

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W LUBLINIE**

20-601 Lublin, ul. T. Zana 38

P R O T O K Ó Ł

**Z LUSTRACJI PEŁNEJ
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W LUBLINIE**

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2015 R. DO DNIA 31.12.2017 R.

**Lustracja przeprowadzona
w dniach od 25 września 2018 r. do 4 stycznia 2019 r.**

Lublin, styczeń 2019 r.

PROTOKÓŁ

lustracji pełnej z działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie zwanej dalej „Spółdzielnią” przeprowadzonej za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r. przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie:

- Pana Lucjana Koper legitymującego się uprawnieniami lustracyjnymi nr 3639/97 nadanymi przez Krajową Radę Spółdzielczą,
- Panią Ewę Różycką legitymującą się uprawnieniami lustracyjnymi nr 2371/96 nadanymi przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Lustracja została przeprowadzona na podstawie upoważnienia wydanego w dniu 12 września 2018 r. Nr 24/2018 dla w/w lustratorów przez Regionalny Związek Rewizyjny w Lublinie, stosownie do zawartej ze Spółdzielnią umowy.



Zakres tematyczny protokołu lustracji pełnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie:

I. INFORMACJA WSTĘPNA DOTYCZĄCA SPÓŁDZIELNI	4
II. PODSTAWY PRAWNE I ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI	7
III. ORGANY SAMORZĄDOWE SPÓŁDZIELNI, ICH ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ	8
1. <i>Walne Zgromadzenie</i>	8
2. <i>Rada Nadzorcza</i>	13
3. <i>Zarząd Spółdzielni</i>	18
4. <i>Rady Osiedli</i>	21
IV. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SŁUŻB ETATOWYCH SPÓŁDZIELNI I ZASADY WYNAGRADZANIA	23
1. <i>Struktura organizacyjna Spółdzielni</i>	23
2. <i>Stan zatrudnienia</i>	24
3. <i>Wynagrodzenie pracowników Spółdzielni</i>	28
V. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI	29
VI. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI	31
VII. REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI	34
VIII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	35
1. <i>Stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia</i>	35
2. <i>Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowości ustalania opłat za używanie lokali</i>	41
3. <i>Gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych</i>	45
4. <i>Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności</i>	49
5. <i>Treść umów o usługi komunalne i ich realizacja</i>	52
6. <i>Służby konserwacyjne</i>	53
7. <i>Ubezpieczenie majątku Spółdzielni</i>	56
IX. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI	57
1. <i>Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, w tym działania energooszczędne</i>	57
2. <i>Akumulacja środków finansowych na remonty i finansowanie remontów</i>	58
<i>Dobór wykonawców robót remontowych</i>	61
IX. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	62
X. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO – KULTURALNA	67

I. INFORMACJA WSTĘPNA DOTYCZĄCA SPÓŁDZIELNI

1. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa została powołana na Zebraniu Założycielskim w dniu 25 kwietnia 1957 roku.

- **Numer Identyfikacji Podatkowej** NIP 712-010-32-26 nadany przez Pierwszy Urząd Skarbowy w Lublinie,
- **Regon** 000486497 nadany przez Urząd Statystyczny w Lublinie.

2. Wielkości Spółdzielni

a) ilość członków na dzień 31.12.:

2015 r. – 10 970,

2016 r. – 10 618,

2017 r. – 15 263.

b) ilość zasobów na dzień 31.12.

	pow. użytkowa ogółem m ²	ilość mieszkań szt.	ilość lokali użytkowych szt.	ilość miejsc post. i garaży szt.
2015 r.	701 601,34	13 227	432	1 487
2016 r.	701 596,84	13 228	431	1 487
2017 r.	701 596,84	13 228	431	1 487

c) stan zatrudnienia na dzień 31.12. (średnioroczne)

2015 r. – 222,29 etatów,

2016 r. – 222,06 etatów,

2017 r. – 218,89 etatów.

d) realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z poprzedniej lustracji, Związek Rewizyjny stwierdził, że działalność Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej była realizowana prawidłowo i wobec tego nie formułuje wniosków polustracyjnych.

Niniejszą lustracją objęto całokształt działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnię reprezentował Zarząd w składzie:

Prezes – Pan Jan Gąbka, pełniący funkcję Prezesa od dnia października 1997 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.,

Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji – Pan Wojciech Lewandowski, pełniący funkcję Zastępcy Prezesa od dnia 1 grudnia 1997 r.,

Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno – Finansowych, Główny Księgowy – Pan Andrzej Mazurek, pełniący funkcję Z-cy Prezesa od 1 grudnia 1997 r.

Tematykę lustracji pełnej Spółdzielni lustrator Lucjan Koper przedstawił Zarządowi Spółdzielni i Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Panu Włodzimierzowi Gawet w dniu 25 września 2018 r.

Dodatkowych zagadnień do przedłożonej tematyki nie wniesiono.

Lustracją objęto okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r. poprzednia lustracja obejmowała okres od dnia 1 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2014 r. – brak wniosków polustracyjnych.

W trakcie lustracji informacji i wyjaśnień udzielali Członkowie Zarządu Spółdzielni oraz pracownicy Spółdzielni zgodnie z ich zakresem czynności:

- Pani Anna Górna – Członek Zarządu, Główna Księgowa,
- Pani Anna Jurecka – Zastępca Głównego Księgowego,
- Pani Anna Osika – Specjalista ds. Samorządowych,
- Pani Alina Dyradowska – Kierownik Działu Członkowskiego,
- Pani Anna Dalmata – Pracownik Działu Kadr,
- Pan Robert Przewłocki – Kierownik Działu Finansowego,
- Pani Bożena Cygan – Kierownik Działu Mienia Spółdzielni,
- Pan Henryk Dąbrowski – Kierownik Administracji im. A. Mickiewicza,
- Pan Jarosław Jagitka – Kierownik Administracji im. H. Sienkiewicza,
- Pan Marek Muzyka – Kierownik Administracji osiedla Piastowskie,
- Pan Andrzej Guzek – Kierownik Działu Technicznego,
- Pan Zygmunt Krzysztofik – Specjalista ds. Inwestycji,
- Pan Andrzej Zdunek – Kierownik Domu Kultury.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną i wrywkową (w miarę potrzeb).



W okresie objętym lustracją w Spółdzielni zostały przeprowadzone kontrole przez instytucje zewnętrzne:

1. W dniach od 7 marca 2016 r. do 31 marca 2016 r. została przeprowadzona kontrola przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych obejmująca lata 2012, 2013 i 2014 tzw. kontrola okresowa.

Protokół z przeprowadzonej kontroli Nr 202015120006PRO 001 z dnia 31 marca 2016 r. z Aneksem Nr 1 przekazany w dniu 22 kwietnia 2016 r.

Uwagi i zalecenia kontrolującej zostały wykonane.

2. W dniu 31.05.2016 r. odbyła się kontrola placów zabaw dla dzieci – zarządzanych przez Lubelską Spółdzielnię Mieszkaniową. Kontrolę przeprowadził przedstawiciel Powiatowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej w Lublinie.

Zastrzeżeń nie wniesiono.

3. W 2017 r. (tj. w okresie: 16.03.2017 r. do 22.05.2017 r.) w LSM przeprowadzono kontrolę podatkową w zakresie prawidłowości rozliczania z budżetem państwa podatku dochodowego od osób prawnych za 2014 r. (podatek CIT).

Szczegółowej analizie poddano inwestycję budowy pawilonu przy ul. Krasieńskiego 2 w Lublinie. Sprawdzono zarówno sposób jej rozliczania jak i ujęcie w deklaracji podatkowej (CIT) za 2014 r. Organ podatkowy stwierdził zaniżenie wartości transakcji sprzedaży pomieszczeń przynależnych do lokali nr 1 i 3 w tym pawilonie. Powierzchnię przynależną do lokalu nr 1 organ uznał za pełnowartościową, a do lokalu nr 3 o obniżonej wartości, lecz większą od faktycznej wartości transakcji. Zdaniem organu podatkowego zaniżono również przychód z tytułu czynszu za te pomieszczenia.

W wyniku kontroli, potwierdzonej decyzją Naczelnika Urzędu Skarbowego z dnia 15 grudnia 2017 r. stwierdzono zaniżenie podstawy opodatkowania o kwotę 65 461 zł (było 653 403 zł, winno być: 718 864 zł). Różnicę między dochodem zadeklarowanym przez podatnika, a określonym przez organ opodatkowuje się stawką 50%. W związku z powyższym Spółdzielnia przelała z tytułu w/w decyzji na konto Urzędu Skarbowego łączną kwotę 32 731 zł ($65\,461\text{ zł} \times 50\% = 32\,731\text{ zł}$).

4. W dniu 8 czerwca 2017 r. przeprowadzono kontrolę piaskownicy przy ul. Jana Sawy 3 przez Powiatową Stację Sanitarno Epidemiologiczną.

Nie wniesiono żadnych zastrzeżeń.

II. PODSTAWY PRAWNE I ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia prowadziła działalność na podstawie:

1. Statutu

Przedmiot i zasady funkcjonowania Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej określa Statut uchwalony w dniu 17 czerwca 2010 r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków (Uchwała Nr 8/2010).

Statut postanowieniem Sądu Rejonowego – Sądu Gospodarczego w Lublinie, XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 14 września 2010 r. został wpisany do KRS.

Statut obowiązywał przez cały okres objęty lustracją.

2. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., nr 188 poz. 1 848 z późn. zm.).

3. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. rok 2013, poz. 1 222 ze zmianami Dz. U. rok 2017, poz. 1 442).

4. Innych ustaw związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, prowadzeniem rozliczeń finansowych, sporządzaniem sprawozdawczości gospodarczej i finansowej itp.

5. Wewnętrznych unormowań uchwalonych i zatwierdzonych przez kompetentne organy Spółdzielni.

Lustracja stwierdza, że obowiązujące w Spółdzielni wewnętrzne unormowania, zostały w latach 2015 – 2017 uchwalone i zatwierdzone przez kompetentne organy statutowe.

W protokole lustracji, przy omawianiu poszczególnych zagadnień prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, lustracja przytacza treść obowiązujących regulaminów, zarządzeń i instrukcji.

Dokumenty określające podstawy prawne, organizacyjne i funkcjonowanie Spółdzielni są należycie uporządkowane i przechowywane w teczkach w biurze Spółdzielni.

Wykaz obowiązujących regulaminów, zarządzeń i instrukcji stanowi załącznik Nr 14 do niniejszego protokołu lustracji.

III. ORGANY SAMORZĄDOWE SPÓŁDZIELNI, ICH ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ

Statut w § 24 ust. 1 określa, iż organami Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są:

1. **Walne Zgromadzenie,**
2. **Rada Nadzorcza,**
3. **Zarząd,**
4. **Rady Osiedli.**

Zwoływanie zebrań i posiedzeń poszczególnych organów reguluje Statut oraz uchwalone Regulaminy, które określają sposób i warunki obradowania oraz podejmowania uchwał i decyzji w ramach posiadanych kompetencji.

1. Walne Zgromadzenie

W okresie objętym lustracją tj. od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. odbyły się trzy Walne Zgromadzenia w częściach, tj.:

1. od 8 kwietnia 2015 r. do 16 kwietnia 2015 r.,
2. od 11 kwietnia 2016 r. do 29 czerwca 2016 r.,
3. od 19 kwietnia 2017 r. do 27 kwietnia 2017 r.

Walne Zgromadzenia w częściach zostały zwołane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 28 ust. 1 Statutu.

Członkowie Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad zostali zawiadomieni na piśmie 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie informacji w tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych, w biurze Spółdzielni, w administracjach oraz w prasie lokalnej.

Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie art. 8³ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z § 26 ust. 2 Statutu w podjętych uchwałach, tj.:

- w dniu 12 marca 2015 r., Uchwała Nr 4/2015,
- w dniu 3 marca 2016 r., Uchwała Nr 2/2016,
- w dniu 28 lutego 2017 r., Uchwała Nr 2/2017,

dokonała podziału członków Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na poszczególne części Walnego Zgromadzenia.

Podział został dokonany na 9 części, w tym 7 części obejmującej członków zamieszkałych w Spółdzielni, 1 część obejmująca członków oczekujących i 1 część dla osób prawnych.



Na podstawie przedłożonych lustratorowi protokołów ze wszystkich trzech Walnych Zgromadzeń odbytych w częściach oraz załączników stanowiących ich integralną całość – stwierdza się, iż ustalone przez Zarząd Spółdzielni porządki obrad w latach 2015 i 2016 zostały zrealizowane, natomiast porządek Walnego Zgromadzenia ustalonego przez Zarząd w roku 2017 został zmieniony.

Zmiany dokonano na podstawie wniosków złożonych przez członków zgodnie z § 28 pkt 8 Statutu.

W dniu 3 kwietnia 2017 r. wpłynęło pismo podpisane przez 21 członków o umieszczenie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego w dniach 19 – 27 kwietnia 2017 r. nowych spraw:

1. Odwołanie Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
2. Złożenie sprawozdania z realizacji wniosków zgłaszanych na Walnym Zgromadzeniu 2016 roku.

W wyniku tych żądań Zarząd Spółdzielni wprowadził do porządku obrad Walnego Zgromadzenia w roku 2017 pkt 6a pod nazwą „Odwołanie Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” oraz pkt 10a pod nazwą „Złożenie sprawozdania z realizacji wniosków zgłaszanych na Walnym Zgromadzeniu 2016 roku”.

W dniu 17 marca 2017 roku do Spółdzielni wpłynęło pismo podpisane przez 25 mieszkańców budynku Nr 5 przy ulicy Leszka Czarnego z żądaniem zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego w dniach 19 – 27 kwietnia 2017 r. pkt: Wykonanie dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych osiedla Piastowskie w Lublinie. W wyniku tych żądań Zarząd Spółdzielni wprowadził do porządku obrad Walnego Zgromadzenia roku 2017 w pkt 12 podpunkt Nr 7 pod nazwą: „Wykonanie dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych w osiedlu Piastowskie”.

W dniu 5 kwietnia 2017 r. wpłynął wniosek Pani Anny Dubel zam. ul. Chrobrego 17/9 z załączoną listą podpisaną przez 652 mieszkańców Spółdzielni, którzy wystąpili do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego w Lublinie ze sprzeciwem lokalizacji strukturalnych w osiedlu Piastowskim.



W wyniku tych żądań Zarząd Spółdzielni wprowadził do porządku obrad Walnego Zgromadzenia roku 2017 w pkt 12 podpunkt Nr 8 pod nazwą „Odstąpienie od inwestycji strukturalnych na działkach nr 12 i 13/2 obr. 12 art. 13 położonych w osiedlu Piastowskim”.

Ponadto w dniu 7 kwietnia 2017 r. wpłynął wniosek Pani Bogumiły Bulenda zam. ul. Juranda 3/21 dotyczący odstąpienia od budowy domu pomocy społecznej „Dom Seniora” w osiedlu H. Sienkiewicza przy ul. Pana Wołodyjowskiego podpisany przez cztery osoby.

W dniu 14 kwietnia 2017 r. dostarczono do Spółdzielni listę osób, które podpisały się pod nagłówkiem ”Sprzeciw budowy drogi dojazdowej od ulicy Juranda”

Zarząd nie uwzględnił tego wniosku, gdyż wpłynął po terminie określonym do składania żądań.

Sprawy objęte porządkami obrad poszczególnych Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2015 – 2017 występują w dwóch grupach.

Pierwsza grupa to sprawy o charakterze porządkowo – organizacyjnym dotyczące organizacji i trybu prowadzenia obrad oraz podejmowania uchwał. Do tej grupy zaliczyć należy:

- otwarcie każdej części Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub innego upoważnionego członka Rady Nadzorczej,
- wybór 4 osobowego Prezydium,
- przyjęcie porządku obrad,
- przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia,
- wybór Komisji,
- zamknięcie obrad.

Druga grupa to sprawy wchodzące w zakres ustawowej i statutowej właściwości Walnego Zgromadzenia.

Częściowe Walne Zgromadzenia rozpatrywały i zatwierdzały sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2014, 2015 i 2016.

Zostały w tym zakresie podjęte stosowne uchwały.

Walne Zgromadzenie odbyte w częściach oceniły prace poszczególnych członków Zarządu i podjęły stosowne uchwały.

Obok w/w spraw Walne Zgromadzenia, zgodnie z przyjętymi porządkami obrad, rozpatrywały i zatwierdzały inne sprawy należące do kompetencji tego organu, i tak:

1. Walne Zgromadzenie odbyte w częściach w 2015 r.:
 - dokonało podziału zysku netto Spółdzielni za 2014 r.,
 - wyraziło zgodę na sprzedaż części działki gruntu oznaczonej nr 11/1 położonej w Lublinie przy ulicy Wileńskiej 21 o pow. 60 m²,
 - oznaczyła najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
2. Walne Zgromadzenie odbyte w częściach w 2016 r.:
 - dokonało podziału zysku netto Spółdzielni za 2015 r.,
 - oznaczyło najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - dokonało wyboru przedstawicieli Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na zjazd przedkongresowy VI Kongresu Spółdzielczości,
 - dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na okres kadencji 2016 – 2019.
3. Walne Zgromadzenie odbyte w częściach w 2017 r. miało burzliwy przebieg. Pod obrady zostały wprowadzone na wniosek członków Spółdzielni dodatkowe punkty do porządku obrad, tj.:
 - pkt 6a – Odwołanie Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - pkt 10a – Złożenie sprawozdania z realizacji wniosków zgłaszanych na Walnym Zgromadzeniu 2016 r.,
 - w pkt 12 p.pkt 7 – Wykonanie dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych w osiedlu Piastowskie,
 - w pkt 12 p.pkt 8 – Odstąpienie od inwestycji infrastrukturalnej na działkach nr 12 i 13/2 obr. 21 ark. 13 położonych w osiedlu Piastowskie.

Na ostatnie 3 części Walnego Zgromadzenia została zatrudniona firma ochroniarska. Wg wyjaśnień członka Zarządu zatrudnienie firmy miało na celu uniemożliwienie wejścia na sale obrad grupie osób nie będących członkami Spółdzielni, którzy chcieli utrudnić obrady.

Obrady części IV członków posiadających prawo do lokali w Osiedlu H. Sienkiewicza zostały zerwane. Zgodnie z protokołem tej części Walnego Zgromadzenia podpisanym przez Przewodniczącego obrad – cytat z protokołu:

„Wniosek o unieważnienie Walnego Zgromadzenia z uwagi na brak informacji obowiązku zgłaszania wniosków na 15 dni przed pierwszą częścią Walnego

Zgromadzenia został przez przewodniczącego obrad poddany pod głosowanie. Wniosek został przegłosowany, a przewodniczący zakończył obrady.”

W protokole brak konsultacji z radcą prawnym.

Lustracja stwierdza brak podstaw prawnych do zerwania obrad. Jest to samowola Przewodniczącego obrad IV części Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie odbyte w częściach w 2017 roku:

- dokonało głosowania w sprawie odwołania Rady Nadzorczej,
- dokonało podziału zysku netto Spółdzielni za 2016 rok,
- dokonało wyboru delegata i zastępcy delegata Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP,
- rozpatrzyło sprawę dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych w osiedlu Piastowskie podjęło stosowną uchwałę,
- rozpatrzyło sprawę odstąpienia od inwestycji infrastrukturalnej na działkach nr 12 i 13/2 obr. 21 ark. 13 położonym w osiedlu Piastowskie i podjęło stosowną uchwałę.

Z analizy protokołów z poszczególnych części Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2015 – 2017 wynika, iż przebieg zebrań - oprócz części IV Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 24 kwietnia 2017 r. - był zgodny z postanowieniami Statutu.

W jednym przypadku dotyczącym V części Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 25 kwietnia 2017 r. protokół z zebrania nie został podpisany przez przewodniczącego zebrania i sekretarza zebrania, bez podania przyczyny.

Z analizy dokumentów wynika, że po zakończeniu wszystkich części Walnego Zgromadzenia Członków w poszczególnych latach tj. 2015 – 2017 odbyły się posiedzenia z udziałem Członków Zarządu, przewodniczących i sekretarzy ostatnich części Walnych Zgromadzeń w celu stwierdzenia, które z uchwał wynikających z porządku obrad otrzymały wymaganą Statutem ilość głosów. Na tę okoliczność zostały spisane odpowiednie protokoły.

Działania te są zgodne z § 30 ust. 8 i 9 Statutu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach Członków odbytych w częściach w 2015 r., 2016 r. i 2017 r. przedstawiała się następująco:

1. Na 11 269 członków uprawnionych, w Walnym zgromadzeniu odbytym w częściach w 2015 r. wzięło udział łącznie 184 członków, co stanowi 1,63% uprawnionych.
2. Na 10 970 członków uprawnionych, w Walnym Zgromadzeniu odbytym w częściach w 2016 r. udział wzięło łącznie 252 członków, co stanowi 2,29% uprawnionych.
3. Na 10 618 członków uprawnionych, w Walnym Zgromadzeniu odbytym w częściach w 2017 r. udział wzięło łącznie 431 członków. Co stanowi 4,05% uprawnionych.

2. Rada Nadzorcza

Jak wynika z zapisów § 34 obowiązującego Statutu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków obradujące w częściach w dniach od 13 do 21 czerwca 2011 r. (Uchwała Nr 9/2011).

Regulamin określa zakres i kompetencje tego organu oraz tryb obradowania i podejmowania uchwał.

Zgodnie z § 35 ust. 1 Statutu Rada Nadzorcza składa się z nie więcej niż 24 członków.

W okresie objętym lustracją w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracowała Rada Nadzorcza w dwóch składach osobowych tj.:

- 24 osobowa Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie Członków obradujące w częściach w 2013 r. na 3 letnią kadencję tj. na lata 2013 – 2016,
- 24 osobowa Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie Członków obradujące w częściach w 2016 roku na 3 letnią kadencję tj. na lata 2016 – 2019.

Do 29 czerwca 2016 r. Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracowała w składzie:

Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej

- Przewodniczący Pan Stefan Pedrycz
- Z-ca Przewodniczącego Pan Stanisław Deryło
- Sekretarz Pani Zofia Pikiewicz



- Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Pan Stanisław Cygan
- Przewodniczący Komisji Gospodarczej Pan Marek Kobzak
- Przewodniczący Komisji Organizacyjno-Samorządowej Pan Stanisław Kieroński

Członkowie Rady Nadzorczej

- Pani Ewa Kasiborska,
- Pani Czesława Kamińska,
- Pani Barbara Lichorobiec – Sokołowska,
- Pan Jan Maj,
- Pan Ryszard Jański,
- Pan Jan Kurek,
- Pani Lucyna Kościk,
- Pan Jan Mazik,
- Pan Krzysztof Baranowski,
- Pan Janusz Dziubiński,
- Pani Joanna Rachańczyk,
- Pan Leszek Kopeć,
- Pani Jadwiga Prus,
- Pan Leszek Wroński,
- Pani Ewa Sanocka,
- Pan Sylwester Żurawski,
- Pan Mieczysław Zapał.

Od 29 czerwca 2016 r. Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracowała w składzie:

Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej

- Przewodniczący Pan Włodzimierz Gawel
- Z-ca Przewodniczącego Pan Andrzej Kulas
- Sekretarz Pani Grażyna Mach
- Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Pan Jacek Goździk
- Przewodniczący Komisji Gospodarczej Pan Teresa Próchniak
- Przewodniczący Komisji Organizacyjno-Samorządowej Pan Krzysztof Urban

Członkowie Rady Nadzorczej

- Pani Jadwiga Cąbrzyńska,

- Pani Zofia Janowska,
- Pan Mieczysław Zabłocki,
- Pani Małgorzata Gnyp,
- Pan Adam Osiński,
- Pani Maria Żurek,
- Pani Czesława Kamińska,
- Pan Marian Rusinek,
- Pani Jadwiga Prus,
- Pan Jacek Twardziak,
- Pani Teresa Próchniak,
- Pani Teresa Kołdunek,
- Pan Stanisław Nowicki,
- Pan Krzysztof Michalak.
- Pani Bogumiła Wronka,
- Pani Ewa Kucha,
- Pan Andrzej Polakowski,
- Pan Mirosław Tomczuk do 6 grudnia 2017 r.

W/w skład Rady Nadzorczej został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000199984, w Dziale 2, Rubryce 2 i w Podrubryce 1 w poz. 1 – 24.

W badanym okresie Rada Nadzorcza odbyła ogółem 30 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła 59 uchwał dotyczących działalności Spółdzielni:

- w 2015 r. odbyła 10 posiedzeń, na których podjęła 20 uchwał,
- w 2016 r. odbyła 11 posiedzeń, na których podjęła 22 uchwały,
- w 2017 r. odbyła 9 posiedzeń, na których podjęła 17 uchwał.

Z analizy treści podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał wynika, że dotyczyły one działalności Spółdzielni i były objęte porządkami obrad oraz były podejmowane w sprawach należących do kompetencji tego organu wynikających z § 40 ust. 1 Statutu.

Rada Nadzorcza Spółdzielni na poszczególne lata tj. 2015, 2016 i 2017:

- uchwałała plany działalności gospodarczej,
- zatwierdzała strukturę organizacyjną Spółdzielni wraz z ogólną liczbą etatów,

- podejmowała uchwały w sprawie podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Wlanego Zgromadzenia,
- dokonywała wyboru podmiotu do badania sprawozdań finansowych Spółdzielni,
- zatwierdzała stawki opłat eksploatacyjnych w składnikach zależnych od Spółdzielni,
- zapoznała się z opinią i raportem biegłych rewidentów z badania sprawozdań finansowych Spółdzielni,
- zapoznała się z opinią lustratora i przyjęła protokół z lustracji ustawowej,
- podejmowała uchwały o wykluczeniu i wykreśleniu członków, a także o uchyleniu takich uchwał.

Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą były prawidłowe pod względem formalnym, a ich realizacja przez Zarząd Spółdzielni była systematycznie kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

Ponadto Rada Nadzorcza podjęła uchwały:

w 2015 r.:

- zatwierdziła Regulamin rozliczania opłat za energię ciepłą zużyta na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- wyraziła zgodę na nabycie przez Spółdzielnię nieruchomości gruntowych przy ul. Jana Sawy,
- wyraziła zgodę na nabycie przez Spółdzielnię nieruchomości gruntowych przy ul. Pana Wołodyjowskiego,
- dokonała zmian w Regulaminie rozliczania opłat za energię zużyta na potrzeby c. o. i c. w. (logotermy),

w 2016 r.:

- dokonała zmian Regulaminu określającego funkcjonowanie handlu i usług na targowisku przy ul. Wileńskiej 21,
- ustaliła klucz podziału mandatów do Rady Nadzorczej na okres kadencji 2016 – 2019,
- uchwaliła Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków,
- udzieliła pełnomocnictwa Panu Marianowi Gągola,
- wyraziła zgodę na służebność przesyłu dla MPWiK, PGE, LPEC,
- ustaliła i zatwierdziła wstępny koszt budowy Domu Seniora,

- dokonała zmian Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw.

w 2017 r.:

- uchwaliła Regulamin Rady Programowej,
- zatwierdziła skład osobowy Rady Programowej LSM,
- ustaliła liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli oraz podział mandatów do Rad Osiedli na poszczególne nieruchomości mieszkalne w osiedlach na okres kadencji 2017 – 2020,
- dokonała zmian Regulaminu określającego zasady funkcjonowania handlu i usług na targowisku przy ul. Wileńskiej 21,
- dokonała zmiany Regulaminu rozliczania opłat za energię ciepłą zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- dokonała zmian uchwały Rady Nadzorczej Nr 13/2016 z dnia 25.10.2016 r. w sprawie określenia wstępnej wysokości wkładu budowlanego za 1 m² p. u. lokali mieszkalnych oraz wstępnej wyceny miejsca postojowego garażu wielostanowiskowego w zadaniu inwestycyjnym przy ul. P. Wołodajewskiego w osiedlu H. Sienkiewicza,
- uchwaliła Regulamin budowy, finansowania i ustanawiania praw do lokali w zadaniu inwestycyjnym przy ul. P. Wołodajewskiego w Lublinie.

Jak wynika z przedłożonych lustracji dokumentów plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej były poprzedzone –w miarę potrzeb – posiedzeniami Prezydium Rady Nadzorczej.

Głównym zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej było ustalenie tematyki posiedzeń plenarnych, przygotowanie materiałów na posiedzenie, przygotowanie projektów uchwał oraz przygotowanie projektów rocznych planów pracy Rady Nadzorczej.

W okresie objętym lustracją w ramach Rady Nadzorczej pracowały Komisje Problemowe:

- Komisja Rewizyjna,
- Komisja Gospodarcza,
- Komisja Organizacyjno – Samorządowa.

Komisje były powoływane z grona członków Rady Nadzorczej.

Komisje pracowały w oparciu o Regulamin Komisji Problemowych uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 3 września 2013 r.

Komisje problemowe w latach objętych lustracją przedkładały Radzie Nadzorczej na plenarnych posiedzeniach opinie i wnioski, które były podstawą do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Prace Komisji Problemowych miały charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej.

Po analizie dokumentów z prac komisji Problemowych lustracja uwag do ich działalności nie wnosi.

Prowadzony jest rejestr uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą.

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej były pisane na komputerze po odsłuchaniu przebiegu posiedzenia, które było nagrywane.

Protokoły określają datę, nr posiedzenia, przebieg wszystkich czynności objętych porządkiem obrad.

Porządki posiedzeń zawierają niezbędne elementy są omawiane na początku posiedzenia i zatwierdzone głosowaniem jawnym.

Protokoły z posiedzeń zawierają podjęte uchwały.

Protokoły są podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej.

Jak wynika z analizy dokumentów w badanym okresie członkowie Rady Nadzorczej nie pobierali żadnego wynagrodzenia za udział w posiedzeniach.

Obowiązujący w tym czasie Statut Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie przewiduje żadnej formy wynagradzania za udział w pracach Rady Nadzorczej.

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 21 czerwca 2011 r. Regulamin Rady Nadzorczej jest zgodny z postanowieniami obowiązującego w Spółdzielni Statutu.

3. Zarząd Spółdzielni

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w okresie objętym lustracją działał na podstawie:

- przepisów art. 48 – 55 ustawy Prawo Spółdzielcze,
- statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w roku 2010 (§ 46 – 53),
- regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni uchwalonego przez Zarząd Spółdzielni w dniu 28 grudnia 2010 r.,
- regulaminu Zarządu Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 14 kwietnia 2011 r.,



- struktury organizacyjnej służb etatowych Spółdzielni zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w 2014 r., 2015 r. i 2016 r.

Treść Regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 14 kwietnia 2011 r. jest dostosowana do postanowień obowiązującego w tym okresie Statutu.

W badanym okresie tj. od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r. Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie – zgodnie z postanowieniami obowiązującego w tym okresie Statutu § 46 ust. 1 – pracował w trzy osobowym składzie:

Prezes – Jan Gąbka,

Z-ca Prezesa – Wojciech Lewandowski,

Z-ca Prezesa – Andrzej Mazurek.

W/w skład był prawidłowo ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym Nr KRS 0000199984 w Dziale 2, Podrubryce 1, w poz. 1, 2, 3 i jest zgodny z § 46 ust. 1 Statutu.

Szczegółowe kompetencje Zarządu i organizacja jego pracy określone zostały w Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

W badanym okresie tj. od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. Zarząd Spółdzielni odbył ogółem 72 protokołowane posiedzenia, na których podjął 5 uchwał:

- w 2015 r. Zarząd odbył 24 protokołowane posiedzenia, na których podjął 1 uchwałę,
- w 2016 r. Zarząd odbył 24 protokołowane posiedzenia, na których podjął 1 uchwałę,
- w 2017 r. Zarząd odbył 24 protokołowane posiedzenia, na których podjął 3 uchwały.

Jak wynika z treści protokołów Zarząd Spółdzielni w omawianym okresie odbywał posiedzenia dotyczące spraw członkowskich, na których dokonywał:

- przyjęć w poczet członków Spółdzielni,
- kierowania wniosków do Rady Nadzorczej o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- skreślenia z rejestru członków z powodu rezygnacji z członkostwa, zgonu członka i wykluczenia uchwałą Rady Nadzorczej,

oraz odrębne posiedzenia pozostałych spraw, które dotyczyły między innymi:

- zwoływania w latach 2015 – 2017 Walnych Zgromadzeń,

- organizacji przetargów na roboty remontowo – budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni przez wykonawców i dostawców zewnętrznych,
- prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych na 2015 r., 2016 r. i 2017 r., między innymi w zakresie eksploatacji i utrzymania w należytym stanie technicznym i estetyczno – porządkowym zasobów, spraw finansowo – księgowych mających na celu utrzymanie dyscypliny i płynności finansowej Spółdzielni,
- przygotowanie regulaminów,
- sprawy zaległości czynszowych,
- prowadzenie bieżącej działalności Spółdzielni: rozpatrywanie korespondencji, spraw administracyjnych, spraw pracowniczych, bhp, p. poż, ochrony danych osobowych, itp.

Zarząd Spółdzielni na poszczególne lata sporządzał projekty planów gospodarczych i plany remontów, a po ich uchwaleniu przez Radę Nadzorczą na bieżąco analizował ich wykonanie.

W posiedzeniach Zarządu Spółdzielni – obok jego członków – brali udział pełnomocnicy Spółdzielni i merytoryczni pracownicy Spółdzielni, jeśli była rozpatrywana sprawa związana z zakresem wykonywanych przez nich czynności.

Protokoły z posiedzeń Zarządu Spółdzielni są sporządzane starannie w zakresie ich treści i formy.

Są podpisywane przez Członków Zarządu obecnych na posiedzeniu.

Zarząd corocznie składał sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

W 2015 r. zostało wydanych 7 zarządzeń wewnętrznych Prezesa.

W 2016 r. zostało wydanych 9 zarządzeń wewnętrznych Prezesa.

W 2017 r. zostało wydanych 8 zarządzeń wewnętrznych Prezesa.

Zarządzenia dotyczyły spraw:

- wznowienia działalności Komisji Konkursowej „Najpiękniej Zarządzane Osiedle” i „Najpiękniejszy balkon”,
- powołania Komisji Przetargowej na wykonanie dokumentacji Dom Pomocy Społecznej w osiedlu Sienkiewicza,
- prowadzenia rejestrów pogodowych,
- przygotowań do zimy,
- inwentaryzacji okresowej składników majątkowych,

- ustalenia czasu pracy,
- ustalenia współczynnika do obliczenia ekwiwalentu za urlop,
- inwentaryzacji zdawczo – odbiorczej składników majątkowych administracji osiedla Z. Krasieńskiego.

Do rzetelności rozpatrywanych spraw przez Zarząd Spółdzielni ich celowości, a także kompetencji lustracja uwag nie wnosi.

4. Rady Osiedli

Statut Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w §§ 57 do 60 określa działalność Rad Osiedlowych jako organu.

Zakres działania, tryb obradowania i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą (Uchwała Nr 28/2013) z dnia 17 grudnia 2013 r.

Zgodnie z § 57 ust. 1 obowiązującego w tym czasie tj. 2015 – 2017 Statutu Rada Osiedla składa się z 7 – 22 członków wybranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia.

W okresie objętym lustracją tj. w latach 2015 – 2017 w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonowały Rady Osiedli, których członkowie zostali wybrani w częściach na 3 letnią kadencję tj. na lata 2014 – 2017 oraz wybrani w kwietniu 2017r. na Walnym Zgromadzeniu odbytym w częściach na 3 letnią kadencję, tj. na lata 2017 – 2020.

Rady Osiedla składają się z następującej ilości członków:

- Osiedle im. A. Mickiewicza – 18,
- Osiedle im. J. Słowackiego – 13,
- Osiedle Piastowskie – 11,
- Osiedle im. Z. Krasieńskiego – 11,
- Osiedle im. H. Sienkiewicza – 13,
- Osiedle im. M. Konopnickiej – 13,
- Osiedle im. B. Prusa – 13.

W toku lustracji zbadano protokoły i dokumenty Rad Osiedli, tj.:

- Osiedle im. A. Mickiewicza,
- Osiedle im. J. Słowackiego,
- Osiedle Piastowskie.

1. Rada Osiedla im. A. Mickiewicza.

W okresie objętym lustracją tj. w latach 2015 – 2017 działały dwa składy Rady Osiedla:

- 18 osobowa Rada Osiedla wybrana w kwietniu 2014 r. na częściowym Walnym Zgromadzeniu na 3 letnią kadencję Rada Osiedla odbyła w 2015 r. 7 protokołowanych posiedzeń, w 2016 r. odbyła 7 posiedzeń i w 2017 r. odbyła 2 posiedzenia.
- W 2017 r. została wybrana na częściowym Walnym Zgromadzeniu nowa Rada Osiedla. W ramach Rady działało 6 osobowe Prezydium, które organizowało pracę Rady oraz zostały powołane 3 Komisje: Komisja Gospodarcza, Komisja Samorządowa i Komisja Zagospodarowania i Wypoczynku. Rada w 2017 r. odbyła 5 posiedzeń plenarnych.

2. Rada Osiedla im. H. Sienkiewicza

W okresie objętym lustracją tj. w latach 2015 – 2017 działała 13 osobowa Rada Osiedlowa wybrana przez częściowe Walne Zgromadzenie w 2014 r. Rada Osiedla odbyła:

- w roku 2015 – 4 protokołowane posiedzenia,
- w roku 2016 – 3 protokołowane posiedzenia,
- w roku 2017 – 3 protokołowane posiedzenia.

W 2017 r. z uwagi na przerwana część Walnego zgromadzenia Rada Osiedla nie została wybrana. Wyborów 13 osobowej Rady Osiedla na kadencję 2018 – 2020 dokonało częściowe Walne Zgromadzenie w 2018 r.

W dniu 27 czerwca 2018 r. Rada Osiedla się ukonstytuowała, wybrano 3 osobowe Prezydium Rady oraz 2 Komisje stałe tj. Komisja Gospodarcza i Komisja Społeczno – Kulturalna.

3. Rada Osiedla Piastowskie

W okresie objętym lustracją Rada Osiedla działała w 2 składach:

- 11 osobowa Rada Osiedla wybrana przez częściowe Walne Zgromadzenie w 2014 r. na kadencję 2014 – 2017.

Ten skład Rady Osiedla odbył w 2015 r. 6 protokołowanych posiedzeń, w 2016 r. odbył 7 protokołowanych posiedzeń i w 2017 r. –2 protokołowane posiedzenia.

- Drugi skład Rady Osiedla wybrany przez częściowe Walne zgromadzenie w 2017 r. (21 kwietnia 2017 r.) odbył w 2017 r. – 6 protokołowanych posiedzeń.

Nowy skład Rady ukonstytuował się w dniu 7 czerwca 2017 r. Zostało wybrane Prezydium Rady Osiedla oraz 2 komisje stałe, tj. Komisja Gospodarcza i Komisja Społeczno – Samorządowa.

Analiza dokumentacji Rad Osiedli im. A. Mickiewicza, im. H. Sienkiewicza i Piastowskie wykazała, że w badanym okresie Rady zajmowały się istotnymi problemami swoich Osiedli:

- uczestniczyli przy ustalaniu planów gospodarczych osiedli,
- opiniowały strukturę organizacyjną osiedli,
- dokonywały oceny działalności Kierownika Osiedla i pracowników Administracji,
- rozpatrywały informację dotyczącą ładu i porządku na osiedlach współpracując w tym zakresie z Policją i Strażą Miejską,
- inicjowały prace remontowe osiedli.

W posiedzeniach Rad Osiedli udział brali członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu. Z analizy protokołów z posiedzeń wynika, że opinia i wnioski były zgodne z zakresem uprawnień Rad Osiedli określonych w § 59 Statutu i w § 2 Regulaminu Rady Osiedla.

Lustracja do dokumentacji Rad Osiedli im. A. Mickiewicza, im. H. Sienkiewicza i Piastowskie uwag nie wnosi.

IV. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SŁUŻB ETATOWYCH SPÓŁDZIELNI I ZASADY WYNAGRADZANIA

1. Struktura organizacyjna Spółdzielni

Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie § 40 ust. 1 pkt 5 Statutu zatwierdzała strukturę organizacyjną podejmując w tej sprawie stosowne uchwały.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza zatwierdziła struktury organizacyjne na posiedzeniach:

- w dniu 25 listopada 2014 r. Uchwała Nr 11/2014 zatwierdzająca strukturę organizacyjną Spółdzielni na 2015 r.,
- w dniu 1 grudnia 2015 r. Uchwała Nr 18/2015 zatwierdzająca strukturę organizacyjną Spółdzielni na 2016 r.,



- w dniu 1 grudnia 2016 r. Uchwała Nr 19/2016 zatwierdzająca strukturę organizacyjną Spółdzielni na 2017 r.

Dołączone do uchwał schematy organizacyjne w formie graficznej przedstawiają usytuowanie poszczególnych komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk pracy, ich wielkości zatrudnienia, a także podporządkowanie poszczególnych Członkom Zarządu.

Załącznik Nr 15 do protokołu lustracji przedstawia schemat organizacyjny Spółdzielni uchwaloną w 2016 r.

W badanym okresie obowiązuje Regulamin Organizacyjny uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w 2014 r.

Regulamin określa zasady organizacji pracy w Spółdzielni, zakres działania Zarządu, obowiązki, uprawnienia i odpowiedzialność, a także zakres działania poszczególnych jednostek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk pracy oraz obowiązki, uprawnienia i odpowiedzialność pracowników.

Lustracja stwierdza, że treść Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni będącego opisem Struktury Organizacyjnej jest zgodna ze Statutem Spółdzielni.

2. Stan zatrudnienia

W okresie objętym lustracją średnioroczne zatrudnienie w spółdzielni wynosiło:

- w 2015 r. – 222,29 etatów, w tym 94,27 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 128,02 etatów na stanowiskach robotniczych,
- w 2016 r. – 222,06 etatów, w tym 93,41 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 128,65 etatów na stanowiskach robotniczych,
- w 2017 r. – 218,89 etatów, w tym 91,41 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 127,48 na stanowiskach robotniczych.

W badanym okresie z dokumentów w zakresie zatrudnienia i organizacji pracy służb Spółdzielni wynika, iż Zarząd działał w ramach określonych unormowań wewnętrznych zatwierdzonych struktur oraz poziomu etatów i wielkości środków na wynagrodzenia uchwalonych przez Radę Nadzorczą w ramach rocznych planów działalności gospodarczej.

Stan zatrudnienia w Spółdzielni w omawianym okresie przedstawia Załącznik Nr 4 do niniejszego protokołu lustracji.

Regulamin Pracy obowiązujący w Spółdzielni został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w porozumieniu ze związkami zawodowymi w dniu 15 marca 2004 r.

Do regulaminu wprowadzono zmiany w uzgodnieniu ze Związkami Zawodowymi:

Aneks Nr 1 z dnia 1 stycznia 2008 r.,

Aneks Nr 2 z dnia 1 sierpnia 2009 r.

Aneks Nr 3 z dnia 1 lutego 2012 r.,

Aneks Nr 4 z dnia 15 maja 2018 r.

Regulamin określa obowiązki i uprawnienia pracodawcy w zakresie organizacji pracy, zasady wypłaty wynagrodzeń, stosowania nagród, wyróżnień i kar.

Regulamin określa także obowiązki i uprawnienia pracowników dotyczące podstawowych praw pracowniczych, poszanowania mienia zakładu, urlopów pracowniczych oraz przestrzegania przepisów bhp.

Wymiar czasu pracy pracowników Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w rozbiću na poszczególne miesiące jest co roku ustalany zgodnie z art. 130 Kodeksu Pracy i ogłaszany pracownikom w wydawanym w tym celu zarządzeniem Prezesa.

Przyjęty okres rozliczeniowy wynosi 3 miesiące. Ewidencja czasu pracy jest prowadzona w Spółdzielni prawidłowo i systematycznie.

Lustracja nie wnosi uwag do sposobu prowadzenia ewidencji czasu pracy.

Dokumenty osobowe pracowników zatrudnionych w Spółdzielni są przechowywane w szafie, do której klucze są w posiadaniu Kierownika Działu Kadr.

W czasie lustracji sprawdzono akta osobowe zatrudnionych pracowników Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Analizie poddano akta osobowe n/w pracowników (teczki wybrano losowo):

1. Rekiel Krzysztof – Konserwator os. A. Mickiewicza,
2. Boczek Jacek – Gospodarz Rejonu os. A. Mickiewicza,
3. Nowakowski Andrzej – Specjalista ds. Technicznych os. A. Mickiewicza,
4. Frączek Michał Jerzy – Administrator Sieci Komputerowej,
5. Jargiełło Beata – Radca Prawny (aktualnie na urlopie rodzicielskim),
6. Zawadzka Anna – Specjalista ds. windykacji (umowa na okres próbny do 16.10.2018 r.),
7. Woch Monika – Kierownik Działu analizy Ekonomicznej,
8. Kurys Jolanta – Gospodarz Rejonu os. J. Słowackiego,
9. Korzeniowski Piotr – Gospodarz Rejonu os. J. Słowackiego,
10. Kaczmarz Józef – Gospodarz Rejonu ds. Z. Krasińskiego,
11. Sulowski Leszek – Konserwator os. Z. Krasińskiego,
12. Kowalski Artur – Gospodarz Rejonu os. M. Konopnickiej,

13. Jezierska Miranda – Sprzątaczką os. M. Konopnickiej,

14. Roczniowska Teresa – Szatniarka – Sprzątaczką (1/2 etatu) w Domu Kultury,

15. Zając Damian – Gospodarz Rejonu os. B. Prusa.

Teczki osobowe pracowników Spółdzielni zawierają dokumenty z podziałem na trzy części tj. A, B i C i odpowiadają ustaleniom wynikającym z aktualnych przepisów.

W teczkach znajdują się umowy o pracę, informacje o warunkach zatrudnienia, pisma zawierające wynagrodzenie lub stanowisko pracy, oświadczenia o przyjęciu do wiadomości treści Regulaminu Pracy oraz oświadczenia, w których pracownicy zobowiązują się do zachowania tajemnicy o ochronie danych osobowych, udokumentowane przeszkolenia bhp i p. poż. (wstępne i okresowe).

W teczkach znajdują się aktualne zaświadczenia lekarskie o stanie zdrowia, przeszkolenia i uprawnienia specjalistyczne odpowiednie do wymogów na danym stanowisku pracy.

**Do prawidłowości prowadzenia dokumentacji osobowej i jej przechowywania
lustracja uwag nie wnosi.**

Ewidencja wykorzystanych urlopów i dokumentacja ich udzielania jest na bieżąco prowadzona. Z jej analizy wynika, że urlopy są na bieżąco wykorzystywane przez pracowników.

Nie występują naruszenia Kodeksu Pracy w tym zakresie.

W badanym okresie sprawdzono ruchy kadrowe w Spółdzielni i stwierdzono:

w 2015 r.

przyjęto do pracy – 9 osób,

rozwiązano umowę o pracę – 12 osób,

w tym:

7 osób - z powodu przejścia na emeryturę,

4 osoby - porozumienie stron,

1 osoba - inne przyczyny.

w 2016 r.

przyjęto do pracy – 15 osób,

rozwiązano umowę o pracę – 16 osób,

w tym:

1 osoba – wypowiedzenie przez pracodawcę,

1 osoba – niezdolność do pracy.

3 osoby – przejście na emeryturę,

- 2 osoby - porozumienie stron,
- 2 osoby – urlop wychowawczy.
- 3 osoby – upływ czasu, na który były zawarte umowy,
- 4 osoby – z innych przyczyn.

w 2017 r.

przyjęto do pracy – 24 osoby,
rozwiązano umowę o pracę – 27 osób,

w tym:

- 1 osoba – wypowiedzenie przez pracodawcę,
- 3 osoby – niezdolność do pracy.
- 17 osób – przejście na emeryturę,
- 3 osoby - porozumienie stron,
- 1 osoba – urlop wychowawczy.
- 1 osoba – upływ czasu, na który były zawarte umowy,
- 1 osoba – z innych przyczyn.

W badanym okresie sporów sądowych dotyczących rozwiązania stosunku pracy nie stwierdzono.

Sprawy bhp i p. poż prowadzi w Spółdzielni Pan Robert Kroc – Specjalista ds. BHP, p. poż i o.c.

Wg uzyskanej od niego informacji w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wydarzyło się 16 wypadków w pracy i w drodze do pracy lub z pracy.

W roku 2015 odnotowano:

- 2 wypadki w drodze do pracy lub z pracy,
- 4 wypadki przy pracy (wstrząśnięcie kręgosłupa, rozcięcie palucha, naderwanie mięśnia łydki, stłuczenie miednicy).

W roku 2016 odnotowano:

- 5 wypadków w drodze do pracy i z pracy,
- 1 wypadek przy pracy (złamanie palca).

W roku 2017 odnotowano:

- 2 wypadki w drodze do pracy i z pracy,
- 2 wypadki przy pracy (zranienie oka, złamanie strzałki kostki).

Wypadki w drodze do pracy i z pracy to głównie wypadki komunikacyjne.

Z informacji Z-cy Prezesa Spółdzielni wynika, że Zarząd przyjmuje członków i użytkowników lokali w każdy czwartek w godzinach od 13⁰⁰ do 17⁰⁰, a w pozostałe dni tygodnia o ile czas pracy na to pozwala.

Rada Nadzorcza przyjmuje członków i użytkowników lokali w sprawach skarg i wniosków w każdy pierwszy roboczy czwartek miesiąca w godzinach od 13⁰⁰ do 17⁰⁰.

Czas pracy pracowników Spółdzielni jest określony w Regulaminie Pracy, natomiast jego wymiar nominalny na dany rok jest określony w wydawanym Zarządzeniu Prezesa Zarządu.

Wszyscy pracownicy Spółdzielni z wyjątkiem gospodarzy rejonów pracują w:

- poniedziałek – środa w godzinach od 7⁰⁰ do 15⁰⁰,
- czwartek w godzinach od 7⁰⁰ do 17⁰⁰,
- piątek w godzinach od 7⁰⁰ do 13⁰⁰.

Gospodarze rejonów pracują:

- poniedziałek – środa w godzinach od 6⁰⁰ do 14⁰⁰,
- czwartek w godzinach od 6⁰⁰ do 15⁰⁰,
- piątek w godzinach od 6⁰⁰ do 13⁰⁰.

Z ewidencji czasu pracy pracowników Spółdzielni w poszczególnych dniach tygodnia wynika, że został zachowany 40 godzinny pięciodniowy czas pracy.

Wydłużony czas pracy w czwartek umożliwia członkom i użytkownikom lokali załatwianie spraw w Biurze Zarządu i w Administracjach Osiedli poza godzinami pracy powszechnie stosowanym w innych urządach i instytucjach.

3. Wynagrodzenie pracowników Spółdzielni

Zasady wynagrodzenia pracowników i przyznawania innych świadczeń wynikających ze stosunku pracy reguluje w Spółdzielni Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy z dnia 20 maja 1999 r. zawarty pomiędzy Zarządem Spółdzielni, a Związkami działającymi w Spółdzielni wraz z czterema Protokołami Dodatkowymi.

Zawarte w nim tabele określają:

- wynagrodzenie zasadnicze, kategorie zaszeregowania od 1 do 10 i stawki dla pracowników na stanowiskach nierobotniczych,
- wynagrodzenie zasadnicze, kategorie zaszeregowania od 1 do 6 i stawki dla pracowników na stanowiskach robotniczych.

Pracownicy Spółdzielni są wynagradzani według miesięcznego systemu czasowego przy czym wynagrodzenie stanowi zapłatę za pracę już wykonaną na przedostatni dzień miesiąca.

Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy nie obejmuje Członków Zarządu. Zasady wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni regulują Zasady wynagradzania Członków Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13 czerwca 2000 r.

Analiza akt osobowych pracowników nie wykazała nieprawidłowości w zakresie kategorii osobistego zaszeregowania, przyznanych wynagrodzeń, zasad awansowania, jak również kwalifikowania do poszczególnych kategorii zaszeregowania zgodnie z ich kwalifikacjami i doświadczeniem zawodowym.

Lustracja zaleca aktualizację tabel dotyczących stawek wynagradzania. Ostatnia aktualizacja była przeprowadzona 17 lipca 2008 r.

W latach 2015 – 2017 przeciętne wynagrodzenie brutto w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiło (bez nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych i ekwiwalentów):

w 2015 r. – 3 329,14 zł,

w 2016 r. – 3 439,40 zł,

w 2017 r. – 3 494,12 zł,

natomiast łącznie wynagrodzenie brutto wynosiło:

w 2015 r. – 3 523,25 zł w Gospodarce Narodowej – 3 899,78 zł,

w 2016 r. – 3 693,15 zł w Gospodarce Narodowej – 4 047,21 zł,

w 2017 r. – 3 787,99 zł w Gospodarce Narodowej – 4 271,51 zł.

Wydatki z tytułu umów zleceń i umów o dzieło, wynosiły:

2015 r. – 9 785,00 zł,

2016 r. – 13 830,00 zł,

2017 r. – 18 449,60 zł.

V. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada w swoim władaniu ogółem 118,29 ha gruntów, w tym:

- 117,33 ha w całości zabudowana,
- 0,96 ha planowana do zabudowy.

Spółdzielnia posiada notarialnie ustanowione tytuły prawne do 117,73 ha gruntów, w tym:

- prawo własności do 98,22 ha,
- prawo wieczystego użytkowania do 19,51 ha,
- 0,26 ha gruntów nie ma uregulowanego tytułu prawnego.

Wg wyjaśnień Kierownika Działu Technicznego nieuregulowany stan prawny gruntów występuje w osiedlu B. Prusa są to działki Nr 196/2 i 196/26 stanowiące własności Gminy Lublin:

pow. działki 196/2 – 2 166 m²,
pow. działki 196/26 – 525 m²
2 691 m²

Na tym gruncie został wybudowany Dom Seniora przy ul. Pozytywistów 16.

Lustracja zaleca: Ponowić działania mające na celu uregulowania stanu prawnego działek gruntu Nr 196/2 i 196/26.

Na przestrzeni okresu objętego lustracją Spółdzielnia nabyła 1,80 ha gruntów.

W 2015 r. zostały zakupione grunty:

L.p.	Nr aktu notarialnego	Data nabycia	Nr działki	Pow. działki m ²	Adres działki
1.	Rep. 1398/2015	08.04.2015 r.	89/22	1 079	ul. Wołodyjowskiego
2.	Rep. 1715/2015	30.04.2015 r.	89/8, 89/9, 89/10	1 123	ul. Wołodyjowskiego
3.	Rep. 2440/2015	17.06.2015 r.	89/18	586	ul. Wołodyjowskiego
4.	Rep. 543/2015	18.06.2015 r.	34/73, 35/6	853	ul. Jana Sawy
5.	Rep. 552/2015	23.06.2015 r.	1/10, 92/5	3 843	ul. Jana Sawy
6.	Rep. 3254/2015	03.08.2015 r.	½, 92/2	5 926	ul. Jana Sawy
Razem				13 410	

W roku 2016 zostały zakupione grunty:

L.p.	Nr aktu notarialnego	Data nabycia	Nr działki	Pow. działki m ²	Adres działki
1.	85/2016	11.01.2016 r.	89/20, 2/3	3 629	ul. Wołodyjowskiego
2.	1371/2016	20.05.2016 r.	89/20, 1/3		
3.	654/2016	11.04.2016 r.	89/28	545	ul. Wołodyjowskiego
4.	1942/2016	29/06/2016 r.	89/1, 89/3	467	ul. Wołodyjowskiego
Razem				4 641	

Zakup gruntów był zgodny z Uchwałami Rady Nadzorczej wyrażającymi zgodę, tj.:

Uchwała Nr 5/2015 z dnia 12 marca 2015 r.,

Uchwała Nr 6/2015 z dnia 12 marca 2015 r.

VI. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI

1. Rejestr członków

Zgodnie z treścią § 4 ust. 1 Statutu przedmiotem działania i celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.

Dział II statutu określa zasady i tryb przyjmowania w poczet członków, prawa i obowiązki członków oraz ustanie członkostwa.

Na tej podstawie został opracowany i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań – Uchwała Rady Nadzorczej Nr 9/11 z dnia 24.03.2011 r.

Jak wynika z rejestru członków prowadzonego w Spółdzielni oraz załącznika Nr 3 do niniejszego protokołu lustracji na dzień 31 grudnia Spółdzielnia posiadała ogółem:

2015 r. – 10 970 członków,

2016 r. – 10 618 członków,

2017 r. – 15 263 członków.

Zmiany stanu ilościowego członków w badanym okresie wynikały m. in. z następujących faktów:

1) skreślenia z rejestru członków z powodu:

- rezygnacji z członkostwa,
- zgonu członka,
- wykluczenia uchwałą Rady Nadzorczej,
- na mocy zamienionej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2) przyjęcia w poczet członków z tytułu:

- współczłonkostwa,
- nabycia tytułu prawnego do lokalu,
- na mocy zmienionej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W omawianym okresie wszystkie ruchy członków były prowadzone w ramach istniejących zasobów mieszkaniowych.

Zmiany stanu ilościowego członków w okresie objętym lustracją odpowiadają stanowi faktycznemu i są prawidłowo udokumentowane.

Jak wynika z rejestru członków i załącznika Nr 3 do niniejszego protokołu lustracji na dzień 31 grudnia 2017r. Spółdzielnia posiada ogółem 15 263 członków, w tym 15 263 członków zamieszkałych o następującej strukturze własności:

- 135 – posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 10 231 – posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 4 897 – posiadających prawo odrębnej własności,
- 4 630 – z tytułu współmałżonka.

Teczki członków i użytkowników lokali mieszkalnych Spółdzielni są przechowywane w regałach w odrębnym zamykanym pomieszczeniu, do którego dostęp ma Kierownik Działu Członkowskiego Pani Alina Dyrdowska.

W czasie przeprowadzania lustracji dokonano sprawdzenia akt członkowskich dotyczących członków zamieszkałych w zasobach Spółdzielni wybranych losowo.

Sprawdzono teczki członków Spółdzielni o następujących numerach członkowskich:

8363/41409, 41461, 41478/41479, 5885/41495, 40914, 42022/42023, 43711, 43857/43858, 45340, 45502. 41144, 40483, 40983, 41009.

Sprawdzono teczki osób, które uzyskały aktami notarialnymi odrębną własność zajmowanych mieszkań, a nie będących członkami spółdzielni:

I 4612/4612A, I 4803, I 4857/4857A, I 4938, I 4974/4974A/4974B.

Sprawdzono teczki z pełnomocnictwem:

P/471, P/827, P/822, P/697.

Po zapoznaniu się w/w teczkami lustracja stwierdza, że każdateczka członka Spółdzielni posiada podpisaną przez członka, a także przez dwóch członków Zarządu deklaracje członkowskie.

W poszczególnych teczkach znajduje się ponadto:

Decyzje o przyjęciu w poczet członków, przydziały lokali, akty notarialne zbycia praw, umowy darowizny, umowy o przekształcenie praw lokatorskich na własnościowe, wnioski członków o ustanowienie odrębnej własności lokali oraz akty notarialne odrębnej własności.

Przyjęcia w poczet członków były merytorycznie uzasadnione i przeprowadzone w obowiązującym trybie przez uprawnione organy Spółdzielni.

Tytuły prawne do lokali spółdzielczych są udokumentowane na podstawie:

- przydziałów z lat poprzednich,
- aktów prawnych nabycia praw,
- przekształceń praw lokatorskich we własnościowe,
- wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali,
- wprowadzonej w 2017 r. zmiany do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na podstawie analizy protokołów Zarządu Spółdzielni, na których podejmowane były decyzje o skreśleniu z rejestru członków, zarząd skreślił:

w 2015 r. – 323 osoby,

w 2016 r. – 373 osoby,

w 2017 r. – ogólna liczba członków została pomniejszona o te osoby, które w dniu wejścia w życie art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. utraciły status członka Spółdzielni z uwagi na fakt, że nie przysługiwał im tytuł prawny do lokalu.

W okresie objętym lustracją Zarząd kierował wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie ze względu na zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych.

Z analizy dokumentów wynika, że wnioski Zarządu Spółdzielni o wykluczenie osób zadłużonych miały pełne uzasadnienie.

Rada Nadzorcza w oparciu o § 40 ust. 1 pkt 22 Statutu w latach objętych lustracją podjęła ogółem 12 uchwał o wykluczeniu członków, w tym:

2015 r. – 12,

2016 r. – 0,

2017 r. – 0.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi następujące rejestry:

1. Rejestr członków – ostatni wpis roku 2017 w dniu 28.12.2017 r. Nr członkowski 41435 przyjęcie w poczet członków a art. 3 ust. 3² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Rejestr pełnomocników w oparciu o art. 17⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dniu 28.12.2017 r.
3. Rejestr osób nie będących członkami Spółdzielni, a posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź prawo odrębnej własności lokalu.
4. Rejestr ksiąg wieczystych i ustanawiania hipotek – ostatni wpis roku 2017 Nr 5025 Rep. LUI/00345714/16 z 28.12.2017 r.
5. Rejestr aktów notarialnych umów ustanowienia odrębnej własności lokali ostatni wpis poz. 5602 z dnia 07.12.2017 r.
6. Rejestr członków oczekujących – brak aktualnych wpisów.
7. Spółdzielnia prowadzi również rejestry w wersji elektronicznej.

VII. REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI.

Realizując ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali, spółdzielnia na pisemne żądanie członków, którym przysługiwały spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu - po spełnieniu przez nich warunków wynikających z art. 12 i art. 17¹⁴ ustawy – ustanawiała aktami notarialnymi odrębną własność lokali mieszkalnych, lokali użytkowych lub garaży. Zachowany został 6 miesięczny termin zawarcia umów notarialnych odrębnej własności lokali od dnia złożenia wniosków przez osoby uprawnione.

W okresie od dnia 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r. dokonano notarialnych przekształceń:

- w roku 2015 zostało zawartych 59 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali, w tym:
 - 57 lokali mieszkalnych,
 - 2 garaże.



- w roku 2016 zostało zawartych 56 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali, w tym:
51 lokali mieszkalnych,
5 garaży.
- w roku 2017 zostało zawartych 50 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali, w tym:
50 lokali mieszkalnych.

Na dzień 31.12.2017 r. w Spółdzielni było wyodrębnionych:

- 5307 mieszkań na ogólną liczbę mieszkań 13228, co stanowi 40,11%,
- 387 garaży i miejsc postojowych na ogólną liczbę 1487, co stanowi 26,02%,
- 50 lokali użytkowych na ogólną liczbę 431, co stanowi 11,60%.

Wraz z notarialnymi umowami odrębnej własności lokali Spółdzielnia przekazała, na rzecz wyodrębnionych właścicieli, udziały procentowe w wyodrębnionej własności gruntów.

Na koniec 2017 r. nie było niezadowolonych wniosków członków ubiegających się o odrębną własność.

VIII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia.

Stan ilościowy zasobów Spółdzielni w latach objętych lustracją określa Załącznik Nr 2 do niniejszego protokołu lustracji.

Z w/w załącznika wynika, że na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia posiadała w eksploatacji:

212 budynków mieszkalnych z 13228 mieszkańami,

431 lokali użytkowych,

1487 garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Łącznie zasoby Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. wynosiły 701 596,84 m² p. u., w tym:

- lokale mieszkalne – 634 562,91 m²,
- garaże – 23 404,25 m²,
- lokale użytkowe wł. Spółdzielni - 31 228,61 m²,

- lokale użytkowe odrębna własność – 12 401,07 m².

Całość zasobów jest podzielona na 7 osiedli, które są organizacyjnie i gospodarczo wydzielone.

Stan zasobów w poszczególnych osiedlach na dzień 31.12.2017 r. przedstawia się następująco:

1. Osiedle im. A. Mickiewicza

- ilość budynków mieszkalnych – 58 szt.
- ilość mieszkań – 3 104 szt.
- ilość garaży i miejsc postojowych – 375 szt.
- pow. użytkowa ogółem – 156 951,36 m²

w tym:

lokale mieszkalne – 145 441,99 m²

garaże – 583,30 m²

lokale użytkowe – 5 678,07 m²

2. Osiedle im. J. Słowackiego

- ilość budynków mieszkalnych – 18 szt.
- ilość mieszkań – 1 964 szt.
- ilość garaży i miejsc postojowych – 316 szt.
- pow. użytkowa ogółem – 95 810,17 m²

w tym:

lokale mieszkalne – 85 555,11 m²

garaże – 4 713,23 m²

lokale użytkowe – 5 541,85 m²

3. Osiedle Piastowskie

- ilość budynków mieszkalnych – 30 szt.
- ilość mieszkań – 1 314 szt.
- ilość garaży i miejsc postojowych – 258 szt.
- pow. użytkowa ogółem – 70 650,39 m²

w tym:

lokale mieszkalne – 64 315,67 m²

garaże – 4 155,40 m²

lokale użytkowe – 2 179,31 m²

4. Osiedle im. Z. Krasieńskiego

- ilość budynków mieszkalnych – 17 szt.
- ilość mieszkań – 1 546 szt.
- ilość garaży i miejsc postojowych – 162 szt.
- pow. użytkowa ogółem – 85 781,50 m²

w tym:

lokale mieszkalne – 73 658,80 m²

garaże – 2 531,00 m²

lokale użytkowe – 9 591,70 m²

5. Osiedle im. H. Sienkiewicza

- ilość budynków mieszkalnych – 17 szt.
- ilość mieszkań – 1 391 szt.
- ilość garaży i miejsc postojowych – 250 szt.
- pow. użytkowa ogółem – 81 200,96 m²

w tym:

lokale mieszkalne – 68 668,97 m²

garaże – 4 127,06 m²

lokale użytkowe – 8 404,93 m²

6. Osiedle im. M. Konopnickiej

- ilość budynków mieszkalnych – 22 szt.
- ilość mieszkań – 1 920 szt.
- ilość garaży i miejsc postojowych – 78 szt.
- pow. użytkowa ogółem – 103 085,25 m²

w tym:

lokale mieszkalne – 96 850,08 m²

garaże – 1 263,23 m²

lokale użytkowe – 4 971,94 m²

7. Osiedle im. B. Prusa

- ilość budynków mieszkalnych – 50 szt.
- ilość mieszkań – 1 989 szt.
- ilość garaży i miejsc postojowych – 48 szt.
- pow. użytkowa ogółem – 105 028,22 m²

w tym:

lokale mieszkalne – 100 072,29 m²



garaże – 783,03 m²

lokale użytkowe – 4 172,90 m²

Do szczegółowego przeglądu wytypowano trzy osiedla, które nie były szczegółowo lustrwane w poprzedniej lustracji są to:

1. Osiedle im. A. Mickiewicza,
2. Osiedle im. H. Sienkiewicza,
3. Osiedle Piastowskie.

Osiedle im. A. Mickiewicza

Przeglądu budynków przy udziale Kierownika Administracji dokonałem w dniu 25.10.2018 r. Budynki do przeglądu zostały wybrane losowo, są to:

- ul. Grażyny nr 11 i nr 15,
- ul. Wajdeloty nr 4 i nr 20,
- ul. Wallenroda nr 2 i nr 9,
- ul. Rymwida nr 4.

Protokoły z kontroli budynków stanowią załączniki Nr 16 A – G do niniejszego protokołu lustracji.

Badaniom poddano:

- dokumentację wykonawczą i powykonawczą oraz dokumentacje z przeprowadzonych remontów i modernizacji,
- książki obiektów budowlanych,
- protokoły z przeglądów technicznych.

Ustalono, co następuje:

Na wszystkie budynki objęte badaniem lustracyjnym zostały założone książki obiektów budowlanych wg wzoru określonego w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15 października 1988 r. w sprawie książki obiektu budowlanego.

Książki obiektu budowlanego zawierały wszystkie wpisy wymagane w/w rozporządzeniem. Wpisy były dokonywane na bieżąco przez osoby do tego upoważnione.

W latach objętych badaniem lustracyjnym wszystkie przeglądy techniczne budynków wymagane w okresach rocznych tj. przeglądy techniczne elementów budynku, instalacji gazowej, instalacji wentylacji i przewodów kominowych były wykonywane w zakresie i terminach, zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane. Przeglądy 5

letnie – stanu technicznego obiektu oraz przeglądu instalacji elektrycznej były wykonywane prawidłowo.

Osoby dokonujące kontroli posiadały stosowne kwalifikacje wymagane art. 62 ust. 5 i ust. 6 Prawo budowlane.

Protokoły z przeglądów technicznych są sporządzone prawidłowo.

Całość dokumentacji znajduje się w teczkach oddzielnie dla każdego budynku i jest zamknięta w szafie.

Do sposobu prowadzenia i przechowywania dokumentacji technicznej budynków lustracja uwag nie wnosi.

W badanym okresie stan zatrudnienia w administracji os. im. A. Mickiewicza był zmienny i wynosił 33 etaty, w tym na stanowiskach nierobotniczych - 8 etatów, na stanowiskach robotniczych – 25 etatów.

Osiedle im. Henryka Sienkiewicza

Przeglądu budynków przy udziale Inspektora ds. technicznych administracji im. H. Sienkiewicza dokonałem w dniu 29.10.2018 r. Budyńku zostały wybrane losowo, są to:

- ul. Wołodyjowskiego nr 6 i nr 11,
- ul. Juranda nr 3,
- ul. Skrzetuskiego nr 2,
- ul. Juranda nr 7 – Pawilon handlowo – usługowy.

Protokoły z kontroli budynków stanowią załączniki Nr 17 A – E do niniejszego protokołu lustracji.

Badaniu w/w budynków poddano:

- dokumentację wykonawczą i powykonawczą oraz dokumentacje z przeprowadzonych remontów i modernizacji,
- książki obiektów budowlanych,
- protokoły z przeglądów technicznych.

Ustalono, co następuje:

Wszystkie budynki posiadają wszystkie wpisy wymagane Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r., Dz. U. nr 120 poz. 1134, w sprawie książki obiektu budowlanego.

W latach objętych lustracją wszystkie przeglądy techniczne wymagane w okresach rocznych i pięcioletnich – były wykonywane w terminach i w zakresie z wymogami Ustawy Prawo spółdzielcze.

Protokoły z przeglądów technicznych były sporządzone prawidłowo. Całość dokumentacji jest skompletowana w teczkach odrębnie dla każdego budynku.

Do sposobu prowadzenia i przechowywania dokumentacji lustracja uwag nie wnosi.

W badanym okresie stan zatrudnienia w Administracji osiedla im. H. Sienkiewicza na dzień 31.12.2017 r. przedstawia się następująco:

na stanowiskach nierobotniczych – 4 etaty,

na stanowiskach robotniczych – 13,5 etatów

w tym:

konserwatorzy: murarz malarz – 1 etat,

hydraulik – 1 etat,

elektryk – 1 etat,

ślusarz blacharz – 1 etat,

gospodarz rejonu – 9 etatów,

sprzątaczką – ½ etatu,

Ogółem: 17,5 etatów.

Osiedle Piastowskie

Przeгляdu budynków przy udziale Kierownika Administracji dokonałem w dniu 05.11.2018 r. Budynki do przeglądu zostały wybrane losowo, są to:

- ul. B. Chrobrego nr 5 , nr 12 i nr 20,
- ul. L. Czarnego nr 5,
- ul. B. Śmiałego nr 6.

Protokoły z kontroli budynków stanowią załączniki Nr 18 A – E do niniejszego protokołu lustracji.

Badaniom poddano:

- dokumentację wykonawczą i powykonawczą,
- książki obiektów budowlanych,
- protokoły z przeglądów technicznych.

Ustalono, co następuje:

Dokumentacja techniczna obiektów budowlanych jest szczątkowa, przechowywana w szafach – ze względu na powtarzające się budynki jest wystarczająca na potrzeby administracji.

Książki obiektów zostały założone dla wszystkich budynków wg wzoru określonego w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15 października 1988 r. Książki obiektów zawierały wszystkie wpisy wymagane w/w rozporządzeniem. Wpisy były dokonywane na bieżąco przez osoby do tego upoważnione.

W latach objętych badaniem lustracyjnym, wszystkie przeglądy techniczne budynków wymagane w okresach rocznych tj. przeglądy techniczne elementów budowlanych, instalacji gazowej i instalacji wentylacji i przewodów kominowych były wykonywane w zakresie i terminach, zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane.

Przeglądy 5 letnie stanu technicznego obiektu i przeglądy instalacji elektrycznej były wykonywane prawidłowo.

Osoby dokonujące kontroli posiadały stosowne kwalifikacje wymagane art. 62 ust. 5 i ust. 6 Prawa budowlanego.

Protokoły z przeglądów technicznych są sporządzane prawidłowo.

Całość dokumentacji znajduje się w segregatorach, oddzielnie dla każdego budynku.

Do sposobu prowadzenia i przechowywania dokumentacji lustracja uwag nie wnosi.

W badanym okresie stan zatrudnienia w administracji osiedla Piastowskie był zgodny ze strukturą organizacyjną i wynosił 17 etatów, w tym na stanowiskach nierobotniczych – 4 etaty, natomiast na stanowiskach robotniczych – 13 etatów.

2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowości ustalania opłat za używanie lokali.

Zasady ustalania opłat za używanie lokali - w badanym okresie – regulował Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalanie opłat za lokale w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązujący od dnia 22 sierpnia 2000 r.

Zgodnie z regulaminem podstawą do rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat eksploatacyjnych jest roczny plan rzeczowo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Koszty eksploatacji ewidencjonowane i rozliczane są dla każdego wyodrębnionego osiedla lub obiektów zarządzanych bezpośrednio przez Zarząd z podziałem na (lokale mieszkalne, garaże, lokale użytkowe) oraz grunty dzierżawne.

Opłaty ustalane były w zależności od rodzaju świadczonych usług, w następujących jednostkach rozliczeniowych:

- eksploatacja podstawowa zł/m² p. u. w obrębie osiedla,
- wywóz nieczystości – zgodnie z uchwałą Gminy Lublin,
- odpis na fundusz remontowy zł/m² w obrębie osiedla,
- gaz z liczników zbiorczych zł/osobę,
- centralne ogrzewanie opomiarowane zł/m² zaliczkowo rozliczone indywidualnie z podzielników kosztów,
- ciepła woda opomiarowana zł/m³,
- ciepła woda nieopomiarowana zł/osobę (ryczałt),
- zimna woda i kanalizacja zł/m³ - opomiarowana, zł/osobę – nieopomiarowana,
- konserwacja i przeglądy techniczne zł/m³ w obrębie osiedla,
- konserwacja inst. c.o. zł/m² w obrębie Spółdzielni,
- konserwacja dźwigów zł/osobę (w bud. Wyposażonym w dźwigi).

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz koszty i przychody c.o. i c.c.w. zostały wykazane w załączniku nr 6 do niniejszego protokołu lustracji.

Poziom i zmiana kosztów w układzie jednostkowym w wymiarze rocznym na 1 m² p. u. za okres 2015 – 2017, w rozbiciu na osiedla, przedstawiają załączniki Nr 7 A-G do niniejszego protokołu lustracji.

Analizie poddano kształtowanie się w latach 2015 – 2017 stawek opłat eksploatacyjnych, odpisów na fundusz remontowy, konserwacja i przeglądu oraz zaliczek na c. o.

Opłaty te kształtują się jak niżej:

L.p.		2015 zł/m ²	2016 zł/m ²	2017 zł/m ²	Różnica 2017 - 2015
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Osiedle im. A.Mickiewicza				
	- eksploatacja	1,70	1,79	1,79	+0,09
	- konserwacja, przeglądy	0,56	0,61	0,61	+0,05
	- fundusz remontowy	1,19	1,19	1,19	-
	- zaliczka c.o.	2,44	2,49	2,49	+0,05
	Razem	5,89	6,08	6,08	+0,19
2.	Osiedle im. J.Słowackiego				
	- eksploatacja	1,71	1,80	1,80	+0,09
	- konserwacja, przeglądy	0,55	0,60	0,60	+0,05
	- fundusz remontowy	1,20	1,20	1,20	-
	- zaliczka c.o.	2,46	2,51	2,51	+0,05
	Razem	5,92	6,11	6,11	+0,19
3.	Osiedle Piastowskie				
	- eksploatacja	1,71	1,80	1,80	+0,09
	- konserwacja, przeglądy	0,54	0,59	0,59	+0,05
	- fundusz remontowy	0,92	0,92	0,92	-
	- zaliczka c.o.	2,27	2,32	2,32	+0,05
	Razem	5,44	5,63	5,63	+0,19
4.	Osiedle im. Z.Krasińskiego				
	- eksploatacja	1,75	1,84	1,84	+0,09
	- konserwacja, przeglądy	0,58	0,63	0,63	+0,05
	- fundusz remontowy	1,08	1,08	1,08	-
	- zaliczka c.o.	2,67	2,72	2,72	+0,05
	Razem	6,08	6,27	6,27	+0,19
5.	Osiedle im. H.Sienkiewicza				
	- eksploatacja	1,67	1,76	1,76	+0,09
	- konserwacja, przeglądy	0,58	0,63	0,63	+0,05
	- fundusz remontowy	1,17	1,17	1,17	-
	- zaliczka c.o.	2,49	2,54	2,54	+0,05
	Razem	5,91	6,10	6,10	+0,19

1.	2.	3.	4.	5.	6.
6.	Osiedle im. M.Konopnickiej				
	- eksploatacja	1,66	1,75	1,75	+0,09
	- konserwacja, przeglądy	0,59	0,64	0,64	+0,05
	- fundusz remontowy	1,25	1,25	1,25	-
	- zaliczka c.o.	2,47	2,52	2,52	+0,05
	Razem	5,97	6,16	6,16	+0,19
7.	Osiedle im. B. Prusa				
	- eksploatacja	1,60	1,69	1,69	+0,09
	- konserwacja, przeglądy	0,52	0,57	0,57	+0,05
	- fundusz remontowy	1,18	1,18	1,18	-
	- zaliczka c.o.	2,46	2,51	2,51	+0,05
	Razem	5,76	5,95	5,95	+0,19

Z powyższego zestawienia wynika, że w okresie od 2015 do 2017 roku nastąpiło wzrost opłat o 0,19 zł/m², tj. od 3,0% do 3,5%.

Opłaty eksploatacyjne wzrosły o 0,09zł/m² we wszystkich osiedlach.

Opłaty na pokrycie kosztów konserwacji i przeglądów wzrosły o 0,05 zł/m² we wszystkich osiedlach.

Odpis na fundusz remontowy był niezmienny przez cały okres objęty lustracją.

Zaliczki pobierane na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej wzrosły o 0,05 zł/m².

Największe zaliczki są w osiedlu im. Z. Krasińskiego i wynoszą w 2017 r. 2,72 zł/m², a najmniejsze w osiedlu Piastowskie i wynoszą w 2017 r. 2,32 zł/m².

Wszystkie ruchy cenowe odbyły się w roku 2016. Stawki opłat eksploatacyjnych były ustalone decyzjami Rady Nadzorczej.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w obrębie całej Spółdzielni.

Eksploatacja

Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Koszty	30 591 177,99	31 040 659,21	31 603 994,56
Przychody	30 706 903,03	31 176 368,63	31 760 909,63
Wynik	115 725,04	135 709,42	156 915,07

Eksploatacja podstawowa w latach objętych lustracją, tj. 2015 – 2017 zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami. W roku 2015 – 115 725,04 zł, w roku 2016 – 135 709,42 zł i w roku 2017 – 156 915,07 zł.

Wszystkie nadwyżki były rozliczone w latach następnych.

Centralne ogrzewanie i c.c.w.

Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Koszty	18 700 162,62	20 227 961,80	20 763 037,58
Przychody	20 582 844,32	21 192 949,06	21 153 907,37
Wynik	1 882 681,70	964 987,26	390 869,79

Rozliczenie kosztów energii cieplnej zamknęło się:

w roku 2015 nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 1 882 681,70 zł,

w roku 2016 nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 964 987,26 zł,

w roku 2017 nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 390 869,79 zł.

Różnice zostały rozliczone z użytkownikami lokali.

Stawki opłat eksploatacyjnych ustalone były decyzjami Rady Nadzorczej w oparciu o plany działalności gospodarczej, przy uwzględnieniu kosztów poniesionych w ubiegłym roku oraz przewidywane zmiany tych kosztów w roku objętym planem.

3. Gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych.

Unormowania prawne dotyczące najmu lokali zostały określone w Dziale I § 4 ust. 2 pkt 5 i Dziale IV § 86 i § 87 Statutu Spółdzielni.

Szczegółowe warunki w zakresie naboru najemców lokali zostały określone w Regulaminie najmu lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 20 grudnia 2004 r.

Zgodnie z zapisami § 87 Statutu Spółdzielni wysokości czynszu i innych opłat, czas trwania najmu i jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.

W Spółdzielni obowiązuje również Regulamin określający zasady funkcjonowania Handlu i Usług na Targowisku przy ul. Wileńskiej 21 w Lublinie, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 7 listopada 2006 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami

Rady Nadzorczej Nr 1/2016 z dnia 21 stycznia 2016 r. oraz Nr 5/2017 z dnia 23 marca 2017 r.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała w administrowaniu ogółem 431 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 35 686,15 m², w tym:

67 lokali na warunkach własnościowego prawa do lokalu,
50 lokali posiadających prawo odrębnej własności,
1 lokal ekspektatywy odrębnej własności,
313 lokali w najmie.

Lokale użytkowe w najmie zlokalizowane są we wszystkich siedmiu osiedlach Spółdzielni oraz w Domu Kultury.

Lustrator zapoznał się z treścią zawartych umów najmu lokali użytkowych zawartych w latach objętych lustracją tj. 2015 – 2017. Umowy zostały wybrane losowo:

1. Umowa zawarta w dniu 15 grudnia 2015 r. na najem lokalu Nr 40 w budynku przy ulicy Z. Krasińskiego 2, IV p., o pow. 63,40 m² z przeznaczeniem na biuro.

Ustalono czynsz w wysokości 28,00 zł/m² x 63,40 m² + należny podatek VAT w wysokości 23%.

Oprócz czynszu najemca płaci za energię elektryczną, dostawę wody i centralne ogrzewanie.

Czynsz będzie waloryzowany corocznie o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Jako kaucję zabezpieczającą ustalono poddanie się najemcy egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 KPC.

Umowa w pełni zabezpiecza interes Spółdzielni.

2. Umowa zawarta w dniu 23 kwietnia 2015 r. o najem lokalu o pow. 418 m² położonego przy ul. Pana Balcera 9 z przeznaczeniem na sklep spożywczy.

Ustalono czynsz w wysokości 19,00 zł/m² x 418 m² + należny podatek VAT w wysokości 23%.

Oprócz czynszu najemca płaci za energię elektryczną, dostawę wody i centralne ogrzewanie.

Ustalono możliwość zmiany opłat czynszu.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony, jest to kontynuacja wcześniej zawartej umowy z dnia 27 września 1999 r.

Jako kaucję zabezpieczającą ustalono poddanie się najemcy egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 KPC.

Nie ustalono żadnej kaucji zabezpieczającej.

3. Umowa zawarta w dniu 30 października 2015 r. o najem lokalu o pow. 88,23 m² położonego przy ul. Krasińskiego 3 z przeznaczeniem na biuro.

Ustalono czynsz w wysokości 20,00 zł/m² x 88,23 m² + należny podatek VAT w wysokości 23%.

Oprócz czynszu najemca płaci za energię elektryczną, dostawę wody i centralne ogrzewanie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością zmiany cen najmu. Jako kaucję zabezpieczającą ustalono poddanie się najemcy egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 KPC.

Umowa w pełni zabezpiecza interes Spółdzielni.

4. Umowa zawarta w dniu 22 sierpnia 2016 r. o najem lokalu o pow. 162,80 m² położonego przy ul. Krasińskiego 3 z przeznaczeniem na sklep spożywczy.

Ustalono czynsz w wysokości 19,00 zł/m² x 162,80 m² + należny podatek VAT w wysokości 23%.

Oprócz czynszu najemca płaci za energię elektryczną, dostawę wody i centralne ogrzewanie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością zmiany cen najmu. Jako kaucję zabezpieczającą ustalono poddanie się najemcy egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 KPC.

5. Umowa zawarta w dniu 10 października 2016 r. o najem lokalu o pow. 68,01 m² położonego przy ul. Leonarda 1B (podpiwniczenie) z przeznaczeniem na pracownię fotograficzno – muzyczną.

Ustalono czynsz w wysokości 7,00 zł/m² x 68,01 m² + należny podatek VAT w wysokości 23%.

Oprócz czynszu najemca płaci za energię elektryczną, dostawę wody i centralne ogrzewanie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością zmiany cen najmu. Jako kaucję zabezpieczającą ustalono poddanie się najemcy egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 KPC.

6. Umowa zawarta w dniu 12 lipca 2016 r. o najem lokalu o pow. 128,00 m² położonego przy ul. Bolesława Chrobrego 6 z przeznaczeniem na sklep spożywczy.
- Ustalono czynsz w wysokości 25,00 zł/m² x 75,30 m² i 5,00 zł/m² x 52,70 m² + należny podatek VAT w wysokości 23%.
- Czynsz będzie corocznie waloryzowany.
- Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Jako kaucję zabezpieczającą ustalono poddanie się najemcy egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 KPC.
7. Umowa zawarta w dniu 1 lutego 2017 r. o najem lokalu o pow. 17,63 m² położonego przy ul. Z. Krasieńskiego 12 (prześwit) z przeznaczeniem na magazynek na potrzeby prowadzonej działalności (sprzątanie).
- Ustalono czynsz w wysokości 15,00 zł/m² x 17,63 m² + należny podatek VAT w wysokości 23%.
- Oprócz czynszu najemca płaci za energię elektryczną, dostawę wody i centralne ogrzewanie.
- Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Zabezpieczenie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 KPC.
8. Umowa zawarta w dniu 27 września 2017 r. o najem lokalu o pow. 225,00 m² położonego przy ul. Rymwida 6 z przeznaczeniem na placówkę gastronomiczną.
- Ustalono czynsz w wysokości 15,00 zł/m² x 225,00 m² + należny podatek VAT w wysokości 23%.
- Oprócz czynszu najemca płaci za energię elektryczną, dostawę wody i centralne ogrzewanie.
- Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością zmiany cen najmu.
- Najemca wpłacił kaucję w wysokości 12 453,75 zł.
9. Umowa zawarta w dniu 15 maja 2017 r. o najem lokalu o pow. 55,10 m² położonego przy ul. Wileńskiej 2F, Lokal Nr 4 z przeznaczeniem na gabinet psychologiczny.
- Ustalono czynsz od 1 sierpnia 2017 r. do 31 lipca 2018 r. w wysokości 15,00 zł/m² od 1 sierpnia 2018 r. na czas nieokreślony w wysokości 22,00 zł/m² x 55,10 m² + należny podatek VAT w wysokości 23%.
- Oprócz czynszu najemca płaci za energię elektryczną, dostawę wody i centralne ogrzewanie.



Jako kaucję zabezpieczającą ustalono poddanie się najemcy egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 KPC.

Aktualnie wg stanu na dzień 26 listopada 2018 r. Spółdzielnia posiada 6 lokali wolnych przeznaczonych na wynajem:

1) lokal przy ulicy Grażyny 9, o pow. 123,20 m², jest to lokal po administracji Osiedla Mickiewicza, który nie spełnia wymogów SANEPIDU.

Wg informacji Z-cy Prezesa Pana Wojciecha Lewandowskiego w ostatnim okresie pojawił się zainteresowany wynajmem tego lokalu, w takim stanie jakim on jest,

2) lokal przy ul. Balladyny 4, o pow. 50 m²,

3) lokal przy ulicy Balladyny 16, o pow. 50 m²,

4) lokal przy ulicy Krasieńskiego 2, o pow. 54,8 m². Umowa najmu została podpisana przez Zarząd Spółdzielni, czeka na podpis wynajmującego. Będzie obowiązywała od 1 grudnia 2018 r.

5) lokal przy ulicy Krasieńskiego 2, o pow. 83,20 m² - brak chętnego na wynajem.

6) Lokal przy ulicy Leonarda 1B, o pow. 135,30 m². Lokal był wynajęty do m-ca IX 2018 r. - aktualnie jest wolny.

Ponadto Spółdzielnia posiada do wynajmu małe pomieszczenia wygospodarowane z pralni, suszarni itp., które mogą być wynajmowane.

Lustracja wnosi, aby w dalszym ciągu czynić starania w celu pozyskania najemców lub zmianę sposobu zagospodarowania.

4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności.

Wielkość zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych przedstawia Załącznik Nr 8 do niniejszego protokołu lustracji, zaś zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali użytkowych zostały zestawione w Załączniku Nr 9. Zaległości opłat garaży przedstawia Załącznik Nr 9A do niniejszego protokołu lustracji.

Na podstawie przedstawionych Załączników ustalono, że należności Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych i innych comiesięcznych opłat użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w latach 2015 – 2017 wynosiły jak niżej:

Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.
LOKALE MIESZKALNE			
Roczny wymiar opłat	59 055 258,16	61 134 214,46	62 324 892,44
Stan zaległości opłat na dzień 31.12	3 057 144,12	3 384 492,40	3 150 870,05
% zadłużenia	5,18	5,54	5,06
LOKALE UŻYTKOWE			
Roczny wymiar opłat	8 931 400,19	9 003 302,32	9 153 301,10
Stan zaległości opłat na dzień 31.12	592 046,12	702 062,44	635 785,22
% zadłużenia	6,63	7,80	6,95
GARAŻE			
Roczny wymiar opłat	837 283,09	839 184,54	815 093,69
Stan zaległości opłat na dzień 31.12	16 836,47	22 847,75	16 639,52
% zadłużenia	2,01	2,72	2,04

Z przedstawionego zestawienia wynika, że ogólna kwota zadłużenia na koniec 2017 roku wynosiła 3 803 294,79 i wzrosła w stosunku do roku 2015 o 137 268,08.

Procentowe zestawienie w stosunku do rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych w roku 2017 wynosiło ogółem w Spółdzielni 5,26, w tym:

lokale mieszkalne – 5,06%,

lokale użytkowe - 6,95%,

garaże – 2,04%.

Ilość lokali mieszkalnych zalegających z opłatami przedstawia się jak niżej:

Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2017/2015 w %
Liczba lokali zalegających z opłatami, ogółem	3 794	4 521	4 138	109,06

Liczba lokali zalegających z opłatami pow. 3 m-cy	535	534	493	92,14
---	-----	-----	-----	-------

Jak wynika z powyższej tabeli na koniec 2017 roku 4 138 lokali zalegało z opłatami powyżej 3 miesięcy występuje w przypadku 493 lokale.

Ogółem w okresie objętym lustracją występuje wzrost ilości lokali zalegających z opłatami, zmniejszyła się ilość lokali zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy.

Formę i zakres prowadzonej przez Spółdzielnię windykacji zawarto w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.	Razem 2015 - 2017
Sprawy skierowane do Sądu	178	164	195	537
Liczba lokali z orzeczoną eksmisją	13	13	9	35
Liczba zrealizowanych eksmisji	3	1	1	5

W badanym okresie Urząd Miasta Lublina na wniosek zainteresowanych mieszkańców przyznał i przekazał na konto Spółdzielni dodatki mieszkaniowe.

W latach 2015 – 2017 przyznano łącznie kwotę 1 955 012,15 zł, w tym:

w 2015 r. – 725 880,92 zł,

w 2016 r. – 632 484,12 zł,

w 2017 r. – 596 647,11 zł.

Wewnętrzne zasady prawne dotyczące windykacji zadłużeń są określone w następującym akcie prawnym: § 12 pkt 4 Statutu Spółdzielni.

Działania windykacyjne prowadzone w Spółdzielni są prawidłowe. Zadłużenia utrzymują się na poziomie 6% w stosunku rocznym, jest to jedno z niższych

procentowo zadłużeń w spółdzielniach działających na terenie Lublina. Lustracja uwag nie wnosi.

5. Treść umów o usługi komunalne i ich realizacja.

Lustracja dokonała szczegółowej analizy umów obowiązujących w Spółdzielni w latach 2015 – 2017 na usługi komunalne w zakresie eksploatacji zasobów i dostawy mediów:

1) dostawa ciepła:

- umowa kompleksowa dostarczania ciepła Nr 4 561, zawarta w dniu 1 listopada 2007 r. pomiędzy Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową, a Lubelskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o. o. z siedzibą w Lublinie ul. Puławska 28.

Przedmiotem umowy jest przesyłanie i dystrybucja ciepła oraz jego sprzedaż dokonywana przez Dostawcę na rzecz Odbiorcy. Została zawarta na czas nieokreślony.

- Umowa Nr 1006 o świadczenie usług konserwacyjnych:
dla sieci ciepłowniczej i zewnętrznej instalacji odbiorowej,
dla węzłów cieplnych wszystkich typów,
dla instalacji centralnego ogrzewania,
dla instalacji ciepłej wody,
dla aparatury kontrolno – pomiarowej i automatyki,
dla instalacji elektrycznych węzłów,
została podpisana w dniu 1 stycznia 2001 r. z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o. o. ul. Puławska 28 w Lublinie.
Zmiany cennika usług konserwacyjnych są dokonywane w formie Aneksów do umowy.

2) dostawa wody:

umowa o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków Nr T/06/WK17618 z dnia 19 września 2006 r. została zawarta pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Spółka z o. o., a Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową. Umowę zawarto na czas nieokreślony.

3) wywóz nieczystości:



obowiązek wywozu nieczystości spoczywa na Gminie Lublin, Spółdzielnia zbiera opłaty za wywóz nieczystości, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta i odprowadza je do Gminy.

Dla odbioru zmieszanych odpadów komunalnych z lokali usługowych Spółdzielnia zawarła w dniu 31 lipca 2013 r. Umowa Nr 14329/0/13 z firmą KOM-EKO Lublin ul. Wojenna 3. Umowę zawarto na czas nieokreślony.

4) dźwigi:

w okresie objętym lustracją w spółdzielni obowiązywały n/w umowy na świadczenie usług serwisowych dźwigów:

- umowa Nr 4/KD/2015 z dnia 30 stycznia 2015 r. zawarta z Zakładem Technicznym Spółdzielni Mieszkaniowych S. A. z siedzibą w Lublinie, ul. Skrzetuskiego 12. Umowa zawarta na czas określony do dnia 28 kwietnia 2020 r.,
- w dniu 28 kwietnia 2017 r. cesja praw i obowiązków wynikających z w/w umowy została przekazana za zgodą Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dla firmy Otis Spółka z o. o. z siedzibą w Warszawie, ul. Konstruktorska 13,
- w dniu 28 kwietnia 2017 r. przekazano również cesję praw i obowiązków dotyczących świadczenia usług pogotowia dźwigowych wynikających z umowy Nr 4/KD/2015 z dnia 30 stycznia 2015 r. dla firmy Otis Spółka z o. o. z siedzibą w Warszawie, ul. Konstruktorska 13.

5) energia elektryczna:

umowy na dostawy energii elektrycznej są podpisywane na każdy budynek oddzielnie.

Lustracja stwierdza, że umowy zawarte na świadczenie usług komunalnych, obejmowały wszystkie niezbędne elementy do ustalenia zakresu obowiązków i odpowiedzialności stron, sposobu i terminu za niewłaściwe wykonanie umowy. Faktury za dostarczone usługi były sprawdzane przez pracowników Działu Technicznego Spółdzielni pod względem merytorycznym i rachunkowym, przed ich zapłatą.

6. Służby konserwacyjne.

Konserwacja zasobów, budowli, instalacji i urządzeń realizowana jest w Spółdzielni przez własne grupy Konserwatorów, zatrudnionych na poszczególnych Administracjach Osiedli.



Konserwacja instalacji i urządzeń specjalistycznych prowadzona jest przez podmioty zewnętrzne.

W okresie objętym lustracją koszty konserwacji w systemie zleconym i własnym przedstawiały się, jak niżej (w pełnych zł):

Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2017/2015 %
Konserwacja w wykonaniu służb własnych	2 615 740	2 450 151	2 379 783	91
Konserwacje zlecone razem, w tym:	2 965 478	2 871 904	3 062 170	103
- konserwacja zieleni	692 381	671 598	853 068	123
- pogotowie techniczne	146 186	145 949	171 149	117
- konserwacja hydroforni	114 572	114 526	114 526	100
- konserwacja dźwigów	531 519	530 324	490 783	92
- konserwacja c. o.	536 141	539 757	537 556	100
- pozostałe koszty konserwacji	944 679	869 751	895 087	95
Razem konserwacja	5 581 218	5 322 055	5 441 953	97

Z analizy powyższego zestawienia wynika, że koszty konserwacji roku 2017 w stosunku do roku 2015 były niższe o 3%.

Znaczący wzrost kosztów konserwacji nastąpił w pozycji konserwacja zieleni około 23% i w pozycji pogotowie techniczne około 17 %.

W pozycji konserwacja w wykonaniu własnych służb konserwacyjnych nastąpił spadek kosztów roku 2017 w stosunku do roku 2015 o około 9%.

Służby Konserwatorskie w osiedlach dokonywały napraw, drobnych remontów i konserwacji w zakresie:

- dekarstwo – blacharskim,
- murarsko – malarskim,
- stolarsko - ślusarskim,
- elektrycznym,
- hydraulicznym.

Badaniom lustracji poddano zakres robót i ich udokumentowania w osiedlach: im. A. Mickiewicza, im. H. Sienkiewicza i Piastowskim.

Z informacji uzyskanych od Kierowników Osiedli oraz w wyniku badania dokumentów ustalono, że w całej Spółdzielni obowiązuje jednolity system rozliczeń, wycen i dokumentowania robót wykonanych przez grupy konserwatorów.

Ustalono, co następuje:

- wewnętrzna sprzedaż robót konserwacyjnych i naprawczych wykonywanych przez zespoły konserwatorskie na rzecz własnych zasobów lub innej działalności Spółdzielni – wyceniana była w badanym okresie po kosztach własnych,
- zużycie materiałów i rozliczenie czasu pracy z ich wyceną dokonywane było bezpośrednio w karcie „zlecenie – zgłoszenie”. Dokument ten stanowi podstawę obciążenia danej nieruchomości, lokalu lub innego odbiorcy usługi,
- zakupu materiałów dokonywali w większości pracownicy administracji osiedla w ilościach potrzebnych do zrealizowania zamówienia,
- faktury zakupu materiałów rozpisywane były w całości bezpośrednio w kwotę konkretnego zlecenia lub kilki zleceń w danym okresie według jednostek rozliczeniowych, których usługi dotyczyły bez fakturowania (*zw. sprzedaż wewnętrzną),
- usługi lokatorskie świadczone przez konserwatorów na rzecz mieszkańców w zakresie robót ich obciążających, wyceniane były na karcie „zlecenie - zgłoszenie”. Rozliczenie usługi po koszcie własnym i wycena stanowiły podstawę do dokonania w tej wysokości opłaty przez usługobiorcę za dokumentem KP osobie wykonującej usługę. Dokument KP stanowi dowód potwierdzający usługę.

Szczegółowym badaniom poddano dokumentację dotyczącą pracy konserwatorów w Administracjach Osiedli:



w Administracji oś. A. Mickiewicza

Zlecenia	2015 r.	2016 r.	2017 r.
hydrauliczne	1 211	1 029	842
murarskie	398	468	415
dekarские	270	254	121
ślusarskie	520	585	415
elektryczne	776	774	566

w Administracji oś. im. H. Sienkiewicza

Zlecenia	2015 r.	2016 r.	2017 r.
hydrauliczne	763	674	696
elektryczne	541	560	598
budowlane	638	641	772

w Administracji oś Piastowskie

Zlecenia	2015 r.	2016 r.	2017 r.
hydrauliczne	813	590	640
ślusarsko - stolarskie	274	193	252
elektryczne	376	322	382
murarsko - malarskie	93	72	80

W w/w Administracjach nie są prowadzone rejestry skarg i uwag dotyczących pracy konserwatorów.

Wg informacji Kierowników Administracji nadzorujących pracę konserwatorów wszystkie uwagi mieszkańców były wyjaśniane i załatwiane na bieżąco.

Do pracy Konserwatorów oraz sposobu prowadzenia badanych dokumentów lustracja uwag nie wnosi.

7. Ubezpieczenie majątku Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją tj. w latach 2015 – 2017 zasoby Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej były ubezpieczone przez UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S. A. w Łodzi Oddział w Lublinie.

Zakres ubezpieczenia obejmuje:

1. Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych,
2. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej,
3. Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
4. Ubezpieczenie sprzętu elektronicznego,
5. Ubezpieczenie wewnętrznych urządzeń i instalacji,
6. Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała polisy:

za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. Nr 998A366690,

za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. Nr 998A459492,

za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. Nr 998A543190.

Do ubezpieczenia majątku przyjęto wartość odtworzeniową - jest to prawidłowe działanie Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada aktualnie ubezpieczenie j. w. obowiązujące za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

IX. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI.

1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, w tym działania energooszczędne.

Projekty planów remontowych są opracowywane przez służby techniczne poszczególnych osiedli na podstawie ustaleń z protokołów przeglądów technicznych budynków.

Służby techniczne podlegają Kierownikowi Osiedla i sprawują nadzór nad całym procesem robót remontowych.

Środki na remonty mogą być wydatkowane, planowane i gromadzone na podstawie pięcioletnich „kroczących” planów remontowych poszczególnych nieruchomości.

W badanym okresie Spółdzielnia kontynuowała realizację programu termomodernizacyjnego.

Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Docieplenie ścian zewnętrznych na powierzchni m ²	1 247	3 273	1 340
Docieplenie stropodachów m ²	6 258	1 749	-
Docieplenie stropów piwnic m ²	1 712	1 712	-
Wymiana stolarki:			
- drzwi zewnętrzne szt.	21	19	11
- okna klatek schodowych szt.	552	542	315
- okna lokali użytkowych szt.	21	20	21

2. Akumulacja środków finansowych na remonty i finansowanie remontów.

Zgodnie z obowiązującym Regulaminem funduszu remontowego w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 25 stycznia 2011 r. fundusz jest tworzony z:

- wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami, a którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność najemców i osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego,
- oprocentowanie gromadzonych środków z funduszu remontowego,
- innych źródeł.

Wysokości odpisów na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości ustala Rada Nadzorcza na podstawie wniosku Zarządu po zasięgnięciu opinii Rad Osiedlowych.



Akumulacja środków funduszu remontowego przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.	4 641 813,10	6 351 293,67	7 944 257,90
Odpisy na fundusz remontowy rozliczane w ciężar kosztów	7 876 800,09	8 678 475,42	8 683 741,19
Inne zwiększenia funduszu remontowego	82 411,74	153 571,40	147 284,91
Fundusz remontowy będący w dyspozycji	12 601 024,93	15 183 340,49	16 775 284,00
Nakłady poniesione na potrzeby budynków mieszkalnych	6 249 731,26	7 239 082,59	7 915 933,20
Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.	6 351 293,67	7 944 257,90	8 859 350,80

Badaniom lustracyjnym poddano prawidłowości tworzenia funduszu remontowego oraz legalności pozostałych wpływów.

Pozostałe wpływy to odszkodowania i środki z oprocentowania lokat.

Wszystkie wpływy na fundusz remontowy Spółdzielni miały umocowania ustawowe, regulaminowe i statutowe.

Finansowanie remontów

Zestawienie obejmujące poziom nakładów finansowych z funduszu remontowego w wielkościach łącznych za okres objęty lustracją są zawarte w Załączniku

Nr 10 do protokołu lustracji, natomiast w rozbiciu na poszczególne osiedla w Załącznikach Nr 10/1, 10/2 i 10/3 do protokołu lustracji.

W ujęciu zbiorczym funduszu remontowego sfinansowane zostały roboty jak niżej:

Wyszczególnienie		2015 r.	2016 r.	2017 r.
Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb remontowych budynków mieszkalnych w zł w tym:				
1	na docieplenie ścian zewnętrznych	1 091 198,86	1 519 737,98	996 107,07
2	roboty dekarstwo – blacharskie i rynien spustowych	261 114,59	235 189,83	151 504,78
3	roboty drogowe i dojścia	1 340 369,50	1 404 167,61	2 182 749,05
4	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej pom. wspólnych	407 461,71	363 349,58	330 279,90
5	remont balkonów			
6	roboty malarskie i murarsko - tynkarskie	853 178,14	1 099 457,74	942 837,58
7	remonty dźwigów osobowych	103 550,75	207 192,07	162 017,46
8	roboty instalacyjne	699 300,81	684 261,24	962 245,89
9	roboty elektryczne	398 087,61	555 918,76	990 171,40
10	inne	119 234,94	229 144,82	309 837,25
Stan funduszu na dzień 31.12.		6 351 293,67	7 944 257,90	8 859 350,80

Wykonanie planu remontów w rozbiciu na poszczególne osiedla przedstawia się jak niżej (w pełnych zł.):

Osiedle	Plan 2017 r.	Wykonanie 2017 r.	Wskaźnik %
im. A. Mickiewicza	1 687 934	1 750 070	103,68
im. J. Słowackiego	1 210 877	1 238 989	102,32
Piastowskie	582 552	544 532	93,47
im. Z. Krasińskiego	1 004 433	1 147 133	114,21
im. H. Sienkiewicza	670 370	796 257	118,79
im. M. Konopnickiej	1 212 106	1 282 202	105,78
im. B. Prusa	874 654	1 089 549	124,57
Ogółem	7 242 926	7 848 831	108,37

Koszty remontów lokali użytkowych i mienia Spółdzielni w 2017 r. wynosiły

902 299 zł.

Dobór wykonawców robót remontowych

W Spółdzielni obowiązuje Regulamin przetargu na roboty remontowe – budowlane, instalacyjne, konserwacyjne oraz inne przeprowadzane w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25 stycznia 2011 r.

Ustalenia zawarte w regulaminie dotyczą robót, których wartość przekracza 50 000 zł.

W przypadku zleceń na roboty o wartości nie przekraczającej w/w kwoty, jak również w przypadku konieczności przeprowadzenia nagłych robót awaryjnych, których wartość przekracza kwotę 50 000 zł., decyzję co do sposobu postępowania podejmuje Zarząd.

W okresie objętym lustracją, tj. w latach 2015 – 2017 w administracjach os. A. Mickiewicza, os. H. Sienkiewicza i os. Piastowskie odbyło się ponad 60 przetargów na roboty remontowe.



IX. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia realizowała następujące inwestycje:

1. Dom Seniora w osiedlu im. H. Sienkiewicza przy ulicy Pana Wołodyjowskiego w Lublinie,
2. Dom Seniora w osiedlu im. Z. Krasińskiego na działce 3/5 przy ulicy Irydiona w Lublinie (w zakresie przygotowania dokumentacji),
3. Dom Seniora w osiedlu Piastowskie na działkach 12 i 13/2 przy ulicy B. Chrobrego i Kazimierza Wielkiego w Lublinie.

W czasie przeprowadzania lustracji, informacji oraz wyjaśnień udzielali:

Pan Wojciech Lewandowski – Z-ca Prezesa Zarządu,

Pan Zygmunt Krzysztofik – Specjalista ds. Inwestycji,

Pan Andrzej Guzek - Kierownik Działu Technicznego.

Nadzór inwestorski był pełniony przez Firmę „INSBUD”:

Roboty budowlane Pan Bartłomiej Fromiński

Roboty sanitarne Pan Zbigniew Pękala

Roboty elektryczne Pan Jerzy Wójcicki

1. Budowa Domu Seniora w os. H. Sienkiewicza realizowana była na podstawie programu inwestycyjnego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej Nr 22/2011 z dnia 1 grudnia 2011 r.

Pkt. 3 tej uchwały zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do budowy Domu Seniora w Osiedlu im. H. Sienkiewicza przy ul. Wołodyjowskiego.

W dniu 12 marca 2015 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę Nr 6/2015 dotyczącą wyrażenia zgody na nabycie działek gruntu pod tą inwestycję.

W dniu 16 kwietnia 2015 r. uchwałą Nr 9/2015 Walne Zgromadzenie Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie wyraziło zgodę na zaciągnięcie zobowiązania kredytowego na zakup gruntu w wysokości do 3 mln zł.

W dniu 8 lipca 2015 r. Zarządzeniem Prezesa Nr 2/2015 została powołana Komisja Przetargowa na wybór wykonawcy dokumentacji technicznej wraz z pozwoleniem na budowę zadania inwestycyjnego p.n. DOM POMOCY SPOŁECZNEJ w Lublinie przy ul. Pana Wołodyjowskiego.

Zaproszenie do składania ofert wysłano do 3 Biur Projektowych w dniu 12.08.2015 r. Komisja Przetargowa wybrała Biuro Projektowe INWEL Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Projektów i Realizacji, ul. Organowa 3 w Lublinie za cenę 710 000 zł + VAT 23% i terminu realizacji do uzgodnienia, po negocjacji przeprowadzonej przez Zarząd Spółdzielni ustalono cenę ryczałtową 650 000 zł + VAT 23%.

W dniu 10 listopada 2015 r. została podpisana Umowa Nr FA/L/IN/2015, która ustaliła cenę ryczałtową w wysokości 650 000 zł i termin realizacji 30 maja 2016 r.

W dniu 10 listopada 2016 r. Aneksiem Nr 1 zmieniono termin realizacji Umowy na 01.08.2016 r.

Protokół przekazania dokumentacji spisany w dniu 30.06.2016 r. i 03.10.2016 r.

Faktury za opracowanie dokumentacji:

Nr 5/FA/2016 z dnia 15.02.2016 r. 195 000 zł + VAT 44 850 zł = 239 850 zł,

Nr 11/FA/2016 z dnia 05.07.2016 r. 227 500 zł + VAT 52 325 zł = 279 825 zł,

Nr 18/FA/2016 z dnia 13.10.2016 r. 227 500 zł + VAT 52 325 zł = 279 825 zł

Razem: 650 000 zł

Pozwolenie na budowę zostało wydane w dniu 28.09.2016 r. Decyzja Nr 1171/16, Nr AB/BW – III 6740.1.59.2016.

Zarządzeniem Prezesa Nr 6/2016 z dnia 03.10.2016 r. powołano Komisję Przetargową na wybór wykonawcy budowy Domu Seniora – Opieki Społecznej w Lublinie przy ulicy Pana Wołodyjowskiego na terenie oś. H. Sienkiewicza. Spośród trzech ofert wybrano ofertę Firmy EKBUD Lublin, która zobowiązała się do wybudowania obiektu za cenę ryczałtową w wysokości 10 272 738,94 zł netto + VAT termin realizacji do 31.12.2017 r.

Po negocjacji cenowej przeprowadzonej przez Zarząd Spółdzielni ustalono cenę ryczałtową w wysokości 9 800 000 zł.

W dniu 18.10.2016 r. została podpisana Umowa z firmą EKBUD Lublin na realizację Domu Seniora – Opieki Społecznej, która określiła:

termin rozpoczęcia robót 25.10.2016 r.,

termin zakończenia robót 31.12.2017 r.

Ustalono:

- wartość robót 9 800 000 zł netto + 23% podatek VAT,
- kaucję na zabezpieczenie robót w wysokości 3% potrącaną z każdej faktury, kaucja zostanie zwrócona: 70% po odbiorze końcowym i 30% po odbiorze pogwarancyjnym,

- kary umowne 5% od odstąpienia od robót.

W dniu 31.07.2017 r. został podpisany Aneks Nr 1 do w/w umowy zmieniający terminy rozpoczęcia i zakończenia robót.

Opisano, że ze względu na brak dojazdu zmienia się termin rozpoczęcia robót na 01.08.2017 r., a termin zakończenia na 31.10.2018 r.

Ponadto Aneksem tym zwiększono wartość robót o koszt wykonania drogi dojazdowej tj. o 117 119,34 zł + podatek VAT 23%.

W dniu 31.10.2018 r. podpisano Aneks Nr 2 do w/w umowy zmieniający termin zakończenia robót na dzień 31.12.2018 r.

Plac pod budowę został przekazany w dniu 20.10.2016 r.

Roboty rozpoczęto w dniu 25.10.2016 r. zgodnie z zapisem w dzienniku budowy.

Poniesione nakłady finansowe na tym obiekcie przedstawiają się j. n.:

2015 r. – 1 411 104,58 zł,

2016 r. – 3 986 817,91 zł,

2017 r. – 5 835 018,98 zł.

W dniu 25 października 2016 r. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 13/2016 w sprawie określenia wstępnej wysokości wkładu budowlanego 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz wstępnej wysokości wkładu budowlanego miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowego w zadaniu inwestycyjnym przy ulicy P. Wołodajewskiego w Lublinie.

Mieszkania – 5 500 zł netto/m² p. u. + podatek VAT,

Miejsce postojowe – 15 000 zł netto plus podatek VAT.

W dniu 14 września 2017 r. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 11/2017 zmieniono wysokość wkładu budowlanego na 5 560 zł netto /m² plus podatek VAT, natomiast wysokość wkładu za miejsce postojowe na 15 000 zł netto plus podatek VAT.

W dniu 26 października 2017 r. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 12/2017 uchwaliła Regulamin budowy, finansowania i ustanawiania praw do lokali w zadaniu inwestycyjnym Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ulicy Pana Wołodajewskiego w Lublinie.

2. W dniu 20.09.2016 r. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 12/2016 w sprawie programu inwestycyjnego obejmującego budowę:

- 1) **Domu Seniora w osiedlu Z. Krasieńskiego na działce Nr 3/5 przy ulicy Irydiona w Lublinie,**

2) Domu Seniora zlokalizowanego w osiedlu Piastowskie na działkach Nr 12 i 13.2 przy ulicy B. Chrobrego i K. Wielkiego w Lublinie.

W dniu 11.10.2016 r. Zarząd Spółdzielni wysłał zaproszenie do składania ofert na opracowanie dokumentacji projektowej do trzech biur projektowych.

W dniu 18.10.2016 r. Zarządzeniem Prezesa została powołana Komisja Przetargowa do wyboru ofert na opracowanie dokumentacji projektowej dla dwóch Domów Pomocy Społecznej.

W związku z tym, że wpłynęła tylko jedna oferta, Zarząd po przeprowadzeniu negocjacji cenowej, podpisał w dniu 28.10.2016 r. umowę z Przedsiębiorstwem Wielobranżowym Projektów i Realizacji Inwestycji „Inwel” w Lublinie, na opracowanie dokumentacji projektowej wraz z pozwoleniem na budowę dla:

- 1) Domu Seniora na działce 3/5 przy ulicy Irydiona w Lublinie
za cenę ryczałtową – 550 000 zł + 23% VAT,
w terminie do dnia 30.04.2017 r.,
- 2) Domu Seniora na działce Nr 12 i 13/2 przy ulicy B. Chrobrego i K. Wielkiego
za cenę ryczałtową - 580 000 zł + 23% VAT
w terminie do dnia 15.05.2017 r.

W dniu 29 marca 2017 r. został podpisany Aneks do w/w umów dotyczący zmiany terminu wykonania dokumentacji na 31 maja 2017 r.

Wnioski (dla dwóch inwestycji) o zatwierdzenie projektów i udzielenie pozwolenia na budowę zostały złożone w dniu 28.04.2017 r.

W dniu 2 czerwca 2017 r. Prezydent miasta Lublin postanowieniem AB-BW-III 6740.1.42.2017 zobowiązał inwestora do usunięcia braków w przedłożonej dokumentacji: Dom Seniora os. Piastowskie pkt 15, Dom Seniora przy ulicy Irydiona pkt. 17.

Poprawioną dokumentację inwestor złożył w dniu 11 lipca 2017 r. Dokumentacja otrzymała nazwę „Komercyjny Dom Seniora – Rencisty”.

W dniu 26 lipca 2017 r. Prezydent postanowieniem ponownie wzywa inwestora do usunięcia braków i nieprawidłowości w dokumentacji. Zdaniem Prezydenta inwestor nie przedłożył projektu budowlanego spełniającego ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 21 sierpnia 2017 r. Prezydent wydał Decyzje Nr 962/17 o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowy.

Spółdzielnia w dniu 24 sierpnia 2017 r. złożyła odwołanie od decyzji Prezydenta do Wojewody Lubelskiego. Wojewoda utrzymał w mocy decyzję Prezydenta Lublina dla inwestycji w oś. Piastowskim pismem z dnia 09.10.2017 r.

W dniu 2 listopada 2017 r. Spółdzielnia złożyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie skargę od decyzji Wojewody utrzymującej w mocy decyzję Prezydenta miasta Lublina.

Rozprawa sądowa odbyła się 19 kwietnia 2018 r. Sąd oddalił skargę inwestora sygn. akt II SA/LU1197/17, stanowi Załącznik Nr 19 do protokołu lustracji.

Nakłady finansowe poniesione na tych obiektach:

Dom Seniora przy ulicy Irydiona oś. Z. Krasieńskiego (narastająco)

2014 r. – 1 785,50 zł,

2015 r. – 1 921,30 zł,

2016 r. – 61 921,30 zł,

2017 r. – 392 519,42 zł,

2018 r. – 392 519,42 zł.

Dom Seniora przy ulicy Kazimierza Wielkiego oś. Piastowskie (narastająco)

2014 r. – 1 600,00 zł,

2015 r. – 1 600,00 zł,

2016 r. – 179 400,00 zł,

2017 r. – 412 350,56 zł,

2018 r. – 412 350,56 zł.

Ogółem poniesione nakłady na inwestycje budowlano – mieszkaniowe zostały wykazane w Załączniku Nr 13 do protokołu lustracji.

Na koniec 2017 r. poniesione nakłady to kwota 7 330 081,21 zł, w tym:

Dom Seniora os. Sienkiewicza 5 835 018,98

w tym wartość gruntu kwota 3 111 708,00

Dom Seniora os. Krasieńskiego 392 519,42

Dom Seniora os. Piastowskie 412 350,56

Dźwigi i hydrofornie oś. Krasieńskiego 45 000,00

Fotowoltaika – Zarząd 2 824,78

Leonarda 1 – 3 260 300,00

Jana Sawy 7C 45 119,97

Jana Sawy przy parkingu 28 584,60

Leonarda 18 – Termomodernizacja 308 362,90

Wkłady zaliczkowe na poczet lokali w Domu Seniora os. H. Sienkiewicza to kwota
758 455,45 stan na 31.12.2017 r.
2 980 772,42 stan na 31.10.2018 r.

Kredyt bankowy zaciągnięty w 2015 r. – 3 000 000 zł na grunty

Działalność inwestycyjna w okresie objętym lustracją była zgodna z przyjętymi wewnętrznymi uregulowaniami prawnymi (statut, regulaminy i zasady) uchwalonymi przez uprawnione organy samorządowe.

X. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO – KULTURALNA

Statut Spółdzielni w § 4 ust. 3 pkt 6 określa, iż przedmiotem działalności jest między innymi prowadzenie działalności społeczno – wychowawczej i kulturalnej.

W Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działalność społeczno – wychowawcza i oświatowo – kulturalna jest prowadzona w Domu Kultury LSM mieszczącym się przy ulicy Konrada Wallenroda 4a.

Dyrektorem Domu Kultury jest od wielu lat Pan Andrzej Zdunek zatrudniony na podstawie umowy o pracę na pełnym etacie.

W Domu Kultury pracują instruktorzy zatrudnieni na umowy zlecenia.

Zgodnie z obowiązującym Regulaminem Organizacyjnym i zatwierdzoną strukturą organizacyjną Dom Kultury podlega bezpośrednio Prezesowi Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Program działalności kulturalno – oświatowej i społeczno – wychowawczej uchwaliła Rada Nadzorcza na podstawie § 40 ust. 1 pkt 1 Statutu.

W dniu 5 grudnia 2018 r. została przez Lustratora przeprowadzona wizytacja Domu Kultury.

W obecności Dyrektora Domu Kultury Lustrator zapoznał się z dokumentacją prowadzonej w latach 2015 – 2017 działalności kulturalnej i edukacyjnej skierowanej do mieszkańców spółdzielni.

Działalność prowadzona w Domu Kultury obejmowała swoim zakresem formy stałe i formy cykliczne adresowane do wszystkich grup wiekowych.

Formy stałe:

- zajęcia baletowe,

- plastyczne,
- fotograficzne,
- wokalne.

Formy cykliczne:

- spektakle,
- prelekcje,
- spotkania,
- koncerty,
- wernisaże,
- odczyty,
- wieczory muzyczne.

Corocznie, w okresie ferii zimowych, odbywały się zajęcia w ramach „Akcji Zima w mieście”, w których corocznie uczestniczyło około 60 dzieci.

W okresie wakacyjnym dom Kultury organizował zajęcia dla dzieci, które nie wyjechały na wakacje, w ramach „Akcji Lato”, w których uczestniczyło również około 60 dzieci w wieku od 7 do 11 lat.

Przez cały rok w Domu Kultury LSM funkcjonowało kino „Grażyna” z programem filmów dla różnych grup wiekowych.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa corocznie jest organizatorem Wielkiego Festynu Rodzinnego, który odbywa się w miesiącu maju.

W programie festynu są występy m. in. zespołów artystycznych z Domu Kultury oraz zaproszonych gości.

Wszystkie imprezy organizowane przez Dom Kultury LSM są prezentowane na łamach „Informatora Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, na stronach internetowych Spółdzielni i Domu Kultury. Informacje o imprezach były również wywieszane na tablicach informacyjnych w poszczególnych Administracjach.

Z dokumentacji zgromadzonej wynika, że Dom Kultury realizując bogaty program działalności kulturalnej na rzecz mieszkańców Spółdzielni współdziałał z Zarządem Spółdzielni i Radą Nadzorczą.

W Domu Kultury odbywały się corocznie Walne Zgromadzenia Członków.

Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w ramach uchwalonych planów działalności gospodarczej na poszczególne lata, uchwałała plany działalności finansowej dla Domu Kultury zawierające uzyskane wpływy i poniesione koszty.

Z analizy dokumentów wynika, że w latach 2015 – 2017 przychody uzyskane na prowadzoną działalność oraz poniesione koszty przez Dom Kultury przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	2015 r.			2016 r.			2017 r.		
	koszty	przychody	wynik	koszty	przychody	wynik	koszty	przychody	wynik
Działalność artystyczna	220 544,19	47 083,30	- 173 460,89	149 960,50	44 497,59	- 105 462,91	254 587,16	62 081,24	- 192 505,92
Kino	20 508,61	31 956,39	11 447,78	32 993,96	33 021,67	27,71	31 591,83	20 672,93	- 10 918,90
Akcja zima	13 147,39	11 788,62	- 1 358,77	7 022,18	7 105,70	83,52	4 470,41	7 317,07	2 846,66
Akcja lato	14 640,00	11 707,31	- 2 932,69	17 249,18	16 008,11	- 1 241,07	21 394,09	19 552,83	- 1 841,26
Festyn	22 795,65	13 202,04	- 9 593,61	25 454,98	14 204,07	- 11 250,91	22 454,63	12 034,55	- 10 420,08
Utrzymanie obiektu	226 447,55			168 311,56			186 160,39		
Ubezpieczenia	471 462,59			239 911,14			351 142,58		
Odpis na dział. kultural.		340 565,16			346 813,16			346 340,40	
Wpływy najem lokali		79 891,60			80 203,60			80 203,60	
Wpływy wynajem pomieszczeń		24 575,34			22 198,56			18 670,98	
Zysk finans. przezn. na kult.		186 716,37			16 853,24			87 761,88	
Ogółem	989 545	747 486	- 242 059	640 903,50	580 905,70	- 59 397,80	871 801,09	651 635,48	- 220 165,61

Statut Spółdzielni w §92 stanowi, iż członkowie Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, o ile najważniejszy organ statutowy w podjętej uchwale tak postanowi.

Walne Zgromadzenie Członków w dniu 23 października 2008 r. podjęło Uchwałę Nr 3/2008 o uczestniczeniu w kosztach związanych z działalnością kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. W badanym okresie członkowie wnosili comiesięczną stawkę na ten cel. Środki finansowe z tego tytułu były głównym źródłem pozyskanych przychodów. Pozostałe wpływy określa powyższa tabela.

W czasie oględzin Domu Kultury lustracja stwierdza, że jest on prowadzony starannie.

Pomieszczenia są czyste i przygotowane do zajęć.

Lustracja do form i metod prowadzonej przez Domu Kultury działalności uwagi nie wnosi.

XI. RACHUNKOWOŚĆ, FINANSE ORAZ SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA

1. Wewnętrzne unormowania prawne dot. rachunkowości

1.1. Na podstawie postanowień art. 67 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy czym **w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi** działalność zamyka się „bezwynikowo”, zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami), natomiast na pozostałej działalności ustalany jest wynik na zasadach ogólnych. W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej był to zysk.

1.2. Zgodnie z wymogami art. 10 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości, a mianowicie:

- Zakładowy Plan Kont zatwierdzony i wprowadzony do stosowania Uchwałą Nr 1/2009 Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31.12.2009 r. Zakładowy Plan Kont zawiera politykę rachunkowości, na którą składają się, między innymi wykazy kont księgi głównej oraz ksiąg pomocniczych, zasady księgowania i wyceny aktywów, ewidencji środków trwałych, ich umorzenia i amortyzacji, jak również rozliczania kosztów Zarządu.

Polityka rachunkowości zawiera zmiany wprowadzone stosownymi aneksami (ostatni z dnia 30.12.2010r. uchwała Zarządu Nr 10/2010).

Zasady Polityki Rachunkowości uwzględniają wprowadzone ustawą z 18.03.2008 r. o zmianie ustawy o rachunkowości oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych znowelizowanej ustawą z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od dnia 31.07.2007 r.

1.3. Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące w Spółdzielni określają m.in.:

- zasady rozwijania kont syntetycznych w konta analityczne; wykaz kont w pełnym rozwinięciu analitycznym stanowi osobne zestawienie zakładowego planu kont,

- zasady wyceny wybranych składników majątku,
- zasady amortyzowania i umarzania środków trwałych,
- zasady umarzania niskocennych składników rzeczowego majątku wielokrotnego użycia z chwilą wydania do użytkowania,
- dokumentacje eksploatacyjne systemów ewidencji finansowo- księgowej,
- zarządzanie o trybie, zasadach i terminach przeprowadzanych inwentaryzacji składników majątku Spółdzielni.

Systemy komputerowe stosowane do prowadzenia rachunkowości Spółdzielni umożliwiają tworzenie różnorodnych tabulogramów i zestawień według potrzeb użytkownika (Spółdzielni).

W/w systemy spełniają wymogi zasad rachunkowości określone w ustawie z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości.

1.4. Z zasad rachunkowości wynika, co następuje:

- a) Według przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, a okresami sprawozdawczymi są poszczególne miesiące w roku obrotowym. Stosowane są metody ustalania wyniku finansowego zgodnie z wymogami rozdziału 4 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami).
- b) W Zakładowym Planie Kont przyjęto następujące zasady wyceny:
 - środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia (art. 28 ust. 1 ustawy o rachunkowości),
 - środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych – według wartości nominalnej (art. 28 ust. 1 pkt 10 ustawy o rachunkowości),
 - rozrachunki i roszczenia – według wartości nominalnej z dnia ich powstania lub wymagalnej zapłaty (art. 28 ust. 1 pkt 7 i 8 ustawy o rachunkowości),
 - fundusze własne – według wartości nominalnej (art. 28 ust. 1 pkt 10 ustawy o rachunkowości).

- c) Spółdzielnia przyjęła następujące zasady ewidencji rzeczowych środków majątkowych:
- środki trwałe o przewidywalnym okresie użyteczności ekonomicznej dłuższym niż rok przeznaczone na potrzeby własne dla realizacji jej statutowej działalności i cenie jednostkowej zakupu powyżej 3.500,00 zł – odpisy amortyzacyjne środków trwałych, dokonywane zgodnie z art. 32 ustawy, tj. z podziałem na grupy,
 - umorzenie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych księgowane jest wyłącznie w korespondencji z funduszami,
 - przedmioty wielokrotnego użytku oraz środki trwałe, których cena zakupu lub koszt wytworzenia nie przekracza 3.500,00 zł odpisywane są jednorazowo w koszty w dacie ich zakupu. Środki te podlegają ewidencji ilościowo – wartościowej.

2. Spółdzielnia podlega obowiązkowi poddawania rocznych sprawozdań finansowych badaniu przez uprawniony do tego podmiot stosownie do ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie.

Za lata objęte lustracją sprawozdania finansowe podlegały badaniu przez podmiot wpisany na listę biegłych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów (pod numerem 313).

2.1. Z ustaleń z raportów podmiotów badających sprawozdania finansowe za lata objęte lustracją, wynika między innymi co następuje:

a) Księgi rachunkowe odzwierciedlają przebieg właściwie udokumentowanych i zarejestrowanych operacji gospodarczych w wymagany sposób z zachowaniem wszelkich zasad, o których mowa w ustawie o rachunkowości. Zachowana została poprawność otwarcia ksiąg oraz zasada kompletności i poprawności dokonywanych zapisów, ich powiązań z dokumentami i sprawozdaniem finansowym.

Księgi rachunkowe stanowiące usystematyzowany zbiór kont syntetycznych i analitycznych prowadzone są bezpośrednio w siedzibie Spółdzielni w formie

tabulogramów. Zarówno księgi jak i dowody księgowe przechowywane są w taki sposób , aby nieupoważnione osoby nie miały do nich dostępu.

b) Z ustaleń biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe za poszczególne lata wynika, że ewidencja analityczna zgodna jest z syntetyką oraz zestawieniem obrotów i sald. Wydruki komputerowe ewidencji syntetycznej (oraz analitycznej) w formie papierowej są dokonywane na koniec okresów sprawozdawczych jakimi są miesiące.

c) Księgi rachunkowe prowadzone są w sposób wystarczający do ustalenia stanu majątkowego Spółdzielni, ustalenia stanu rozliczeń z członkami Spółdzielni, budżetem oraz czerpania danych do bieżącego kierowania Spółdzielnią oraz sporządzania obowiązującej sprawozdawczości.

d) Stosowane w Spółdzielni zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych i rachunku kosztów dostosowane są do specyfiki branżowej, potrzeb informacyjnych Spółdzielni, rozliczeń podatkowych i poprawnego sporządzania sprawozdania finansowego.

e) W toku sprawdzania ksiąg rachunkowych przez biegłych rewidentów nie ujawniono nieprawidłowości, które mogłyby wskazywać na naruszenie przepisów ustawy o rachunkowości, a zwłaszcza w zakresie:

- podstawowych zasad rachunkowości dotyczących kontynuacji, ciągłości, memoriału, ostrożnej wyceny,
- kompletnego i poprawnego dokonywania zapisów w badanym okresie i zamknięcie księgi głównej, ksiąg pomocniczych i dziennika,
- technicznych zasad prowadzenia ksiąg rachunkowych.

f) Przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych przestrzegane są przepisy ustawy o rachunkowości, a zwłaszcza:

- zasady dotyczące kontynuacji, ciągłości, memoriału, ostrożnej wyceny,
- zapisy księgowe są poprawne i kompletne,
- prowadzona ewidencja księgowa zapewnia kontrolę wszystkich zdarzeń gospodarczych noszących skutki finansowe dla Spółdzielni.



2.2. Istotne stwierdzenia biegłych rewidentów (oraz potwierdzone w wyniku uproszczonego badania lustracyjnego obejmującego 2017 rok):

- Księgi rachunkowe prowadzone są przy zastosowaniu adekwatnych dla Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej systemów komputerowych;
- Sposób i forma prowadzenia ksiąg, ustalone w przyjętych zasadach polityki rachunkowości oraz ustawie o rachunkowości są przestrzegane;
- Księgi rachunkowe odzwierciedlają przebieg właściwie udokumentowanych i zarejestrowanych operacji gospodarczych w wymagany sposób z zachowaniem wszelkich zasad, o których mowa w ustawie;
- Operacje gospodarcze Spółdzielni są udokumentowane dowodami księgowymi, poddanymi kontroli wewnętrznej przed ich zaksięgowaniem;
- Do kwalifikacji dokumentów księgowych w odniesieniu do rodzajów działalności oraz do właściwych okresów sprawozdawczych, nie było zastrzeżeń;
- Wszystkie składniki sprawozdania finansowego są zgodne z obrotami bądź saldami odpowiednich ksiąg rachunkowych;
- Sprawozdanie finansowe obejmuje wszystkie elementy składowe (formularze) obowiązujące Spółdzielnię zgodnie z ustawą o rachunkowości i przyjętymi zasadami polityki rachunkowości;
- Bilans zachowuje ciągłość w sumach ogólnych oraz poszczególnych jego częściach.

2.3. Procedury obowiązujące przy weryfikacji rocznych sprawozdań finansowych wynikające z postanowień ustaw o rachunkowości, o biegłych rewidentach, ustawy prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni, **zostały spełnione** ponieważ:

- uprawniony statutowo organ samorządowy Spółdzielni dokonywał wyboru podmiotu uprawnionego do badania;
- badanie przeprowadził podmiot wpisany na listę biegłych uprawniony do tej czynności;
- zachowane zostały procedury przyjęcia opinii (sprawozdania) niezależnego biegłego rewidenta, uchwały Rady Nadzorczej poprzedzone analizami Komisji Rewizyjnej;



- sprawozdania finansowe wraz z opiniami (sprawozdaniem biegłego) zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie;
- sprawozdania finansowe po zatwierdzeniu złożone zostały w Urzędzie Skarbowym oraz Sądzie Rejestrowym w obowiązujących terminach;
- **działania Spółdzielni w zakresie badań sprawozdań finansowych i ich ogłaszania** tj. wybór podmiotów uprawnionych do badania, tryb przyjmowania sprawozdań i opinii, zatwierdzanie i ogłaszanie sprawozdań finansowych **jest bez zastrzeżeń.**

2.4. Zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenia sprawozdań finansowych za lata 2015 – 2017

Za rok

2015	Uchwała Nr 1/2016 z dnia 29.06.2016 r.	suma bilansowa 266 061 426,19
2016	Uchwała Nr 1/2017 z dnia 27.04.2017 r.	suma bilansowa 261 021 016,66
2017	Uchwała Nr 1/2018 z dnia 13.06.2018 r.	suma bilansowa 254 605 747,38

Zatwierdzenie podziału zysku:

Za rok

2015	Uchwała Nr 7/2016 z dnia 29.06.2016 r.	zysk netto 16 853,24
2016	Uchwała Nr 7/2017 z dnia 27.04.2017 r.	zysk netto 84 761,88
2017	Uchwała Nr 7/2018 z dnia 13.06.2016 r.	zysk netto <u>187 681,83</u>
		Razem: 289 296,95

Zyski przeznaczono na działalność społeczno-kulturalną.

3. W związku z faktem, że sprawozdania finansowe Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej badane są przez biegłych rewidentów w niniejszej części lustracja ogranicza kontrolę niektórych zagadnień wyłącznie do roku 2017, natomiast dla umożliwienia porównania stanu majątkowego i finansowego Spółdzielni załącza się do niniejszego protokołu zestawienie bilansów oraz rachunków zysków i strat za lata 2015 – 2017.

2) Kontrola wewnętrzna

a) Zadaniem kontroli wewnętrznej jest zapewnienie prawidłowego i kompletnego ujęcia operacji gospodarczych w księgach rachunkowych, ich właściwe udokumentowanie, sprawdzenie, przetworzenie, gromadzenie i przechowywanie oraz ochrona majątku Spółdzielni przed stratami i nieprawidłowym wykorzystaniem.

b) Zarząd Spółdzielni jako organ odpowiedzialny za ustanowienie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej, wprowadził odpowiedni system kontroli wewnętrznej.

c) System kontroli wewnętrznej w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej opiera się na podziale funkcji sprawowanych przez osoby i poszczególne komórki organizacyjne. Pracownicy na stanowiskach kierowniczych i samodzielnych otrzymali pisemne szczegółowe zakresy obowiązków.

- Kontrola wewnętrzna w Spółdzielni w formie kontroli funkcjonalnej sprawowana jest przez wykonywanie obowiązków, wynikających z wewnętrznych unormowań prawnych dotyczących obiegu i kontroli dokumentów;
- Spółdzielnia posiada następujące wewnętrzne unormowania prawne w odniesieniu do kontroli wewnętrznej:
 - Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przyjęta przez Zarząd LSM w dniu 02.04.1999r. z mocą obowiązującą od dnia 04.05.1999r.
 - Instrukcja inwentaryzacyjna wprowadzona uchwałą Zarządu z dnia 14.12.2000r.
- Podczas badania sprawozdań finansowych biegli rewidenci dokonali przeglądu funkcjonowania kontroli wewnętrznej i nie ujawnili niedociągnięć w jej działaniu, bowiem wszystkie dokumenty stanowiące podstawę wprowadzania zmian w księgach rachunkowych Spółdzielni są uprzednio poddane kontroli merytorycznej i formalno-rachunkowej. Fakt dokonania takiej kontroli jest odnotowany na dokumencie oraz potwierdzony podpisami osób do tego zobowiązanych lub upoważnionych.

3) Przeprowadzanie i rozliczanie inwentaryzacji (w 2017 r.)

Z Raportu biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 r. wynika, że:



- ✓ W celu zweryfikowania stanów aktywów i pasywów figurujących w księgach rachunkowych, Spółdzielnia dokonała ustalenia ich rzeczywistych wielkości poprzez inwentaryzację. Inwentaryzacji dokonano stosownie do Zarządzenia Wewnętrznego Prezesa Zarządu.

W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji nie ujawniono jakichkolwiek różnic.

- ✓ Rozliczenie inwentaryzacji dokonane w oparciu o dane z ksiąg 2010r. nie budzi jakichkolwiek zastrzeżeń, tak merytorycznych jak i formalnych.

Strona formalno-prawna przeprowadzonej inwentaryzacji nie budzi zastrzeżeń.

- ✓ Spółdzielnia spełniła obowiązek przeprowadzenia inwentaryzacji z uwzględnieniem jej przedmiotu i czasokresu.
- ✓ **Spółdzielnia nie prowadzi własnej kasy** w ramach działalności administracyjno-gospodarczej. Funkcję tę na zlecenie Spółdzielni spełnia Filia Banku w wynajmowanym od Spółdzielni lokalu, zatem nie występuje protokół z kontroli przez lustratorów kasy Spółdzielni.

4. Wybrane - zdaniem lustracji - istotne zagadnienia z zakresu rachunkowości i finansów spółdzielni, wymagające ujęcia w protokole lustracji.

4.1. Dynamika bilansu

- a) Z zestawienia porównawczego bilansu za lata 2015 - 2017 wynikają znaczne wahania sumy bilansowej Spółdzielni jak następuje:

Struktura i dynamika bilansów za lata 2015 – 2017 (dane w tys. zł)

NAZWA	2015		2016		2017		Zmiana 2017/2015	
	suma	struk tura	suma	struk tura	suma	struk tura	suma	%
AKTYWA	266 061,4	100	261 021,0	100	254 605,7	100	-11 455,7	4,3
A. Aktywa trwałe	250 363,7	94,1	245 784,6	94,2	240 939,7	94,6	-9 424,0	3,8
w tym: długoterminowe	3 623,9	1,4	3 035,4	1,2	2 481,5	1,0	-1 142,4	31,5
B. Aktywa obrotowe	15 697,7	5,9	15 236,4	5,8	13 666,0	5,4	-2 031,7	12,9
PASYWA	266 061,4	100	261 021,0	100	254 605,7	100	-11 455,7	4,3
A. Kapitał własny	242 465,5	91,1	235 494,8	90,2	229 501,6	90,1	-12 963,9	5,3
B. Zobowiązania	23 595,9	8,9	25 526,2	9,8	25 104,1	9,9	+1 508,2	6,4
- bieżące	19 492,2	7,4	22 840,0	8,8	23 184,2	9,1	+3 692,0	18,9
- długoterminowe	4 103,7	1,5	2 686,2	1,0	1 919,9	0,8	-3 911,38	95,3

Systemowe (prawidłowe) obniżenie zarówno rzeczowych aktywów trwałych jak i kapitału własnego następowało w rezultacie umarzania zasobów majątku trwałego. Głównym czynnikiem obniżania wielkości rzeczowego majątku trwałego oraz kapitału (funduszy podstawowych) własnego było systemowe umarzanie (amortyzacja) rzeczowego majątku trwałego (rocznie około 6,5 mln zł), a także w niewielkim już zakresie była realizacja postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (z późniejszymi zmianami) w przedmiocie ustanawiania odrębnych własności.

Zmiany wielkości majątku trwałego jak i kapitału zarówno prawnie jak i formalnie są uzasadnione. Zmiany w stanie rzeczowych aktywów trwałych szczegółowo wykazane są w Załączniku Nr 23, zaś kapitałów (funduszy własnych) w Załączniku Nr 11 do protokołu lustracji.

Nastąpiło nieznaczne obniżenie zarówno należności długoterminowych jak i zobowiązań długoterminowych w wyniku spłaty i umorzenia głównie odsetek od kredytów mieszkaniowych długoterminowych, co jest zjawiskiem pozytywnym.

Szczegółowe dane dotyczące porównania bilansów zawiera Załącznik Nr 21 protokołu lustracji.

Syntetyczny Bilans za 2017 rok i jego struktura przedstawia się następująco:

	Stan na 01.01.2017 r.	Stan na 31.12.2017 r.	zmiana	Struktura %
AKTYWA				
A. Aktywa trwałe	245 784,6	240 939,7	-4 844,9	94,63%
I. Wart. niematerialne i prawne	9,3	10,4	1,1	0,00%
II. Rzeczowe aktywa trwałe	242 740,0	238 447,8	-4 292,2	93,65%
III. Należności długoterminowe	2 863,2	2 279,1	-584,1	0,90%
IV. Inwestycje długoterminowe	172,2	202,4	30,2	0,08%
V. Długotermin. rozl. międzyokresowe				
B. Aktywa obrotowe	15 236,4	13 666,1	-1 570,3	5,37%
I. Zapasy		nie występują		
II. Należności krótkoterminowe	4 460,9	4 480,6	19,7	1,76%

III. Inwestycje krótkoterminowe	10 180,5	8 602,9	-1 577,6	3,38%
IV. Krótkotermin. rozl. międzyokresowe	595,1	582,6	-12,5	0,23%
Suma aktywów	261 021,0	254 605,8	-6 415,8	100,0%
PASYWA				
A. Kapitał własny	235 494,8	229 501,7	-5 993,2	90,14%
I. Fundusz podstawowy	122 903,9	122 368,9	-535,0	48,06%
II. Fundusz zasobowy	65 106,6	66 047,0	940,4	25,94%
III. Kapitał z aktualizacji wyceny	47 399,6	40 898,1	-6 501,5	16,06%
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	nie występują			
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	nie występują			
VI. Zysk (strata) netto	84,8	187,7	102,9	0,07%
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	25 526,2	25 104,1	-422,1	9,86%
I. Rezerwy na zobowiązania	nie występują			
II. Zobowiązania długoterminowe	3 218,0	1 919,9	-1 298,1	0,75%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	21 562,0	22 464,0	902,0	8,82%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	746,2	720,2	-26,0	0,28%
Suma pasywów	261 021,0	254 605,8	-6 415,8	100,0%

Wynik finansowy Spółdzielni.

1. Rachunek zysków i strat za 2017 rok (wariant porównawczy)

TREŚĆ	Za okres 01.01.2016 – 31.12.2016	Za okres 01.01.2017 – 31.12.2017
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:	67 712 826,23	68 131 223,62
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	67 712 826,23	68 131 223,62
a) z opłat	61 254 789,89	61 575 847,34
b) z działalności własnej	6 458 036,34	6 555 376,28
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPOERACYJNEJ	67 141 461,64	68 297 250,11
I. Amortyzacja	959 154,57	1 025 794,15
II. Zużycie materiałów i energii	32 738 625,88	32 830 349,59
III. Usługi obce	8 347 329,11	8 669 361,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 780 014,38	1 816 448,50
V. Wynagrodzenia	9 819 144,81	9 926 803,01
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 269 698,57	2 275 684,62
- emerytalne	1 738 869,00	879 273,81
VII. pozostałe koszty rodzajowe	11 227 494,32	11 752 809,24
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX. Razem koszty rodzajowe, z tego:	67 141 461,64	68 297 250,11
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	61 182 545,78	61 879 470,15

b) z działalności własnej	5 958 915,86	6 417 779,96
Wynik brutto ze sprzedaży (A-B)	571 364,59	-166 026,49

2. Poniesione koszty wg rodzajów rozliczone dotyczą:

Lp.	Wyszczególnienie	KOSZTY (w pełnych złotych)
1.	Centralne ogrzewanie	18 783 821
2.	Podgrzew wody	2 019 105
3.	Zimna woda i ścieki	9 553 128
4.	Wywóz nieczystości	3 527 827
5.	Energia	1 201 632
6.	Podatki i opłaty	1 702 606
Razem koszty niezależne od Spółdzielni		36 788 118
7.	Koszty osobowe z narzutami	6 047 502
8.	Narzuty kosztów ogólnych	4 141 586
9.	Ubezpieczenie majątku	786 360
10.	Pozostałe koszty	3 535 679
11.	Dział. społ.-wych. i kult. Spółdzielni i lokale administracji ogólnej	1 882 761
Razem koszty zależne od Spółdzielni		16 393 888
12.	Remonty i docieplenia	9 673 291
13.	Koszty konserwacji	5441 953
Razem koszty konserwacji i remontów		15 115 244
Razem koszty		68 297 250

3. Koszty rozliczone zostały na (w tys. zł):

koszty ogółem	68 297,2
eksploatacja zasobów	31 574,4
działalność pozostała	6 417,8
woda i ścieki	9 512,4
gosp. cieplna (c.o. i c.w.)	20 763,0
działalność społ.-wych.	29,6

4. Dynamika składników rachunku zysków i strat.

Zestawienie porównawcze uwzględniające wielkości kosztów i przychodów za lata 2015 - 2017 stanowi Załącznik Nr 22 do protokołu.

**Zestawienie porównawcze podstawowych danych z rachunków zysków i strat za lata
2015 – 2017 (dane w tys. zł)**

Nazwa	2015		2016		2017		Zmiana 2017/2015	
	suma	%	suma	%	suma	%	suma	%
1. Przychody ze sprzedaży	65 700,3	100	67 712,8	100	68 131,2	100	+2 430,9	3,7
2. Koszty działalności operacyjnej	65 911,0	-100,3	67 141,5	99,2	68 297,2	99,2	+2 386,2	3,6
3. Wynik ze sprzedaży	-210,7	-0,3	571,4	0,8	-166,0	0,8	-44,7	20,2
4. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-125,0	-0,2	-260,2	-0,4	71,9	-0,4	+53,1	42,5
5. Wynik na działalności finansowej	476,4	0,7	279,3	0,5	288,6	0,5	-187,8	39,4
6. Wynik brutto	140,7	0,2	590,5	0,9	194,5	0,9	+53,8	38,2
7. Korekta o różnicę między przychodami a kosztami roku bieżącego	273,7	0,4	-72,2	0,1	303,6	-0,1	+29,9	10,9
8. Podatek dochodowy	-397,6	-0,6	-433,5	-0,7	-310,4	-0,7	-87,2	21,9
9. Wynik netto	16,8	x	84,8	0,1	187,7	0,1	+170,9	

Nastąpiła znaczna poprawa wyniku finansowego netto za lata 2016 i 2017.

Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące Spółdzielnię

Wskaźniki ekonomiczne za lata 2015 – 2017

Lp.	Wskaźnik	Metoda obliczenia	Wyniki obliczeń w %		
			2015	2016	2017
I.	FINANSOWANIE				
1.	Stopa zadłużenia	<u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa	8,9	9,8	9,9
2.	Trwałość struktury finansowania	<u>Kapitał własny+zobowiązania długoterminowe</u> Aktywa	92,6	90,2	90,9
3.	Wskaźnik płynności I	<u>Aktywa obrotowe ogółem</u> Zobowiązania krótkoterminowe	0,80	0,69	0,61
4.	Wskaźnik płynności II	<u>Aktywa obrotowe -zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe	0,80	0,69	0,61
5.	Wskaźnik płynności III	<u>Inwestycje krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	0,46	0,46	0,38
	EFEKTYWNOŚĆ				
1.	Szybkość obrotu należnościami (dni)	<u>Przeciętny stan należności x 365</u> Przychody ze sprzedaży	19	19	19

	należnościami (dni)			
2.	Szybkość spłaty zobowiązań (dni)	$\frac{\text{Przeciętny stan zobowiązań} \times 365}{\text{Koszty działalności operacyjnej}}$	46	42
				43

Z porównawczego zestawienia wskaźników wynika, że poziom sfinansowania majątku trwałego kapitałem własnym, wskaźnik zdolności płatniczej oraz wskaźnik płynności nie uległy istotnym zmianom.

Działalność inwestycyjna ma również wpływ na wydłużenie rotacji zobowiązań (fakturowanie przez wykonawcę robót na koniec roku).

Pozostałe wskaźniki ekonomiczne za wyjątkiem obniżenia wskaźnika unieruchomienia środków nie ulegały istotnym zmianom i charakteryzują stabilność ekonomiczną Spółdzielni.

Podobne konkluzje znajdowały się w raportach biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata.

Koszty zarządu i ich rozliczenie.

Koszty zarządu w pełnych złotych i ich rozliczenie przedstawia Załącznik Nr 12 do protokołu lustracji, zaś za 2017 r. przedstawiają się jak następuje:

Koszty Zarządu w roku 2017 wynosiły (w pełnych złotych) 4 247 907

Rozliczenie kosztów Zarządu ogólnego.

	%	kwota
lokale mieszkalne i garaże GZM	83,46	3 521 356
działalność opodatkowana	16,54	726 551
w tym:		
- lokale własnościowe	2,79	118 472
- lokale w najmie	11,20	475 928
- lokale Zarządu	1,70	72 192
- inne	0,85	59 959
Ogółem		
udział %kosztów zarządu w kosztach ogółem	6,2	4 247 907
w tym obowiązujących GZM	5,2	3 521 356

Dla pełniejszego zobrazowania stanu majątkowego i finansowego do niniejszego protokołu lustracji załącza się:

- 1) Zestawienie porównawcze bilansów za lata 2015 – 2017
 stanowi Załącznik Nr 21/A oraz 21/B
- 2) Zestawienie porównawcze rachunków zysków i strat za lata 2015 – 2017
 – Załącznik Nr 22

Z powyższych zestawień wynika, że suma bilansowa ulega systemowo obniżeniu z tytułu umorzeń majątku trwałego w wysokości około 7 mln zł rocznie, a także nieznacznie z tytułu ustanawiania odrębnych własności lokali (zwłaszcza z nowych inwestycji).

Wybrane istotne składniki majątku Spółdzielni i źródeł jego finansowania na dzień 31.12.2017 r. rzutujących na stabilność i funkcjonowanie Spółdzielni i perspektyw na lata 2018 – 2019.

	<i>w pełnych zł</i>
A. Majątek, na który składają się:	
- aktywa trwałe kwota	240 939 691 zł
w tym :	
wartość początkowa środków trwałych w użytkowaniu	468 689 976 zł
wartość dotychczasowych umorzeń	237 572 289 zł
- wartość środków trwałych w budowie	7 678 835 zł
- należności długoterminowe kwota	2 279 125 zł
w tym: odsetki od kredytów mieszkaniowych długoterminowych	1 436 104 zł
- długoterminowe inwestycje (akcje Inwestprojekt i inne)	202 415,40

Zestawienie aktywów trwałych za 2017 rok stanowi Załącznik Nr 23 do niniejszego protokołu.

-aktywa obrotowe	13 666 057 zł
w tym:	
należności krótkoterminowe	4 480 561 zł
z tego z tyt. dostaw i usług	3 469 884 zł
środki pieniężne	8 602 878 zł

rozliczenia krótkoterminowe (niedobory przychodów względem ponoszonych kosztów GZM) 582 618 zł

Kwota aktywów ogółem (suma bilansowa) 254 605 747 zł

B. Źródła finansowania, na które składają się:

- fundusze podstawowe 122 368 900 zł
- fundusz zapasowy 66 047 005 zł
- kapitał z aktualizacji wyceny 40 898 070 zł
- zysk netto 187 682 zł
Razem kapitał 229 501 657 zł
- zobowiązania długoterminowe kwota 1 919 909 zł
z tego:
 kredyty na budownictwo mieszkaniowe tzw. „stare” 1 436 104 zł
 kredyty na sfinansowanie inwestycji 483 805 zł
- zobowiązania krótkoterminowe (bieżące systemowe, rozrachunki, m.in. media, nadpłaty) 13 344 591 zł
- fundusze specjalne (remontowy oraz ZFŚS) 4 119 364 zł
- rozliczenia międzyokresowe przychodów 720 227 zł

Kwota pasywów 254 605 747 zł

C. Składniki Rachunku zysków i strat za 2017 rok:

1. Przychody

a) Przychody „ze sprzedaży” i zrównane 68 131 224 zł
w tym:
- eksploatacja zasobów 37 235 843 zł
- energia cieplna 18 743 933 zł
- zimna woda i ścieki 9 512 438 zł
- ciepła woda 2 019 105 zł
- działalność społeczno-wychowawcza i inne 604 947 zł
- pozostałe operacyjne 14 958 zł
b) pozostałe przychody operacyjne (pomniejszone o koszty) 492 113 zł
c) przychody finansowe (netto) 291 009 zł

Ogółem przychody	68 914 346 zł
2. Koszty ogółem	68 719 823 zł
w tym:	
- koszty rodzajowe – działalności	68 297 250 zł
- koszty pozostałe operacyjne	420 183 zł
- koszty finansowe	2 390 zł
3. Nadwyżka przychodów nad poniesionymi kosztami (68 914 346-68 719 823) stanowi zysk brutto	194 523 zł
4. Podatek dochodowy dla budżetu	310 464 zł
5. Niedobór przychodów względem poniesionych kosztów na GZM	303 623 zł
6. Zysk netto (194 523 + 303 623 – 310 464)=	187 682 zł

Informacje wynikające z części finansowej lustracji LSM za lata 2015 – 2017:

1. Spółdzielnia podlega obowiązkowi poddawania rocznych sprawozdań finansowych do badania przez uprawniony do tej czynności podmiot, tj. biegłego rewidenta.

Organem uprawnionym do wyboru podmiotu uprawnionego do badania zgodnie z postanowieniami Statutu jest Rada Nadzorcza.

Za lata objęte lustracją badania rocznych sprawozdań finansowych przeprowadzał zgodnie z postanowieniami Rady Nadzorczej podmiot uprawniony do badania z listy Krajowej Izby Biegłych Rewidentów Nr 313.

Sprawozdania finansowe zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia, a następnie złożone w Urzędzie Skarbowym, Krajowym Rejestrze Sądowym, a następnie ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym.

2. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada wymagane ustawą o rachunkowości wewnętrzne unormowania prawne adekwatne do warunków LSM:

- Zasady Polityki Rachunkowości,
- Instrukcję obiegu dokumentów,
- Regulamin kontroli wewnętrznej.

3. Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest przy użyciu stosownych programów komputerowych zapewniających wydruki odpowiednich danych niezbędnych do ustalania stanu rozliczeń z budżetem, członkami Spółdzielni oraz innymi kontrahentami, a także do ustalania stanu majątkowego i finansowego Spółdzielni.

4. Z raportów biegłych rewidentów uzupełniających wydane opinie o poszczególnych sprawozdaniach finansowych (okresu objętego niniejszą lustracją) wynika co następuje:

- obieg dokumentów i udokumentowanie zaszczości gospodarczej są adekwatne do postanowień zasad polityki rachunkowości, a to jest zgodne z zasadami ustawy o rachunkowości oraz odpowiednio ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Forma spełnianej kontroli wewnętrznej jak i inwentaryzacji nie budzi zastrzeżeń biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe.

5. Sprawozdania finansowe są sporządzane na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i prawidłowo odzwierciedlają stan finansowy i majątkowy Spółdzielni.

6. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa stosownie do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, działalność „gospodarki zasobami mieszkaniowymi” rozlicza według zasady non-profit, natomiast na pozostałej działalności generuje klasyczny wynik finansowy wygospodarowany za 2017 rok. Zysk netto stanowi kwotę 187 681,83 zł.

Zarówno do rachunkowości, prowadzonej gospodarki finansowej jak i sprawozdawczości finansowej, lustracja nie wnosi zastrzeżeń.

XII. INFORMACJE KOŃCOWE

Lustracja wykazała prawidłową działalność w zakresie legalności, rzetelności i zgodności z obowiązującymi wewnętrznymi spółdzielczymi unormowaniami prawnymi w obszarze całej działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Drobne uchybienia zostały wyjaśnione i poprawione w trakcie trwania lustracji.



Zagadnienia, które winny być ujęte we wnioskach polustracyjnych dotyczą:

- Ponowić działania mające na celu uregulowanie stanu prawnego działek Nr 196/2 i 196/26 położonych w osiedlu im. B. Prusa pod Domem Seniora.
- Występuje konieczność dokonania zmian Statutu Spółdzielni i wewnętrznych regulaminów stosownie do wymagań nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1022 ze zmianami Dz. U. z 2017 r. poz. 1442 ogłoszonymi 25 sierpnia 2017 roku). Statut z poprawkami uchwalony w czerwcu 2018 r.

Protokół lustracji pełnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r. sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 egzemplarze przekazano Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni (po 1 egz.).

Integralną część protokołu stanowią następujące załączniki:

- Nr 1 – Krajowy Rejestr Sądowy stan na 02.10.2018 r.
- Nr 2 – zasoby mieszkaniowe,
- Nr 3 – sprawy członkowsko-lokalowe,
- Nr 4 – zatrudnienie i wynagrodzenia,
- Nr 5 – gospodarka gruntami,
- Nr 6 – koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- Nr 7 – jednostkowe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążające lokale mieszkalne,
- Nr 8 – należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych,
- Nr 9 – należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali użytkowych,
- Nr 9A – należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od garaży
- Nr 10 – gospodarka funduszem remontowym w zasobach mieszkaniowych (10/1,10/2,10/3)
- Nr 11 – stan funduszy zasadniczych



- Nr 12 – rozliczenie kosztów zarządu (12/1,12/2)
- Nr 13 – inwestycje budowlano-mieszkaniowe,
- Nr 14 – wykaz obowiązujących regulaminów i instrukcji,
- Nr 15 – struktura organizacyjna na rok 2017,
- Nr 16-18 – protokoły z przeglądów stanu technicznego,
- Nr 19 – odpis wyroku Sądu Administracyjnego z dnia 19 kwietnia 2018 r. wraz z uzasadnieniem dotyczącym odmowy zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę budynku Komercyjnego Domu Seniora-Rencisty z garażem podziemnym przy ulicy Irydiona w Lublinie,
- Nr 20 – wykaz zleceń z wyboru wykonawcy robót remontowych w Osiedlu Mickiewicza, H. Sienkiewicza i Osiedlu Piastowskim,
- Nr 21 – Bilans – porównawczy za lata 2015 – 2017 (A i B)
- Nr 22 – Rachunek zysków i strat porównawczy za lata 2015 – 2017 (A i B)
- Nr 23 – Zestawienie Aktywów trwałych

Przeprowadzoną lustrację wpisano do książki kontroli pod pozycją Nr ¹⁰

Lublin, dnia 31 grudnia 2018 r.

Podpisy lustratorów

Ewa Łobydzie

LUSTRATOR
inż. Łukasz Koper
 wpł. lustr. nr 3639/97

Do stwierdzeń zawartych w protokole z lustracji Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie nie wnosi zastrzeżeń.

Lublin, dnia 4 stycznia 2019 r.

Zarząd Spółdzielni

LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 20-637 Lublin, ul. Rzeckiego 21
 tel. 81 525-14-18
 NIP 712-010-32-26
 REGON P-000486497

Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych
 LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
 Główny Księgowy
Anna Górna

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
 LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Wojciech Lewandowski

PREZES
 LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Joanna Romáńczuk