

L.dz.81/2018

Lublin, dnia 29 października 2018 r.

Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Medyk”
ul. Ułanów 25
20-554 Lublin

W wyniku zawartej w dniu 1 sierpnia 2018 r. umowy pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Medyk” w Lublinie, w dniach od 7 września 2018 r. do dnia 4 października 2018 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna prowadzonej działalności przez Spółdzielnię obejmująca okres od poprzedniej lustracji, tj. za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole są oparte na faktach wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów, dokonanych oględzin, a także wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu, Główną Księgową i pracowników Spółdzielni.

Protokół został opracowany wg następującej tematyki:

- I. Informacje wstępne.
- II. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
- III. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania.
- IV. Stan prawny gruntów.
- V. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- VI. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- VII. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.
- VIII. Zagadnienia Gospodarki Remontowej.
- IX. Rachunkowość i finanse oraz sprawozdawczość finansowa.
- X. Informacje końcowe.

W latach objętych lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

Sporządzony protokół lustracji został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Spółdzielni w dniu 4 października 2018 r. Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2014 r.

Wniosków polustracyjnych nie postawiono.

Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Medyk” w Lublinie – jak wynika z treści protokołu – wykazała, co następuje:

1. Aktualnie obowiązujący Statut w Spółdzielni został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 26 listopada 2007 r. Treść Statutu jest dostosowana do postanowień ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Zmiany w statucie dokonano Uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 13 czerwca 2012 r.
Postanowieniem Sądu Rejonowego Sądu Gospodarczego w Lublinie, XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, uchwalone zmiany Statutu z dnia 13.06.2012 r. zostały wpisane do KRS Spółdzielni Nr 0000069922. W roku 2015 Walne Zgromadzenie Uchwałą Nr 2/2015 z dnia 20.08.2015 r. wprowadziło kolejne zmiany do Statutu.
2. Spółdzielnia posiada podstawowe regulaminy uchwalone i przyjęte do stosowania w trybie określonym w Statucie w okresach jego obowiązywania.
3. Organy statutowe Spółdzielni tj. Walne Zgromadzenie Członków, Rada Nadzorcza i Zarząd były zwoływane w terminie i podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z przepisami Statutu, regulaminami obrad oraz przepisami prawa.
Rada Nadzorcza w okresie objętym lustracją zgodnie z zakresem kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej.
Zarząd Spółdzielni - w okresie objętym lustracją – reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz i zajmował się sprawami, które nie były zastrzeżone do kompetencji innych organów.
Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona prawidłowo i w sposób właściwy przedstawia treść ich obrad i podjęte uchwały. Dokumentacja jest przechowywana poprawnie.
4. Obowiązująca w Spółdzielni struktura organizacyjna z planowanej ilości 7 etatów po zwiększeniu zatrudnienia w 2015 r. zakładała 8 etatów, co mogło zapewnić warunki pełnej i prawidłowej realizacji zadań.
Dokumentacja osobowa jest prowadzona właściwie i przechowywana zgodnie z zasadami regulaminowymi.
5. Prowadzenie i dokumentowanie spraw członkowsko-mieszkaniowych było poprawne i nie budzi zastrzeżeń. Spółdzielnia posiada i prowadzi w tym zakresie odpowiednią, kompletną dokumentację (rejstry, akta członkowskie). Przestrzegane są statutowe zasady w zakresie przyjmowania i wykreślenia członków.
6. Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów. Spółdzielnia posiada notarialnie ustanowione tytuły prawne do gruntów, w tym: prawo własności do 2,92 ha i prawo wieczystego użytkowania do 0,53 ha. Grunty wpisane są do ksiąg wieczystych.

7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi była w Spółdzielni prowadzona właściwie.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd wszystkich zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetycznym i technicznym.

Analiza kosztów GZM – pomimo wzrostu cen usług, paliw i materiałów w okresie objętym lustracją kształtowała się na porównywalnym poziomie. Koszty i przychody były prawidłowo ustalane przez uprawnione organy statutowe Spółdzielni.

8. W okresie objętym lustracją były stosowane właściwe działania przewidziane prawem zmierzające do zmniejszenia zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych.

Porównując zaległości za lokale mieszkalne w latach 2015 – 2017 stwierdzono, że wskaźnik zadłużeń wykazuje tendencje malejące. W roku 2017 wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych kształtował się w wysokości 6,14% . Znacznie większe bo 26,18% zadłużenie wskazuje wskaźnik zadłużeń w lokalach użytkowych. Konieczna jest kontynuacja dopuszczonej prawem windykacji zaległości, która pozwoli na obniżenie tych wskaźników zarówno w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

9. Umowy o świadczenia usług komunalnych zawierane są prawidłowo i zapewniły poprawną ochronę interesów Spółdzielni.

10. Stan dokumentacji technicznej budynków jest zadowalający. W badanym okresie Spółdzielnia dokonała okresowych kontroli stanu technicznej sprawności instalacji oraz elementów budynków wymaganych art. 62 ustawy Prawo budowlanego. Na podstawie ich wyników zostały sporządzone roczne plany remontów. Wyniki kontroli zostały odnotowano w prowadzonych książkach obiektów budowlanych.

Potrzeby remontowe Spółdzielni są analizowane i zatwierdzane pod możliwością płatnicze Spółdzielni. Środki finansowe na remonty są gromadzone poprzez odpisy w ciężar kosztów stawki opłat na fundusz remontowy.

Spółdzielnia zaciągnęła pożyczkę w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska, która pozwoliła na sfinansowanie termomodernizacji, oraz poprawę efektywności energetycznej budynków przy ul. Ułanów 15, 17, 19, 23,27 i 29. W budynku przy ul. Ułanów 21, gdzie mieszkańcy nie wyrazili zgody na zaciągnięcie pożyczki zwiększono odpis na fundusz remontowy.

Wybór wykonawców i dostawców usług odbywał się zgodnie z Regulaminem przeprowadzania przetargów na roboty remontowo – budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni.

Postępowanie przetargowe prowadziła działająca w ramach Rady Nadzorczej Komisja przetargowa. Przebieg przetargów, wybór oferentów i szczegółowe zakresy robót budowlanych były prawidłowo udokumentowane. Umowy zawarte z wykonawcami zawierały zapisy chroniące interesy Spółdzielni.

11. Spółdzielnia posiada prawidłowe wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów.

Ewidencja księgową Spółdzielni w okresie objętym lustracją była prowadzona na bieżąco

w oparciu o opracowaną Politykę Rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont. Sprawozdania finansowe zostały sporządzone terminowo.

Uproszczony przegląd ksiąg rachunkowych pozwala na stwierdzenie, że sprawozdanie finansowe za 2017 r. zostało sporządzonej na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Bilans wykazujący sumę bilansową w wysokości 15.478.669,23 oraz wynik netto w wysokości 44.224,88 mogły być zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Ustalane opłaty eksploatacyjne w pełni finansują ponoszone przez Spółdzielnię koszty i zapewniają płynność finansową.

Lustracja potwierdziła, że omówione Sprawozdanie finansowe za lata objęte lustracją zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków i złożone w Krajowym rejestrze Sądowym.

W badanym okresie Spółdzielnia prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i innych kontrahentów.

Spółdzielnia nie grozi zachwianie płynności finansowej.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji należy stwierdzić, iż działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Medyk” w Lublinie w badanym okresie , tj. 2015 - 2017 była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie działając na podstawie art. 93 § 1a ustawy Prawo spółdzielcze nie formułuje zaleceń polustracyjnych.

Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postawień § 25 ust. 5 Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 1 lipca 2010 r. (Uchwała Nr 9/2010), Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków informację o powyższym piśmie polustracyjnym.

Z poważaniem

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie