

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W LUBLINIE**

20-601 Lublin, ul. T. Zana 38

**PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI CZĘŚCIOWEJ
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LUBLINIE
NA WNIOSEK MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII W WARSZAWIE**

**Lustracja przeprowadzona
od dnia 22 lutego 2023 r. do 14 kwietnia 2023 r.**

Lublin, kwiecień 2023 r.

PROTOKÓŁ

Lustracji częściowej z działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie – zwanej dalej „Spółdzielnią” przez Lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie **Panią Magdalenę Kudybę**, posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 6554/21, wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie.

Lustracja została przeprowadzona na podstawie upoważnienia wydanego dla w/w Lustratora przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, stosownie do zawartej ze Spółdzielnią Umowy Nr 5/2023 z dnia 22.02.2023 r. oraz Aneksu Nr 1 do tej Umowy z dnia 27 marca 2023 r.

Minister Rozwoju i Technologii w Warszawie – zgodnie z postanowieniami art. 93a § 2 ustawy Prawo spółdzielcze – wystąpił z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji częściowej działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie wobec skarg członków Spółdzielni, tj. Pani . . . i Pani . . . otrzymanych przez Związek Rewizyjny od Ministra z dnia: 31.01.2023 r., 06.02.2023 r. i 22.03.2023 r. (znak sprawy: DM-III.733.15.2022), a także skarg złożonych przez w/w osoby do Związku Rewizyjnego w dniach 06.03.2023 r. i w dniu 29.03.2023 r.

W trakcie lustracji Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:

- Prezes Zarządu – Pan Andrzej Mazurek, pełniący funkcję Prezesa Zarządu od dnia 18 sierpnia 2020 r.,
- Zastępca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacji – Pan Marcin Kuraś, pełniący funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu od dnia 7 lipca 2022 r.
- Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych – Pan Marian Gągola, pełniący funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu od dnia 15 czerwca 2021 r.,
- Główny Księgowy – Pan Robert Przewłocki.

4

122
ll
Poj

W czasie lustracji informacji i wyjaśnień udzielali także kierownicy komórek organizacyjnych i pracownicy Spółdzielni, każdy zgodnie z zakresem ustalonych dla niego czynności tj.:

- Pan Krzysztof Batorski – Radca Prawny Lb-762,
- Pani Magdalena Dobrzyńska – Radca Prawny Lb-1203,
- Pani Iwona Nowakowska – Kierownik Sekcji ds. organizacyjno-samorządowych,
- Pani Sylwia Wieczorek – Kierownik Administracji Mienia Spółdzielni,

Lustracją Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie objęte zostały zagadnienia wynikające z:

I. Trybu i Zasad przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych, uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie z dnia 07.07.2020 r.

II. Treści skarg w/w członków Spółdzielni otrzymanych od Ministra Rozwoju i Technologii:

1. Z dnia 21 marca 2022 r., wg następujących zagadnień:

- 1) Strata w wysokości ponad 700 tys. zł na działalności lokali użytkowych (2020 rok).
- 2) Dokonywane przez Spółdzielnię zakupy i remonty odbywają się często bez przetargów. Jeżeli są organizowane przetargi, to wygrywają je zawsze te same firmy.
- 3) Rada Nadzorcza dokonała kilkakrotnie zmiany regulaminu przetargów. Z prac komisji przetargowych wyłączono członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, ograniczając ich udział wyłącznie do roli obserwatorów.
- 4) Członkowie Rady Nadzorczej opłacani są przez Zarząd comiesięcznie bonami podarunkowymi bez odpowiednich zapisów w Statucie, co nosi znamiona korupcji.
- 5) Lustracja nie oceniała braku realizacji przez Zarząd zaleceń z poprzednich lustracji.
- 6) Wybudowano apartamentowiec pod pozorem budowy Domu Seniora. Planowana była budowa jeszcze dwóch Domów Seniora, lecz po protestach mieszkańców budowy wstrzymano, a koszty spisano w straty Spółdzielni.

M

17/11

plab

- 7) W ostatnim rozliczeniu Domu Seniora nie uwzględniono odsetek od kredytu 3 mln na zakup działki i 5 mln na dokończenie budowy. Nie uwzględniono odsetek od zaangażowanych środków własnych Spółdzielni.
2. Z dnia 28 kwietnia 2022 r., wg kwestionowanych zagadnień:
- 1) Od 2017 r. ustępujący Zarząd nie sporządzał protokołu zdawczo-odbiorczego zgodnie z Regulaminem Zarządu z 2011 roku.
Usunięcie z Regulaminu Zarządu zapisu §16, zobowiązującego Zarząd do sporządzania protokołu zdawczo-odbiorczego.
 - 2) Narażenie LSM przez byłych Prezesów Pana Jana Gąbkę i Pana Wojciecha Lewandowskiego na stratę poprzez zakup od Spółdzielni lokali użytkowych po zaniżonej cenie.
 - 3) Pan Andrzej Mazurek w 2020 r. powrócił do Zarządu Spółdzielni na stanowisko Prezesa, pełniąc funkcję Z-cy Prezesa ds. ekonomicznych w okresie gdy w LSM doszło do udokumentowanych przez Prokuraturę nieprawidłowości.
3. Z dnia 6 czerwca 2022 r., wg następujących zagadnień:
- Nieprawidłowości związane z przeprowadzonym w dniach 9 – 18 maja 2022 r. Walnym Zgromadzeniem dot. budzącego zaniepokojenie projektu Uchwały dot. zaciągania corocznie kredytu w wysokości 5 mln zł.
4. Z dnia 14 października 2022 r., wg następujących zagadnień:
- 1) Podczas Walnego Zgromadzenia Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbytego w dniach 9 – 18 maja 2022 r. dokonany został wybór członków nowej Rady Nadzorczej Spółdzielni. Wybory były manipulowane.
 - 2) Brak sprawozdań z działalności ustępującej Rady Nadzorczej za rok 2021 oraz I półrocze 2022 roku.
 - 3) Treść protokołów z Walnych Zgromadzeń jest niekompletna.
 - 4) Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dysponuje dwiema wersjami protokołu lustracji, bądź dokonano zmiany jego treści, ingerując w dokument urzędowy, jakim jest protokół lustracji (Art. 93 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze).
 - 5) Zarzut niegospodarności Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na koniec 2021 roku.
Brak podpisu trzeciego członka Zarządu pod sprawozdaniami finansowymi.
 - 6) Drukowanie „Informatora LSM” bez umowy.

M

12/10
florek

7) Różnica w wielkości zatrudnienia na koniec 2020 r. (protokół lustracji a informacja od Spółdzielni).

8) Brak lustracji inwestycyjnych w okresie prowadzenia inwestycji.

5. Z dnia 1 lutego 2023 r., wg następujących zagadnień:

1) Nowowybrana Rada Nadzorcza nie pełni dyżurów comiesięcznych. Brak planu pracy Rady Nadzorczej.

2) Spółdzielnia nie udostępnia dokumentów zgodnie z art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na stronie internetowej.

3) Zarząd podniósł koszty ksero 1 strony do 1 zł.

4) Dokumenty udostępniane na stronie internetowej są niekompletne. Lakoniczne wypowiedzi Głównego Księgowego.

Ukrywanie przed spółdzielcami faktycznego stanu finansów Spółdzielni.

5) W protokole z posiedzenia Rady Nadzorczej Nr 2/2022 z dnia 8 czerwca 2022 r. brak jest określonych „zadań premiowych”.

6) W ciągu 2022 roku Rada Nadzorcza LSM trzykrotnie podwyższyła wynagrodzenie dla Członków Zarządu Spółdzielni.

Kontrowersje dot. premii zadaniowej dla Zarządu. Kwartalna premia zadaniowa naliczana od trzymiesięcznego wynagrodzenia, a powinna być naliczana od miesięcznego wynagrodzenia zgodnie z zasadami wynagradzania Zarządu.

7) Strata Spółdzielni w wysokości 850 tys. zł z tytułu zaniżenia wartości lokali byłym prezesom.

8) Brak lustracji inwestycyjnych w okresie prowadzenia inwestycji.

6. Z dnia 16 marca 2023 r. dot. opinii w sprawie wyboru kandydatów do Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

III. Spraw poruszanych w pismach, które wpłynęły bezpośrednio do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie z dnia 6 marca 2023 r. oraz 29 marca 2023 r., wg kwestionowanych zagadnień:

Zarzuty na działania Rady Nadzorczej na szkodę LSM:

1) Straty ze sprzedaży lokali użytkowych przy ul. Krasieńskiego 2 byłym prezesom LSM.

2) Bezzasadne obniżenie czynszu o 50% na w/w lokale byłym prezesom LSM.

m

11/11
Hecht

- 3) Przyznawanie Członkom Zarządu tzw. premii zadaniowej: zadania premiowe były powtórzeniem działań należących do podstawowych obowiązków Zarządu, za które Zarząd otrzymywał dodatkowe, nienależne wynagrodzenie.
- 4) Usunięcie z Regulaminu Zarządu zapisu §16, zobowiązującego Zarząd do sporządzania protokołu zdawczo-odbiorczego.
- 5) Brak corocznej lustracji podczas prowadzenia inwestycji budynku przy ul. Krasińskiego 2 i tzw. Domu Seniora.
- 6) Samoograniczenie kompetencji RN poprzez odstąpienie od udziału w Komisji przetargowej jako pełnoprawny członek.
- 7) Brak przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu w 2022 r. sprawozdania Rady Nadzorczej z poprzedniej kadencji za całą odbytą kadencję.
- 8) Przyznanie w 2022 roku podwyżek dla Zarządu uchwałami Rady Nadzorczej – bez uzasadnienia.
- 9) Zawieszenie comiesięcznych dyżurów członków Rady Nadzorczej utrzymujących kontakt z mieszkańcami LSM.
- 10) Brak opracowania przez obecną Radę Nadzorczą procedur, zobowiązujących ustępujący Zarząd do rozliczenia kadencji.

