

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W LUBLINIE**

P R O T O K Ó Ł

**Z LUSTRACJI PEŁNEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KLAKSON” W LUBLINIE**

**Lustracja przeprowadzona
w dniach od 17 listopada 2025 r. do 16 stycznia 2026 r.**

PROTOKÓŁ

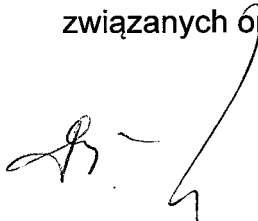
Lustracji pełnej z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie – zwanej dalej „Spółdzielnią”, przeprowadzonej za okres od dnia 01.01.2022 r., tj. od ostatniej lustracji do dnia 31.12.2024 r., przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie:

- Panią Magdalenę Kudybę, posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 6554/21, nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie,
- Panią Elżbietę Bartłomiejak posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 6713/23, nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie.

Lustracja została przeprowadzona na podstawie upoważnienia, wydanego dla lustratorów przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie stosownie do zawartego ze Spółdzielnią Porozumienia Nr 31/2025 z dnia 17.11.2025 r.

Zakres tematyczny protokołu lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie, opracowany w oparciu postanowienia „Trybu i zasad przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych”, uchwalonych w dniu 07.07.2020 r. przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej (Uchwała Nr 10/2020) oraz Ramowej tematyki lustracji przyjętej przez Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w dniu 27.10.2020 r. (Uchwała Nr 4/2020).

1. Informacje wstępne dotyczące spółdzielni mieszkaniowej Klakson w Lublinie.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni:
 - statut wewnętrzny system normatywny, (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów)
 - działalność organów samorządowych Spółdzielni.
3. Organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania (struktura organizacyjna Spółdzielni, stan zatrudnienia, wynagrodzenia pracowników, regulamin wynagrodzenia, dokumentacja akt osobowych).
4. Stan prawny gruntów będących we władaniu spółdzielni i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania.



5. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami:

- rejestr członków, (dokumentacja członków zamieszkałych),
- prowadzenie rejestru lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste,
- wykreślenia i wykluczenia z powodu zadłużenia opłat eksploatacyjnych.

6. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali.

7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

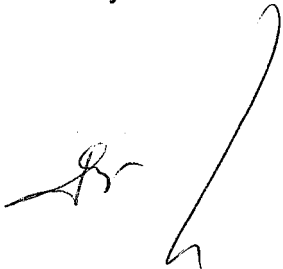
- stan ilościowy oraz estetyczny, porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych ,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja, (woda i ścieki, nieczystości stałej itp),
- służby konserwacyjne.

8. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni:

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, w tym działania energooszczędne,
- akumulacja środków finansowych na remonty i finansowanie remontów,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

9. Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe w tym:

- zgodność wewnętrznych unormowań prawnych dotyczących rachunkowości,
- funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej,
- zgodność ewidencji syntetycznej i analitycznej,
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność gospodarowania środkami pieniężnymi,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni i w wyniku finansowego
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni,
- rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów i opłat eksploatacyjnych,
- tryb badania i zatwierdzania sprawozdań finansowych.



I. Informacja wstępna dotycząca Spółdzielni.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Klakson w Lublinie z siedzibą przy ulicy Szafirowej 8 w Lublinie, utworzona została na zebraniu założycieli w dniu 22.09.1995 r. i zarejestrowana, postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Posiada stronę internetową www.klaksonsm.pl

2. Spółdzielnia Mieszkaniowa Klakson w Lublinie z siedzibą przy ulicy Szafirowej 8 posiada następujące numery identyfikacyjne.

- Numer identyfikacji podatkowej, NIP: 7120161962

- Regon 001076028

- Spółdzielnia Mieszkaniowa została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000063625 wpisanym pod numerem S-824 w Rejestrze Spółdzielni.

- Z analizy odpisu Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 17 listopada 2025 roku - załącznik Nr 1 wynika, iż wpisy są aktualne, zgodne z postanowieniami ustaw, a w szczególności zmiany organów, informacje o zmianie statutu, wzmianki o złożonych dokumentach, w tym sprawozdanie finansowe oraz uchwały zatwierdzające roczne bilanse.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Klakson w Lublinie, zgodnie z uchwałą numer 13/2016 2016 VI Kongresu spółdzielczości z dnia 13 grudnia 2016 roku oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 marca 1999 roku płaci składki do Krajowej Rady Spółdzielczej oraz RZRSM:

	za 2022r.	za 2023r.	za 2024r.
RZRSM	700 zł przelew 20.12.2022r.	1040 zł przelew 31.03.2023r.	1040 zł przelew 20.08.2024r.
KRS	550 zł przelew 28.01.2022r.	550 zł przelew 31.01.2023r.	550 zł przelew 15.02.2024r.

a) Ilość członków Spółdzielni za lata 2022 - 2024

	Wyszczególnienie	2022 r.	2023 r.	2024 r.
1.	Liczba Członków ogółem	791	771	765

b) Ilość zasobów na dzień 31.12.2024 (niezmiennie)

31 847,76 m²- powierzchnia użytkowa ogółem

584 – ilość mieszkań

3 - ilość lokali użytkowych

137 – ilość garaży

c) Stan zatrudnienia na dzień w latach 2022-2024

- 2022 r. - 5,50 etatów,

- 2023 r. - 5,50 etatów,

- 2024 r. - 6,50 etatów,

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

- Pan Kamil Soroka – Prezes Zarządu
- Pani Maria Kotnarowska – Główny Księgowy,
- Pani Jolanta Wojtasik – Specjalista ds. administracji,

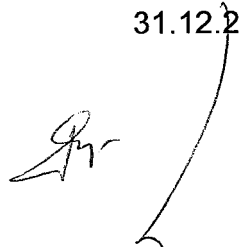
Tematykę lustracji pełnej Spółdzielni, Lustrator przedstawił Prezesowi Zarządowi Spółdzielni na pierwszym spotkaniu w dniu 17.11.2025 r. Prezes zobowiązał się przedstawić tematykę i fakt rozpoczęcia lustracji pozostałym Członkom Zarządu oraz Radzie Nadzorczej.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole, wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych Lustratorowi oraz z wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Klakson w Lublinie.

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

d) Realizacja wniosków polustracyjnych:

Poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w dniach 30.11.2022 do 31.12.2022 przez lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni



Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres od 01.01.2017 do 31.12.2021 r. Ustalenia lustracji zostały przekazane Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Klakson w Lublinie.

Zarząd spółdzielni Mieszkaniowej Klakson w Lublinie na podstawie artykułu 93 § 1 b. ustawy Prawo Spółdzielcze informuje, iż zostały zrealizowane wnioski lustracyjne zawarte w protokole za okres od 01 stycznia 2017 do 31 grudnia 2021.

- W zakresie przestrzegania postanowień artykułu 91 paragraf jeden ustawy Prawo spółdzielcze. Spółdzielnia w 2025 r. – wniosek zrealizowano.
- w zakresie dostosowania Regulaminu Pracy Zarządu do obowiązującego stanu- wniosek zrealizowano.
- w zakresie opracowania i zatwierdzenia schematu organizacyjnego spółdzielni aktualnego do jej potrzeb- wniosek zrealizowano.
- w zakresie wyboru wykonawców robót remontowych według zapisów Regulaminu przetargów dostosowano przepisy do aktualnych cen i realiów rynkowych - wniosek zrealizowano.
- w zakresie sprawowania funkcji kontrolnych nad wykonaniem planu gospodarczego i planu remontów- wniosek zrealizowano.
- w zakresie poddania pod dyskusję najbliższego Walnego Zgromadzenia zapisów statutowych dotyczących funkcji społecznego członka zarządu w zakresie ilości członków - wniosek zrealizowano.

Dołączono pismo o realizacji ustaleń polustracyjnych z dnia 22.08.2025 r

II. Podstawy prawne i organizacja spółdzielni.

1. W okresie objętym lustracją obowiązywał w Spółdzielni Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie członków w dniu z dnia 21.06 2018 r. który został zmieniony 26 czerwca 2023 uchwałami nr 17/2023, 18/2023, 19/2023, 20/2023. Statut spółdzielni został Zarejestrowany przez Sąd Rejonowy Lublin wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Lublinie . Wpisu dokonano w Dziale 1, w Rubryce 4, w pozycji 12. Spółdzielnia Mieszkaniowa Klakson posiada tekst jednolity Statutu.
2. Przedstawione lustratorom, odpisy KRS poza statutem obejmowały niżej wymieniony dokumenty:

- złożenie sprawozdania finansowego za 2022 rok – sygnatura akt RDF/540226/23/665 z dnia 14.07.2023,
- złożenie sprawozdania finansowego za 2023 rok -sygnatura akt RDF/651516/24/953 z dnia 10.07.2024,
- złożenie sprawozdania finansowego za 2024- sygnatura akt RDF/758044/25/11 z dnia 03.07.2025.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Klakson działa na podstawie ustaw:

- Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz U. z dnia 2020 poz. 875 z późn. Zm)
- Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 11 z późn. Z.) ,
- Innych ustaw związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, prowadzeniem rozliczeń finansowych, sporządzaniem sprawozdawczości gospodarczej i finansowej, wewnętrznych unormowań, uchwalonych i zatwierdzonych przez kompetentne organy statutowe spółdzielni mieszkaniowej Klakson w Lublinie.

W 2022 r oraz w 2024 r nie było kontroli w Spółdzielni Mieszkaniowej Klakson w Lublinie

w 2023r była kontrola Państwowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Lublinie.

W spółdzielni jest prowadzona książka kontroli w której osoby kontrolujące dokonują wpisu.

Książka jest przechowywana w metalowej szafie, nad którą pieczę sprawuje pracownik spec. ds. administracji.

W wyniku badania lustracyjnego stwierdzono, że spółdzielnia posiada uchwalone i zatwierdzone następujące regulaminy, normujące pracę poszczególnych organów, a mianowicie:

a) Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków:

Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków SM Klakson w Lublinie	20.06.2017 r.	Walne Zgromadzenie Członków SM Klakson w Lublinie
Regulamin Pracy Rady Nadzorczej SM Klakson w Lublinie	26.06.2023r.	Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków nr 16/2023 z dn. 26.06.2023 r.

b) Uchwalone przez Radę Nadzorczą:

Regulamin wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanowienia własności lokali.	24.01.2005r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 12/2005
Regulamin organizacyjny SM Klakson	22.08.2025r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 12 /2025 z dn. 22.08.2025r.
Regulamin gospodarki Funduszem Remontowym SM Klakson	04.04.2005r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 25/2005
Instrukcja obiegu dokumentów w SM Klakson		
Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w SM Klakson w Lublinie	01.07.2020r	Uchwała Rady Nadzorczej nr 21/06/2020 r. z dn. 17.06.2020r.
Regulamin rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach SM Klakson oraz użytkowania indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat z tego tytułu.	12.03.2014r	Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/03/2014 r. z dn 12.03.2014r.
Regulamin przeprowadzania konserwacji i napraw w zasobach SM Klakson w Lublinie	07.05.2014r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 4/05/2014r.
Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków SM Klakson w Lublinie i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za c.o. oraz za podgrzanie wody.	15.01.2020r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 14/2020 z dn.15.01.2020r
Regulamin postępowania przy prowadzeniu windykacji należności w SM Klakson w Lublinie	08.04.2015r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 05/04/2015r. Z dn. 08.04.2015r.
Regulamin udostępniania dokumentów SM Klakson w Lublinie członkom Spółdzielni	04.04.2011r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 6/04/2011

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkaniowe, użytkowe i garaże oraz opłat za utrzymanie mienia ogólnego w SM Klakson w Lublinie	01.07.2020r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 20/06/2020 z dn. 17.06.2020r.
Regulamin współżycia mieszkańców i porządku domowego w budynkach administrowanych przez SM Klakson w Lublinie	18.11.1999r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 34 z dn. 18.11.1999r.
Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków SM Klakson w Lublinie i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewania oraz za podgrzanie wody.	07.05.2024r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 4/2024 z dn. 07.05.2024 r.
Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy wykonywane w SM Klakson w Lublinie	16.09.2024r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 6/2024 z dn.16.09.2024r.
Regulamin określający zasady korzystania z miejsc parkingowych oraz ponoszenia kosztów ich budowy (partycypacji) na działce SM Klakson w Lublinie, położonej w Lublinie przy ul. Szafirowej 28.	22.08.2025r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 11/2025 z dnia 22.08.2025r.
Regulamin komisji rewizyjnej SM Klakson w Lublinie	10.02.2015r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 04/02/2015
Regulamin Pracy Zarządu SM Klakson w Lublinie	17.07.2023r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 6/07/2023




c) Uchwalone przez Zarząd:

Instrukcja kontroli wewnętrznej SM Klakson w Lublinie	17.02.2006r.	Uchwała Zarządu nr 3/06 z dn.17.02.2006r.
Zasady zakupu, wydawania i rozliczania biletów komunikacji miejskiej dla pracowników SM Klakson w Lublinie.	01.10.2014r.	Decyzja Zarządu
Regulamin wynagradzania SM Klakson w Lublinie	27.02.2024r.	Uchwała Zarządu nr 4/2024r.
Regulamin ochrony danych osobowych SM Klakson w Lublinie	04.04.2011r.	Uchwała RN nr 8/4/20211 z dnia 04.04.2011

Powyższe regulaminy są dostępne wyłącznie w formie papierowej w siedzibie Spółdzielni są one zgodne z zapisami w statucie.

3. Organy Samorządowe w Spółdzielni

Zgodnie z zapisem obowiązującego w okresie lustracji Statutu Spółdzielni § 16 Naczelnymi Organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie
- Rada Nadzorcza
- Zarząd.

Zwołanie posiedzeń organów spółdzielni reguluje statut.

Walne zgromadzenie

Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni, sposób zwołania podejmowania uchwał oraz jego kompetencje określa statut spółdzielni. W okresie objętym lustracją odbyły się następujące posiedzenia oraz podejmowane uchwały.

W 2022 roku Walne Zgromadzenie odbyło się za lata 2019, 2020, 2021 r .

Walne Zgromadzenia członków odbyte w latach 2022- 2 0 2 4 zostały zwołane przez zarząd spółdzielni.

O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zostali zawiadomieni na piśmie w terminach zgodnych z postanowieniami Statutu tj. jest na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia o terminie Walnego Zgromadzenia były wywieszane na klatkach schodowych budynków, w siedzibie spółdzielni oraz na

stronie internetowej. Zawiadomienia nie były datowane, były doręczane co najmniej na 21 dni przed terminami Walnych.

Walne Zgromadzenia odbyły się w 2022 r., 2023 r., 2024 r.

- w 2022 r (za 2019 r., 2020 r, 2021 r) frekwencja wynosiła 86 mandatów (w tym 21 pełnomocnictw),

- w 2023 r. (za 2022 r.) frekwencja wynosiła 42 mandatów (w tym 9 pełnomocnictw),

- w 2024 r. (za 2023 r.) frekwencja wynosiła 26 mandatów (w tym 8 pełnomocnictw),

Nr Uchwały	Data	w sprawie - treść uchwały
1/2022	22.06.2022 r.	Zatwierdzenie wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia
2/2022	22.06.2022 r.	Zatwierdzenie wyboru Z-cy Przewodniczącego - Sekretarza Walnego Zgromadzenia
3/2022	22.06.2022 r.	Zatwierdzenia porządku obrad Walnego Zgromadzenia
4/2022	22.06.2022 r.	Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia
5/2022	22.06.2022 r.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2019 r.
6/2022	22.06.2022 r.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2020 r.
7/2022	22.06.2022 r.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2021 r.
8/2022	22.06.2022 r.	Podział nadwyżki bilansowej za 2019 r.
9/2022	22.06.2022 r.	Podział nadwyżki bilansowej za 2020 r.
10/2022	22.06.2022 r.	Podział nadwyżki bilansowej za 2021 r.
11/2022	22.06.2022 r.	Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za 2019 r.
12/2022	22.06.2022 r.	Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za 2020 r.
13/2022	22.06.2022 r.	Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za 2021 r.
14/2022	22.06.2022 r.	Udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Panu Jackowi Barszczewskiemu
15/2022	22.06.2022 r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Panu Jerzemu Zbiczakowi
16/2022	22.06.2022 r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Pani Grażynie Kujawa
17/2022	22.06.2022 r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Pani Joannie Pawlak
18/2022	22.06.2022 r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Pani Teresie Szyszka
19/2022	22.06.2022 r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Panu Adamowi Miszczakowi
20/2022	22.06.2022 r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Pani Jolancie Gajowiak
21/2022	22.06.2022 r.	Udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Panu Kamilowi Soroka
22/2022	22.06.2022 r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Panu Waldemarowi Niezabitowskiemu

23/2022	22.06.2022 r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Pani Marzenie Pacek
24/2022	22.06.2022 r.	Wybór z osiedla Widok Członka Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję 2022-2025
25/2022	22.06.2022	Wybór z osiedla Bazylianówka Członka Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję 2022-2025
26/2022	22.06.2022	Wybór z osiedla Poręba Członka Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję 2022-2025
27/2022	22.06.2022 r.	Wybór z osiedla Poręba Członka Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję 2022-2025
28/2022	22.06.2022 r.	Wybór z osiedla Poręba Członka Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję 2022-2025
29/2022	22.06.2022 r.	Skreślenie z porządku obrad Walnego Zgromadzenia pkt 16 i pkt 17

Nr Uchwały	Data	w sprawie - treść uchwały
1/2023	26.06.2023r.	Zatwierdzenie wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia
2/2023	26.06.2023r.	Zatwierdzenie wyboru Z-cy Przewodniczącego-Sekretarza Walnego Zgromadzenia
3/2023	26.06.2023r.	Zatwierdzenia porządku obrad Walnego Zgromadzenia
4/2023	26.06.2023r.	Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia
5/2023	26.06.2023r.	Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia
6/2023	26.06.2023r.	Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022r.
7/2023	26.06.2023r.	Zatwierdzenie sprawozdania Finansowego za 2022r.
8/2023	26.06.2023r.	Podział nadwyżki bilansowej za 2022r.
9/2023	26.06.2023r.	Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za 2022r.
10/2023	26.06.2023r.	Rozpatrzenie wniosków polustracyjnych, wynikających z protokołu sporządzonego w dniu 12.01.2023r. Przez Regionalny Związek Rewizyjny SM w Lublinie
11/2023	26.06.2023r.	Udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Panu Kamilowi Soroka

12/2023	26.06.2023r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Panu Marcinowi Drozd
13/2023	26.06.2023r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Panu Waldemarowi Niezabitowskiemu
14/2023	26.06.2023r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Pani Zofii Nowak
15/2023	26.06.2023r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Pani Marzenie Pacek
16/2023	26.06.2023r.	Uchwalenie Regulaminu Pracy Rady Nadzorczej
17/2023	26.06.2023r.	Zmiana Statutu Spółdzielni w zakresie § 34 ust.1 i § 34 ust. 2 i 3
18/2023	26.06.2023r.	Zmiana Statutu Spółdzielni w zakresie § 28 ust.2 i § 28 ust. 5 i 6
19/2023	26.06.2023r.	Zmiana Statutu Spółdzielni w zakresie § 28 ust.2 i § 28 ust. 5
20/2023	26.06.2023r.	Przyjęcie jednolitego tekstu Statutu Spółdzielni.

Nr Uchwały	Data	w sprawie - treść uchwały
1/2024	25.06.2024r.	Zatwierdzenie wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia
2//2024	25.06.2024r.	Zatwierdzenie wyboru Z-cy Przewodniczącego-Sekretarza Walnego Zgromadzenia
3/2024	25.06.2024r.	Zatwierdzenia porządku obrad Walnego Zgromadzenia
4/2024	25.06.2024r.	Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia
5/2024	25.06.2024r.	Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za 2023r.
6/2024	25.06.2024r.	Zatwierdzenie sprawozdania Finansowego za 2023r.
7/2024	25.06.2024r.	Podział nadwyżki bilansowej za 2023r.

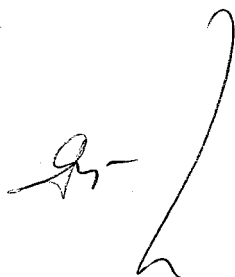



8/2024	25.06.2024r.	Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023r.
9/2024	25.06.2024r.	Udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Panu Kamilowi Soroka
10/2024	25.06.2024r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Panu Waldemarowi Niezabitowskiemu
11/2024	25.06.2024r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Pani Zofii Nowak
12/2024	25.06.2024r.	Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Panu Marcinowi Drozd

Z prowadzonej dokumentacji wynika, że zawiadomienia dotyczące procedury zwołania zebrania było realizowane zgodnie z § 20 punkt 1 Statutu. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawiadomiono Krajową Radę Spółdzielczą oraz zawiadomiony był Związek Rewizyjny SM w Lublinie(art.40 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze. W protokołach z obrad Walnych Zgromadzeń zawarto informacje dotyczące przyjętych bilansów, sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat. Powyższe dane są zawarte w podjętych uchwałach, które są załącznikiem do protokołu. Podjęto uchwały były objęte porządkiem obrad i zgodnie z kompetencjami Walnego Zgromadzenia podpisane są przez przewodniczącego zebrania oraz sekretarza. Walne zgromadzenie było zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków. Dokumentacja dotycząca poszczególnych zebrań jest przechowywana w oddzielnych segregatorach uporządkowana i zawiera następujące dokumenty: protokoły z zebrań, podjęte uchwały, sprawozdania rady nadzorczej i zarządu, listy obecności, sprawozdanie finansowe. Ustalono, że przedstawiony dokumenty są prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym. Do działalności Walnego Zgromadzenia w latach 2022 - 2024 uwag nie wniesiono.

Rada Nadzorcza

Działalność Rady Nadzorczej opiera się na przepisach zawartych w § 28 do 32 Statutu Spółdzielni oraz regulaminie uchwalonym przez Walne Zgromadzenie.




Członkowie Rady Nadzorczej	Okres pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej	Funkcja w Radzie Nadzorczej
Wioletta Łupina	26.06.2019r. - 22.06.2022r.	Członek Rady Nadzorczej
Jadwiga Filipowicz	26.06.2019r. - 22.06.2022r.	Przewodnicząca
Wiesława Truś	26.06.2019r. - 22.06.2022r.	Z-ca Przewodniczącego Sekretarz
Ryszard Starzyński	26.06.2019r. - 22.06.2022r.	Członek Rady Nadzorczej
Danuta Duda	26.06.2019r. - 22.06.2022r.	Członek Rady Nadzorczej
Teresa Szyszka	26.06.2022r. - 10.05.2025r. Zgon	Członek Rady Nadzorczej
Elżbieta Burczaniuk	26.06.2022r- 31.01.2025r. Rezygnacja	Z-ca Przewodniczącego Sekretarz
Marzena Pacek	26.06.2022r- 31.03.2025r. Rezygnacja	Przewodnicząca RN
Jakub Stepniak	26.06.2022r- 24.03.2025r. Rezygnacja	Członek Rady Nadzorczej
Karol Kaliszewski	26.06.2022r - 17.06.2025r. nadal	Członek Rady Nadzorczej

Stan ilościowy Rady Nadzorczej jest zgodny z postanowieniami Statutu § 28 pkt 2. (3 osoby). Członkowie Rady Nadzorczej są wskazani w Krajowym Rejestrze Sądowym. Rada działa w oparciu o materiały przygotowane i przekładane przez zarząd posiedzenia zwołuje przewodniczący lub jego zastępca w wymiarom potrzeb. Regulamin Rady Nadzorczej jest zgodny ze Statutem.

Rada Nadzorcza spotyka się raz w miesiącu i bierze wynagrodzenie w wysokości 10% wynagrodzenie minimalnego na podstawie listy obecności. Na posiedzeniach RN są




przestrzegane wszystkie elementy posiedzenia. Zgodnie z **Art. 88 Prawa Spółdzielczego (w praktyce Art. 88a)**: nakłada obowiązek badania rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni pod kątem rzetelności i prawidłowości, które ma przeprowadzać Rada Nadzorcza

W posiedzeniach Rady udział brali także członkowie zarządu. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła:

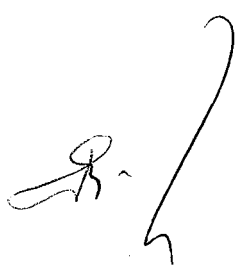
2022 rok – 16 posiedzeń oraz podjęła 26 uchwał

Nr Uchwały	Data	w sprawie
42/2022	09.02.2022	w sprawie wyboru społecznego członka Zarządu z os. Poręba P. Zofii Nowak
43/2022	09.02.2022	Zatwierdzenie planu Finansowo-gospodarczego na 2022r.
44/2022	09.02.2022	Zatwierdzenie planu remontów na 2022r.
45/2022	09.02.2022	Zatwierdzenie planu kosztów zarządzania (kosztów ogólnych)
46/2022	09.03.2022	Odwołanie społecznego członka Zarządu P. Marzenę Pacek z dn.09.03.2022r.
47/2022	20.04.2022	Zatwierdzenie Regulaminu przeprowadzenia konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu w Spółdzielni Mieszkaniowej "Klakson" w Lublinie
48/2022	18.05.2022	Ogłoszenie konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu i zatwierdzenie Regulaminu konkursu w SM "Klakson" w Lublinie
49/2022	14.06.2022	Zatwierdzenie planu Finansowo-gospodarczego na 2022r. (nowa stawka opłat eksploatacyjnych przy ul. Szmaragdowej 18 .
50/2022	14.06.2022	Zatwierdzenie planu remontów na 2022r.
51/2022	14.06.2022	Zatwierdzenie wynagrodzenie głównego księgowego i zwiększonej wysokości funduszu płac na 2022 r.



52/2022	20.06.2022	Wybór Prezesa Zarządu.
53/2022	20.06.2022	Nawiązanie stosunku pracy z P. Mirosławem Janczakiem.
1/2022	11.07.2022	Przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej
2/2022	11.07.2022	Przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dn.30.06.2022r.
3/2022	11.07.2022	Odwołanie P. Mirosława Jańczaka z funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni "Klakson"
4/2022	11.07.2022	Ogłoszenie konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu SM Klakson" w Lublinie
5/2022	11.07.2022	Dokonanie korekty Planu Finansowo-gospodarczego na 2022r. Dot. zwiększenia kosztów Zarządu o kwotę 18 450,00zł.
6/2022	11.07.2022	Wybór społecznego członka Zarządu z os. Poręba P. Marcina Drozda
7/2022	11.07.2022	Wybór społecznego członka Zarządu z os. Bazylanówka P. Ryszarda Starzyńskiego
8/2022	11.07.2022	Wybór Prezesa Zarządu P. Kamila Sorokę.
9/2022	01.09.2022	Nawiązanie stosunku pracy z P. Kamilem Soroką
10/2022	01.09.2022	Przyznanie limitu kilometrów na jazdy lokalne samochodem prywatnym dla P. Kamila Soroki
11/2022	02.11.2022	Na podstawie wniosku Zarządu w spr. zlecenia utrzymania porządku i czystości na klatce schodowej w budynku przy ul. Bazylanówka 75 w Lublinie
12/2022	13.12.2022	Zatwierdzenie planu finansowo-gospodarczego SM Klakson w Lublinie na 2023r.
13/2022	13.12.2022	Zatwierdzenie planu remontów SM Klakson w Lublinie na 2023r.
14/2022	13.12.2022	w sprawie podwyższenia wynagrodzenia dla P. Prezesa Zarządu Spółdzielni od 01.01.2023r.

W 2022 roku w dniach 12.01, 25.06, 30.06, 16.08 i 27.10 odbyły się posiedzenia RN na których nie były podejmowane uchwały.



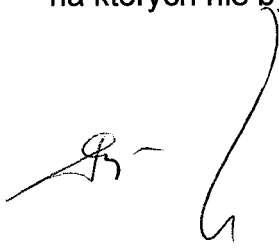

2023 rok – 12 posiedzeń oraz podjęła 20 uchwał

Nr Uchwały	Data	w sprawie
1/03/2023	31.03.2023	Wykonanie termomodernizacji w budynku przy ul. Szafirowej 12 w Lublinie
2/03/2023	31.03.2023	Zmiana planu remontów na rok 2023 w związku z montażem urządzeń fotowoltaicznych.
3/2023	17.04.2023	Podwyższenie stawki na funduszu remontowym w budynku przy ul. Szafirowej 12 w Lublinie
4/2023	29.05.2023	Przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 r
5/07/2023	17.07.2023	Uchylenie Uchwały Rady nadzorczej nr 3/2023 z dnia 17.04.2023r dot. zmiany planu remontów na rok 2023 w związku z planowaną termomodernizacją w budynku przy ul. Szafirowej 12 w Lublinie.
6/07/2023	17.07.2023	Uchwalenie Regulaminu pracy Zarządu SM "Klakson" w Lublinie
7/08/2023	24.08.2023	Zlecenie firmie zewnętrznej utrzymania porządku w pomieszczeniach wspólnych w zasobach Spółdzielni.
8/08/2023	24.08.2023	Dokonanie zmian w Planie remontów na rok 2023.; wytypowanie balkonów do remontu przy ul. Opalowej 3.
9/08/2023	24.08.2023	Dokonanie zmian w Planie remontów na rok 2023.; wykonanie dodatkowych prac remontowych płyty balkonu mieszkania nr 10 przy ul. Opalowej 3 .
10/08/2023	24.08.2023	Dokonanie zmian w Planie remontów na rok 2023.; podwyższenie kwoty przeznaczonej na remont 8 szt. balkonów przy ul. Szafirowej 22 w Lublinie z kwoty 60.000,00 zł do kwoty 75.295,60 zł / netto/
11/08/2023	24.08.2023	Dokonanie zmian w Planie remontów na rok 2023.; podwyższenie kwoty przeznaczonej na montaż turbowentów na bloku ul. Szafirowa 8 z kwoty 5000,00 do kwoty 12.600,00 zł netto. zł do kwoty 75.295,60 zł / netto/




12/08/2023	24.08.2023	Dokonanie zmian w Planie remontów na rok 2023.; rozszerzenia Planu remontów ściany narożnika budynku przy ul. Szafirowa 8 w Lublinie na wartość 35.345.00 zł/netto
13/08/2023	24.08.2023	Wyrażenie zgody na odbycie kursu na zarządcę nieruchomości przez Prezesa Zarządu Spółdzielni P. Kamila Sorokę.
14/0/2023	24.08.2023	Nawiązanie stosunku pracy z P. Kamilem Soroką Prezesem Spółdzielni w pełnym wymiarze czasu pracy na czas nieokreślony od 05.08.2023r.
15/10/2023	23.10.2023	Odwołanie społecznego członka Zarządu z dnia 31.10.2023r P. Marcina Drozda w związku z koniecznością dostosowania liczby członków Zarządu do aktualnych zapisów statutu Spółdzielni oraz brakiem aktywności i zaangażowania w pracach Zarządu.
16/11/2023	13.11.2023	Dokonanie zmian w planie remontów na rok 2023 - uwzględnienie remontu chodnika z kostki brukowej przy ul. Szafirowej 18. Całkowity koszt szacunkowy to 33.625,13 zł brutto
17/11/2023	13.11.2023	Dokonanie zmian w planie remontów na rok 2023 - wymiana wodomierzy ze względu na upływ czasu ważności użytkowania (homologacji) wodomierzy przez Firmę ISTA Sp. z o.o. w Lublinie.
18/11/2023	13.11.2023	Zatwierdzenie nowego Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy wykonywane w SM "Klakson" w Lublinie.
19/11/2023	13.11.2023	Podwyższenie wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu Spółdzielni
20/2023	11.12.2023	Zatwierdzenie Planu finansowo-gospodarczego SM Klakson w Lublinie. Na 2024 r.

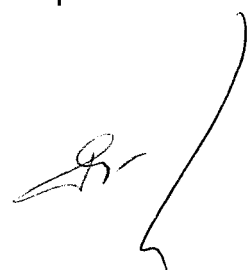
W 2023 roku w dniach 16.01, 13.02, 29.05, 12.06, 11.09 odbyły się posiedzenia RN
na których nie były podejmowane uchwały.




2024 rok – 13 posiedzeń oraz podjęta 9 uchwał

Nr Uchwały	Data	w sprawie
1/2024	31.01.2024	Zatwierdzenie Planu Remontów Spółdzielni na rok 2024 r.
2/2024	26.02.2024	Dokonanie zmian w Planie remontów na 2024r.- podwyższenie stawki funduszu remontowego dla budynków Bazylianówka 79 i Bazylianówka 83 z kwoty 1,30zł/m ² na 2,00zł/m ²
3/2024	17.04.2024	Zmiana umowy o pracę z Prezesem Zarządu Spółdzielni P. Kamilem Soroką- zmiana warunków umowy o pracę i przyznanie jednorazowej nagrody pieniężnej w wysokości
4/2024	04.05.2024	Uchwalenie Regulaminu Rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków SM Klakson w Lublinie i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody.
5/2024	04.07.2024	Jednorazowa wpłata kwoty 10 000,00 zł przez osoby mające prawo do garażu w zespole garażowym przy ul. Szmaragdowej 4a w Lublinie na fundusz remontowy.
6/2024	16.09.2024	Zmiany w Regulaminie udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy wykonywane w SM Klakson w Lublinie
7/2024	16.09.2024	Uchwalenie Regulaminu określającego zasady korzystania z miejsc parkingowych oraz ponoszenia kosztów ich budowy (partycypacji) na działce SM Klakson w Lublinie przy ul. Szafirowej 28
8/2024	16.12.2024	Dokonanie zmian w Planie Remontów na rok 2024
9/2024	16.12.2024	Uchwalenie Regulaminu określającego zasady korzystania z miejsc parkingowych oraz ponoszenia kosztów ich budowy (partycypacji) na działce S M Klakson w Lublinie ul. Szafirowa 28

W 2024 roku w dniach 15.04, 27.05, 17.06, 19.08, 28.10, 18.11 odbyły się posiedzenia RN na których nie były podejmowane uchwały.



Podjęte przez Radę nadzorczą uchwały i decyzje były zgodne z przepisami w statucie, kompetencjami i dotyczyły spraw bieżących i obejmowały zagadnienia wynikające z § 30.

Zarząd Spółdzielni

Działalność zarządu opiera się na przepisach zawartych w § 33 -39. Statutu Spółdzielni oraz regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą. W okresie objętym lustracją zarząd zgodnie ze statutem składa się z 3 osób.

- Kamil Franciszek Soroka - Prezes Zarządu
- Zofia Nowak - Społeczny Członek Zarządu
- Waldemar Gerard Niezabitowski - Społeczny Członek Zarządu.

Zarząd w 2022 roku odbył 17 posiedzeń oraz podjął 16 uchwał

Nr Uchwały	Data	w sprawie - treść uchwały
1/2022	07.01.2022 r.	Przyznanie w 2022 r. pracownikom Spółdzielni świadczeń urlopowych, na podstawie art. 3 ust. 3 ustawy z 04.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych
2/2022	02.02.2022 r.	Przekazanie i przedstawienie do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej projektu planu finansowo-gospodarczego na 2022 r.
3/2022	31.03.2022 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
4/2025	17.05.2022 r.	Zwołanie na 22.06.2022 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni
5/2025	29.06.2022 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
6/2025	12.07.2022 r.	Rozwiązanie umowy o pracę
7/2025	12.07.2022 r.	Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych zw. z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni
8/2025	12.07.2022 r.	Ustalenie, że obsługa prawna Spółdzielni będzie wykonywana przez kancelarię radcy prawnego
9/2025	20.08.2022 r.	Podwyższenie zaliczek na centralne ogrzewanie

10/2025	27.10.2022 r.	Podwyższenie zaliczek na centralne ogrzewanie
11/2025	28.11.2022 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
12/2025	28.11.2022 r.	Przyjęcie w poczet Członków Spółdzielni
13/2025	28.11.2022 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
14/2025	28.11.2022 r.	Przyjęcie w poczet Członków Spółdzielni
15/2022	07.12.2022 r.	Przekazanie i przedstawienie do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej projektu planu finansowo-gospodarczego na 2023 r.
16/2022	07.12.2022 r.	Przekazanie i przedstawienie do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej projektu planu remontów na 2023 r.

W 2022 roku w dniach 01.03, 29.04, 09.05, 01.06, 05.07, 28.07, 28.09 odbyły się posiedzenia Zarządu na których nie były podejmowane uchwały.

Zarząd w 2023 roku odbył 15 posiedzeń oraz podjął 14 uchwał

Nr Uchwały	Data	w sprawie - treść uchwały
1/2023	13.02.2023 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
2/2023	13.02.2023 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
3/2023	13.02.2023 r.	Podwyższenie zaliczek na podgrzew wody
4/2023	15.06.2023 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
5/2023	15.06.2023 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
6/2023	15.06.2023 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
7/2023	28.06.2023 r.	Opracowanie jednolitego tekstu statutu Spółdzielni
8/2023	14.08.2023 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
9/2023	14.08.2023 r.	Wybór firmy świadczącej usługi sprzątania części wspólnych w budynkach będących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni
10/2023	11.09.2023 r.	Wybór firmy na przeprowadzenie remontu balkonów w budynku nr 3 przy ul. Opalowej
11/2023	11.09.2023 r.	Wybór firmy na przeprowadzenie remontu balkonów w budynku nr 3 przy ul. Opalowej

12/2023	17.10.2023 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
13/2023	17.10.2023 r.	Przekazanie i przedstawienie do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej projektu nowo opracowanego Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy wykonywane w Spółdzielni
14/2023	17.10.2023 r.	Przyznanie jednorazowych nagród pieniężnych dla pracowników

W 2023 roku w dniach 13.03, 20.03, 27.03, 29.03, 08.05, 29.05, 12.06, 10.07, 24.07, 25.09, 13.11, 11.12 odbyły się posiedzenia Zarządu na których nie były podejmowane uchwały.

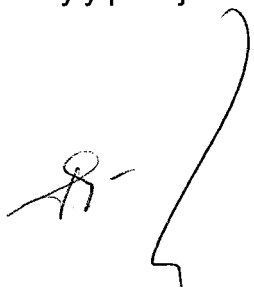
Zarząd w 2024 roku odbył 14 posiedzeń oraz podjął 24 uchwał

Nr Uchwały	Data	w sprawie - treść uchwały
1/2024	25.01.2024 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
2/2024	25.01.2024 r.	Zwiększenie opłaty eksploatacyjnej w pozycji wywóz nieczystości
3/2024	27.02.2024 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
4/2024	27.02.2024 r.	Uchwalenie Regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni
5/2024	27.02.2024 r.	Wykonanie i sfinansowanie ogrodzenia trawnika za budynkiem mieszkalnym położonym w Lublinie przy ul. Szafirowej 20
6/2024	14.03.2024 r.	Przyznanie jednorazowych nagród pieniężnych dla pracowników, w tym dla głównej księgowej
7/2024	14.03.2024 r.	Odstąpienie od naliczania opłat za wywóz nieczystości oraz zaliczek na wodę w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. Bazylianówka 81/20
8/2024	14.03.2024 r.	Odstąpienie od naliczania opłat za wywóz nieczystości oraz zaliczek na wodę w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. Opalowa 3/21

9-

9/2024	16.04.2024 r.	Wybór wykonawców remontu balkonów przy ul. Bazylianówka 79 i 83
10/2024	25.04.2024 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
11/2024	23.05.2024 r.	Przyjęcie w poczet Członków Spółdzielni
11a/2024	23.05.2024 r.	Zwołanie na 25.06.2024 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni
11b/2024	06.06.2024 r.	Przyjęcie oferty na umieszczenie paczkomatu na terenie mienia własnego Spółdzielni
12/2024	22.07.2024 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
13/2024	22.07.2024 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
14/2024	22.07.2024 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
15/2024	23.09.2024 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
16/2024	23.09.2024 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
17/2024	23.09.2024 r.	Podwyższenie zaliczek na podgrzew wody
18/2024	15.10.2024 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
19/2024	18.11.2024 r.	Skreślenie z rejestru Członków Spółdzielni
20/2024	18.11.2024 r.	Zmiana załącznika nr 1 do Regulaminu Pracy Spółdzielni w zakresie urealnienia kwoty ekwiwalentu na zakup okularów korekcyjnych i odpłatności za ciepły posiłek regeneracyjny
21/2024	09.12.2024 r.	Przyznanie jednorazowych nagród pieniężnych dla wszystkich pracowników
22/2024	09.12.2024 r.	Podwyższenie zaliczek na ubezpieczenie majątku Spółdzielni w 2025 r.
23/2024	30.12.2024 r.	Zwiększenie opłaty eksploatacyjnej w pozycji wywóz nieczystości
24/2024	30.12.2024 r.	Wybór firmy brokerskiej w zakresie ubezpieczenia Spółdzielni

W 2024 roku w dniach 26.08, 28.10 odbyły się posiedzenia Zarządu na których nie były podejmowane uchwały.




W latach 2022 – 2024 w Zarządzie były następujące zmiany:

Członek Zarządu	Okres pełnienia funkcji w Zarządzie	Funkcja w Zarządzie
Kamil Soroka	01.07.2021 r. - 30.06.2022 r., 05.09.2022 r. - nadal	Prezes Zarządu
Mirosław Jańczak	01.07.2022 r. - 11.07.2022 r.	Prezes Zarządu
Marzena Pacek	09.02.2021 r. - 09.03.2022 r.	Spółeczny Członek Zarządu
Waldemar Niezabitowski	09.02.2021 r. - nadal	Spółeczny Członek Zarządu
Zofia Nowak	09.02.2022 r. - nadal	Spółeczny Członek Zarządu
Marcin Drozd	11.07.2022 r. - 31.10.2023 r.	Spółeczny Członek Zarządu

Wykazy protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz Zarządu stanowią załączniki. Podjęte przez Zarząd uchwały i decyzje były zgodne z wymienionymi w § 30 ust. 1 Statutu przypisanymi kompetencjami i dotyczyły spraw bieżących. Żadna z nich nie zagadnień o znaczącym ciężarze gatunkowym innym niż przewidziany w Statucie.

III. Struktura organizacyjna służb etatowych spółdzielni.

Struktura organizacyjna Spółdzielni

W 2024 roku nastąpiły zmiany w stanie zatrudnienia. Nałożone ustawami i Statutem Spółdzielni obowiązki względem członków realizowano w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, stan zatrudnienia, który na dzień 31.12.2024. roku przedstawiał się następująco:

1. pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę 6,5 etatów:
 - Prezes zarządu- jeden etat,

- główna księgowa- pół etatu,
- specjalista do spraw księgowości i windykacji- jeden etat,
- specjalista do spraw administracji - jeden etat,
- specjalista do spraw technicznych- jeden etat,
- gospodarz rejonu osiedle Poręba, w okresie od 01.01 2024 do 31.07 2024 jeden etat
- w okresie od 01. 08 2024 do 31.12.2024 - 2 etaty.

W 2023 oraz w 2022 r. stan zatrudnienia przedstawiał się następująco:

- Prezes zarządu- jeden etat,
- główna księgowa- pół etatu,
- specjalista do spraw księgowości i windykacji- jeden etat,
- specjalista do spraw administracji - jeden etat,
- specjalista do spraw technicznych- jeden etat,
- gospodarz rejonu osiedle Poręba - jeden etat

Spółdzielnia mieszkaniowa Klakson prowadzi dokumentację osobową pracowników złożoną z 5 części. A, B, C, D, i E.

Część A - znajdują się tu dokumenty zgromadzone w związku z ubieganiem się o zatrudnienie.

Część B - zawiera dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy oraz przebiegu zatrudnienia.

Część C- gromadzi się tu dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia danej osoby.

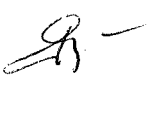
Część D - znajdują się tu dokumenty związane z ponoszeniem przez pracownika odpowiedzialności porządkowej lub odpowiedzialności określonych w innych przepisach.

Część E - są tu dokumenty związane z kontrolą trzeźwości pracownika lub kontrolą na obecność w jego organizmie środków działających podobnie do alkoholu.

Dokumenty pracownicze umieszczone w tych częściach odpowiadają tej klasyfikacji, przy czym część D i E aktualnie nie zawiera żadnych dokumentów.

Ewidencja czasu pracy jest prowadzona w Spółdzielni systematycznie.

Lustracja nie wnosi uwag do sposobu prowadzenia ewidencji czasu pracy.




Ewidencja wykorzystanych urlopów i dokumentacja ich udzielania jest prowadzona na bieżąco. Stwierdzono, iż dokumentacja pracownicza jest prowadzona starannie i rzetelnie.

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

Spółdzielni Mieszkaniowej Klakson w Lublinie nie było wypadków spowodowanych wykonywaniem przez pracowników zwykłych czynności pracowniczych.

Sprawdzono teczki osobowe pracowników: Jolanty Wojtasik spec. ds. administracji oraz Marii Kotnarowskiej głównej księgowej.

Poniżej zostały przedstawione zatrudnienie i wynagrodzenia załącznik nr 4 do protokołu lustracji:

	Wyszczególnienie	Lata		
		2022 r.	2023 r.	2024 r.
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem			
	w etatach w tym:	5,50	5,50	6,50
	- pracownicy umysłowi	4,50	4,50	4,50
	- konserwatorzy i inni	1	1	2

W 2022 r Spółdzielnia zawarła trzy umowy cywilnoprawne z tytułu:

- z przygotowaniem materiałów księgowych
- wykonywaniem czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni
- prace polegające na sprzątnięciu pomieszczeń biurowych przy ul Szafirowej 8 w Lublinie

W 2023 r Spółdzielnia zawarła dwie umowy cywilnoprawne z tytułu:

- wykonywanie prac polegających na sprzątnięciu pomieszczeń biurowych przy ul Szafirowej 8 w Lublinie
- czynności związane z nadzorem technicznym mienia Spółdzielni a w szczególności obiektów budowlanych



Teczki pracownicze zawierają umowy o pracę, pisma dotyczące wynagrodzeń i ich zmiany, informacje o niekaralności, udokumentowane przeszkolenia bhp i ppoż. (wstępne i okresowe) z częstotliwością i zakresami wymaganymi dla danego stanowiska pracy i wykonywanych czynności. W teczce osobowej znajdują się aktualne zaświadczenia lekarskie o stanie zdrowia oraz szkolenia w zakresie bhp. Ewidencja czasu pracy jest prowadzona w spółdzielni systematycznie.

Spółdzielnia nie posiada odrębnego stanowiska do spraw kontroli wewnętrznej, wielkość jednostki oraz stan zatrudnienia nie wskazują na taką potrzebę.

Zarząd pracuje regularnie, przyjmując członków i mieszkańców w godzinach:

- Poniedziałek: 7:00 - 17:00
- Wtorek: 7:00 - 15:00
- Środa: 7:00 - 15:00
- Czwartek: 7:00 - 15:00
- Piątek: 7:00 - 13:00

Praca odbywa się w oparciu o opracowany regulamin zarządu oraz zakres czynności. W regulaminie nie jest określona struktura wynagrodzenia oraz pozostałe sprawy pracownicze jak urlopy.

Istnieje natomiast regulamin zasad wynagradzania w Spółdzielni Uchwała Zarządu z 27 lutego 2024, z którego wynika, że składnikami wynagrodzenia są: wynagrodzenie zasadnicze, nagrody wynagrodzi, zasiłek w okresie czasowej niezdolności do pracy, świadczenia należne z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych, diety i inne należności z tytułu podróży służbowej, odprawa w związku z przejściem na emeryturę lub rentę, odprawa pośmiertna, świadczenia urlopowe, ekwiwalent za używanie w ramach pracy własnej odzieży lub narzędzi i inne należności, które przysługują na podstawie ustaw aktów wykonawczych lub przepisów w randze wyższej od regulaminu.

Płacę zasadniczą dla pracowników ustala Prezes, zaś wynagrodzenie Prezesa ustala Rada Nadzorcza. Zgodnie z kodeksem pracy przestrzegane są terminy okresowych badań lekarskich, nie ma dodatkowych uregulowań w tym zakresie dokumentach spółdzielni. Ustalając wynagrodzenie zasadnicze, Zarząd Spółdzielni kieruje się przydatnością danego pracownika w spółdzielni, praktycznymi umiejętnościami oraz

wynagrodzeniem stosownym dla danych stanowisk na rynku lubelskim. Wynagrodzenie zasadnicze podlega rewaloryzacji 2 razy w roku na dzień 1 stycznia danego roku przez zastosowanie wskaźnika inflacji za II kwartał roku poprzedniego oraz na dzień 1 lipca danego roku przez zastosowanie wskaźnika inflacji za I kwartał roku waloryzacji: przyjmuje się wskaźnik inflacji podawany przez Prezesa GUS. Jeżeli w danym roku został niewykorzystany fundusz płac, zostaje on podzielony pomiędzy pozostałych pracowników w formie nagród w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni. Nagrody te muszą być wypłacone do końca stycznia roku na następnego. Spółdzielnia posiada wymagane procedury udostępniania danych osobowych, umów powierzania przetwarzania danych, obowiązku informacyjnego oraz Polityki Bezpieczeństwa Danych Osobowych w zakresie przetwarzania danych osobowych, zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 119/1 z 04.05.2016 r.) tzw. RODO.

IV. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystywania.

Na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia posiada w swoim władaniu ogółem 6,20 ha gruntów, w tym:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata		
		2022 r.	2023 r.	2024 r.
1.	Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytułu prawny w ha, w tym:			
	a) prawo własności	4,32	4,32	4,05
	b) prawo wieczystego użytkowania	0,02	0,02	0,02
	c) przypadających na odrębną własność	1,86	1,86	2,13
3.	Powierzchnia gruntów bez tytułu prawnego	0	0	0

Księgi wieczyste wszystkich nieruchomości

Nr księgi wieczystej	Adres nieruchomości	Nr działki	Powierzchnia w m ²	Stan prawny
LU1I/00228647/9	Szafirowa 8	105/28	2 491	własność
LU1I/00062642/2	Szafirowa 12	106	4 665	własność
LU1I/00289902/0	Szafirowa 14	108	1 419	własność
LU1I/00288979/3	Szafirowa 18	110	2 358	własność
LU1I/00289896/4	Szafirowa 20	111	1 683	własność
LU1I/00228645/5	Szafirowa 22	112	1 373	własność
LU1I/00304267/8	Szafirowa 26 Garaże	20/43	644	własność
LU1I/00304268/5	Szafirowa 30 Garaże	20/45	720	własność
LU1I/00289894/0	Ametystowa 3	106	1 249	własność
LU1I/00288977/9	Ametystowa 5	105/29	1 025	własność
LU1I/00288978/6	Bursztynowa 9	105/31	1 043	własność
LU1I/00288981/0	Opalowa 1	114	2 277	własność
LU1I/00289899/5	Opalowa 3	20/35	1 385	własność
LU1I/00289890/2	Opalowa 5	20/36	1 561	własność
LU1I/00291282/4	Szafirowa 28	20/42	3 378	własność
LU1I/00291282/4	Szafirowa 28	20/44	407	własność
LU1I/00289887/8	Teren zab. Plac zabaw teren zielony chodniki zad III	105/32	1 973	własność
LU1I/00289895/7	Teren zab. Plac zabaw teren zielony chodniki zad III	105/33	395	własność
LU1I/00289897/1	Zad III	105/12	208	własność
LU1I/00289897/1	Zad III	105/14	402	własność
LU1I/00161585/8	Zad III	105/15	169	własność
LU1I/00288976/2	Teren zab. Plac zabaw teren zielony chodniki zad I ul. Szafirowa 22, 14	107	2 529	własność

LU1I/00288976/2	Teren zab drogą wew ul. Brylantowa	109	2 916	własność
LU1I/00161586/5	Teren zielony Oplalowa 1, 3, 5	113	2 333	własność
LU1I/00289901/3	Bazylianówka 69	35/7	1 123	własność
LU1I/00123255/8	Bazylianówka 75	158	1 162	własność
LU1I/00289903/7	Bazylianówka 77	156	2 109	własność
LU1I/00289888/5	Bazylianówka 79	155	1 151	własność
LU1I/00289905/1	Bazylianówka 81	35/3	1 740	własność
LU1I/00289885/4	Bazylianówka 83	159	1 191	własność
LU1I/00289886/1	Plac zabaw Bazylianówka 83	160	1 373	własność
LU1I/00289898/8	Parking	157	2 063	własność
LU1I/00289900/6	Parking	154	661	własność
LU1I/00289891/9	Droga wew	153	1 659	własność
LU1I/00280189/2	Szmaragdowa 8	37/5	2 212	własność
LU1I/00228646/2	Szmaragdowa 10	37/4	2 107	własność
LU1I/00289893/3	Szmaragdowa 4a	37/3	1 646	własność
LU1I/00250887/6	Szmaragdowa 19	2/2	1 370	własność
LU1I/00280192/6	Szmaragdowa 8, 10, 18 droga brukowana	37/6	1 621	własność
LU1I/00309187/8	Szmaragdowa 8, 10, 18 teren zielony	15/2	207	Użytkowanie wieczyste

Spółdzielnia posiada notarialne ustanowione tytuły prawne do gruntów, w tym:

- prawo własności do 4,05 ha,
- prawo wieczystego użytkowania do 0,02 ha.

W wyniku ustanowienia ogółem 235 odrębnych tytułów prawnych do lokali, Spółdzielnia przekazała na rzecz wyodrębnionych właścicieli, udziały procentowe z wyodrębnionych własności gruntowych, wynoszące na dzień 31.12. 2024 łącznie 2,13 ha gruntów.

Gospodarkę gruntami w okresie objętym lustracją, przedstawia załącznik nr 5 do protokołu lustracji.




V. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami

Zgodnie z treścią § 3 Statutu Spółdzielni, celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom Spółdzielni lokali mieszkalnych, a także lokali o innych o innym przeznaczeniu.

Zasady i tryb przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, prawa i obowiązki członków oraz ustanie członkostwa, reguluje Dział II Statutu.

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanowienie praw do lokali określa Statut w §7 do § 12, uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 26 czerwca 2023.

1. Rejestr członków (dokumentacja członków zamieszkałych)

Jak wynika z rejestru członków prowadzonego w spółdzielni oraz załącznika nr 3 do protokołu lustracji na dzień 31 grudnia 2024 spółdzielnia posiadała ogółem:

- 2022 rok – 791 członków
- 2023 rok - 771 członków
- 2024 rok – 765 członków

2. Prowadzenie rejestru lokali dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste

Zmiany stanu ilościowego członków badanym okresie wynikały między innymi z następujących faktów:

- członkostwo z mocy prawa,
- śmierć członka,
- skreślenia z rejestrów członków,
- ustanie członkostwa- zbycie prawa do lokalu,
- uzyskania aktami notarialnymi odrębnej własności zajmowanych lokali mieszkalnych wraz z ułamkową częścią gruntów - złożenie deklaracji.

Jak wynika z rejestru członków, prowadzonego w Spółdzielni zgodnie z art. 30 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz z Załącznikiem nr 3 do protokołu lustracji – na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiada ogółem 765 członków.

Teczki członków i użytkowników lokali mieszkalnych są przechowywane w szafach, nad którymi bezpośrednio czuwa Specjalista ds. administracji.

W czasie przeprowadzania lustracji, dokonałem sprawdzenia akt członkowskich, dotyczących członków zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, wybranych losowo. Sprawdzono teczki o numerach: 1739, 1755, 1759.

Stwierdza się, że w poszczególnych teczkach znajdują się: deklaracje członkowskie, deklaracje o przyjęciu w poczet członków, przydziały lokali, akty notarialne zbycia praw, umowy darowizny, umowy o przekształcenie praw lokatorskich na własnościowe, wnioski członków o ustanowienie odrębnej własności lokali oraz notarialne akty odrębnej własności.

Na podstawie dokumentacji zawartej w teczkach stwierdzono, iż przyjęcia w poczet członków były merytorycznie uzasadnione i przeprowadzone w obowiązującym trybie przez uprawnione organy Spółdzielni.

W omawianym okresie zmiany dotyczące członkostwa były przeprowadzone w ramach istniejących zasobów mieszkaniowych. Zmiany stanu ilościowego członków Spółdzielni Mieszkaniowej Klakson w Lublinie były dokonywane w latach 2022 - 2024. Zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze o spółdzielniach mieszkaniowych a także zgodnie z postanowieniami statutu.

Z dokumentacji zawartej w teczkach akt członkowskich stwierdzono, że przyjęcia w poczet członków były merytorycznie uzasadnione i przeprowadzone w obowiązującym trybie zgodnie ze Statutem przez uprawniony organ Spółdzielni Zarząd.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Klakson w Lublinie prowadzi rejestr członków od numeru 1 ostatni wpis dokonany był 1921.

Spółdzielnia rejestr prowadzi w wersji papierowej.

2. Wykreślenia i wykluczenia z powodu zadłużenia opłat eksploatacyjnych

W okresie badanej lustracji w latach 2022 – 2024 nie było wykreśleń oraz wykluczeń z powodu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.

VI. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali

Realizując ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokali, w Spółdzielni Mieszkaniowej Klakson w Lublinie w okresie od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2024, na wniosek zainteresowanych członków

decyzjami Zarządu Spółdzielni, dokonano przekształceń lokatorskiego i własnościowego prawa do lokali na odrębną własność.

W tym okresie łącznie przekształcono 11 lokali w odrębną własność. Z dokumentów wynika, iż przekształcenia praw do lokali zostały przeprowadzone w Spółdzielni w latach 2022 – 2024, na warunkach określonych w ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych i zgodnie z postanowieniami obowiązującego statutu.

W okresie od 01.01.2022 do 31.12.2024 r dokonano przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa w odrębną własność do lokalu:

- 2022 rok – 2 mieszkania i 4 garaże
- 2023 rok – 0 mieszkań
- 2024 rok – 3 mieszkania i 2 garaże

Z dokumentów wynika, iż przekształcenia praw do lokali, zostały przeprowadzone w Spółdzielni w okresie od dnia 01.01.2022 do dnia 31.12.2024 r, na warunkach określonych w Ustawie z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 17.10.2013 r, poz. 1222) i zgodnie z postanowieniami obowiązującego Statutu.

Na dzień 31.12.2024 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej Klakson w Lublinie było wyodrębnionych 235 mieszkań, na ogólną liczbę 584, co stanowi 40,24%.

Na dzień 31.12.2024 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej Klakson w Lublinie było wyodrębnionych 35 garaży, na ogólną liczbę 137, co stanowi 25,55%.

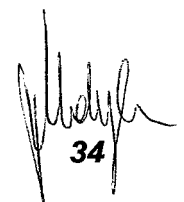
VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

Załącznik Nr 2 do protokołu lustracji szczegółowo przedstawia zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie w latach 2022 - 2024.

Wynika z niego, iż na koniec 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia posiadała w eksploatacji ogółem 20 budynków mieszkalnych i 4 garażowe o powierzchni łącznej 31 847,76 m² p. u., w tym:

- 584 mieszkania, o powierzchni 29 440,26 m² p. u.,
- 3 lokale użytkowe, o powierzchni 138,80 m² p. u.,
- 137 garaży, o powierzchni 2 268,70 m² p. u..


34

Biuro i zaplecze techniczne Spółdzielni mieści się w budynku mieszkalnym przy ul. Szafirowej 8.

Budynki zlokalizowane są w dwóch częściach Lublina w trzech organizacyjnie wydzielonych osiedlach:

- Osiedle Poręba,
- Osiedle Widok,
- Osiedle Bazylianówka.

Zasoby Spółdzielni są zarządzane centralnie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Klakson” w Lublinie wynajmuje powierzchnie utwardzone pod automaty paczkowe oraz powierzchnię reklamową.

Spółdzielnia posiada również parking z przeznaczeniem na miejsca parkingowe dla członków Spółdzielni przy ulicy Szafirowej 28, na zasadach określonych w Regulaminie określającym zasady korzystania z miejsc parkingowych oraz ponoszenia kosztów ich budowy (partycypacji).

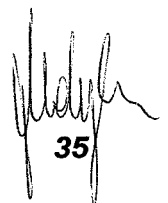
Umowy zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia na dzień 31 grudnia 2024 r. posiadała:

- wszystkie lokale mieszkalne korzystające z centralnej ciepłej wody oraz z opomiarowanym zużyciem wody,
- mieszkania korzystają z gazu ziemnego,
- 552 lokale z opomiarowanym zużyciem ciepła.

Spółdzielnia posiada stosowną analizę techniczno-ekonomiczną, która zwalnia z niemontowania podzielników ciepła w pozostałych lokalach (2 budynki), tym samym Spółdzielnia przestrzega przepisów art. 45 ustawy Prawo energetyczne. Ekspertyza dotycząca niemontowania podzielników ciepła stanowi Załącznik Nr 13 do protokołu lustracji.

Jak wynika z analizy dokumentów w latach 2022 – 2024 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie gospodarka zasobami mieszkaniowymi była prowadzona na podstawie postanowień Statutu, unormowań wewnętrznych uchwalonych przez organy wskazane w Statucie oraz na podstawie co roku uchwalanych planów rzeczowo-finansowych przez Radę Nadzorczą.


35

W badanym okresie, tj. w latach 2022 – 2024 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Klakson” w Lublinie posiadała wymagane Statutem unormowania wewnętrzne regulujące gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

Zgodnie z zatwierdzaną przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną, bezpośredni nadzór nad zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni sprawuje Specjalista ds. Administracji podległy bezpośrednio Prezesowi Zarządu.

Z analizy dokumentów wynika, iż o czystość i porządek na osiedlach dbają:

1. Osiedla Poręba – 2-ch Gospodarzy rejonu wykonujących również drobne prace remontowe,
2. Osiedla Widok, Bazylianówka – Firma TOTAL PURE Marta Poziomkowska z Lublina – usługa utrzymania porządku wokół budynków.

Dodatkowo Spółdzielnia posiada umowę na sprzątanie klatek schodowych z Firmą TOTAL PURE Marta Poziomkowska, ul. Bursaki 18, 20-150 Lublin.

Spółdzielnia posiada umowę dot. mechanicznego odśnieżania chodników i parkingów Spółdzielni po telefonicznym powiadomieniu zawartą z Miejskim Przedsiębiorstwem Zieleni w Lublinie Sp. z o.o., ul. Misjonarska 20, 20-107 Lublin.

Spółdzielnia posiada Umowę o świadczenie usług utrzymania całodobowego pogotowia technicznego dla instalacji elektrycznych, instalacji wodociągowych, kanalizacji sanitarnych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody z firmą Zakład Techniczny Spółdzielni Mieszkaniowych Sp. z o.o., Lublin.

Umowy należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Realizowany w Spółdzielni system zarządzania zasobami zapewniał należyty nadzór nad ich stanem technicznym, estetycznym i porządkowym.

W czasie trwania lustracji tj. w dniu 15 grudnia 2025 r. lustrator w obecności Prezesa Zarządu dokonała przeglądu zasobów przy ul. Szmaragdowej.

Sprawdzono stan techniczny i estetyczno - porządkowy budynków, teren wokół budynków i jego zagospodarowanie.



36

Lustrator zwróciła szczególną uwagę na stan techniczny budynków tj. elewacje, balkony, obróbki blacharskie, opaski przy budynkach, drzwi zewnętrzne i zamknięcia do klatek.

Była zwrócona uwaga lustratora na czystość i porządek oraz wygląd estetyczny budynków i zagospodarowanie wokół nich, w tym na place zabaw, chodniki, dojazdy do budynków i altany śmietnikowe.

W zasobach Spółdzielni znajdują się 4 place zabaw dla dzieci, w którym na bieżąco jest wymieniany i uzupełniany piasek, a urządzenia są atestowane.

Stan techniczno-porządkowy lustrator ocenia dobry, co jest potwierdzone w corocznych przeglądach technicznych przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane. Budynki wykazują nieznaczne cechy zużycia. Elewacja do czyszczenia.

Z przeprowadzonego przeglądu zasobów mieszkaniowych wynika, iż w pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, korytarze, piwnice) jak też na terenach wokół budynków jest utrzymany porządek i czystość. W altanach śmietnikowych ustawione są pojemniki do zbiórki selektywnej 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.

W zakresie utrzymania porządku domowego i czystości w budynkach i ich otoczeniu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie obowiązuje Regulamin współżycia mieszkańców i porządku domowego w budynkach administrowanych przez SM „Klakson” w Lublinie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18 listopada 1999 r. Regulamin określa obowiązki członków i wszystkich mieszkańców w zakresie utrzymania porządku, czystości, higieny i estetyki w budynkach i ich otoczeniu, a także określają zasady współżycia społecznego.

Postanowienia określają prawa i obowiązki zarówno mieszkańców jak i administracji. Z informacji Prezesa Zarządu wynika, iż postanowienia Regulaminu były w latach 2022 – 2024 przestrzegane przez członków i mieszkańców Spółdzielni.

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

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie w okresie objętym badaniem lustracyjnym tj. w latach 2022 – 2024 rozliczanie kosztów gospodarki zasobami

mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określał Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17 czerwca 2020 r.

Ponadto Spółdzielnia posiada uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 07.05.2024 r. Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków SM Klakson w Lublinie i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewania oraz za podgrzanie wody.

Treść obowiązujących Regulaminów jest zgodna z postanowieniami Statutu.

Koszty, przychody i wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poziom i zmiana kosztów w układzie jednostkowym w wymiarze rocznym na 1 m² powierzchni użytkowej za lata 2022 – 2024 szczegółowo przedstawiają Załączniki Nr 6 i Nr 7 do protokołu lustracji.

W Załączniku Nr 6 zostały wykazane zarówno koszty i przychody eksploatacji, jak również koszty i przychody c.o. i c.w.

Podstawą gospodarki eksploatacyjnej i rozliczania kosztów były w Spółdzielni roczne plany finansowo-gospodarcze uchwalane przez Radę Nadzorczą wyznaczające jednocześnie poziom opłat za lokale, po uwzględnieniu:

- poziomu wykonania kosztów roku poprzedniego i wyników planowanych na rok następny,
- przewidywanego wzrostu cen usług, podatków i innych opłat oraz nakładów poniesionych na wykonanie remontów wynikających z przeglądów technicznych budynków, a także przyjętych kierunków remontów substancji mieszkaniowej.

Przygotowywane w latach 2022 – 2024 przez Zarząd projekty rocznych planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni były uchwalane przez Radę Nadzorczą, i tak:

1. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 9 lutego 2022 r. w podjętej Uchwale Nr 43/2022 uchwaliła plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni na 2022 rok.
2. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 13 grudnia 2022 r. w podjętej Uchwale Nr 12/2022 uchwaliła plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni na 2023 rok.
3. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 11 grudnia 2023 r. w podjętej Uchwale Nr 20/2023 uchwaliła plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni na 2024 rok.

Lustrator szczegółowo przeanalizowała pozycje zakładanego planu finansowo-gospodarczego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w odniesieniu do wykonania w każdym roku i nie wnosi zastrzeżeń.

Jak wynika z dokumentów i Załącznika Nr 6 w latach 2022 – 2024 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie na eksploatacji wystąpił niedobór przychodów względem poniesionych kosztów.

Wynik finansowy na eksploatacji GZM jest zgodnie art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przenoszony jest do rozliczenia w roku następnym.

Lustrator zwraca uwagę na duże niedoszacowanie w opłatach eksploatacyjnych, co wpływa na występujący niedobór przychodów względem poniesionych kosztów na GZM, co jest widoczne w szczególności w roku 2024.

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości były w latach 2022 – 2024 ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

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

- 1) stawki opłat eksploatacyjnych – w zł od 1 m² p. u. zajmowanego mieszkania,
- 2) wywóz nieczystości – w zależności od zużytej wody w m³ (Uchwała Rady Miasta Lublin),
- 3) centralne ogrzewanie (zaliczka) – w zł od 1 m² p. u. zajmowanego mieszkania,
- 4) zimna woda i zimna woda do podgrzania (zaliczka) – w zł od 1 m³ zużytej wody,
- 5) podgrzanie wody – w zł od 1 m³ zużytej wody,
- 6) odpis na fundusz remontowy – w zł od 1 m² p. u. zajmowanego mieszkania,
- 7) konserwacja domofonów – w zł od zajmowanego lokalu,
- 8) sprzątanie klatek schodowych – w zł od zajmowanego lokalu,
- 9) koszty odczytów wodomierzy – w zł od zajmowanego lokalu,
- 10) podatki – w zł od 1 m² p. u. zajmowanego mieszkania,
- 11) inne (utrzymanie mienia, ubezpieczenie majątku) – w zł od 1 m² p. u. zajmowanego mieszkania,

1. Koszty eksploatacji obejmują wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobu mieszkaniowego. Koszty te obejmują:

- a) koszty utrzymania i eksploatacji lokali (opłaty niezależne),
- b) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni i stanowiących części wspólne nieruchomości.

Stawki są rozróżnione na poszczególne nieruchomości.

Z analizy dokumentów wynika, iż w latach 2022 – 2024 stawki opłat eksploatacyjnych zależne od Spółdzielni wynosiły (w zależności od lokalizacji):

w 2022 roku - 1,50/1,55/1,60/1,65/1,70 zł/m² zajmowanego mieszkania,

w 2023 roku - 1,60/1,65/1,70/1,75/1,80/1,90/1,95 zł/m² zajmowanego mieszkania,

w 2024 roku - 1,60/1,65/1,70/1,75/1,80/1,90/1,95 zł/m² zajmowanego mieszkania,

Dodatkową pozycją opłat eksploatacyjnych są koszty utrzymania mienia Spółdzielni m.in. obejmujące utrzymanie terenów zielonych, placów zabaw, altan śmietnikowych, chodników i dróg osiedlowych.

Stawka kosztów utrzymania mienia Spółdzielni w latach 2022 – 2024 wynosiła niezmiennie 0,07 zł/m².

2. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzewania wody były zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni w tym zakresie Regulaminem.

a) W budynkach z lokalami mieszkalnymi, w których zainstalowane są urządzenia wskaźnikowe (podzielniki) umożliwiające podział energii cieplnej na poszczególne mieszkania – rozliczane ciepło za centralne ogrzewanie ma charakter zindywidualizowany.

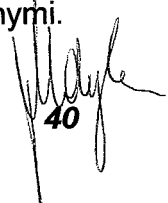
b) W budynkach z lokalami mieszkalnymi, w których nie zainstalowano podzielników kosztów rozliczanie centralnego ogrzewania ma charakter uproszczony – rozlicza się ryczałtowo.

Stosownie do postanowień Regulaminu, powstałe w wyniku rozliczenia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania po zakończeniu sezonów rozliczeniowych, nadpłaty zostają zaliczone na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych.

Koszty stałe dostawy ciepła są rozliczane zgodnie z Prawo energetyczne art. 45a ust. 8 pkt 3.

Regulamin w § 4 pkt 2 mówi o kosztach stałych i zmiennych.

Koszty stałe są w kalkulowane w zaliczki miesięczne wspólnie z kosztami zmiennymi.



3. Koszty dostawy zimnej wody i odbioru ścieków są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne budynki Spółdzielni w wysokości równej kosztom zakupu od dostawcy wody tj. od MPWiK Lublin.

Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą miesięczne zaliczki zużycia wody i odprowadzania ścieków, które po kwartale są rozliczane według odczytów wodomierzy zainstalowanych w tych lokalach.

Spółdzielnia zgodnie z Art. 6 ust. 6 pkt 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, różnicę wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych rozlicza proporcjonalnie do m³ zużycia wody ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych.

4. Członkowie i użytkownicy lokali mieszkalnych wnosili stawki za odbiór odpadów, których wysokość i zasady były określone przez Radę Miasta Lublin,

Rada Nadzorcza - jako uprawniony statutowo organ w celu zapewnienie równowagi między osiąganymi przychodami, a ponoszonymi kosztami ustalała nowe stawki opłat eksploatacyjnych stosownymi uchwałami.

Zawiadomienia o zmianie wysokości obowiązujących stawek w poszczególnych okresach rozliczeniowych z wyszczególnieniem wszystkich składników opłat eksploatacyjnych były zgodne z zapisami Art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Gospodarka lokalami użytkowymi

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie w § 4 ust. 3 pkt 2) stwierdza, iż Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia posiada i wynajmuje odpłatnie pomieszczenia pełniące funkcje użytkowe. Spółdzielnia dzierżawi również powierzchnie utwardzone oraz ścianę budynku pod powierzchnię reklamową. Spółdzielnia podnajmuje również części wspólne budynków na potrzeby mieszkańców.

41

Lustrator zapoznała się z treścią zawartych umów najmu lokali i powierzchni użytkowych, tj.:

1. Umowa dzierżawy pomieszczenia pod schodami w klatce V o pow. 4 m² z 21.09.2006 r. zawarta z firmą Multimedia Polska S.A. z s. w Gdyni.
2. Umowa najmu lokalu użytkowego o pow. 21,40 m² z 23.12.2013 r. zawarta z firmą Biuro Rachunkowo-Podatkowe proFirma Dorota Jargiełło w Lublinie na czas nieokreślony. Była aneksowana o dodatkowe pomieszczenie o powierzchni 9,40 m².
3. Umowa najmu lokalu użytkowego usytuowanego w budynku przy ul. Szafirowej 12 o pow. 18 m² z 02.10.2023 r. zawarta z firmą Nails Room Mobilne Usługi Kosmetyczne Angelika Ligaj, Krzemień Drugi 37, 23-304 Dzwola, na czas nieokreślony.
4. Umowa najmu lokalu użytkowego usytuowanego w budynku przy ul. Szafirowej 12 o pow. 12,5 m² z 02.10.2023 r. zawarta z firmą „Cottistyle” Magdalena Darczuk, Wilczopole 135a, 20-388 Lublin, na czas nieokreślony.
5. Umowa najmu lokalu użytkowego usytuowanego w budynku przy ul. Szafirowej 12 o pow. 12 m² z 02.10.2023 r. zawarta z firmą Mobilny Salon Kosmetyczny Magdalena Biegaj, ul. Lwowska 109d, 22-100 Chełm, na czas nieokreślony.
6. Umowa najmu tablicy reklamowej o wymiarach 504 cm x 238 cm zamontowanej poniżej billboardu Lecznicy Weterynaryjnej na ścianie nieruchomości przy podjeździe garaży wolnostojących położonych w budynku przy ul. Szmaragdowa 4a z 01.05.2025 r. zawarta z firmą Sahel Paweł Mucha, ul. Wschodnia 11/9, 20-015 Lublin na czas określony począwszy od 01.05.2025 r. do 30.04.2026 r.
7. Umowa najmu części gruntu o pow. 6,5 m² pod montaż modułów automatów do sprzedaży usług pocztowych (paczkomatów) przy ul. Ametystowej 5 z 27.06.2024 r. zawarta z firmą InPost Paczkomaty Sp. z o.o. z s. w Krakowie, na czas określony 5-ciu lat przy ul Ametystowej 5 w Lublinie.
8. Umowa najmu części gruntu o pow. 6,5 m² pod montaż modułów automatów do sprzedaży usług pocztowych (paczkomatów) przy ul. Szmaragdowej 8 z 27.06.2024 r. zawarta z firmą InPost Paczkomaty Sp. z o.o. z s. w Krakowie, na czas określony 5-ciu lat.


42

Analiza w/w umów najmu lokali użytkowych wykazała, iż określają one wysokość miesięcznych stawek czynszu za 1 m² p.u. i obowiązujący podatek VAT.

W/w umowy najmu precyzują ponadto inne ponosi najemca oraz terminy ich uiszczania. Umowy szczegółowo precyzują obowiązki i prawa najemcy oraz wynajmującego.

Lustrator stwierdza, iż dokumentacja dotycząca badanych lokali użytkowych była prowadzona właściwie.

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

Załączniki Nr 8 i Nr 9 do protokołu lustracji przedstawiają wysokość zaległych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych oraz garaży w badanym okresie tj. w latach 2022 – 2024 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie.

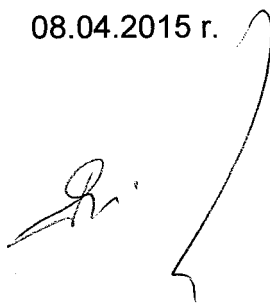
Z analizy treści dokumentów i Załącznika Nr 8 do protokołu lustracji wynika, iż należności członków i użytkowników lokali mieszkalnych na przestrzeni lat 2022 – 2024 utrzymują się na zbliżonym poziomie zarówno w wymiarze finansowym jak też i procentowym.

Na koniec 2024 r. należności członków i użytkowników lokali mieszkalnych wobec Spółdzielni wynosiły łącznie 219 176,40 zł, co stanowiło 5,00% opłat rocznych i dotyczyło łącznie 190 mieszkań.

W strukturze należności powyżej 3-miesiący na koniec 2024 r., 10 lokali mieszkalnych posiadało zadłużenie w kwocie 56 666,18 zł.

Z Załącznika Nr 9 do protokołu lustracji wynika, iż należności za lokali użytkowych Spółdzielni na koniec 2024 r. wynosiły ogółem 2 156,10 zł, co stanowiło 2,20% opłat rocznych.

Spółdzielnia posiada Regulamin postępowania przy prowadzeniu windykacji należności w SM Klakson w Lublinie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 08.04.2015 r.


43

Z przedłożonych lustracji dokumentów wynika, iż w Spółdzielni prowadzone w latach 2022 – 2024 działania windykacyjne polegały na:

- prowadzeniu systematycznej analizy zadłużeń członków Spółdzielni i użytkowników lokali, która była przeprowadzana na posiedzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej,
- przeprowadzaniu przez Prezesa Zarządu indywidualnych rozmów z dłużnikami z proponowaniem możliwości spłaty zadłużenia w ratach,
- wysyłaniu do dłużników smsów przypominających oraz wezwań do zapłaty,
- kierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego.

W latach 2023 i 2024 Spółdzielnia skierowała łącznie na drogę sądową 3 sprawy wobec osób zadłużonych z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych.

Na dzień 31.12.2024 r. zaległości objęte nakazem zapłaty wynoszą 38 966,14 zł.

Analiza dokumentów wskazuje, że w latach 2022 – 2024 prowadzone działania windykacyjne wobec członków i użytkowników lokali mieszkalnych były dość skuteczne i dostosowane do warunków Spółdzielni.

Spółdzielnię winna nadal wykorzystywać wszelkie dozwolone prawem działania dla zwiększenia skuteczności windykacji tych należności.

5. Treść umów o usługi komunalne i ich realizacja

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Klakson” w Lublinie posiada zawarte umowy z przedsiębiorstwami komunalnymi i innymi zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi na dostawę usług:

1. Dostawa energii cieplnej:

Umowa kompleksowa sprzedaży ciepłej do centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, zawarta z Lubelskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie w dniu 01.12.2007 r.

2. Dostawa wody i odbiór ścieków:

Umowa zawarta z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Nr T-WK 17546 z 29.08.2006 r. z Anekssem Nr 06 z 24.10.2006 r. do ww. umowy, który wprowadza zmiany dotyczące wodomierzy.

3. Wywóz nieczystości:

Od dnia 01.07.2013 r. obowiązki w zakresie wywozu nieczystości przejęła Gmina Lublin. Spółdzielnia składa deklaracje o ilości mieszkańców oraz nalicza opłaty i odprowadza je do Gminy.

Dodatkowo Umowa dot. odbioru odpadów (zmieszane odpady komunalne) z budynku przy ul. Szmaragdowej 4a nr P-462/M z 08.11.2021 r. zawarta z PreZero Recycling Wschód Sp. z o.o., ul. Ciepłownicza 6, 20-479 Lublin na okres od 01.01.2022 r. na czas nieokreślony.

4. Dostawa energii elektrycznej:

Umowy z Zakładem Energetycznym (PGE Polska Grupa Energetyczna S.A.) na dostawę energii elektrycznej zawarte są na każdy budynek oddzielnie.

5. Umowa nr 3/9/VL/17 na utrzymanie urządzeń domofonowych w stanie sprawności technicznej z 28.09.2017 r. zawarta z firmą Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe „VENTA” Sp. z o.o., ul. Karpacka 24, 20-868 Lublin od dnia 01.01.2017 r. na czas nieokreślony.

6. Umowa rozliczania kosztów zużycia ciepła z 25.07.2017 r. zawarta z firmą ISTA Sp. z o.o. w Lublinie, Lublin Nr R/3023750.

7. Umowa wykonywania odczytów zużycia wody z wodomierzy wraz z dostępem do portalu zarządcy w zakresie pakietu i-start z 08.05.2023 r., zawarta z firmą ISTA Sp. z o.o. w Lublinie.

Z treści zawartych umów z w/w Przedsiębiorstwami, jak i z innymi zewnętrznymi podmiotami wynika, iż precyzują one:

- obowiązki Przedsiębiorstwa w zakresie dostawy określonej w umowie usługi;
- granice władania i odpowiedzialności eksploatacyjnej, w tym obowiązki stron w zakresie utrzymania instalacji;
- wysokość stawek opłat za usługi;
- tryb rozliczeń finansowych za dostarczane usługi.


45

Analizując zawarte umowy na świadczenie usług komunalnych nie stwierdzono nieprawidłowości ze strony Spółdzielni w sprawowaniu kontroli nad świadczonymi usługami przez zewnętrzne podmioty.

Z dokumentów udostępnionych lustracji wynika, iż wszystkie faktury za dostarczane usługi w latach 2022 - 2024 były szczegółowo badane przez osoby do tego zobowiązane lub uprawnione pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowych przed ich zapłatą oraz posiadają stosowne adnotacje na tę okoliczność.

6. Ubezpieczenie majątku Spółdzielni.

Z dokumentów ubezpieczeniowych, tj. wniosków o ubezpieczenie i polis ubezpieczeniowych wynika, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Klakson” w Lublinie ubezpieczała swój majątek w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA S.A.

Aktualnie Spółdzielnia posiada zawarte z UNIQA TU S.A. polisy obejmujące okres ubezpieczenia od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r., co jest kontynuacją polis zawartych w latach 2021 – 2024.

Wszystkie budynki Spółdzielni Mieszkaniowej ubezpieczone były i są od:

- ognia i innych zdarzeń losowych,
- odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia,
- kradzieży z włamaniem i rabunku (materiały, maszyny, urządzenia i gotówka),

Polisy obejmują także ubezpieczenie sprzętu elektronicznego, zewnętrznych urządzeń i instalacji oraz ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych.

Do ubezpieczenia przyjęto wartość odtworzeniową majątku, co jest prawidłowym działaniem Spółdzielni.

Członkowie władz Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie tj. Członkowie Zarządu są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej.

W tej części problematyki gospodarki zasobami mieszkaniowymi lustrator uwag nie wnosi.

VIII. GOSPODARKA REMONTOWA SPÓŁDZIELNI

1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych

1.1. Zgodnie z zatwierdzaną przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną, nadzór techniczny nad zasobami Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie sprawuje Specjalista ds. Technicznych podlegający bezpośrednio Prezesowi Zarządu.

Kieruje on całokształtem spraw związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, wykonawstwem budowlanym, remontami, eksploatacją i konserwacją zasobów wykonywanych systemem zlecanym, jak też i przez własnych konserwatorów.

Spółdzielnia w oparciu o art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 100 ust. 1 Statutu tworzy fundusz remontowy.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym tj. w latach 2022 – 2024 tworzenie i wydatkowanie środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni określał Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.06.2020 r.

Treść obowiązującego Regulaminu jest zgodna z postanowieniami Statutu oraz ustaw spółdzielczych.

Plany prac remontowych na poszczególne lata były uchwalane przez Radę Nadzorczą. Plany remontów na dany rok tworzą na podstawie zgłoszeń mieszkańców oraz okresowych przeglądów stanu technicznego.

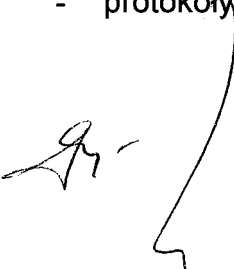
1.2. Książki obiektów budowlanych.

Zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego, Spółdzielnia prowadzi dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego.

W toku przeglądów zasobów Spółdzielni lustrator zapoznał się z wybranymi losowo książkami obiektów budowlanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Ametystowa 3 oraz ul. Szmaragdowa 8 i ul. Bazylianówka 75.

Książka obiektu budowlanego w/w budynków mieszkalnego zawiera:

- dane identyfikujące obiekt,
- dokumentację charakteryzującą obiekt,
- plan sytuacyjny obiektu,
- protokoły okresowych kontroli i badań oraz przeprowadzonych remontów.


47

Książki obiektów budowlanych są prowadzone prawidłowo. Wpisy były dokonywane przez osoby uprawnione i na bieżąco prowadzone.

1.3. Przeglądy techniczne zasobów.

W okresie objętym lustracją tj. w latach 2022 – 2024 - jak wynika z analizy dokumentów – Spółdzielnia przeprowadzała systematycznie przeglądy zasobów pod względem wymogów wynikających z art. 62 ustawy Prawo budowlane.

Lustrator szczegółowo zapoznała się z przebiegiem przeglądów technicznych. Ocenie poddano:

- dokumentację techniczną budynków oraz dokumentację z przeprowadzonych remontów i modernizacji,
- protokoły z przeglądów technicznych wynikających z postanowień art. 62 ustawy Prawo budowlane,
- książki obiektów budowlanych.

Podczas lustracji ustalono, że dokumentacja techniczna jest kompletna, poukładana budynkami i przechowywana w szafach Biura Zarządu.

Z analizy dokumentacji wynika, iż Spółdzielnia w latach 2022 – 2024 przeprowadzała przeglądy:

1. corocznie przeglądy stanu technicznego przewodów kominowych, gazowe i instalacji wentylacyjnej.

Przeglądy te w Spółdzielni przeprowadzała Firma BMP Zakład Usług Kominarskich i Gazowniczych z Kalinówki, Mistrz Kominarski Paweł Myśliwiecki Nr kwalifikacji 30714.

Z analizy dokumentów wynika, iż te przeglądy były wykonywane we wrześniu 2025 r. i są aktualne.

2. co 5 lat przeglądy instalacji elektrycznej i piorunochronowej budynków mieszkalnych.

Przeglądy te w Spółdzielni przeprowadzała Firma LIBRA Biuro Usług Budowlanych z Kalinówki, Pan Szczepan Chmura św. Kw. Nr I-55/E-594/20, nr I-55/D-2757/19.

Przeglądy są aktualne.

3. corocznie stanu technicznego budynków i 5-cio letnie sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków mieszkalnych.

Przeglądy roczne budowlane były w Spółdzielni przeprowadzane przez Pana Michała Tomczaka uprawnienia budowlane nr LUB/0359/WBKb/16, Nr członkowski POIIB LUB/BO/0052/17.

Przeglądy coroczne są aktualne przeprowadzone w marcu 2025 r.

Przeglądy 5 –cio letnie budowlane są aktualne.

Po zapoznaniu się z protokołami przeglądów, lustrator stwierdza, iż zawierają one podpisy wykonawców legitymujących się właściwymi uprawnieniami do przeprowadzania tych badań.

Protokoły z przeglądów technicznych w Spółdzielni były sporządzone prawidłowo.

1.4. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw.

Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie konserwacji i napraw w zasobach Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą 7 maja 2014 r. wyraźnie określa zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz budynków oraz naprawy wewnątrz mieszkań, które obciążają członków i użytkowników lokali.

W § 3 – obowiązującego Regulaminu – zostały szczegółowo określone obowiązki członków (użytkowników lokali) w zakresie napraw wewnątrz zajmowanych lokali mieszkalnych.

§ 2 natomiast określa naprawy dot. części wspólnych obciążające Spółdzielnię.

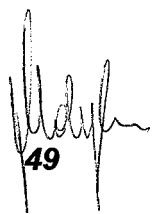
Regulamin stwierdza, iż naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone w Regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członków (użytkowników lokali).

Z informacji uzyskanych od Prezesa Zarządu wynika, iż – w okresie objętym lustracją – tj. w latach 2022 – 2024 - postanowienia Regulaminów były przestrzegane przez mieszkańców.

2. Akumulacja środków finansowych na remonty i finansowanie remontów.

Obowiązujący w Spółdzielni Regulamin w sprawie tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określa, że Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty swoich nieruchomości.

Fundusz remontowy ewidencjonuje się i rozlicza z podziałem na poszczególne nieruchomości.


49

Spółdzielnia tworzy dwa fundusze:

- 1) przeznaczony na remonty budynków mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości,
- 2) na remonty mienia ogólnego Spółdzielni.

Podstawowym źródłem akumulacji środków funduszu remontowego są odpisy od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży odnoszone w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w kalkulowane w wymiar opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży według stawek określonych za 1 m² powierzchni użytkowej.

Dodatkowym źródłem zasilania funduszu remontowego mogą być kwoty z odszkodowań od ubezpieczycieli, zbycia prawa użytkowania wieczystego do gruntów. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza.

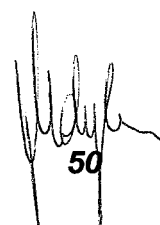
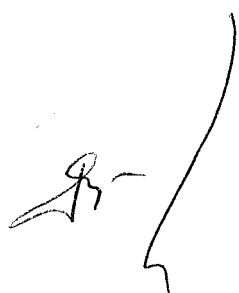
Z analizy dokumentów i Załącznika Nr 7 do protokołu lustracji wynika, iż w latach 2022 – 2024 członkowie i użytkownicy lokali mieszkalnych wnosili opłaty na fundusz remontowy: w 2022 i 2023 r. 0,60/1,00/1,40/1,50/1,60/2,00 zł od 1 m² p. u. zajmowanego lokalu (w zależności od lokalizacji), następnie w roku 2024 stawki w niektórych lokalizacjach wzrosły 0,60/1,00/1,40/1,50/1,60/2,00/2,10 zł od 1 m² p. u. zajmowanego lokalu.

Załącznik Nr 10 do protokołu lustracji szczegółowo przedstawia fundusz remontowy będący w dyspozycji Spółdzielni oraz jego wydatkowania na realizację zadań remontowych w latach 2022 – 2024.

Na dzień 31.12.2024 r. fundusz remontowy na 5 budynkach wykazuje niedobór w kwocie 202 174,97 zł

Na pozostałych budynkach występuje nadwyżka funduszu remontowego w kwocie 1 482 799,76 zł

Fundusz remontowy łącznie będący w dyspozycji na dzień 31.12.2024 r. wynosił 1 280 624,79 zł


50

Akumulacja środków na fundusze i wysokość wydatków ze środków funduszu w Spółdzielni przedstawiała się następująco:

Fundusz remontowy:

Wyszczególnienie	2022 r.	2023 r.	2024 r.
1. Stan funduszu na 1.01.	1 528 312,79	1 701 320,82	1 733 190,99
2. Odpisy na fundusz remontowy naliczane w ciężar kosztów	534 067,39	537 406,44	551 742,15
3. Inne zwiększenia funduszu remontowego	4 439,05	4 439,05	4 808,94
4. Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokajanie potrzeb remontowych	365 498,41	509 975,32	1 009 117,29
5. Stan funduszu na 31.12.	1 701 320,82	1 733 190,99	1 280 624,79

Analizując fundusz remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie w latach 2022 – 2024 (ewidencja syntetyczna) **lustrator stwierdza, iż wszystkie wpływy środków finansowych miały umocowania ustawowe i statutowe oraz były zgodne z obowiązującymi w tym zakresie Regulaminami.**

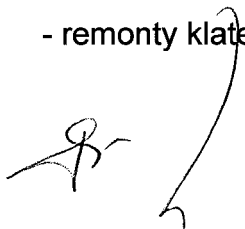
3. Wydatkowanie środków funduszu remontowego oraz tryb doboru wykonawców robót remontowych.

W latach objętych lustracją tj. 2022 – 2024 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Klakson” poniosła wydatki na remonty w łącznej kwocie 1 884 591,02 zł w tym:

1. w 2022 r. – 365 498,41 zł
2. w 2023 r. – 509 975,32 zł
3. w 2024 r. – 1 009 117,29 zł

Z analizy dokumentów wynika, iż w latach 2022 – 2024 największymi pozycjami wydatków na remonty były:

- remonty dachów,
- remonty balkonów,
- docieplenie ścian zewnętrznych,
- roboty drogowe,
- remonty klatek schodowych.


51

Jak wynika z przedłożonych lustracji dokumentów, Rada Nadzorcza na lata 2022, 2023 i 2024 zatwierdzała plany remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie.

Wykonane roboty w poszczególnych latach objętych lustracją, tj. 2022 – 2024 w ramach funduszu remontowego zostały przedstawione w Załączniku Nr 14 do protokołu lustracji.

Z analizy treści dokumentów wynika, iż wydatki poniesione na remonty w latach objętych lustracją, tj. 2022 – 2024 miały pełne uzasadnienie potwierdzone decyzjami Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym tj. w latach 2022 – 2024 pozyskiwanie wykonawców i dostawców materiałów z zewnątrz dokonywane było w Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w trybie i na warunkach określanych w Regulaminie udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy wykonywane w Spółdzielni uchwalonym przez Radę Nadzorczą z ostatnią zmianą w dniu 16.09.2024 r.

Regulamin ustala zasady i tryb przeprowadzania przez Spółdzielnię zamówień na roboty budowlane oraz dostawy i usługi przeprowadzane w zasobach Spółdzielni.

§ 5 Regulaminu określa tryby udzielania zamówień w Spółdzielni:

- a) przetarg nieograniczony,
- b) przetarg ograniczony,
- c) konkurs ofert,
- d) zakup towarów i usług z wolnej ręki.

Regulamin szczegółowo określa zasady przeprowadzania zamówień w każdym trybie.

§ 2 Regulaminu stwierdza, iż zamówienia, których wartość przekracza 100 000,00 zł (bez VAT) realizowane będą przez wykonawców lub dostawców wyłonionych w drodze przetargu nieograniczonego lub ograniczonego.

Rozdział III Regulaminu szczegółowo opisuje postępowanie przetargowe.

Z analizy dokumentów z przeprowadzanych przetargów wynika, iż firmy przystępujące do przetargów składają oferty sporządzone na podstawie specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

Oferent przystępujący do przetargu jest zobowiązany wnieść wadium w wysokości i na zasadach określonych w Regulaminie.

Z przeprowadzonego przetargu nieograniczonego i ograniczonego, Zarząd sporządza protokół.

Zarząd Spółdzielni zawierał z Firmami, które wygrały przetargi umowy na realizację zadań umowy, które określały:

1. szczegółowy zakres robót do wykonania,
2. termin przekazania placu budowy,
3. termin zakończenia robót,
4. wynagrodzenie za wykonanie prac objętych zakresem robót,
5. formę i termin zapłaty wynagrodzenia,
6. gwarancję na wykonane roboty,
7. kary umowne po stronie wykonawcy i zamawiającego.

Do sposobu ogłaszania i przeprowadzania przetargów lustrator uwag nie wnosi.

Lustrator zbadał losowo wybrane roboty remontowe:

Rok 2023:

Zadanie: Remont balkonów ul. Szafirowa 22.

1. Ogłoszenie o przetargu z SIWZ.

Oferty do 22.05.2023 r., otwarcie 23.05.2023 r.

2. Wpłynęła 1 oferta Firmy P.U.B.H. „FEST-BUD” Robert Gumieła, Lublin, NIP 715-160-30-88.

3. Protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej z dnia 23.05.2023 r.

4. Umowa z Firmą P.U.B.H. „FEST-BUD” Robert Gumieła podpisana w dniu 29.05.2023 r.

5. Termin rozpoczęcia robót: 09.06.2023 r.

Termin zakończenia robót: 30.08.2023 r.

6. Wynagrodzenie umowne 60 000,00 zł +VAT

7. Wykonawca Firma P.U.B.H. „FEST-BUD” Robert Gumieła po rozpoczęciu remontu stwierdził, że część robót głównie remont ściany balkonowej i attyki nie był ujęty w obmiarze. Po negocjacjach ustalono nową kwotę 75 295,60 zł.

8. Uchwała Rady Nadzorczej Nr 10/08/2023

Rada Nadzorcza przychyliła się do wniosku Zarządu z 14.08.2023 r. o podniesienie zaplanowanej kwoty remontu z 60 000,00 zł do 75 295,60 zł.

9. Protokół odbioru końcowego z dnia 29.08.2023 r. podpisany przez Zarząd Spółdzielni i Wykonawcę.

10. Faktura Nr 1/09/2023 z dnia 04.09.2023 r. na kwotę 75 295,60 zł + VAT zapłacona w terminie.

Rok 2024

Zadanie: Remont balkonów Bazylianówka 79 i Bazylianówka 83.

1. Ogłoszenie o przetargu z SIWZ.

Oferty do 15.04.2024 r., otwarcie 16.04.2024 r.

2. Wpłynęły 2 oferty:

1) Libra Biuro Usług Budowlanych z Kalinówki, NIP 946-245-75-37

2) TUR-BUD Kamil Reszka, Jakubowice Konińskie, NIP 713-196-89-66

3. Protokół Komisji Przetargowej z dnia 16.04.2024 r.

Wybrano 2 Firmy oddzielnie na remont balkonów Bazylianówka 79 i Bazylianówka 83

4. Po konsultacji z Radą Nadzorczą, Zarząd ostatecznie zrezygnował z przeprowadzenia remontu balkonów ul. Bazylianówka 79 z uwagi na zbyt duże koszty.

5. Umowa z Firmą Libra Biuro Usług Budowlanych na remont 30 sztuk balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Bazylianówka 83 w Lublinie.

6. Termin rozpoczęcia robót: 01.07.2024 r.

Termin zakończenia robót: 30.09.2024 r.

7. Wynagrodzenie umowne 300 000,12 zł +VAT.

8. Protokół odbioru końcowego z dnia 19.11.2024 r. podpisany przez Zarząd Spółdzielni i Wykonawcę na ostateczną kwotę 302 183,09 zł.

9. Faktury: Nr 02/09/2024 z dnia 16.09.2024 r. na kwotę 100 000,00 zł netto

Nr 04/09/2024 z dnia 30.09.2024 r. na kwotę 100 000,00 zł netto

Nr 03/11/2024 z dnia 20.11.2024 r. na kwotę 102 183,09 zł netto

Zapłacone w terminie.

Udokumentowanie zadania Remont balkonów ul. Szafirowa 22.stanowi Załącznik Nr 15 do protokołu lustracji.

Po analizie dokumentów lustrator stwierdza, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Klakson” w Lublinie posiada prawidłowo udokumentowane przebiegi wybór oferentów i szczegółowe określenia zakresów robót.

Jak wynika z analizy dokumentów, na każdym etapie przetargu i wyboru oferentów zarówno Zarząd Spółdzielni jak też i Rada Nadzorcza przy wyborze wykonawców i określaniu wartości robót zwracały uwagę na interes Spółdzielni.

Na pochwałę zasługuje praca Działu technicznego Spółdzielni w zakresie ochrony interesu mieszkańców.

Zawarte przez Zarząd Spółdzielni umowy na realizację robót remontowych przez wykonawców z zewnątrz zabezpieczały interes Spółdzielni.

Zawarte umowy były każdorazowo sprawdzane pod względem prawnym i pod względem merytorycznym przez uprawnione osoby.

IX. RACHUNKOWOŚĆ, FINANSE ORAZ SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA

Uwagi ogólne

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Klakson” w Lublinie nie podlega obowiązowi poddawania sprawozdań finansowych badaniu przez uprawniony podmiot w trybie ustawy o biegłych rewidentach.

W przyjętych przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie Zasadach przeprowadzania lustracji ustawowych pełnych, uproszczonemu badaniu poddaje się rachunkowość i sprawozdanie finansowe badanej Spółdzielni za ostatni rok objęty lustracją (w tym przypadku jest to rok 2024).

A. Informacje dotyczące rachunkowości

1. Unormowania prawne rachunkowości

1.1. Na podstawie postanowień art. 67 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy czym w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) działalność zamyka się bezwynikowo zgodnie

z postanowieniami art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Różnica pomiędzy osiąganymi przychodami, a ponoszonymi kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przenoszona jest do rozliczenia w roku następnym jako koszty lub przychody roku następnego, na zasadzie rozliczeń międzyokresowych kosztów.

1.2. Księgi rachunkowe prowadzone są w oparciu o system Księgowości SM/WM 14.0.20.0 Firmy PRO VIRTUS w Lublinie. Używany program nie narusza zasad wynikających z ustawy o rachunkowości (art. 10, 13, 14, 15 i 16 ustawy o rachunkowości). Program księgowy do obsługi spółdzielni mieszkaniowych posiada następujące funkcje:

- ewidencja zasobów mieszkaniowych spółdzielni i miesięcznych naliczeń czynszowych;
- prowadzenie indywidualnych kartotek czynszowych;
- prowadzenie księgowości finansowej.

Koszty księgowane są w zespole 4 i 5.

Do celów podatkowych prowadzone są odrębne ewidencje przychodów i kosztów w podziale na GZM oraz działalność pozostałą opodatkowaną.

1.3. Spółdzielnia posiada opracowaną Politykę rachunkowości stosownie do postanowień art. 10 ust. 1-3 ustawy o rachunkowości, przyjęte Uchwałą Zarządu z dnia 29.10.2018 r. z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2018 r.

Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z zatwierdzonym Zakładowym Planem Kont.

Opracowane zasady prowadzenia ewidencji w zakresie rachunkowości spełniają potrzeby branżowe w zakresie wymogów ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zabezpieczają także potrzeby Spółdzielni w zakresie sprawozdawczości, podatków, rozliczeń, prowadzenia ksiąg i rachunku kosztów.

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

1.5. Według przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, a okresami sprawozdawczymi są poszczególne kwartały w roku obrotowym.

1.6. Spółdzielnia przyjęła następujące zasady ewidencji:

- środki trwałe o przewidywalnym okresie użyteczności ekonomicznej dłuższym niż rok przeznaczone na potrzeby własne dla realizacji jej statutowej działalności i cenie jednostkowej zakupu powyżej 10 000,00 zł - odpisy amortyzacyjne środków trwałych, dokonywane zgodnie z art. 32 ustawy, tj. z podziałem na grupy,
- przedmioty wielokrotnego użytku oraz środki trwałe, których cena zakupu lub koszt wytworzenia nie przekracza 10 000,00 zł odpisywane są jednorazowo w koszty w dacie ich zakupu. Środki te podlegają ewidencji ilościowo – wartościowej.

1.7. Przyjęto następujące zasady wyceny:

- środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia (art. 28 ust. 1 ustawy o rachunkowości),
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych – według wartości nominalnej (art. 28 ust. 1 pkt 10 ustawy o rachunkowości),
- rozrachunki i roszczenia – według wartości nominalnej w dniach ich powstania lub wymagalnej zapłaty (art. 28 ust. 1 pkt 7 i 8 ustawy o rachunkowości),
- fundusze własne – według wartości nominalnej (art. 28 ust. 1 pkt 10 ustawy o rachunkowości).

2. Kontrola wewnętrzna

2.1. System kontroli wewnętrznej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie oparty jest na kontroli funkcjonalnej. Spółdzielnia posiada Instrukcję kontroli wewnętrznej SM Klakson w Lublinie uchwaloną przez Zarząd Spółdzielni w dniu 17.02.2006 r. oraz Instrukcję obiegu dokumentów.

Wielkość i specyfika Spółdzielni uzasadnia stosowanie tej formy kontroli.

Kontrola wewnętrzna sprawowana jest poprzez wykonywanie, przestrzeganie i realizację przepisów ustawy o rachunkowości i Kodeksu cywilnego przez Głównego

Księgowego i Zarząd Spółdzielni. Kontrola wewnętrzna sprawowana przez poszczególnych pracowników, realizowana jest przez wykonywanie obowiązków wynikających z zakresów czynności.

2.2. W wyniku dokonanej kontroli dokumentów kasowych za miesiąc sierpień 2024 roku stwierdza się, że dokonanie kontroli merytorycznej rachunkowo-formalnej jest potwierdzane stosownymi podpisami na dokumentach źródłowych. Wszystkie dokumenty źródłowe stanowiące podstawę ujęcia w księgach rachunkowych były zaakceptowane przez osobę do tego uprawnioną i właściwie dekretowane.

Traktując, że wrywkowa kontrola nie wykazała jakichkolwiek uchybień w funkcjonowaniu kontroli wewnętrznej można uznać system stosownej kontroli wewnętrznej w Spółdzielni za zadowalający.

Zdaniem lustratora kontrola wewnętrzna w badanej Spółdzielni zapewnia kompletne ujęcie i prawidłowe udokumentowanie:

- przychodów i rozchodów majątkowych,
- nakładów i uzyskiwanych efektów inwestycyjnych,
- kosztów i przychodów operacyjnych i pozaoperacyjnych,
- strat i zysków nadzwyczajnych,
- rozliczeń z członkami i innymi kontrahentami.

2.3. Inwentaryzacja

Na podstawie Zarządzenia Prezesa Zarządu Spółdzielni na koniec 2024 roku dokonano inwentaryzacji rocznej składników majątkowych, tj. środków trwałych. Dokonano również inwentaryzacji poprzez weryfikację należności i zobowiązań oraz rozliczeń z członkami i innych składników majątkowych oraz pasywów Spółdzielni.

Inwentaryzację przedmiotów długotrwałego użytku o niskiej wartości przeprowadzono drogą spisu z natury zgodnie, natomiast aktywa finansowe zgromadzone na rachunku bankowym sprawdzono poprzez porównanie otrzymanych od banków wyciągów na 31 grudnia każdego roku objętego lustracją.

Inwentaryzację rozliczano z ewidencją ksiąg rachunkowych roku bieżącego.

Różnic inwentaryzacyjnych nie było.

Został spełniony obowiązek inwentaryzacji majątku spółdzielni.


58

3. Prawdliwość ksiąg rachunkowych

- 1) Sposób i forma prowadzenia ksiąg rachunkowych nie narusza postanowień Zasad Polityki Rachunkowości i ustawy o rachunkowości.
- 2) Sprawozdania finansowe za lata 2022 – 2024 sporządzone zostały na podstawie ksiąg rachunkowych na formularzach podanych w ustawie o rachunkowości obowiązujących Spółdzielnię.
- 3) Bilanse zachowują ciągłość tak w sumach ogólnych jak i jego poszczególnych częściach i pozycjach.
- 4) **Sprawozdania finansowe były kontrolowane oraz oceniane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni zgodnie z Art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze.**
- 5) Sprawozdania finansowe za lata 2022 – 2024 zostały zatwierdzone uchwałami przez Walne Zgromadzenia, a następnie były składane drogą elektroniczną w Repozytorium Dokumentów Finansowych KRS w obowiązującym terminie.
- 6) Wobec faktu, że sprawozdanie finansowe jest wyrażone w złotych polskich z dokładnością do 1 grosza w dalszej części protokołu pomija się mianowanie przy kwotach „zł”.

B. Sprawozdanie finansowe za rok 2024

(Sprawdzenie w sposób uproszczony)

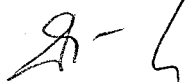
Ustalenia i informacje ogólne

1. Zakres sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych:

- prawidłowość zamknięć ksiąg na 31.12.2024 r.;
- prawidłowość opracowania sprawozdań finansowych wzór – bilans i rachunek zysków i strat, informacja dodatkowa oraz wyjaśnienia;
- zgodność ewidencji analitycznej i syntetycznej;
- realność sald składników majątkowych wg inwentaryzacji środków pieniężnych i weryfikacji rozrachunków i funduszy pozostałych;
- ustalenie wyniku finansowego;

2. Przedmiot sprawozdania

- 1) Sprawozdanie finansowe na 31.12.2024 r.,
- 2) Zestawienie obrotów i sald syntetycznych i analitycznych, a w szczególności:
 - zestawienie obrotów i sald syntetycznych,
 - zestawienie zmian aktywów trwałych,


59

- zestawienie obrotów i sald analitycznych kont zespołu „0, 1, i 8”.

- 3) Potwierdzenie sald bankowych (środków pieniężnych),
- 4) Zamknięcia kont kosztów i przychodów na koniec 2024 roku i ustalenie wyniku,
- 5) Dowody źródłowe za m-c sierpień 2024 r.

3. Stwierdzenia ogólne

- a) księgi rachunkowe zostały prawidłowo zamknięte pod datą 31.12.2024 r.,
- b) urządzenia analityczne do kont zespołu „0, 1 i 8 są zgodne z kontami syntetycznymi.

4. Sprawozdanie finansowe za 2024 rok obejmuje:

- bilans wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę obrotów w kwocie
17 128 363,87
- rachunek zysków i strat wykazuje wynik finansowy netto **+79 165,27**
po uwzględnieniu nadwyżki kosztów na GZM w kwocie **150 419,80**
- Informację dodatkową do sprawozdania za 2024 r.

Informacja dodatkowa jest dostosowana do art. 48 ustawy o rachunkowości.

6. Ustalenia szczegółowe – bilans

6.1. Aktywa – salda bilansowe (kwoty)

1. Aktywa trwałe - saldo bilansowe **14 503 277,37**
w tym:
 - 1) wartości niematerialne i prawne w bilansie nie występują
 - 2) rzeczowe aktywa trwałe wartość netto **14 503 277,37**
 - 3) należności długoterminowe nie występują
 - 4) inwestycje długoterminowe nie występują
 - 5) długoterminowe rozliczenia międzyokresowe nie występują
2. Aktywa obrotowe – saldo bilansowe **2 422 911,53**
w tym:
 - 1) zapasy materiałów nie występują
 - 2) należności krótkoterminowe **237 833,49**
obejmujące:
 - z tyt. dostaw i usług **234 822,39**
 - należności budżetowe **461,10**

- inne należności	2 550,00
3) środki pieniężne (inwestycje krótkoterminowe)	2 105 291,85
4) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	281 961,16
3. Suma aktywów	17 128 363,87

6.2. Realność i zasadność sald aktywów

1. Aktywa trwałe – saldo bilansowe 14 503 277,37

z tego rzeczowe aktywa trwałe 14 503 277,37

1) Wartość bilansowa wynika z następujących wielkości:

- stan środków trwałych według wartości początkowej

na dzień 31.12.2024 r. wynosi 24 320 957,15

w tym: wartość gruntów własnych 1 992 035,38

i wynika ze szczegółowej ewidencji księgowej.

- umorzenie środków trwałych „070” wynika z tabeli umorzeń i wynosi

9 817 679,78

Inwentaryzacji środków trwałych dokonano w 2024 r.

- wartość rzeczowych aktywów trwałych netto

w bilansie (24 320 957,15-9 817 679,78) = 14 503 277,37

Rozliczenie zmian w aktywach trwałych za rok 2024 stanowi Załącznik Nr 20 do protokołu lustracji.

2) Wartości niematerialne i prawne zarówno w ewidencji księgowej, jak i w bilansie nie występują.

wartość początkowa programów komputerowych 26 666,23

umorzenie 26 666,23

wartość księgowa netto na 31.12.2024 r. „0”

3) Należności długoterminowe nie występują

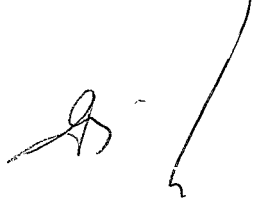
4) Inwestycje długoterminowe saldo bilansowe nie występują

5) Rozliczenia międzyokresowe nie występują

Aktywa trwałe stanowią 84,67% sumy bilansowej.

2. Aktywa obrotowe saldo bilansowe 2 422 911,53

1) Zapasy materiałów – saldo w kwocie nie występują




Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki magazynowej materiałów. Ich zakup obciąża bezpośrednio koszty działalności. Zakupu materiałów dokonuje się na bieżąco w miarę potrzeb i ich wartość odpisuje się bezpośrednio w koszty.

2) Należności krótkoterminowe kwota 237 833,49

z tego:

a) Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od osób uprawnionych kwota

221 332,50

w tym:

- należności z konta 204 – rozrachunki z tyt. opłat eksploatacyjnych 182 366,36
co stanowi 4,08% rocznego wymiaru opłat i oznacza 15-dniowy cykl rotacji tych należności; windykacja w stopniu adekwatnym do warunków Spółdzielni.

- należności zasądzone z konta 248 38 966,14

Saldo należności od osób uprawnionych należy wykazywać w bilansie w odrębnej pozycji.

b) Należności budżetowe kwota 461,10

obejmuje:

- podatek VAT naliczony (do rozliczenia w roku następnym) 461,10

c) Należności z tyt. dostaw i usług 13 489,89

d) Inne należności (PEFRON) 2 550,00

Razem należności (221 332,50+461,10+13 489,89+2 550,00)= 237 833,49

3) Inwestycje krótkoterminowe

Środki pieniężne - saldo bilansowe 2 105 291,85

obejmują:

- saldo środków pieniężnych w banku na rachunkach

bankowych kwota 2 105 291,85

wynika z urządzeń księgowych stan środków na poszczególnych rachunkach bankowych potwierdzony przez banki i obejmuje:

- rachunki bieżące w Banku PKO BP Oddział 4 w Lublinie 2 102 425,62

- rachunek lokacyjny „Korzyść” 2 865,99

- VAT 0,00

- inne aktywa pieniężne nie występują

Spółdzielnia nie prowadzi kasy.

62

Wykazane w aktywach bilansu saldo środków pieniężnych w łącznej kwocie, jest zasadne i ujęte w prawidłowej wysokości **2 105 291,85**

4) Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe **291 961,16**

obejmują:

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości **79 489,86**

- fundusz remontowy **202 174,97**

- inne rozliczenia międzyokresowe w tym m.in. prenumerata, pozostałe **296,33**

5) Należne wpłaty na kapitał podstawowy **nie występują**

Suma bilansowa aktywów – prawidłowa 17 128 363,87

6.3. Pasywa – salda bilansowe (kwoty)

1. Fundusze (Kapitały) własne – suma bilansowa ogółem **14 595 591,55**

obejmują:

a) fundusz podstawowy **13 319 107,49**

w tym:

- fundusz udziałowy **48 770,00**

- fundusz wkładów mieszkaniowych **17 306,97**

- fundusz wkładów budowlanych **13 253 030,52**

b) fundusz zasobowy **1 197 318,79**

d) zysk netto za 2024 r. **79 165,27**

2. Zobowiązania i rezerwy saldo bilansowe **2 532 772,32**

obejmują:

- Rezerwy na zobowiązania **nie występują**

- Zobowiązania długoterminowe **nie występują**

- Zobowiązania krótkoterminowe **2 517 879,94**

Zobowiązania krótkoterminowe sensu stricte **1 035 080,18**

w tym:

1) zobowiązania z tyt. dostaw i usług **773 949,36**

2) zobowiązania podatkowe i ZUS **52 476,80**

3) zobowiązania inne **208 654,02**



Fundusze specjalne	1 482 799,76
w tym: fundusz remontowy	1 482 799,76

Kwota zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z urzędzeń księgowych jest zgodna z kwotą bilansu.

Zobowiązania wobec budżetu są regulowane terminowo.

3. Rozliczenia międzyokresowe	saldo bilansowe	14 892,38
stanowi:		
- nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		14 892,38

Suma pasywów bilansu	17 128 363,87
-----------------------------	----------------------

6.4. Realność sald pasywów

1. Fundusze (kapitały własne) kwota w bilansie	14 595 591,55
obejmuje:	
- fundusz udziałowy z konta 801	48 770,00
- fundusz wkładów mieszkaniowych z konta 804	17 306,97
- fundusz wkładów budowlanych z konta 805	13 253 030,52
- fundusz zasobowy z konta 802	1 197 318,79

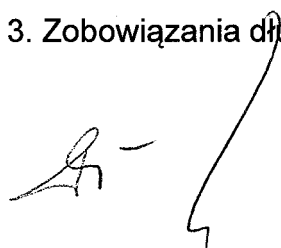
Zysk bilansowy netto za 2024 r.	79 165,27
---------------------------------	-----------

Fundusz własny (kapitały) netto	14 595 591,55
--	----------------------

Fundusze zgodne ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015 r. Dz. Urz. MF z 2015 r. poz. 81 oraz ustawy o rachunkowości

Suma bilansowa funduszy zasadniczych ogółem pokrywa 85,2% wartości rzeczowych aktywów trwałych i jest zgodna z danymi zawartymi w Załączniku Nr 11 do protokołu lustracji.

2. Rezerwy na zobowiązania saldo bilansowe	nie występują
3. Zobowiązania długoterminowe kwota w bilansie	nie występują




4. Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne 2 517 879,94
saldo bilansowe obejmuje:

1) Zobowiązania i kredyty sensu stricto 1 035 080,18
a) kredyty nie występują
b) zobowiązania z tyt. dostaw i usług 454 721,10
c) z tyt. podatków (VAT, ZUS) 52 476,80
d) nadpłaty członków z tyt. kosztów eksploatacji (konto 204 i 207) 319 228,26
w tym: nadpłaty z tyt. mediów 133 959,61
f) inne m.in. stanowi wadła 208 654,02

Saldo zobowiązań krótkoterminowych sensu stricto:

(454 721,10+52 476,80+319 228,26+208 654,02)= 1 035 080,18

- prawidłowe.

2) Fundusze specjalne stanowią kwotę w bilansie (pasywa) 1 482 799,76
w tym:

a) fundusz remontowy
wykazany w pasywach 1 482 799,76
vide Załącznik Nr 10
zasadne.

5. Rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów 14 892,38
obejmuje:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w
rachunku ciągłym 14 892,38

Saldo biernych rozliczeń międzyokresowych zasadne.

6. Ogółem pasywa zasadne i prawidłowo wykazane w bilansie kwota 17 128 363,87

Bilans stanowi Załącznik Nr 16 do protokołu lustracji.

Zestawienie obrotów i sald syntetyczne na dzień 31.12.2024 r. stanowi Załącznik
Nr 19.

65

6. Rachunek zysków i strat

1. Rachunek zysków i strat sporządzono w wersji porównawczej.

2. Wynik działalności.

Wynik działalności za 2024 r. stanowi zysk, a jego wyliczenie jest następujące:

a) Przychody (ustalone przez Spółdzielnię) i skorygowane w wyniku przeglądu.

- przychody ze sprzedaży produktów ogółem kwota	4 506 065,67
- pozostałe przychody operacyjne	28 096,63
- przychody finansowe	67 880,58

Razem przychody **4 602 042,88**

b) Koszty

- koszty rodzajowe	4 655 506,86
- koszty pozostałe operacyjne	14 002,55
- koszty finansowe	47,00

Razem koszty **4 669 556,41**

c) Różnica pomiędzy sumą przychodów a poniesionych kosztów ogółem

(4 602 042,88-4 669 556,41) = -67 513,53

d) wynik na GZM (wg ewidencji szczegółowej) stanowi:

- nadwyżka kosztów nad osiągniętymi przychodami na nieruchomościach
150 419,80

Nadwyżka kosztów przeniesiona na konto rozliczeń międzyokresowych.

e) wynik finansowy na pozostałej (poza GZM) działalności stanowi

zysk brutto w kwocie (-67 513,53+150 419,80) = 82 906,27

f) Wynik finansowy Spółdzielni podlega obciążeniu podatkiem

dochodowym od osób prawnych, który wyniósł kwotę 3 741,00

g) **Wynik finansowy Spółdzielni za 2024 r. stanowi**

zysk netto w kwocie (82 906,27-3 741,00)= 79 165,27

3. Rachunek zysków i strat za 2024 r. stanowi Załącznik Nr 17 do protokołu.

4. Uzupełnienie do bilansu oraz rachunku zysków i strat zawiera Informacja dodatkowa stanowiąca Załącznik Nr 18 do protokołu.

5. Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe za 2024 rok stanowi Załącznik Nr 21 do protokołu lustracji.


66

7. Ocena stanu finansowego i wnioski dotyczące sprawozdania finansowego za 2024 rok Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie

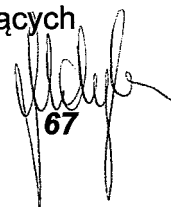
- 1) Sprawozdanie finansowe jest sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych, prowadzonych prawidłowo, zgodnie z Zakładowym Planem Kont.
Prawidłowo odzwierciedla stan finansowy i majątkowy Spółdzielni.
- 2) Sprawozdanie, którego bilans po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 17 128 363,87, zaś rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w kwocie 79 165,27 zł, po uwzględnieniu niedoboru osiągniętych przychodów nad poniesionymi kosztami na GZM w kwocie 150 419,80 zł, mogło zostać przedłożone do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie oraz mogło stanowić podstawę do postawienia wniosku o udzielenie Zarządowi absolutorium za ich działalność 2024 roku.
- 3) Spółdzielnia posiada na dzień 31.XII. 2024 r.

- środki pieniężne w kwocie	2 105 291,85
a jednocześnie:	
- nieuregulowane należności w kwocie	237 833,49

Na dzień 31.XII.2024 r. Spółdzielnia posiada w zobowiązaniach (ułatwiająca zachowanie płynności finansowej) nadpłatę w opłatach eksploatacyjnych w kwocie (do rozliczenia z użytkownikami) 319 228,26
- 4) Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na obowiązujących Spółdzielnię formularzach, na podstawie prowadzonych ksiąg rachunkowych w stopniu adekwatnym do warunków Spółdzielni.
- 5) **Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie pod względem rzetelności, gospodarności i legalności za lata 2022 – 2024 nie budzi zastrzeżeń.**
- 6) Spółdzielnia w latach 2022 – 2024 nie prowadziła działalności inwestycyjnej, a jedynie działalność eksploatacyjną własnych zasobów mieszkaniowych.
Działania powyższe rozliczyła bezwynikowo.

X. INFORMACJE KOŃCOWE.

Protokół lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2024 r. sporządzono w 3-ch jednobrzmiących


67

egzemplarzach, z których 2 przekazano Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni (po 1 egz.), 1 egzemplarz dla RZRSM w Lublinie.

Integralną część protokołu stanowią następujące załączniki:

- Nr 1 – Krajowy Rejestr Sądowy,
- Nr 2 – zasoby mieszkaniowe,
- Nr 3 – sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- Nr 4 – zatrudnienie i wynagrodzenie,
- Nr 5 – gospodarka gruntami,
- Nr 6 – koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- Nr 7 – jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych,
- Nr 8 – należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych,
- Nr 9 – należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali użytkowych,
- Nr 10 – gospodarka funduszem remontowym w zasobach mieszkaniowych
- Nr 11 – stan funduszy zasadniczych na koniec roku,
- Nr 12 – informacja o realizacji wniosków polustracyjnych
- Nr 13 – informacja dot. montażu podzielników ciepła,
- Nr 14 – zestawienie prac remontowych wykonanych w latach 2022 – 2024,
- Nr 15 – udokumentowanie zadania remontowego,
- Nr 16 – bilans za 2024 r.,
- Nr 17 – rachunek zysków i strat za 2024 r.,
- Nr 18 – informacja dodatkowa do bilansu,
- Nr 19 – zestawienie obrotów i sald na dzień 31.12.2024 r.
- Nr 20 – zestawienie aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2024 r.
- Nr 21 – protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe,

Podpisy lustratorów

LUSTRATOR
upr. nr 6584/21
mgr Inż. Magdalena Kudyba

LUSTRATOR
upr. nr 6713/23
mgr Elżbieta Bartłomiejak

Lublin, dnia 16 stycznia 2026 r.

Do stwierdzeń zawartych w protokole z lustracji Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie nie wnosi zastrzeżeń.

Zarząd Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU

Kamil Soroka

CZŁONEK ZARZĄDU

Zofia Nowak

Lublin, dnia 16 stycznia 2026 r.