

L.dz. 121/2023

Lublin, dnia 23 czerwca 2023 r.

**Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kolejarz”
ul. Lotnicza 1
21-500 Biała Podlaska**

W wyniku zawartej w dniu 12 maja 2023 r. Umowy Nr 19/2023 pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz” w Białej Podlaskiej w dniach od 15 maja 2023 r. do dnia 20 czerwca 2023 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2022 r., tj. za cały okres od poprzedniej lustracji.

Lustracją Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Białej Podlaskiej objęte zostały zagadnienia wynikające z postanowień „Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych” uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 7 lipca 2020 roku Uchwałą Nr 10/2020 oraz tematyki lustracji przyjętej przez Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w dniu 27 października 2020 r., ujęte w protokole lustracji, jak następuje:

- Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni.
- Podstawy prawne i organizacyjne Spółdzielni.
- Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasad wynagradzania.
- Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
- Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali.
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.
- Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdawczość finansowa.
- Informacje końcowe.

W latach 2019 – 2022 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Białej Podlaskiej nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie realizacji nowych inwestycji budowlano - mieszkaniowych.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorowi oraz wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu Spółdzielni.

Lustrator sporządził protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Spółdzielni i Głównego Księgowego w dniu 22 czerwca 2023 r.

Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2018 r.

Ustalenia lustracji zostały przekazane Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Białej Podlaskiej (pismo Związku Rewizyjnego z dnia 23 kwietnia 2019 r.).

Wniosków polustracyjnych nie formułowano.

Przeprowadzane przez uprawnione jednostki zewnętrzne, tj. PSSA w Białej Podlaskiej oraz Oddział ZUS w Spółdzielni w latach 2019 – 2022 kontrole nie wykazały żadnych uchybień.

Przeprowadzana obecnie lustracja pełna działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Białej Podlaskiej – jak wynika z treści protokołu – wykazała, co następuje:

1. Parametry charakteryzujące Spółdzielnię na dzień 31.12.2022 r.:

- liczba lokali mieszkalnych	362
- liczba lokali użytkowych	21
- liczba członków	558
- suma bilansowa	8 841 394,77
- zysk netto	17 303,69
- średnie zatrudnienie w etatach	1,75

2. Obowiązujący w Spółdzielni Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 15 czerwca 2018 r.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 25 lipca 2018 r. uchwalony Statut zostały wpisany do KRS Spółdzielni.

Uchwalane zmiany w Statucie były w terminie zgłoszone przez Zarząd Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Regulaminy regulują podstawowe dziedziny funkcjonowania Spółdzielni.

Po uchwaleniu w 2018 r. zmian w Statucie Spółdzielni dokonano w stosownym terminie zmian w regulaminach istniejących, tj.:

- Regulamin Zarządu Spółdzielni,
- Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia
- Regulamin Rady Nadzorczej

Aktualizacji wymagają:

- Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali.

4. Organami statutowymi Spółdzielni są:

- **Walne Zgromadzenia,**
- **Rada Nadzorcza,**
- **Zarząd Spółdzielni,**
- **Rady Osiedli,**

W okresie objętym lustracją z uwagi na pandemię odbyło się jedno **Walne Zgromadzenie w dniu 21 czerwca 2022 r.**

Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 21 czerwca 2022 r. podjęło 15 prawomocnych uchwał dotyczących działalności Spółdzielni w 2019, 2020 i 2021 roku.

Walne Zgromadzenie było zwoływane w terminie, podejmowało uchwały i decyzje zgodnie z regulaminem obrad oraz postanowieniami Statutu dotyczących tego organu.

Rada Nadzorcza – w okresie objętym lustracją – wykazywała dużą aktywność. Zgodnie

z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Białej Podlaskiej, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno - nadzorczej.

Rada Nadzorcza w latach 2019 – 2022 odbyła 26 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła łącznie 36 uchwał.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były prawidłowe pod względem formalnym

i merytorycznym, a ich realizacja przez Zarząd Spółdzielni była systematycznie kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

Zarząd Spółdzielni – w okresie objętym lustracją funkcjonował w 2-osobowym składzie i 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 46 posiedzeń, na których podjął łącznie 14 uchwał.

Podjęte przez Zarząd Spółdzielni uchwały i decyzje były zgodne z postanowieniami Statutu i Regulaminu Zarządu.

W Spółdzielni „Kolejarz” funkcjonują stosownie do postanowień Statutu 3 Rady Osiedla. Rady Osiedla funkcjonują jako organ doradczy Rady Nadzorczej.

Udokumentowanie działalności organów samorządowych Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń.

5. W Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” stan zatrudnienia wynosi 1,75 etatu, co powoduje że nie ma obowiązku zatwierdzenia struktury organizacyjnej jak i tworzenia regulaminu kontroli wewnętrznej oraz regulaminu wynagrodzeń.

Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni była prowadzona właściwie.

Zdaniem lustracji stan zatrudnienia wymaga zwiększenia o pracownika ds. technicznych chociaż na część etatu.

Wypłacane wynagrodzenia za pracę są zgodne z dokumentacją osobową zatrudnionych pracowników.

6. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany. Spółdzielnia w swoim władaniu na koniec 2022 r. posiadała ogółem 2,33 ha gruntów, które są własnością Spółdzielni. Grunty przypadające na odrębną własność lokali wynoszą 0,83 ha. Dokumentacja prowadzona przez Spółdzielnię w tym zakresie była właściwa.
7. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe były prowadzone i dokumentowane właściwie. Spółdzielnia posiadała w tym zakresie stosowne regulaminy i prowadziła w sposób właściwy przewidziane prawem rejestry członków.
8. Dotychczasowy proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w Spółdzielni przebiegał zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu. Do końca 2022 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Białej Podlaskiej było wyodrębnionych:
 - 109 lokali mieszkalnych, co stanowiło 30,0% ogółu lokali mieszkalnych, w tym w okresie 2019 – 2022: 4 lokale mieszkalne,
 - 3 lokale użytkowe, co stanowiło 19% ogółu lokali użytkowych.
9. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w latach 2019 – 2022 była prowadzona w trzech osiedlach tj.: w Osiedlu Sidorska-Biawena, Osiedlu Lotnicza oraz Osiedlu Jagiellońska i była zgodna z wewnętrznymi unormowaniami prawnymi dotyczącymi organizacji Spółdzielni. Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno – porządkowym i technicznym. Jedno Osiedle „Jagiellońska” wymaga jeszcze prac remontowych. Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo – jezdne i parkingi w zakresie ład i porządku są utrzymane w należytej czystości. W pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, korytarze i piwnice), jak też na terenach wokół budynków utrzymany jest porządek i czystość. Pojemniki do selektywnej zbiórki śmieci były ustawione w altanach śmietnikowych. Wokół altanek było czysto.

Obsługa techniczna i eksploatacyjna została zlecona jednostkom zewnętrznym. Zdaniem zarówno lustratora jak również Związku Rewizyjnego wskazanym jest zatrudnienie pracownika „technicznego” chociażby na część etatu.

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

Spółdzielnia przeprowadzała przeglądy techniczne zasobów, tj.:

a) roczne:

- stanu technicznego instalacji gazowych i przewodów wentylacyjno - spalinowych,
- stanu technicznego budynków,

b) pięcioletnie:

- instalacji elektrycznej i piorunochronowej,
- sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków mieszkalnych,

Przeglądy były wykonywane w Spółdzielni w zakresie i terminach zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

Książki obiektów budowlanych były prowadzone właściwie. Wpisy były dokonywane na bieżąco przez osoby uprawnione oraz były prowadzone zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego.

10. Przeprowadzona analiza umów jakie Spółdzielnia zawarła z firmami dostarczającymi media, a także dot. bieżącej administracji technicznej jak i usług eksploatacyjnych wykazała, iż umowy zostały zawarte prawidłowo i zapewniały należyłą ochronę interesów Spółdzielni.

11. Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – przeprowadzona w trakcie lustracji - wykazała, iż pomimo wzrostu cen usług i podatków w okresie objętym lustracją kształtowały się one w zasadzie na zbliżonym poziomie.

W latach 2019 – 2022 wystąpiły (za wyjątkiem 2022 r.) na eksploatacji nadwyżki przychodów względem poniesionych kosztów.

Natomiast w całym okresie objętym lustracją Spółdzielnia osiągała wynik dodatni z całokształtu działalności – zysk netto kolejno 14 908,-, 24 117,-, 29 488,- oraz 17 304,- zł.

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. Były dostosowane do potrzeb Spółdzielni i były skuteczne.

Z analizy dokumentów wynika, iż na koniec 2022 r. – 15 lokali mieszkalnych posiadało zadłużenie powyżej 3 –miesiący na łączną kwotę 102 113 zł, co stanowiło 3,9% rocznych należności od członków i użytkowników lokali mieszkalnych wobec Spółdzielni.

Zadłużenie lokali użytkowych jest relatywnie wyższe i na dzień 31.12.2022 r. wynosi 20,85% rocznych przychodów (kwota 39 915 zł).

Lustracja uznaje za celowe, by Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Białej Podlaskiej w dalszym ciągu sprawę windykacji należności zwłaszcza powyżej 3-miesiący, traktowały jako jedno z bardzo ważnych działań. Pozwoli to na dalsze poprawienie ściągальności opłat eksploatacyjnych i czynszów od członków i użytkowników lokali, a także wpłynie korzystnie na poprawę płynności finansowej Spółdzielni.

12. Potrzeby remontowe Spółdzielni ustalała na podstawie przeglądów stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej zasobów mieszkaniowych.

W latach 2019 – 2022 Spółdzielnia na remonty zasobów poniosła wydatki w łącznej kwocie 860 668 zł, w tym na termomodernizację (docieplenia ścian zewnętrznych) wydatkowano w 2019 r. 444 071 zł oraz w 2022 r. 194 400 zł.

Największymi pozycjami wydatków na remonty stanowiły docieplenia ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych.

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.
Umowy na realizację robót remontowych zawarte przez Zarząd Spółdzielni w latach 2019 – 2022 – o których mowa w protokole lustracji - **zawierały postanowienia zabezpieczające w pełni interesy Spółdzielni.**

14. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” nie podlega obowiązkowi poddawaniu rocznych sprawozdań finansowych do badania przez biegłych rewidentów.

- a) Według zasad prowadzenia lustracji przez RZRSM w Lublinie, lustracją ustawową obejmuje się sprawozdanie finansowe za ostatni rok objęty pełną lustracją.
- b) Na podstawie przeprowadzonego przez lustratora posiadającego szeroką wiedzę zakresu rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych oraz tytuł biegłego rewidenta (seniora), stwierdza się co następuje:
- Spółdzielnia posiadała wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów.
 - Ewidencja księgowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją była prowadzona w oparciu o przyjęte przez Zarząd Zasady Polityki Rachunkowości.
 - Sprawozdania finansowe były terminowo sporządzane i podlegały badaniu za lata 2019 – 2021 przez Komisję Rewizyjną, zaś za 2022 r. zostało zbadane przez lustratora posiadającego również uprawnienia biegłego rewidenta (seniora).
 - Sprawozdania finansowe za lata 2019, 2020 i 2021 były zatwierdzane przez właściwy organ statutowy Spółdzielni tj. przez Walne Zgromadzenie Członków.
 - Sprawozdania finansowe były w terminie składane w Sądzie Rejestrowym i w Urzędzie Skarbowym.
- c) Na podstawie badania lustracyjnego rachunkowości i sprawozdania finansowego za 2022 r. zostały sformułowane następujące stwierdzenia:
- Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z przyjętymi do stosowania w Spółdzielni zasadami polityki rachunkowości zgodnej z postanowieniami ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - Sprawozdania finansowe sporządzane były na podstawie prawidłowo prowadzonych i zamkniętych na koniec roku ksiąg rachunkowych i rzetelnie odzwierciedlają stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.
 - Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją była dobra. Spółdzielnia w latach objętych lustracją prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała

zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów oraz posiadała dobrą płynność finansową.

- d) Z ustaleń lustracji wynika, iż sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 rok sporządzone zostało na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rzetelnie i jasno odzwierciedla stan finansowy i majątkowy Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022, którego bilans wykazuje sumę **8 841 394,77 zł**, zaś rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w kwocie **17 303,69 zł** może być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu Członków do zatwierdzenia, a także może stanowić podstawę do udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni za ich działalność w 2022 roku.

Podsumowanie:

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji, stwierdza się, iż działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Białej Podlaskiej w badanym okresie tj. w latach 2019 - 2022 pod względem legalności, gospodarności i rzetelności była prowadzona prawidłowo.

Drobne uwagi lustratorów o charakterze organizacyjno-porządkowym były w trakcie lustracji omawiane z Członkami Zarządu i zostały uwzględnione.

Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie **nie formułuje wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Białej Podlaskiej.**

Niniejsze pismo stanowi integralną część protokołu lustracji.

Z poważaniem

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie

