REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE
20-601 Lublin, ul. T. Zana 38 tel./fax 81- 525-91-49, rzrsm@rzrsm.org.pl
PKO BP IV O/Lublin nr 3510 2031 76 0000 5002 0011 2003

L.dz.44/2020

Lublin, dnia 18 czerwca 2020 r.

Zarząd i Rada Nadzorcza
Puławskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Centralna 2
24-100 Puławy

W wyniku zawartej w dniu 16 grudnia 2019 r. Umowy Nr 34/2019 oraz Aneksu do umowy z dnia 10 kwietnia 2020 r. pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Puławską Spółdzielnią Mieszkaniową w Puławach w dniach od 17 grudnia 2019 r. do 30 maja 2020 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2019 r., tj. za cały okres od poprzedniej lustracji.

Lustracją Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowieniami Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 1 lipca 2010 r., tj.:

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

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu, Zastępcę Prezesa Zarządu i Głównego Księgowego oraz pracowników Spółdzielni.
Lustratorzy sporządzili protokół, który bez zastrzeżeń został podpisany przez Zarząd Spółdzielni i Głównego Księgowego w dniu 10 czerwca 2020 r.

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

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 23 listopada 2016 r. do 31 marca 2017 r. przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2016 r.

Ustalenia lustracji zostały przekazane Zarządowi i Radzie Nadzorczej Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przez Związek Rewizyjny (pismo Zarządu Związku Rewizyjnego L.dz. 50/2017 z dnia 10 kwietnia 2017 r.). **Nie były formułowane wnioski polustracyjne.**

Przeprowadzone w Spółdzielni w latach 2017 – 2019 kontrole z zewnątrz nie wykazały żadnych uchybień.

Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach – jak wynika z treści protokołu – wykazała, co następuje:

1. Obowiązujący w Spółdzielni Statut został uchwalony w dniu 15 czerwca 20010 r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków, który został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 14 lipca 2010 r. i wpisany do KRS Spółdzielni Nr 0000038160 w Dziale 1, w Rubryce 4, poz. 5 wraz z jego jednolitym tekstem.

   Najważniejszą zmianą wprowadzoną w Statucie było zastąpienie Zebrania Przedstawicieli Członków, Walnym Zgromadzeniem Członków, które zostało podzielone na części (zmiana ta spowodowała likwidację Zebrań Grup Członkowskich jako jednego z organów Spółdzielni).

   Wprowadzono również inne zmiany w Statucie wynikające ze znowelizowanej ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. Dostosowano także wybór członków Rady Nadzorczej Spółdzielni do organizacji Walnego Zgromadzenia Członków w częściach.

   Realizując postanowienia ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596) – Zarząd Spółdzielni przygotował projekt zmian Statutu.

   Walne Zgromadzenie odbyte w jedenastu częściach w dniach od 11 do 20 czerwca 2018 r. uchwaliło zmiany Statutu Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach.

   Uchwalone zmiany Statutu wraz z jego jednolitym tekstem zostały postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 8 października 2018 r. wpisane do KRS Nr 0000038160 w Dziale 1, w Rubryce 4, w poz. 6.
2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały w latach 2017 – 2019 uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy.
3. Organy statutowe Spółdzielni, tj.:

A. Walne Zgromadzenia w latach 2017 – 2019 były zwoływane przez Zarząd Spółdzielni w 11 częściach każde w terminie, podejmowały uchwały i decyzje zgodne z postanowieniami obowiązującego Statutu.

B. Rada Nadzorcza w latach 2017 – 2019 wykazywała dużą aktywność. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno - nadzorczej.

Rada Nadzorcza - w okresie objętym lustracją – odbyła 16 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła łącznie 28 uchwał.

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

C. Zarząd Spółdzielni w latach 2017 – 2019 zajmował się sprawami, które nie były zastrzeżone do kompetencji innych organów oraz właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości czy uchybień w funkcjonowaniu Zarządu Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni – w okresie objętym lustracją – odbył 38 posiedzeń, na których podjął łącznie 37 uchwał.

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

4. Obowiązująca w Spółdzielni struktura organizacyjna wraz z ilością 114,09 etatów na koniec 2019 r. zapewniała warunki właściwej realizacji zadań statutowych przez Spółdzielnię.

   Postanowienia obowiązującego Regulaminu pracy, bhp i p. poż oraz Zakładowego Systemu Wynagrodzeń były zgodne z obowiązującymi przepisami, a także były przestrzegane w okresie objętym lustracją tj. w latach 2017 – 2019.

   Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni była prowadzona właściwie.

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

   Spółdzielnia w swoim władaniu na koniec 2019 r. posiadała ogółem 46,80 ha gruntów, w tym:

   - prawo własności do 45,91 ha,
   - prawo wieczystego użytkowania do 0,89 ha.

   Dokumentacja prowadzona przez Spółdzielnię w tym zakresie była właściwa.

6. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe były prowadzone i dokumentowane właściwie. Spółdzielnia posiadała w tym zakresie stosowne regulaminy i prowadziła w sposób prawidłowy przewidziane prawem rejestry członków.

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

   Do końca 2019 r. w Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach było *wyodrębnionych ogółem 3 645 lokali*, w tym:

   1) **3 493 lokale mieszkalne, co stanowiło 51,62% ogółu lokali mieszkalnych,**
   2) **30 lokali użytkowych, co stanowiło 13,04% ogółu lokali użytkowych,**
   3) **122 garaże, co stanowiło 21,07% ogółu garaży.**

8. W latach 2017 – 2019 gospodarka zasobami mieszkaniowymi była prowadzona w 5 osiedlach zarządzanych bezpośrednio przez 2 Administracje, tj.: Administracja Osiedli: Norwida, Niwa i Gościńczyk oraz Administracja Osiedli: Wróblewskiego i Leśna, która jednocześnie administruje budynkami zlokalizowanymi w Garbowie, Markuszowie i Kurowie.

   Gospodarka w tych osiedlach była prowadzona właściwie.

   Była zgodna z wewnętrznymi unormowaniami prawnymi dotyczącymi organizacji Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

   Przeprowadzany w trakcie lustracji przegląd zasobów Osiedli: Norwida, Niwa, Gościńczyk, Wróblewskiego i Leśna wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie techniczno – porządkowym i technicznym.

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

   W pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, korytarze i piwnice), jak też na terenach wokół budynków utrzymany jest porządek i czystość.

   W altanach śmietnikowych ustawiane są pojemniki do selektywnej zbiórki śmieci. Wokół altan śmietnikowych jest czysto.

   Na tablicach na klatkach schodowych budynków mieszkalnych znajdują się niezbędne dla użytkowników lokali informacje i telefony do wykorzystania w sytuacjach awaryjnych.

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

   1) przeglądy techniczne:

   a) roczne:
      - stanu szczelności instalacji gazowych i przewodów wentylacyjnych,
      - stanu technicznego budynków,

   b) pięcioletnie:
      - instalacji elektrycznej i piorunochronowej,
      - sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków mieszkalnych,

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

   Książki obiektów budowlanych były prowadzone właściwie.

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

9. Przeprowadzona analiza umów jakie Spółdzielnia zawarła z firmami dostarczającymi media wykazała, iż umowy zostały zawarte prawidłowo i zapewniały należytą ochronę interesów Spółdzielni.
10. Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – przeprowadzona w trakcie lustracji - wykazała, iż pomimo wzrostu cen usług i podatków w okresie objętym lustracją kształtowały się one w zasadzie na zbliżonym poziomie.

    Ustalone wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne w latach 2017 – 2019 były prawidłowe i wynikały z uchwalanych przez Radę Nadzorczą planów finansowych Spółdzielni na poszczególne lata.

    W 2017 r. na eksploatacji wystąpiła w Spółdzielni nadwyżka przychodów względem poniesionych kosztów.

    Nadwyżka – zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - zwiększyła przychody Spółdzielni w roku następnym.

    W 2018 r. i w 2019 r. na eksploatacji wystąpił niedobór przychodów względem poniesionych kosztów, który był dofinansowany wynikami pozostałej działalności operacyjno – finansowej Spółdzielni.
11. W okresie objętym lustracją tj. w latach 2017 – 2019 podejmowane i prowadzone były wspólne działania windykacyjne przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży.

    Analiza dokumentów wskazuje, iż w latach 2017 – 2019 były prowadzone przez Zarząd i Radę Nadzorczą działania windykacyjne dostosowane do potrzeb Spółdzielni i były skuteczne.

    W ocenie lustracji istnieje uzasadniona potrzeba podejmowania w dalszym ciągu przez Spółdzielnię wszelkich dozwolonych prawem działań dla zwiększenia skuteczności windykacji tych należności.
12. Potrzeby remontowe Spółdzielnia ustalała na podstawie przeglądów stanu technicznego i infrastruktury technicznej zasobów w poszczególnych nieruchomościach oraz na podstawie wniosków zgłaszanych przez członków na Walnych Zgromadzeniach odbytych w częściach w latach 2017 – 2019.

    Bilanse potrzeb remontowych Spółdzielni były analizowane i zatwierdzane przez uprawione organy statutowe.

    W latach 2017 - 2019 Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa na remonty zasobów poniosła wydatki w łączną kwotę 13 680 748,54 zł.

    Największymi pozycjami wydatków na remonty były prace związane z remontami klatek schodowych oraz prace dotyczące wykonania dróg pożarowych w osiedlach.

Z analizy dokumentów wynika, iż wydatki poniesione przez Spółdzielnię na remonty w latach 2017 – 2019 miały pełne uzasadnienie potwierdzone decyzjami Rady Nadzorczej.

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

    Zawarte przez Zarząd Spółdzielni w latach 2017 – 2019 umowy na realizację robót remontowych – o których mowa w protokole lustracji - **zawierały postanowienia zabezpieczające w pełni interesy Spółdzielni.**

14. W Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2017 – 2019 działalność społeczna i oświatowo - kulturalna była prowadzona na bazie 3 Osiedlowych Domów Kultury, tj.: Osiedlowego Domu Kultury przy ul. Lubelskiej 25 w Osiedlu „Norwida", Osiedlowego Domu Kultury „Junior" przy ul. Eustachiewicza 3 w Osiedlu „Leśna" i Osiedlowego Domu Kultury „AMIK" w Osiedlu „Wróblewskiego".

    Z analizy dokumentów wynika, iż Osiedlowe Domy Kultury – w badanych latach – prowadziły stałe i cykliczne formy działalności adresowane do wszystkich grup wiekowych tj. dzieci, młodzieży i dorosłych zamieszkałych w osiedlach Spółdzielni.

    Prowadzoną w latach 2017 - 2019 działalność społeczną, kulturalną i oświatową w Osiedlowych Domach Kultury, Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej lustracja ocenia bardzo pozytywnie.

15. **Spółdzielnia podlega obowiązkowi poddawania sprawozdań finansowych do badania przez uprawniony do tej czynności Podmiot.**

    Wyboru podmiotów, zgodnie z postanowieniami Statutu, dokonywała Rada Nadzorcza. Podmioty badające sprawozdanie finansowe za poszczególne lata wydawały opinie o sprawozdaniach finansowych bez uwag.

    Sprawozdania finansowe po uwzględnieniu opinii biegłych zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia obradujące w częściach w obowiązującym trybie i terminie, a następnie złożone do Urzędu Skarbowego oraz Sądu prowadzącego KRS.

    Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa w latach 2017 - 2019 posiadała prawidłowe wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów.

    a) Na podstawie badania lustracyjnego rachunkowości i sprawozdania finansowego za 2019 r. zostały sformułowane następujące stwierdzenia:
        1) Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z przyjętymi do stosowania w Spółdzielni zasadami polityki rachunkowości zgodnej z postanowieniami ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2) Sprawozdania finansowe sporządzane były na podstawie prawidłowo prowadzonych i zamkniętych na koniec roku ksiąg rachunkowych i rzetelnie odzwierciedlają stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.
3) Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją była dobra. Spółdzielnia w latach 2017 – 2019 prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów oraz posiadała dobrą płynność finansową.

b) Z ustaleń lustracji uwzględniających sprawozdanie badającego podmiotu (biegłego rewidenta) wynika, iż sprawozdania finansowe Spółdzielni za 2016 r., 2017 r. i 2018 r. sporządzone zostały na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rzetelnie i jasno odzwierciedlają stan finansowy i majątkowy Spółdzielni.
Sprawozdanie finansowe Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2019, którego bilans wykazuje sumę 79 415 835,10 zł, zaś rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w kwocie 93 387,50 zł może być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia, a także może stanowić podstawę do udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni za ich działalność w 2019 roku.

Podsumowanie:
Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji, stwierdza się, iż działalność Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach w badanym okresie tj. w latach 2017 - 2019 była prowadzona prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.
Drobne uwagi lustratorów o charakterze organizacyjno-porządkowym były w trakcie lustracji omawiane z Członkami Zarządu i zostały uwzględnione.
Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie **nie formułuje wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Puławach.**

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 informację o powyższym piśmie polustracyjnym.

Z poważaniem

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie