

L.dz. 3/2025

Lublin, dnia 27 stycznia 2025 r.

**Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pomoc”
ul. Koszarowa 12A
23-210 Kraśnik**

W wyniku zawartej w dniu 18 października 2024 r. Umowy Nr 38/2024 pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Spółdzielnią Mieszkaniową "Pomoc" w Kraśniku, Aneksem Nr 1 zawartym w dniu 2 grudnia 2024 r. oraz Aneksem Nr 2 z dnia 20 grudnia 2024 r., w dniach od 21 października 2024 r. do 3 stycznia 2025 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.

Lustracją Spółdzielni objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień Trybu i Zasad przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 7 lipca 2020 r., tj.:

1. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
3. Organy samorządowe Spółdzielni, ich organizacja i działalność.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa Spółdzielni.
9. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.
10. Rachunkowość i sprawozdania finansowe.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu i Główną Księgową oraz pracowników Spółdzielni.

Lustratorzy sporządzili protokół, który bez zastrzeżeń został w dniu 10 stycznia 2025 r. podpisany przez Członków Zarządu i Głównego Księgowego Spółdzielni.

Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracji stanowi integralną całość. Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 11 grudnia 2020 r. do 15 maja 2021 r. przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2020 r.

Ustalenia lustracji wraz z 2 wnioskami polustracyjnym zostały przekazane Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” przy piśmie Związku Rewizyjnego z dnia 8 czerwca 2021 r. L.dz. 33/2021.

Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 23 lipca 2021 r. zatwierdziło ustalenia lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2018 – 2020 wraz z 2 wnioskami polustracyjnymi.

Informacja o realizacji wniosków polustracyjnych stanowi Załącznik Nr 13 do protokołu lustracji.

Wnioski polustracyjne zostały zrealizowane.

1. W okresie objętym lustracją tj. w latach 2021 - 2023 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pomoc” w Kraśniku działalność prowadziła na podstawie:

1) Statutu

Przedmiot i zasady funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” określał Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenia:

- a. W okresie do 8 października 2021 r. w oparciu o postanowienia Statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie odbyte w dniach 25 – 26 czerwca 2018 r., który został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2018 r. wpisane do KRS Nr 0000118200 w Dziale 1, w Rubryce 4, w poz. 4, wraz z jego jednolitym tekstem.
- b. Od 8 października 2021 r. w oparciu o postanowienia Statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 23 lipca 2021 r, który został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział

Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 8 października 2021 r. i wpisany do KRS Spółdzielni Nr 0000118200 w Dziale 1, w Rubryce 4, w poz. 5, wraz z jego jednolitym tekstem.

- 2) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 r., poz. 275 z późn. zm.)
- 3) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.).
- 4) Inne ustawy związane z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, prowadzeniem rozliczeń finansowych, sporządzaniem sprawozdawczości gospodarczej i finansowej, itp.
- 5) Wewnętrzne unormowania uchwalone i zatwierdzone przez kompetentne organy statutowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” w Kraśniku.

2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy.

3. Organy statutowe Spółdzielni, tj.:

A. Walne Zgromadzenia odbyte w 2021 r., w 2022 r. i w 2023 r. były zwoływane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 78 ust. 1 Statutu.

Analiza dokumentacji wskazuje, iż Walne Zgromadzenia odbyte w latach 2021 – 2023 **podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z postanowieniami obowiązującego Statutu.**

B. Rada Nadzorcza – w okresie objętym lustracją – wykazywała dużą aktywność. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się **najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” w Kraśniku, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej.**

Rada Nadzorcza w latach 2021 – 2023 odbyła 20 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła łącznie 73 uchwały.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały **były prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym**, a ich realizacja przez Zarząd Spółdzielni była systematycznie kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

C. Zarząd Spółdzielni – w okresie objętym lustracją zajmował się sprawami, które nie były zastrzeżone do kompetencji innych organów oraz właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości czy uchybień w funkcjonowaniu Zarządu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni – w okresie objętym lustracją – odbył 55 protokołowanych posiedzeń, na których podjął łącznie 142 uchwały. Podjęte przez Zarząd Spółdzielni **uchwały i decyzje były zgodne z postanowieniami Statutu i Regulaminu Zarządu.**

Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni, tj. Walnych Zgromadzeń, Rady Nadzorczej i Zarządu była w latach 2021 – 2023 prowadzona prawidłowo i w sposób właściwy przedstawiała treść obrad tych organów oraz podjęte uchwały i decyzje.