Niegospodarność i działania Zarządu LSM wbrew przepisom

- 1) Straty poniesione na koszty dokumentacji zawieszonych inwestycji – 1 138 039 zł.
- 2) Straty z działalności gospodarczej w 2020 r. i w 2021 r.
- 3) Wynagrodzenie Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji kartami podarunkowymi comiesięcznej wartości 200 zł.
- 4) Zatrudnianie pracowników bez wymaganych kwalifikacji i uzupełnianie przez nich wykształcenia na koszt członków LSM.
- 5) Zakup sprzętu ogrodniczego na ponad 1 mln zł.
- 6) Dzielenie prac remontowo-budowlanych na części dla obejścia przetargu.
- 7) Zlecenie kwartalnika „Informator LSM” pośrednikowi na podstawie umowy ustnej.
- 8) Budowa tzw. Domu Seniora – Opieki Społecznej ul. Wołodyjowskiego 17 niezgodnie z MPZP.
- 9) Brak na stronie internetowej aktualnych protokołów Rady Nadzorczej.
- 10) Brak list obecności Członków Spółdzielni przy protokołach części Walnego Zgromadzenia, jako integralnych załączników do protokołów.

- 11) Uchwała Nr 11/2022 o zaciągnięciu kredytu 5 mln zł corocznie.
- 12) Brak rozliczania kosztów eksploatacji w podziale na nieruchomości.
- 13) Dokonywanie zmian w treści protokołu lustracji 2018 – 2021 (Działalność inwestycyjna)
- 14) Podczas trwania kadencji Rady Nadzorczej, Zarząd przeprowadził na Walnym Zgromadzeniu 9 – 18 maja 2022 r. wybory nowej Rady Nadzorczej, skracając kadencję poprzedniej, jeszcze obowiązującej.
- 15) Ustępująca Rada Nadzorcza nie przedstawiła Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z działalności za okres od stycznia 2021 do czerwca 2022 r.
- 16) Na stronie internetowej LSM brak załączników do uchwał, podejmowanych podczas posiedzeń Zarządu.

Część zarzutów zawartych w poszczególnych skargach w/w członków powtarza się.

Ustalenia lustracji zostały omówione łącznie z podziałem na poszczególne tematy zarzutów, tj.:

1) Strata w wysokości ponad 700 tys. zł na działalności lokali użytkowych (2020 rok). Straty z działalności gospodarczej w 2020 r. i w 2021 r.

Z rachunku zysków i strat wynika, iż Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa w latach 2020 – 2021 poniosła na działalności opodatkowanej poza GZM starty netto po uwzględnieniu nadwyżki kosztów nad przychodami na GZM, tj. w 2020 roku Spółdzielnia poniosła stratę netto w wysokości -417 882,73 zł, zaś w 2021 roku -704 259,42 zł.

Straty odnoszą się w większości do lokali użytkowych (głównie Dom Seniora) i Domu Kultury. W latach 2020 – 2021 to w głównej mierze skutek zamknięcia wielu lokali lub zmniejszenia stawek opłat czynszowych wielu lokali w okresie trwającej pandemii COVID-19, a także rosnących kosztów utrzymania.

Z informacji uzyskanej od Zarządu Spółdzielni wynika, iż strata netto za 2020 i 2021 rok jest konsekwencją pandemii COVID-19 oraz koniecznością gruntownych remontów, których wymagają budynki Spółdzielni.

M

Właściciel

Spółdzielnia realizuje remonty w wielu lokalach użytkowych celem podniesienia standardu i estetyki, które wymagają nakładów finansowych.

W 2022 roku Spółdzielnia podjęła stosowne działania m.in. podnosząc wysokość stawek czynszów najmu oraz wynajmując wolne lokale w zasobach Spółdzielni, co ma wpływ na poprawę wyniku finansowego Spółdzielni w roku 2022 i latach następnych.

Zestawienie lokali wolnych w zasobach LSM na 28.02.2023 r. z podziałem na Administrację stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego protokołu lustracji.

Na dzień 28 lutego 2023 r. wolne były 24 lokale użytkowe o powierzchni 1 111,90 m² na 431 dostępnych o powierzchni 35 686,15 m², co stanowi 3% powierzchni lokali użytkowych.

2) Dokonywane przez Spółdzielnię zakupy i remonty odbywają się często bez przetargów. Jeżeli są organizowane przetargi, to wygrywają je zawsze te same firmy.

Dzielenie prac remontowo-budowlanych na części dla obejścia przetargu.

W Spółdzielni obowiązuje Regulamin organizowania, przeprowadzania przetargów i udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 października 2021 r..

Regulamin szczegółowo określa zasady i sposób postępowania udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi w Spółdzielni.

Regulamin w § 2 pkt 4 wskazuje możliwość postępowania w trybie:

- a) przetargu nieograniczonego,
- b) przetargu ograniczonego,
- c) zamówienia z wolnej ręki.

Zgodnie z § 3 podstawą ustalenia wartości zamówienia jest łączna wartość zamówień tego samego rodzaju:

- a) przewidzianych do udzielenia w ramach nieruchomości albo,
- b) których zamawiający zamierza udzielić w ciągu roku kalendarzowego, w którym nastąpi wykonanie robót lub usług.

Regulamin określa, że postępowanie przetargowe może być przeprowadzone w trybie:

- przetargu nieograniczonego dla wartości robót powyżej 100 000 zł netto,

M

[Handwritten signatures]

- przetargu ograniczonego dla wartości robót od 30 000 zł do 100 000 zł netto,
- zamówienia z wolnej ręki dla wartości robót poniżej 30 000 zł netto.

Z okazanych dokumentów wynika, iż Spółdzielnia przeprowadzała przetargi oraz dokonywała wyboru wykonawców dostaw i usług zgodnie z Regulaminem organizowania, przeprowadzania przetargów i udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi.

Do przetargów przystępują firmy działające na rynku lubelskim.

Komisje Przetargowe w oparciu o postanowienia Regulaminu dokonują wyborów wykonawców robót mając na uwadze interes Spółdzielni.

3) Rada Nadzorcza dokonała kilkakrotnie zmiany regulaminu przetargów. Z prac komisji przetargowych wyłączono członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, ograniczając ich udział wyłącznie do roli obserwatorów.

Samoograniczenie kompetencji RN poprzez odstąpienie od udziału w Komisji przetargowej jako pełnoprawny członek.

Zgodnie z zapisem § 40 ust. 1 pkt 28 Statutu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji innych organów statutowych, tj. np. Regulaminu organizowania przetargów na roboty remontowo-budowlane, instalacyjne oraz inne przeprowadzane w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w związku z tym również i możliwość jego zmiany.

Przywołany Regulamin w § 4 pkt 4 e) określa, iż w pracach komisji przetargowej mogą uczestniczyć Członkowie Rady Nadzorczej lub Rad Osiedli.

Rada Nadzorcza jest w stosunku do zamawiającego - Zarządu, który jest jednocześnie odpowiedzialny za udzielanie zamówień - organem kontrolującym i nadzorującym. Konflikt występuje w momencie kontroli danego zamówienia przez dany organ. Nie można być sędzią we własnej sprawie.

Członkowie Rady Nadzorczej jako organ kontrolno-nadzorczy Spółdzielni mogą brać udział w pracach Komisji Przetargowych jedynie w roli obserwatora, co jest zgodne z § 4 pkt 4 e) Regulaminu.

W załączeniu obowiązujący Regulamin organizowania przetargów na roboty remontowo-budowlane, instalacyjne oraz inne przeprowadzane w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 28 października 2021 r.

4) Członkowie Rady Nadzorczej opłacani są przez Zarząd comiesięcznie bonami podarunkowymi bez odpowiednich zapisów w Statucie, co nosi znamiona korupcji.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji kartami podarunkowymi comiesięcznej wartości 200 zł.

Spółdzielnia zobowiązana jest do ponoszenia kosztów funkcjonowania Rady Nadzorczej, ponieważ jej istnienie jest obowiązkowe w strukturze Spółdzielni. Działalność Rady Nadzorczej wykazuje ścisły związek z przychodami osiąganymi przez Spółdzielnię, ponieważ poprzez nadzór nad działalnością Zarządu, Rada Nadzorcza eliminuje ewentualną działalność mogącą przynieść Spółdzielni szkodę (poprzez zmniejszenie przychodów lub zwiększenie kosztów) lub zobowiązuje Zarząd do podejmowania działań mogących przynieść Spółdzielni przychody lub zmniejszyć jej koszty funkcjonowania.

Z informacji Zarządu wynika, iż mając na względzie sprawne i efektywne działanie swoich organów statutowych, Spółdzielnia organizując posiedzenia Rady Nadzorczej, zapewniała podczas jego trwania napoje i poczęstunek w postaci obiadu.

Wydatki poniesione na posiłki i napoje dla Rady Nadzorczej nie stanowią kosztów reprezentacji, są zwyczajowo przyjęte i nie mają charakteru okazałości.

W związku z nastaniem czasu pandemii koronawirusa COVID-19 zwyczaj poczęstunku gastronomicznego został zawieszony.

Zarząd wprowadził zastosowanie bonów (podarunkowych) dla Członków Rady Nadzorczej uczestniczących w posiedzeniach.

W tym okresie nie odbywały się Walne Zgromadzenia, które jako organ jest uprawnione do ustalania ekwiwalentu pieniężnego dla Członków Rady Nadzorczej.

Bony podarunkowe mogą budzić wątpliwość w kontekście przepisu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w kwestii potraktowania ich jako stosownego wynagrodzenia.

Art. 8² pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi bowiem, iż „Członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o

M

W. W. P. K.

którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.”

5) Lustracja nie oceniała braku realizacji przez Zarząd zaleceń z poprzednich lustracji.

Opierając się na protokole z lustracji pełnej działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2021 r. w Rozdziale I, lustrator przytacza, iż Związek Rewizyjny formułował wnioski polustracyjne, które zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

Stosownie do art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi Rewizyjnemu i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Informacja Zarządu Spółdzielni o dotychczasowej realizacji wniosków polustracyjnych stanowi Załącznik Nr 14 i Załącznik Nr 15 do protokołu lustracji za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2021 r.

Zgodnie z Art. 38 §1 pkt 3) Prawa spółdzielczego, rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni należy do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia.

Następnie § 7 ust. 4 pkt 11) Regulaminu Zarządu, zobowiązuje Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do ustosunkowania się do zaleceń polustracyjnych.

6) Wybudowano apartamentowiec pod pozorem budowy Domu Seniora. Planowana była budowa jeszcze dwóch Domów Seniora, lecz po protestach mieszkańców budowy wstrzymano, a koszty spisano w straty Spółdzielni. Budowa tzw. Domu Seniora – Opieki Społecznej ul. Wołodziejowskiego 17 niezgodnie z MPZP.

Kwestia dotycząca budowy budynków opieki społecznej – Domów Seniora i ich rozliczenia, zostały szczegółowo opisane w protokole lustracji inwestycyjnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2019 r. i za okres od 01.07.2021 r. do 30.06.2022 r. oraz w protokole z lustracji pełnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2021 r.

Budowa Domu Seniora w osiedlu H. Sienkiewicza realizowana była na podstawie programu inwestycyjnego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie zatwierdzonej 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 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.

Analiza dokumentacji dokonana podczas lustracji działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2019 r., wydanych decyzji administracyjnych oraz wyroków sądowych, które zapadły w sprawach związanych z omawianą inwestycją, udostępnionych na potrzeby tamtej lustracji, stwierdziła, że projekt zadania inwestycyjnego Dom Seniora przy ul. Wołodyjowskiego 17 był niezgodny z:

- Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego – Uchwała Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26.09.2002 r. w zakresie funkcji oraz jego zmianą podjętą Uchwałą Nr 240/XIV/2011 z dnia 20.11.2011 r. dopuszczającą realizację usług publicznych (pomocy społecznej),
- Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 23.08.2012 r. w sprawie domów pomocy społecznej.

Zastosowane w projekcie rozwiązania wskazywały na funkcję mieszkalną zaprojektowanych lokali i budynków, co było niezgodne z § 32 i § 75 MPZP.

Niezgodność inwestycji może być rozpatrzona pod kątem sposobu przeznaczenia lokali w tej inwestycji.

Pozwolenie na budowę zostało wydane przez Prezydenta Miasta Lublina w dniu 28.09.2016 r. Decyzja Nr 1171/16, Nr AB/BW-III.6740.1.59.2016. Decyzja jest ostateczna i prawomocna.

Przy wydawaniu tej Decyzji, organ miał obowiązek brać pod uwagę zgodność planowanej inwestycji z przepisami MPZP i zatwierdzając Decyzję uznał zgodność zamierzenia inwestycyjnego z przepisami w/w planu.

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

- 1) Domu Seniora w Osiedlu Z. Krasińskiego na działce Nr 3/5 przy ul. Irydiona w Lublinie,

M

[Handwritten signatures]

2) Domu Seniora w Osiedlu Piastowskie na działkach Nr 12 i 13.2 przy ul. B. Chrobrego i ul. K. Wielkiego w Lublinie.

Po rozpoczęciu działań inwestycyjnych, Prezydent Miasta Lublin w dniu 21 sierpnia 2017 r. wydał Decyzję Nr 962/17 o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowy.

Uchwała Nr 22/2011 oraz Uchwała Nr 12/2016 stanowią odpowiednio Załączniki Nr 2 i 3 do protokołu lustracji.

Działalność inwestycyjna była prowadzona zgodnie z przyjętymi wewnętrznymi unormowaniami prawnymi (Statut, regulaminy), uchwałami uprawnionych organów oraz decyzjami wydanymi przez Urząd Miasta Lublin.

Lustracja przypomina, iż zgodnie z Art. 46 § 1 Prawa spółdzielczego oraz § 40 ust. 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza jest organem uprawnionym do uchwalania planów gospodarczych spółdzielni. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do realizacji uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą.

7) Straty poniesione na koszty dokumentacji zawieszonych inwestycji – 1 138 039 zł.

Zgodnie z protokołem lustracji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2021 r. nakłady na inwestycje zaniechane nie spisane w koszty wynoszą łącznie 725 688,66 zł, zaś koszty zaniechanych inwestycji - Dom Seniora na os. Piastowskim w latach 2018 i 2019 zostały spisane w koszty Spółdzielni w kwocie 412 350,56 zł.

Inwestycje zostały wszczęte na podstawie programów inwestycyjnych uchwalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

W przypadku zaniechania realizacji inwestycji, zasadne jest dotychczas poniesione koszty inwestycji zaliczać w pozostałe koszty operacyjne Spółdzielni.

M

11.11.2021
płoh

8) W ostatnim rozliczeniu Domu Seniora nie uwzględniono odsetek od kredytu 3 mln na zakup działki i 5 mln na dokończenie budowy. Nie uwzględniono odsetek od zaangażowanych środków własnych Spółdzielni.

Odsetki od kredytu spłacone do grudnia 2019 r. zaliczone zostały do kosztów budowy Domu Seniora w kwocie 73 901,73 zł, natomiast odsetki zapłacone po zakończeniu inwestycji zostały zaliczone do kosztów finansowych LSM – kwota 16 070,43 zł.

Nie uwzględniano odsetek od zaangażowanych środków własnych Spółdzielni.

9) Od 2017 r. ustępujący Zarząd nie sporządzał protokołu zdawczo-odbiorczego zgodnie z Regulaminem Zarządu z 2011 roku.

Usunięcie z Regulaminu Zarządu zapisu §16, zobowiązującego Zarząd do sporządzania protokołu zdawczo-odbiorczego.

Zgodnie z § 40 ust. 1 pkt 9 Statutu do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie Regulaminu Zarządu, w związku z tym również i jego zmiany.

Zapis zawarty w Regulaminie Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą na mocy Uchwały Nr 13/11 z dnia 14 kwietnia 2011 r. w zakresie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego przez ustępujący Zarząd lub Członka Zarządu Spółdzielni nie wynikał z obligatoryjnego wymogu określonego w przepisach powszechnie obowiązujących.

Pomimo zapisu w Regulaminie Zarządu, w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej protokoły zdawczo-odbiorcze nie były sporządzane.

Z informacji uzyskanej od Zarządu wynika, iż w związku z kilkukrotną zmianą składu Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie w okresie ostatnich lat, tj. od 2018 roku, zachodziły sytuacje w których nie było możliwe sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego przez ustępującego członka Zarządu i nowo wybranego Członka Zarządu.

Powyższe wynikało z faktu, iż w dacie zakończenia pełnienia funkcji nie doszło do wyboru nowej osoby na stanowisko osoby ustępującej lub też z przyczyn niezależnych, losowych zachodziła niemożność sporządzenia takiego protokołu przez osobę ustępującą.

M

vm u
Plech

Podnieść w tym miejscu należy, iż każda osoba obejmująca stanowisko w Zarządzie Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przejmowała wszelkie sprawy, które nie zostały zakończone przez swojego poprzednika na tym stanowisku z zachowaniem ciągłości ich realizacji. Jednocześnie należy wskazać, iż każdy z Członków Zarządu Spółdzielni corocznie podlega ocenie przez Walne Zgromadzenie, które może podjąć stosowną uchwałę w zakresie udzielenia lub też nie udzielenia absolutorium za działalność na zajmowanym stanowisku.

Zapis dot. protokołu zdawczo-odbiorczego został usunięty z Regulaminu Zarządu Uchwałą Nr 8/2021 Rady Nadzorczej z dnia 25 lutego 2021 r.

10) Narażenie LSM przez byłych Prezesów Pana Jana Gąbkę i Pana Wojciecha Lewandowskiego na stratę poprzez zakup od Spółdzielni lokali użytkowych po zaniżonej cenie.

Strata Spółdzielni w wysokości 850 tys. zł z tytułu zaniżenia wartości lokali byłym prezesom przy ul. Krasieńskiego 2.

Odnosząc się do podnoszonych w pismach kwestii dotyczących byłych Członków Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Pana _____ i Pana _____

– lustracja informuje, iż w związku z toczącym się postępowaniem sądowym (Sąd Rejonowy Lublin – Zachód III Wydział Karny sygn. akt _____), zgodnie z § 9 pkt 3 Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 07.07.2020 r. (Uchwała Nr 10/2020) sprawy będące przedmiotem postępowania sądowego, organów ścigania oraz kontroli uprawnionych instytucji są wyłączone z badania lustracyjnego, więc lustrator nie jest uprawniony do zajęcia stanowiska w tej sprawie.

11) Bezzasadne obniżenie czynszu o 50% na w/w lokale byłym prezesom LSM.

Zgodnie z § 40 ust. 1 pkt 14), Rada Nadzorcza jest organem uprawnionym ustalania wysokości opłat za lokale.

Uchwała Rady Nadzorczej LSM Nr 9/2014 z dnia 3 lipca 2014 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych za pomieszczenia przynależne w budynku przy

ulicy Krasińskiego 2 w Lublinie została uchylona Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 27/2020 z dnia 3 listopada 2020 r. (Załącznik Nr 4 do protokołu lustracji).

12) Pan Andrzej Mazurek w 2020 r. powrócił do Zarządu Spółdzielni na stanowisko Prezesa, pełniąc funkcję Z-cy Prezesa ds. ekonomicznych w okresie gdy w LSM doszło do udokumentowanych przez Prokuraturę nieprawidłowości.

Po wygranym konkursie na stanowisko Prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie, w dniu 18 sierpnia 2020 r. na podstawie Uchwały Nr 10/2020 dokonała wyboru Pana Andrzeja Mazurka na funkcję Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie od 19 sierpnia 2020 r.

W odniesieniu do ustawy Prawo spółdzielcze oraz Statutu Spółdzielni, nie ma przesłanek, które mogłyby być przeciwwskazaniem do pełnienia przez Pana Andrzeja Mazurka funkcji Prezesa Zarządu.

W załączeniu Uchwała Nr 10/2020 Rady Nadzorczej w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie (Załącznik Nr 5)

13) Nieprawidłowości związane z przeprowadzonym w dniach 9 – 18 maja 2022 r. Walnym Zgromadzeniem dot. budzącego zaniepokojenie projektu Uchwały dot. zaciągania corocznie kredytu w wysokości 5 mln zł.

Obecnie w Sądzie Okręgowym w Lublinie toczy się sprawa z powództwa Pani [imię] i Pani [imię] dotycząca zaskarżenia przedmiotowej Uchwały Walnego Zgromadzenia (syg. akt [numer]).

Zgodnie z § 9 pkt 3 Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 07.07.2020 r. (Uchwała Nr 10/2020) sprawy będące przedmiotem postępowania sądowego, organów ścigania oraz kontroli uprawnionych instytucji są wyłączone z badania lustracyjnego, więc lustrator nie jest uprawniony do zajęcia stanowiska w tej sprawie.

M

12/11 14 [signature]

14) Podczas Walnego Zgromadzenia Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbytego w dniach 9 – 18 maja 2022 r. dokonany został wybór członków nowej Rady Nadzorczej Spółdzielni. Wybory były manipulowane.

Zgodnie z Art. 45 § 1 Prawa spółdzielczego, Rada składa się co najmniej z trzech członków wybranych stosownie do postanowień statutu przez walne zgromadzenie, zebranie przedstawicieli lub zebrania grup członkowskich.

Statut Spółdzielni w §§ 35 – 36³ szczegółowo określa zasady wyborów Członków do Rady Nadzorczej (22 Członków RN).

Statut formułuje w § 36 pkt 6, że Rada Nadzorcza sporządza listę zgłoszonych kandydatów, którą przedstawia Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia. Lista ta poddawana jest pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 36¹ pkt 1 Statutu, stwierdza, iż wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów w podziale na poszczególne nieruchomości w osiedlach.

Zapisy Statutu są zgodne z przepisami ustaw spółdzielczych.

Żadne ustawy spółdzielcze nie regulują szczegółowo kwestii wyborów do Rady Nadzorczej. Ustawy spółdzielcze nie narzucają na kandydatów obowiązku prezentacji czy też uczestnictwa we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Podnoszone przez skarżących członków Spółdzielni przyrównanie wyborów do Rady Nadzorczej w innych Spółdzielniach, nie daje Zarządowi Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nakazu do takiej samej organizacji, a jest jedynie wskazaniem na wykorzystanie innej możliwości. Przepisy regulują jedynie ogólne zasady wyboru, zaś szczegóły może określać Statut lub właściwe regulaminy.

Zgodnie z Prawem spółdzielczym (zapisy art. 36) Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka – osobę prawną. Zarząd Spółdzielni nie ma wpływu na wybór Pełnomocników przez Członków Spółdzielni.

15) Podczas trwania kadencji Rady Nadzorczej, Zarząd przeprowadził na Walnym Zgromadzeniu 9 – 18 maja 2022 r. wybory nowej Rady Nadzorczej, skracając kadencję poprzedniej, jeszcze obowiązującej.

Uchwałą Nr 11/2019 Walnego Zgromadzenia Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie z dnia 12 czerwca 2019 r. dokonano wyboru Rady Nadzorczej LSM na okres kadencji 2019 – 2022.

Uchwałą Nr 13/2022 Walnego Zgromadzenia Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie z dnia 18 maja 2022 r. dokonano wyboru Rady Nadzorczej LSM na okres nowej 3-letniej kadencji, tj. na lata 2022 – 2025.

Zgodnie z art. 8 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata. Postanowienia statutu nie mogą zmieniać zapisów ustawowych, zatem najdłużej kadencja trwa 3 lata.

Po wyborze Rady Nadzorczej w 2022 r., mandaty Członków poprzedniej kadencji Rady Nadzorczej wygasły.

16) Brak sprawozdań z działalności ustępującej Rady Nadzorczej za rok 2021 oraz I półrocze 2022 roku.

Brak przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu w 2022 r. sprawozdania Rady Nadzorczej z poprzedniej kadencji za całą odbytą kadencję.

W związku z tym, iż Walne Zgromadzenie Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbyte w dniach od 9 – 18 maja 2022 r. dotyczyło okresu sprawozdawczego za 2020 rok, tym samym sprawozdanie Rady Nadzorczej podlegające zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie dotyczyło jedynie 2020 r.

W Statucie Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie ma wzmianki o składaniu sprawozdań z działalności do końca kadencji, w tym wypadku do czerwca 2022 r.

§ 40 ust. 1 pkt 7 Statutu mówi, iż do zakresu działania Rady Nadzorczej należy składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych. § 40 ust. 3 Statutu informuje, iż Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu za dany rok.

Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2021 i 2022 są sporządzone i zostaną przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu sprawozdawczym za rok 2021 i 2022.

17) Treść protokołów z Walnych Zgromadzeń jest niekompletna.

Brak list obecności Członków Spółdzielni przy protokołach części Walnego Zgromadzenia , jako integralnych załączników do protokołów.

Po przeanalizowaniu protokołów z ostatniego Walnego Zgromadzenia Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbytego w dniach 9 – 18 maja 2022 r., lustracja stwierdza, iż są sporządzone czytelnie, zawierają wszystkie niezbędne elementy i w sposób prawidłowy odzwierciedlają przebieg obrad.

Podczas Walnego Zgromadzenia odbytego w 2022 r. Zarząd Spółdzielni opracował jedną, alfabetyczną, wspólną listę obecności dla wszystkich części Walnego Zgromadzenia, która zawierała spis wszystkich 15 607 uprawnionych członków Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Lista jest załącznikiem do protokołu z Walnego Zgromadzenia.

Nie ma przepisów wskazujących na sposób sporządzania list obecności.

Zgodnie z § 28 Statutu, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, więc jest on organizatorem zebrania i jest odpowiedzialny za sporządzenie stosownych i właściwych list obecności.

Z informacji uzyskanych w Spółdzielni przez lustratora wynika, iż stworzenie jednej, wspólnej listy członków LSM wyklucza możliwość wielokrotności uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, co jest zgodne z § 26 ust. 4 – „Członek nie może brać udziału w więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia”.

18) Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dysponuje dwiema wersjami protokołu lustracji, bądź dokonano zmiany jego treści, ingerując w dokument urzędowy, jakim jest protokół lustracji (art. 93 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze).

Lustrator zapoznał się z protokołem lustracji pełnej działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2021 r., zarówno z egzemplarzem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni, jak i egzemplarzem z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.

M

12/11
flogh

Wszystkie 3 egzemplarze są podpisane przez lustratorów z dniem 31 grudnia 2021 r. oraz przez Zarząd Spółdzielni z dniem 17 stycznia 2022 r.

Zarząd podpisał się pod adnotacją „Do stwierdzeń zawartych w protokole z lustracji Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie wnosi zastrzeżeń”, co jest zgodne z § 20 ust. 3 Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 07.07.2020 r. (Uchwała Nr 10/2020).

Wszystkie egzemplarze są identyczne w swojej treści, a w dziale „Działalność inwestycyjna” nie zawierają przytaczanego przez skarżących członków Spółdzielni zapisu dot. pism do Departamentu Inwestycji i Rozwoju Urzędu Miasta Lublin.

Informacja o w/w piśmie znajduje się na stronie 22 protokołu z lustracji inwestycyjnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2019 r.

Zapis ten znajduje się zarówno w protokole przekazanym Zarządowi i Radzie Nadzorczej, jak i egzemplarzu będącym w posiadaniu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie będącym podmiotem przeprowadzającym lustrację.

19) Zarzut niegospodarności Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na koniec 2021 roku.

Brak podpisu trzeciego członka Zarządu pod sprawozdaniami finansowymi.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa wykazała stratę netto w wysokości -704 259,42 zł w rachunku zysków i strat za 2021 rok.

Z informacji uzyskanej od Zarządu Spółdzielni wynika, iż strata netto za 2021 rok jest konsekwencją sytuacji zapoczątkowanej w 2020 roku, czyli skutków pandemii COVID-19 oraz koniecznością gruntownych remontów, których wymagają budynki Spółdzielni.

Na w/w stratę w głównej mierze składają się wyniki na działalności Domu Kultury (-260,5 tys.) oraz lokali użytkowych – głównie Dom Seniora (-145 tys.).

Podatek dochodowy za 2021 rok wyniósł 285 482,00 zł.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa podlega obowiązkowi poddawania sprawozdań finansowych do badania przez uprawniony do tej czynności podmiot.

Podmioty badające sprawozdania finansowe za poszczególne lata wydawały opinie o sprawozdaniach finansowych bez uwag.

Z tych opinii wynika, iż ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w ostatnich latach była dobra. Spółdzielnia prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów oraz posiadała bardzo dobrą płynność finansową.

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

Sam wynik (strata netto) w rachunku zysków i strat nie jest wyznacznikiem do stawiania tezy o niegospodarności Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, po ostatniej lustracji pełnej działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przekazał Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni, wnioski polustracyjne, które miały na celu poprawę sytuacji finansowej zarządzanym mieniem.

Z informacji uzyskanych od Zarządu Spółdzielni, zostały podjęte działania (m.in. dotyczące lokali użytkowych oraz Domu Kultury), które za rok 2022 dały wynik finansowy netto +85 738,60 zł.

Brak podpisu pod wizualizacją sprawozdanie finansowego za 2021 rok wynika z długotrwałej usprawiedliwionej nieobecności Zastępcy Prezesa Zarządu Pana Jacka Goździka, który nie podpisał również elektronicznie sprawozdania finansowego wysłanego do Repozytorium Dokumentów Finansowych KRS drogą elektroniczną. Złożył w tej sprawie stosowne oświadczenie.

20) Drukowanie „Informatora LSM” bez umowy.

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uzyskał opinię prawną niezależnej Kancelarii Radców Prawnych Jasiński i Współpracownicy Wiesław Jasiński dotyczącą dopuszczalności zawarcia przez Spółdzielnię ustnej umowy na wykonanie usługi.

Przedmiotowa opinia prawna została sporządzona na podstawie informacji i dokumentów przekazanych radcy prawnemu, m.in.:

- zapytanie ofertowe LSM z dnia 16.03.2022 r.,
 - oferta Agencji Wydawniczo Reklamowej Masami Jacek Zięcina z dnia 17.03.2022 r.
- Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa współpracowała z w/w Agencją Wydawniczo Reklamową od maja 2021 roku.

W ocenie opiniującego, w zaistniałym stanie faktycznym, nie ma podstaw do uznania, iż LSM naruszyła prawo zawierając umowę ustną na wydrukowanie i dostarczenie biuletynu informacyjnego z Agencją Wydawniczo Reklamową Masami Jacek Zięcina.

Zawarcie kontraktu poprzedzane było wystaniem zapytań ofertowych i uzyskaniem pisemnych ofert, które zawierały wszystkie istotne warunki realizacji umowy.

Przyjęcie oferty zostało potwierdzone pisemnie przez upoważnionych przedstawicieli Spółdzielni. Umowa została zrealizowana i rozliczona w oparciu o wystawioną fakturę.

W związku z powyższym, uprawnienie członków Spółdzielni do kontroli tego kontraktu było możliwe do realizacji i nie można uznać go za iluzorycznego. Członkowie Spółdzielni mieli możliwość uzyskania informacji o działaniach organów spółdzielni w zakresie umowy z Agencją Wydawniczo Reklamową Masami Jacek Zięcina.

W ocenie opiniującego, Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie naruszyła prawa poprzez niezachowanie formy pisemnej dla umowy na wydrukowanie i dostarczenie biuletynu informacyjnego zawartej z Agencją Wydawniczo Reklamową masami Jacek Zięcina.

Ani regulacje wewnętrzne, ani przepisy prawa nie nakazują zawarcia umowy tego rodzaju przez Spółdzielnię w formie szczególnej, a całokształt okoliczności poprzedzających zawarcie umowy i następujących po jej wykonaniu pozwalają na realizację uprawnień kontrolnych przewidzianych w ustawie Prawo spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustrator dostał do wglądu przedmiotową opinię prawną i po szczegółowym zapoznaniu się z jej treścią przychylił się do stanowiska zawartego w opinii prawnej.

21) Różnica w wielkości zatrudnienia na koniec 2020 r. (protokół lustracji a informacja od Spółdzielni).

W protokole lustracji pełnej działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2021 r. w Załączniku Nr 4 zostało przedstawione średnioroczne zatrudnienie w 2020 roku w wysokości 207,65 etatów.

Innym jest odpowiedź Spółdzielni dotycząca faktycznego zatrudnienia na 31 grudnia 2020 roku.

Z uwagi na rotacje w ciągu roku w zatrudnieniu, średnioroczne zatrudnienie jest średnią z całego roku 2020.

Faktyczne zatrudnienie na dzień 31.12.2020 r. jest stałym stanem na ten określony dzień.

Czym innym jest również planowana struktura organizacyjna Spółdzielni, która na koniec 2020 roku wykazywała 218 etatów.

Wszystkie trzy w/w terminy są niezależne i nie muszą się pokrywać liczbowo.

22) Nowowwybrana Rada Nadzorcza nie pełni dyżurów comiesięcznych. Brak planu pracy Rady Nadzorczej.

Z dokumentów wynika, iż zawieszenie dyżurów Członków Rady Nadzorczej LSM spowodowane było sytuacją epidemiczną związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS COV-2.

Dyżury Rady Nadzorczej nie wynikają z żadnych regulaminów wewnętrznych, które zobowiązywałyby Radę Nadzorczą do ich pełnienia.

Plan pracy Rady Nadzorczej na 2023 rok został zatwierdzony na pierwszym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 9 lutego 2023 r.

Rada Nadzorcza w planie swojej pracy nie ustalała kwestii dyżurów.

23) Brak opracowania przez obecną Radę Nadzorczą procedur, zobowiązujących ustępujący Zarząd do rozliczenia kadencji.

Opracowywanie przez Radę Nadzorczą procedur zobowiązujących ustępujący Zarząd do rozliczenia kadencji, nie wynika z przepisów prawa ani żadnych regulaminów wewnętrznych, które zobowiązywałyby Radę Nadzorczą do ich stworzenia.

24) Zarząd podniósł koszty ksero 1 strony do 1 zł.

Art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: Członek spółdzielni ma prawo otrzymać odpis statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i

protokołów z: obrad organów spółdzielni, lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów z wyjątkiem statutów i regulaminów pokrywa członek, który złożył wniosek o ich otrzymanie.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada stosowny Regulamin dotyczący zasad, warunków oraz trybu udostępniania dokumentów członkom Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W § 2 Regulaminu stwierdzone jest, że Członek Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ma prawo otrzymać:

- 1) nieodpłatnie odpisy aktualnego Statutu Spółdzielni oraz regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu Spółdzielni,
- 2) za odpłatnością kopie pozostałych regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji oraz rocznych sprawozdań finansowych, teksty umów zawieranych z osobami trzecimi.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 14 listopada 2022 roku podjął Uchwałę Nr 2/11/2022 w sprawie ustalenia wysokości stawek za wykonanie kopii dokumentów. Uchwała została sporządzona na podstawie stosownej kalkulacji kosztów sporządzenia kopii i odpisów dokumentów.

Zarząd Uchwałą Nr 2/11/2022 zmienił stawkę za wykonanie odbitek ksero dokumentów formatu A4 na kwotę 1,00 zł brutto.

Poprzednia Uchwała Nr 1/4/2019 Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 9 kwietnia 2019 r. ustalała stawkę za wykonanie odbitek ksero dokumentów w formacie A4 na 0,50 zł brutto.

Lustrator otrzymał stosowne wyjaśnienia dot. wyliczenia stawki za wykonanie odbitki ksero dokumentów.

Cena oprócz samego skopiowania dokumentu, stanowi również opłatę za czas i nakład pracy, jaki musi poświęcić pracownik.

Nowa stawka uwzględnia rosnące ceny wykorzystywanych materiałów, inflację oraz coroczne wzrosty najniższej krajowej.

Przyrównywanie kosztów kserokopii do punktów komercyjnych jest niezasadne z uwagi na charakter świadczonych usług.

Uchwała Nr 2/11/2022 Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 14 listopada 2022 r. wraz kalkulacją kosztów sporządzenia kopii i odpisów dokumentów stanowi Załącznik Nr 6.

25) Spółdzielnia nie udostępnia dokumentów zgodnie z art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na stronie internetowej.

Dokumenty udostępniane na stronie internetowej są niekompletne.

Brak na stronie internetowej aktualnych protokołów Rady Nadzorczej.

Na stronie internetowej LSM brak załączników do uchwał, podejmowanych podczas posiedzeń Zarządu.

Dokumenty, o których mowa w art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, są systematycznie, sukcesywnie umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni www.spoldzielnalsm.pl.

Protokoły i uchwały Rady Nadzorczej oraz protokoły z posiedzeń Zarządu wraz z uchwałami dostępne są po zalogowaniu do systemu S_Net+.

26) Lakoniczne wypowiedzi Głównego Księgowego.

Ukrywanie przed spółdzielcami faktycznego stanu finansów Spółdzielni.

Zgodnie z art. 68 ustawy o rachunkowości Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, towarzystwa ubezpieczeń wzajemnych, towarzystwa reasekuracji wzajemnej, spółki akcyjne, proste spółki akcyjne oraz spółdzielnie są obowiązane do udostępnienia wspólnikom, akcjonariuszom lub członkom rocznego sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności jednostki, a jeżeli sprawozdanie finansowe podlega obowiązkowi badania – także sprawozdania z badania – najpóźniej na 15 dni przed zgromadzeniem wspólników, walnym zgromadzeniem akcjonariuszy lub walnym zgromadzeniem członków albo przedstawicieli członków spółdzielni.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa podlega obowiązkowi poddawania sprawozdań finansowych do badania przez uprawniony do tej czynności podmiot.

Podmioty badające sprawozdania finansowe za poszczególne lata wydawały opinie o sprawozdaniach finansowych. Członkowie Spółdzielni mają prawo do zapoznania się ze sporządzanymi opiniami.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa corocznie sporządza sprawozdania finansowe, które są zatwierdzane na Walnych Zgromadzeniach. Członkowie Spółdzielni mają prawo do zapoznania się ze sporządzonymi sprawozdaniami i opiniami biegłych rewidentów.

M

12/11 4 [signature]

Oba dokumenty, zarówno opinie biegłego rewidenta, jak i sporządzone sprawozdanie finansowe Spółdzielni za dany rok odzwierciedlają faktyczny, aktualny stan finansowy Spółdzielni.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa sporządza również Informator LSM, w którym to są zawarte sprawozdania finansowe Spółdzielni. Informator LSM jest dostarczany mieszkańcom do skrzynek pocztowych, jak również jest umieszczany na stronie internetowej Spółdzielni.

Działania powyższe potwierdzają, iż Członkowie Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są dobrze poinformowani o stanie finansowym Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są sporządzane prawidłowo i szczegółowo na obowiązujących Spółdzielnię formularzach. Prawidłowo odzwierciedlają stan finansowy i majątkowy Spółdzielni.

27) Przyznawanie Członkom Zarządu tzw. premii zadaniowej: zadania premiowe były powtórzeniem działań należących do podstawowych obowiązków Zarządu, za które Zarząd otrzymywał dodatkowe, nienależne wynagrodzenie.

W protokole z posiedzenia Rady Nadzorczej Nr 2/2022 z dnia 8 czerwca 2022 r. brak jest określonych „zadań premiowych”.

W § 4 Zasad wynagradzania Członków Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie (Tekst jednolity stanowiący Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 9/2020 Rady Nadzorczej) zawarte są informacje dot. przyznawania premii Członkom Zarządu.

§ 4 w ust. 1 stwierdza, że Członkom Zarządu pełniącym funkcje etatowo może być przyznawana premia w wysokości do 20% miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego, wypłacana w okresach kwartalnych.

Zgodnie z ust. 3 i 4 § 4 Rada Nadzorcza na wniosek Komisji Rewizyjnej lub pozostałych Komisji może ustalać dodatkowe zadania, od których realizacji może uzależnić przyznanie premii.

Przyznanie premii następuje na posiedzeniu Rady Nadzorczej w następnym kwartale, po przedstawieniu sprawozdania finansowego za ubiegły kwartał w oparciu o stosowny wniosek Komisji Rewizyjnej.

W Protokole Nr 2/2022 z posiedzenia Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 8 czerwca 2022 r., w opisanym punkcie 7 porządku obrad, jest

informacja o zaproponowaniu przez Przewodniczącego przejście do ustalenia zadań premiowych dla Zarządu LSM na III kwartał 2022 r.

Po głosowaniu, Rada Nadzorcza przyjęła zadania premiowe dla Zarządu LSM na III kwartał 2022 r.

Treść zadań premiowych nie była załączona do Protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej.

W Protokole Nr 5/2022 z posiedzenia Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 27 października 2022 r. w punkcie 4 jest szczegółowo opisana realizacja zadań premiowych Zarządu LSM za III kwartał 2022 r.

Realizacja zadania premiowego została zaopiniowana przez Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej.

Komisja rekomendowała wniosek o przyznanie premii dla Zarządu.

Po głosowaniu, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o przyznaniu premii dla Zarządu za III kwartał 2022 roku.

28) W ciągu 2022 roku Rada Nadzorcza LSM trzykrotnie podwyższyła wynagrodzenie dla Członków Zarządu Spółdzielni.

Przyznanie w 2022 roku podwyżek dla Zarządu uchwałami Rady Nadzorczej – bez uzasadnienia.

Kontrowersje dot. premii zadaniowej. Kwartalna premia zadaniowa naliczana od trzymiesięcznego wynagrodzenia, a powinna być naliczana od miesięcznego wynagrodzenia zgodnie z zasadami wynagradzania Zarządu.

Zgodnie z § 40 ust. 1 pkt 8), Rada Nadzorcza jest organem uprawnionym do zawierania i rozwiązywania umów o pracę z Członkami Zarządu.

Rada Nadzorcza stosownie do postanowień Statutu zmienia warunki wynagrodzenia umów o pracę z Członkami Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Od stycznia 2022 roku minimalne wynagrodzenie było wyższe o 210 zł w stosunku do 2021 roku, natomiast kwota minimalnego wynagrodzenia za pracę od 1 stycznia 2023 r., tj. 3490, oznacza wzrost o 480 zł w stosunku do kwoty obowiązującej w 2022 r.

Zarząd adekwatnie do zmian wysokości minimalnego wynagrodzenia zmienił umowy z pracownikami Spółdzielni w zakresie wynagrodzenia.

N

W
u
płog

Rada Nadzorcza również adekwatnie do zmian wysokości minimalnego wynagrodzenia od 01.01.2022 r. oraz od 01.01.2023 r. zmieniła umowy o pracę Członków Zarządu w zakresie wynagrodzenia.

W Zasadach wynagradzania Członków Zarządu LSM uchwalonych przez Radę Nadzorczą w dniu 18 sierpnia 2020 r. (straciły moc od 01.01.2023 r.) – w § 4 w ust. 1 był zapis, że Członkom Zarządu pełniącym funkcje etatowo może być przyznawana premia w wysokości do 20% miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego, wypłacana w okresach kwartalnych.

Listy płac są sporządzane prawidłowo w tym zakresie. Premia naliczana od miesięcznego wynagrodzenia, za każdy miesiąc kwartału, wypłacana w okresach kwartalnych.

W dniu 27 października 2022 r. Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 34/2022 dokonała zmian Zasad wynagradzania Członków Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie.

Rada Nadzorcza wykreśliła z Zasad wynagradzania wzmianki o przyznawaniu premii dla Zarządu Spółdzielni.

Od dnia 01.01.2023 roku Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie otrzymuje żadnych premii.

29) Zatrudnianie pracowników bez wymaganych kwalifikacji i uzupełnianie przez nich wykształcenia na koszt członków LSM.

Zgodnie z Regulaminem Zarządu prezes upoważniony jest do podejmowania decyzji w sprawach pracowniczych – po zaopiniowaniu przez resortowych zastępców prezesa.

Prezes zatrudnia pracowników na poszczególne stanowiska pracy zgodnie z wymaganiami określonymi w Regulaminie wynagradzania pracowników Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uaktualnionym w dniu 15 lutego 2023 r.

§ 17 oraz § 21 w/w Regulaminu stanowi taryfikator kwalifikacyjny dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych oraz robotniczych wraz z wymaganymi kwalifikacjami.

Zgodnie z art. 102 Kodeksu pracy, kwalifikacje zawodowe pracowników wymagane do wykonywania pracy określonego rodzaju lub na określonym stanowisku mogą być

M

12/11/23
ll
płacy

ustalane w przepisach prawa pracy przewidzianych w art. 77¹-77³, w zakresie nieuregulowanym w przepisach szczególnych.

Art. 103¹ § 1 Kodeksu pracy stanowi, iż przez podnoszenie kwalifikacji zawodowych rozumie się zdobywanie lub uzupełnianie wiedzy i umiejętności przez pracownika, z inicjatywy pracodawcy albo za jego zgodą.

Pracodawca winien dążyć do podnoszenia kwalifikacji zawodowych swoich pracowników. Zdobywanie nowych umiejętności leży nie tylko w interesie zatrudnionych. Wysoko wykwalifikowani pracownicy są ważnym zasobem dla Spółdzielni, zwłaszcza w czasach gospodarki opartej na wiedzy.

Wsparcie pracodawcy w podnoszeniu kwalifikacji zawodowych pracowników wynika bezpośrednio z Kodeksu pracy. Rozwój zawodowy jest istotny zarówno dla jednostki, jak i całej Spółdzielni. Coraz więcej pracodawców jest świadomych, że w wielu przypadkach korzystniej jest wysłać pracownika na dodatkowe szkolenie lub studia niż zatrudnić osobę na jego miejsce. Nowa rekrutacja oraz konieczność wdrożenia generują dodatkowe koszty.

30) Zakup sprzętu ogrodniczego na ponad 1 mln zł.

Z dokumentów wynika, iż do dnia 31.12.2020 roku Spółdzielnia miała podpisaną umowę z Zakładem Zieleni LSM s.c. M. Kałużnicka i J. Szczegółski na usługi ogrodnicze.

Od tego dnia, tj. od 01.01.2021 r. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa zakupiła niezbędny sprzęt ogrodniczy na kwotę 113 620,28 zł by we własnym zakresie wykonywać usługi ogrodnicze w osiedlach.

Szczegółowy wykaz zakupionego sprzętu ogrodniczego stanowi Załącznik Nr 7.

31) Brak rozliczania kosztów eksploatacji w podziale na nieruchomości.

Zgodnie z punktem 3 postanowień ogólnych Regulaminu gospodarki finansowej w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalonym w dniu 06.09.2005 r. przez Radę Nadzorczą - „Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z rokiem kalendarzowym...

Podstawową jednostkę rozliczeniową stanowią nieruchomości wchodzące w skład poszczególnych osiedli”.

INFORMACJE KOŃCOWE

Lustracja stwierdza, iż działania Rady Nadzorczej i Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są poparte podjętymi stosownymi uchwałami i są zgodne z unormowaniami wewnętrznymi Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz postanowieniami ustaw spółdzielczych.

Lustracja spółdzielni jest określoną ustawowo kontrolą, której celem jest zbadanie legalności, gospodarności i rzetelności jej działania, jak też wskazywanie na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni oraz udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości.

Kwestie dotyczące lustracji spółdzielczej LSM zostały unormowane w ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. 2021 poz. 648). oraz określone w Trybie i Zasadach przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych zatwierdzonych Uchwałą nr 10/2020 z dnia 07.07.2020 r., Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej oraz instrukcje lustracyjne opracowane przez związki rewizyjne.

Art. 91 § 2¹ Prawa spółdzielczego mówi, że celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu;
- 2) zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków;
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;
- 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni;
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.

Lustracja stwierdza zatem fakty w oparciu o przedłożone dokumenty.

Lustracja (protokół lustracji oraz pismo polustracyjne) wskazuje członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni.

M

Wł
Lh
Płajch

Do wyłączności właściwości Walnego Zgromadzenia jako najwyższego organu Spółdzielni, zgodnie z art. 38 §1 pkt 3) – jest rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.

Lustracja informuje, iż kwestię odwołania członków Rady Nadzorczej przed upływem okresu na który zostali wybrani, w przypadku niewywiązywania się ze swoich obowiązków, reguluje Statutu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Natomiast zgodnie z art. 49 § 2 Prawa spółdzielczego: „Członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje, stosownie do postanowień statutu, rada lub walne zgromadzenie.”

Protokół niniejszej lustracji częściowej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie na wniosek Ministra Rozwoju i Technologii w Warszawie – sporządzono w 4-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 egzemplarze przekazano Zarządowi i Radzie Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie (po 1 egzemplarzu), 1 egzemplarz przekazano do Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii w Warszawie oraz 1 egzemplarz przekazano do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.

Integralną częścią protokołu, stanowią następujące załączniki:

Nr 1 – Zestawienie lokali wolnych w zasobach LSM na 28.02.2023 r. z podziałem na Administrację,

Nr 2 – Uchwała Nr 22/2011 Rady Nadzorczej z dnia 01.12.2011 r.

Nr 3 – Uchwała Nr 12/2016 Rady Nadzorczej z dnia 20.09.2016 r.

Nr 4 – Uchwała Nr 27/2020 Rady Nadzorczej z dnia 03.11.2020 r.

Nr 5 – Uchwała Nr 10/2020 Rady Nadzorczej w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie z dnia 18 sierpnia 2020 r.,

Nr 6 – Uchwała Nr 2/11/2022 Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 14 listopada 2022 r. wraz kalkulacją kosztów sporządzenia kopii i odpisów dokumentów,

Nr 7 – Szczegółowy wykaz zakupionego sprzętu ogrodniczego od dnia 01.01.2021 r.

Lublin dnia 14 kwietnia 2023 r.

Podpis Lustratora

LUSTRATOR
upr. nr 6554/21

Magdalena Kudyba
mgr inż. Magdalena Kudyba

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

Główny Księgowy

Główny Księgowy
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Przewłocki
Przewłocki

Zarząd Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Konarski
Konarski

Lublin dnia 28 kwietnia 2023 r.

Z-ca Prezesa d/s technicznych
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Andrzej Kot
Andrzej Kot

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

LP.	ADRES LOKALU	POWIERZCHNIA	POŁOŻENIE	dodatkowe info
ADMINISTRACJA NR 1 MICKIEWICZA				
1	WAJDELOTY 4	29,00	SZCZYT BUDYNKU, PODPIWNICZENIE	
2	K.WALLENRODA 11	23,00	SZCZYT BUDYNKU, PODPIWNICZENIE	
3	P. TADEUSZA 12	38,00	SZCZYT BUDYNKU, PODPIWNICZENIE	
4	WAJDELOTY 11	30,50	PIWNICA	
		30,50	PIWNICA	
5	WILEŃSKA 8	14,00	SZCZYT BUDYNKU, PODPIWNICZENIE	
6	RYMWIDA 4	22,50	SZCZYT BUDYNKU, PODPIWNICZENIE	
7	K.WALLENRODA 8	10,00	SZCZYT BUDYNKU, PODPIWNICZENIE	
8	P.TADEUSZA 12	38,00	SZCZYT BUDYNKU, PODPIWNICZENIE	
9	GRAŻYNY 18	64,70	PATER BUDYNKU	
ADM. NR 4 PIASTOWSKIE				
11	B.CHROBREGO 15	35,00	PARTER BUDYNKU	
12	B. CHROBREGO 17.	35,00	PARTER BUDYNKU	
ADM.NR 2 KRASIŃSKIEGO				
13	Z.KRASIŃSKIEGO 2 LOK.11	120,40	I PIĘTRO	
14	LOK. 50	63,30	V PIĘTRO	
15	lok. 28	41,40	II PIĘTRO	
16	LOK. 55	63,60	V PIĘTRO	
17	LEONARDA 1B	33,70	PIWNICA PAWILON WOLNOSTOJĄCY	
18	LEONARDA 16	98,30	PIWNICA PAWILON WOLNOSTOJĄCY	
ADM. NR 3 KONOPNICKA				
19	SKRZATÓW 9	20,00	SZCZYT BUDYNKU, PODPIWNICZENIE	
20	KALISKA 1	20,00	SZCZYT BUDYNKU, PODPIWNICZENIE	
21	P. BALCERA 9	70,00	PAWILON WOLNOSTOJĄCY PARTER	
22	P. BALCERA 9	68,00	PAWILON WOLNOSTOJĄCY PARTER	
23	J.SAWY3	88,00	PAWILON WOLNOSTOJĄCY PARTER	
ADM. NR 4 PRUSA				
24	RZECKIEGO 21	55,00	PARTER BUDYNKU	REZERWACJA
RAZEM WOLNE M2		1111,90		

Sporządził: Sylwia Wieczorek

UCHWAŁA NR²² / 2011

Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

z dnia 01 grudnia 2011 r.

w sprawie: programu inwestycyjnego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na podstawie § 40 ust. 1 pkt 1 statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia:

§ 1

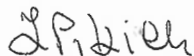
Zobowiązać Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do realizacji programu inwestycyjnego obejmującego:

- 1) nowy obiekt usługowo – biurowy w Osiedlu im. Z. Krasińskiego przy ulicy Leonarda w miejscu istniejących pawilonów handlowych;
- 2) budynek komercyjny w Osiedlu im. Z. Krasińskiego przy ul. Krasińskiego;
- 3) Dom Seniora w Osiedlu im. H. Sienkiewicza przy ul. Wołodyjowskiego.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ RADY

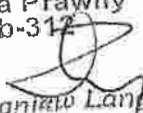


ZOFIA PIKIEWICZ


PRZEWODNICZĄCY RADY


STEFAN PEDRYCZ

Radca Prawny
Lb-317


mgr Zbigniew Lange

Radca Prawny
Lb 1223


Magdalena Lipko

RADCA PRAWNY
Lb 1190


Michał Karwat

UCHWAŁA Nr 12 /2016

Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

z dnia 20 września 2016 r.

w sprawie : programu inwestycyjnego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej .

Na podstawie § 40 ust. 1 pkt 1 statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza LSM postanawia :

§ 1

Zobowiązać Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do realizacji programu inwestycyjnego obejmującego :

- 1) Dom Seniora w Osiedlu im.Z.Krasińskiego zlokalizowany na działce nr 3/5 przy ul.Irydiona w Lublinie ;
- 2) Dom Seniora zlokalizowany w Osiedlu Piastowskie na działkach nr 12 i 13/2 przy ul.B.Chrobrego – Kazimierza Wielkiego.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ RADY


(**Grazyna MACH**)

PRZEWODNICZĄCY RADY


(**Włodzimierz GAWEL**)

U C H W A Ł A nr ...29.../2020

Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

z dnia 03 listopada 2020r.

w sprawie : ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych za pomieszczenia przynależne w budynku „Irydion” przy ul. Krasieńskiego 2 w Lublinie

Na podstawie § 40 ust. 1 pkt 14 statutu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza Spółdzielni postanawia:

§ 1

1. Ustalić od dnia 01 marca 2021 r. wysokość stawki opłat eksploatacyjnych za pomieszczenia przynależne w budynku „Irydion” przy ul. Krasieńskiego 2 w Lublinie w wysokości 100 % stawki ustalonej dla lokali użytkowych o statusie odrębnej własności lokalu w tym budynku.

2. Z dniem 01 marca 2021 r. uchyla się uchwałę Rady Nadzorczej nr 9/2014 z dnia 3 lipca 2014 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych za pomieszczenia przynależne w budynku przy ulicy Krasieńskiego 2 w Lublinie.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 01 marca 2021 r.

Sekretarz Rady
Nadzorczej

Łotia Pikiiewicz

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Krzysztof Bernacki

Radca prawny
Magdalena Dobrzyńska
Lb-1203

Załącznik Nr 5

U C H W A Ł A nr 10/ 2020

Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie

z dnia 18 sierpnia 2020 r.

w sprawie: wyboru Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie.

Na podstawie § 40 ust.1 pkt 16 w związku z § 46 ust.1 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie stwierdza:

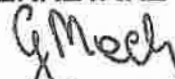
§ 1

Dokonanie wyboru Pana Andrzeja Mazurka na stanowisko Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie i powierza mu pełnienie tej funkcji od 19. 08. 2020 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ RADY


GRAŻYNA MACH

PRZEWODNICZĄCY RADY


WŁODZIMIERZ GAWĘŁ

UCHWAŁA NR 2 / 11 / 2022
Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 14 listopada 2022 r.

w sprawie: ustalenia wysokości stawek za wykonanie kopii dokumentów.

Zgodnie z § 6 Regulaminu dotyczącego zasad, warunków oraz trybu udostępniania dokumentów członkom Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie, Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia:

§ 1

1. Ustalić następujące stawki za wykonanie odbitek ksero dokumentów, o których mowa § 2 ust. 1 pkt 2 Regulaminu dotyczącego zasad, warunków oraz trybu udostępniania dokumentów członkom Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie:
 - odbitki formatu A-4 1, 00 zł (brutto)
 - odbitki formatu A-4 dwustronna 2, 00 zł (brutto)
 - odbitki formatu A-3 3, 00 zł (brutto)
 - odbitki formatu A-3 dwustronna 6, 00 zł (brutto)

2. Członek Spółdzielni przed otrzymaniem kserokopii żądanych dokumentów, przedstawia pracownikowi Spółdzielni dowód wpłaty wymaganej kwoty dokonanej na rachunek bankowy Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie.

§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Wnioski członków dotyczące wydania kopii dokumentów złożone do dnia 14 listopada 2022 r. realizowane będą bez konieczności ponoszenia opłat wynikających z niniejszej uchwały.

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie

Z-ca Prezesa d/s technicznych
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Marian Gąsior
Marian Gąsior

PREZES ZARZĄDU
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Andrzej Mazurek
Andrzej Mazurek

KALKULACJA KOSZTÓW SPORZĄDZENIA KOPII I ODPISÓW DOKUMENTÓW

-Koszt przygotowania dokumentów do kserowania:

$4\ 000,00 : 168\ \text{godz./m-c} = 23,81\ \text{zł.} / 60\ \text{min.} = \mathbf{0,40\ \text{zł/min.}}$

-Czas potrzebny do przygotowania dokumentów:

od 2 do 10(archiwum) minut - średni czas **7 min.**

-Koszt materiałów eksploatacyjnych:

A4 – 0,10 zł.

A3 – 0,30 zł.

-Pozostałe koszty:energia,serwis,dzierżawa,amortyzacja.

A4 – 0,20 zł.

A3 – 0,50 zł.

-Czas na wykonanie ksero:


A4 – 1 min.

A3 – 4 min.

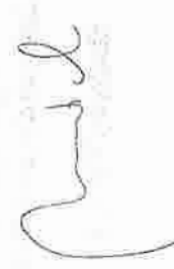
-Uwierzytelnienie – 5 zł.

Średni koszt dla kartki **A4**: $2,80 + 0,10 + 0,20 + 0,40 = \mathbf{3,50\ \text{zł.}}$

Średni koszt dla kartki **A3**: $2,80 + 0,30 + 0,50 + 2,80 = \mathbf{6,40\ \text{zł.}}$

Wzrostek
Lecia
Kontakt: 011 232 23 23

011 232 23 23

Letyank Nr 7



Grupa 012 - Z									
1	Z - rębak - tereny zielone	447	65 246,50	16 746,62	48 499,88	1	03/03/2021		
2	Odczwaszczarka RABAUD	449	19 573,95	4 795,56	14 778,39	1	14/04/2021		
3	Z - kosiarka KUBOTA Z-122 R	453	20 760,25	5 086,20	15 674,05	1	12/04/2021		
4	TZ- Glebogryzarka	462	9 387,64	985,68	8 401,96	1	11/04/2022		
			114 968,34						
Grupa 001 - AM									
1	AM- kosiarka KUBOTA	244	20 760,25	5 086,20	15 674,05	1	28/04/2021		
2	AM - odkurzacz do liści	247	19 099,43	3 119,62	15 979,81	1	10/11/2021		
			39 859,68						
Grupa 003 - AP									
1	AP- kosiarka KUBOTA	142	20 760,25	5 086,20	15 674,05	1	28/04/2021		
			20 760,25						
Grupa 005 - HS									
1	AHS- kosiarka KUBOTA	174	20 760,25	5 086,20	15 674,05	1	28/04/2021		
			20 760,25						
Grupa 007 - BP									
1	BP - odkurzacz do liści	189	18 743,54	3 061,38	15 682,16	1	04/11/2021		
			18 743,54						

RAZEM 215 092,06

A. MICKIEWICZA						
1	1125	kosa spalinowa	3 086,31	1	3 086,31	05.05.21
2	1126	Hortmasz kosiarka HKS	1 127,47	1	1 127,47	14.05.21
3	1128	kosa spalinowa	3 086,31	1	3 086,31	24.05.21
4	1147	kosa spalinowa Echo	1 820,07	1	1 820,07	16-05-2022

9 120,16

J. SŁOWACKIEGO						
1	641	kosa spalinowa	3 086,31	1	3 086,31	05.05.21
2	642	Hortmasz kosiarka HKS	1 127,47	1	1 127,47	14.05.21
3	644	kosa spalinowa	3 086,31	1	3 086,31	24.05.21
4	651	kosa spalinowa	1 946,67	1	1 946,67	17-05-2022

9 246,76

PIASTOWSKIE						
1	458	kosa spalinowa	3 086,31	1	3 086,31	05.05.21
2	459	Hortmasz kosiarka HKS	1 127,47	1	1 127,47	14.05.21

4 213,78

Z. KRASIŃSKIEGO						
1	642	Kosiarka spalinowa	1 558,08	1	1 558,08	20-06-2022
2	643	Kosiarka spalinowa Faworyt	1 605,83	1	1 605,83	16-05-2022

3 163,91

H. SIENKIEWICZA						
1	605	kosa spalinowa	3 086,31	1	3 086,31	05.05.21
2	606	Hortmasz kosiarka HKS	1 127,47	1	1 127,47	14.05.21
3	609	opryskiwacz 15 l.	348,18	1	348,18	19.07.21
4	621	kosa spalinowa	1 946,67	1	1 946,67	17-05-2022

6 508,63

M. KONOPNICKIEJ						
1	772	kosa spalinowa	3 086,31	1	3 086,31	05.05.21
2	773	Hortmasz kosiarka HKS	1 127,47	1	1 127,47	14.05.21
3	774	kosa spalinowa	3 086,31	1	3 086,31	24.05.21

7 300,09

B. PRUSA						
1	587	deflektor do kosiarki	3 914,79	1	3 914,79	13.05.21
2	589	kosa spalinowa	3 086,31	1	3 086,31	05.05.21
3	590	Hortmasz kosiarka HKS	1 127,47	1	1 127,47	14.05.21
4	592	kosa spalinowa	3 086,31	1	3 086,31	24.05.21
5	593	Pilarka na wysięgniku Echo	2 725,73	1	2 725,73	01-02-2022
6	594	Pilarka spalinowa Shindaiwa	2 287,51	1	2 287,51	27-01-2022
7	595	sekator zyrafa	359,34	1	359,34	10-03-2022
8	596	kosa spalinowa	3 115,25	1	3 115,25	29-03-2022
9	597	kosiarka spalinowa Comfort	1 644,78	1	1 644,78	16-05-2022
10	598	kosa spalinowa Echo	1 820,07	1	1 820,07	16-05-2022

23 167,56

TERENY ZIELONE						
1	1	pilarka spalinowa	1 513,26	1	1 513,26	2021
2	2	sekator linkowy	230,51	2	461,02	18.02.21
3	3	piła wolf garten	240,15	2	480,30	18.02.21
4	7	glebogryzarka	2 459,40	3	7 378,20	13.04.21
5	9	Hortmasz kosiarka HKS	1 127,47	1	1 127,47	14.05.21
6	10	szłofierka stołowa	278,73	1	278,73	15.06.21
7	11	pilarka spalinowa echo	2 024,43	1	2 024,43	17.08.21
8	12	pilarka spalinowa shindaiwa	2 024,43	2	4 048,86	17.08.21
9	13	pilarka spalinowa echo cs-621	3 201,08	1	3 201,08	17.08.21
10	16	sekator	863,20	1	863,20	30.12.2021
11	18	Urządzenie do usuwania chwastów	3 374,29	1	3 374,29	17.05.2022
12	19	Pilarka łańcuchowa	520,99	1	520,99	11.05.2022
13	20	Sekator	535,50	1	535,50	11.05.2022

25 807,33

RAZEM 88 528,22