Dokumentacja jest przechowywana w Spółdzielni zgodnie z zasadami określonymi w regulaminach poszczególnych organów.

4. Struktura organizacyjna służb etatowych była zatwierdzana przez Radę Nadzorczą wraz z uchwalaniem planów rzeczowo-finansowych Spółdzielni.

Obowiązująca w 2023 roku struktura organizacyjna wraz z ilością 28,43 etatów zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań statutowych przez Spółdzielnię.

Postanowienia Regulaminu pracy, bhp i ppoż oraz Regulaminu wynagrodzeń były zgodne z obowiązującymi przepisami oraz były przestrzegane w okresie objętym badaniem.

Dokumentacja osobowa pracowników była prowadzona właściwie.

5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany.

Spółdzielnia w swoim władaniu na koniec 2023 r. posiadała ogółem 15,83 ha gruntów.

Spółdzielnia posiada notarialnie ustanowione tytuły prawne do całości gruntów, w tym:

- prawo własności do 13,18 ha,
- prawo wieczystego użytkowania do 2,65 ha.

Dokumentacja prowadzona przez Spółdzielnię w tym zakresie była właściwa.

6. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe były prowadzone i dokumentowane prawidłowo. Spółdzielnia prowadziła w sposób prawidłowy przewidziane prawem rejestry członków i użytkowników lokali.

7. Ustanawianie odrębnych własności lokali.

Dotychczasowy proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w Spółdzielni - jak wynika z ustaleń zawartych w protokole - przebiegał zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej "Pomoc" w Kraśniku wyodrębnionych było ogółem 616 lokali, w tym:

- **604 lokale mieszkalne, co stanowiło 30,44% ogółu lokali mieszkalnych,**
- **12 lokali użytkowych, co stanowiło 27,50% ogółu lokali użytkowych.**

8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni w latach 2021 – 2023 była prowadzona w trzech mini-osiedlach, tj. Osiedlu „Zarzecze”, Osiedlu „Koszary” i w Osiedlu "Piaski”.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym.

Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo-jezdne i parkingi w zakresie ładu i porządku są utrzymane w należytej czystości.

Lustracja pozytywnie oceniła działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” w zakresie docieplenia budynków według aktualnych norm cieplnych.

Do 31 grudnia 2023 r. w Spółdzielni zostało docieplonych według aktualnych norm cieplnych 20 budynków mieszkalnych. W okresie objętym lustracją, tj. w latach 2021 – 2023 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pomoc” dociepliła według aktualnych norm cieplnych 8 budynków mieszkalnych. Są to budynki przy ul. Chopina 4, ul. Urzędowska 30, ul. Piaskowa 26, ul. Piaskowa 28, ul. Spółdzielcza 4, ul. Sądowa 8, ul. Kochanowskiego 5 i ul. Dworaka 3.

Sprawdzona dokumentacja techniczna i administracyjna budynków Spółdzielni – o których mowa w protokole lustracji – wykazała, iż:

- przeglądy techniczne roczne i pięcioletnie były wykonywane w zakresie i terminach zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego,
- książki obiektów budowlanych (budynków mieszkalnych) były prowadzone właściwie. Wpisy były dokonywane przez osoby uprawniane i na bieżąco prowadzone zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego.

9. Umowy o świadczenie usług komunalnych- jak wskazuje ich analiza – były zawarte prawidłowo i zapewniły należyłą ochronę interesów Spółdzielni.

10. Przeprowadzana analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi pomimo wzrostu cen usług i podatków wykazała, iż kształtowały się one w zasadzie na zbliżonym poziomie. Ustalone wysokości opłat za lokale były prawidłowe i wynikały z uchwalanych przez Radę Nadzorczą rocznych planów rzeczowo - finansowych Spółdzielni.

11. W okresie objętym lustracją podejmowane i prowadzone były wspólne działania windykacyjne przez Zarząd i Radę Nadzorczą w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Na koniec 2023 r. należności od użytkowników lokali mieszkalnych posiadających zadłużenia powyżej 3-miesiący stanowiły 2,40% ogólnej kwoty należności.

Analiza dokumentów wskazuje, iż w latach 2021 – 2023 były prowadzone przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni działania windykacyjne dostosowane do potrzeb Spółdzielni i były skuteczne.

12. Potrzeby remontowe Spółdzielni ustalała na podstawie przeprowadzanych przeglądów zasobów i wniosków członków zgłoszonych do Spółdzielni.

W latach 2021 – 2023 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pomoc” na remonty zasobów poniosła wydatki w łącznej kwocie 11 333 148,58 zł.

Największą pozycją wydatków na remonty były prace remontowe dotyczące docieplenia ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych według aktualnych norm cieplnych. Na ten cel Spółdzielnia wydała łączną kwotę 5 651 291,77 zł, co stanowiło 49,87% ogółu wydatków poniesionych na remont zasobów Spółdzielni w omawianym okresie.

13. Wyłanianie wykonawców robót remontowych w Spółdzielni dokonywane było z zachowaniem formy przetargowej. Przebiegi przetargów, wybór oferentów i szczegółowe określenie zakresów robót remontowych były w Spółdzielni udokumentowane prawidłowo zgodnie z postanowieniami Regulaminu.

Zawarte przez Zarząd Spółdzielni w latach 2021 – 2023 umowy na realizację robót remontowych – o których mowa w protokole lustracji - **zawierały postanowienia zabezpieczające w pełni interesy Spółdzielni.**

14. Merytoryczna działalność społeczna i oświatowo-kulturalna była prowadzona w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” na bazie Osiedlowego Domu Kultury.

Z analizy dokumentów wynika, iż Osiedlowy Dom Kultury w latach 2021 – 2023 prowadził szeroką działalność obejmującą swoim zakresem zarówno stałe formy pracy jak również doraźne formy pracy adresowane do wszystkich grup wiekowych, tj. dzieci, młodzieży i dorosłych.

Formy i metody prowadzonej w latach 2021 – 2023 w Osiedlowym Domu Kultury działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w ocenie lustracji uznaje się za dobre.

Działalność tą lustracja ocenia pozytywnie.

15. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pomoc” nie podlega obowiązkowi poddawania sprawozdań finansowych do badania w trybie ustawy o biegłych rewidentach.

W trakcie niniejszej lustracji posiadający również dyplom biegłego rewidenta, lustrator dokonał uproszczonego badania ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego za 2023 r. W rezultacie tego badania wynika, co następuje:

- Spółdzielnia posiada wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów.
- Ewidencja księgowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją była prowadzona zgodnie z przyjętymi przez Spółdzielnię Zasadami Polityki Rachunkowości.
- Sprawozdania finansowe były terminowo sporządzane i podlegały badaniu przez Komisję Rewizyjną.
- Sprawozdania finansowe były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia Spółdzielni odbyte w 2021 r., w 2022 r. i w 2023 r., a następnie w terminie składane w Sądzie Rejestrowym i w Urzędzie Skarbowym.
- Z ustaleń lustracji wynika, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023 sporządzone zostało na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rzetelnie i jasno odzwierciedla stan finansowy i majątkowy Spółdzielni.
- Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023, którego bilans wskazuje sumę 32 716 290,56 zł, zaś rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w kwocie 480 359,31 zł, mogło być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia, a także mogło stanowić podstawę do udzielania absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni za ich działalność za 2023 rok.
- Spółdzielnia w latach 2021 – 2023 prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym, a także wobec dostawców robót i usług.

Drobne uwagi lustratorów o charakterze organizacyjno-porządkowym były w trakcie lustracji omawiane z Prezesem Zarządu, Zastępcą Prezesa Zarządu oraz z Głównym Księgowym i zostały uwzględnione.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji należy stwierdzić, iż działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” w Kraśniku w badanym okresie tj. w latach 2021 – 2023 była prowadzona prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest dobra i pozwala na kontynuację działalności w zakresie eksploatacji i technicznego utrzymania zasobów.

Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie **nie formułuje wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji.**

Z poważaniem

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie

