



# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1  
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31  
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:  
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:  
Pekao S.A.  
61 1240 6292 1111  
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 5 marca 2020 roku.

L dz. 230/2020



Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Os. Włókniarzy 1  
58 – 260 Bielawa

W wyniku umowy z dnia 15 kwietnia 2019 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Bielawie w dniach od 25 listopada 2019 roku do 10 lutego 2020 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2016 roku do 31.12.2018 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

**1. Organizacja Spółdzielni:**

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

**2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.**

**3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**

**4. Działalność inwestycyjna.**

**5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:**

- stan ilościowy oraz estetyczno - porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych i ich otoczenia,
- koszty i przychody g.z.m. oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

**6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:**

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

**7. Gospodarka finansowa:**

- stan funduszków, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

**8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów źródłowych, a także wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja pracy organów Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja związana z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością inwestycyjną,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami oraz dokumentacja dotycząca wykonanych robót remontowych,
- dokumentacja i ewidencja finansowo – księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielawie przestrzega przepisów art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego dotyczących częstotliwości i ciągłości badań lustracyjnych albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 1.12.2016 roku do 27.02.2017 roku obejmując całość jej działania w latach 2013 – 2015. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 14.03.2017 roku stwierdzono, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie była prowadzona prawidłowo i Związek nie formułuje wniosków polustracyjnych ale pożądane byłoby rozważenie sprawy uwzględnienia w najbliższych planach remontów wykonania remontu w budynku przy ul. Ogrodowej nr 88 w Pieszycach w

zakresie wykazanym w protokóle lustracji. W badanym okresie poza w/w lustracją w Spółdzielni zostały przeprowadzone trzy kontrole podmiotów uprawnionych w zakresie przysługujących tym podmiotom uprawnień ustawowych; z informacji o tych kontrolach przedstawionych w protokóle lustracji (str. 5 – 6) wynika, że tylko w jednym przypadku (kontrola Państwowej Inspekcji Pracy) zostały wydane zalecenia pokontrolne, a Spółdzielnia je zrealizowała.

W badanym okresie Spółdzielnia działała w oparciu o statut uchwalony w 2007 roku, ze zmianami uchwalonymi w czerwcu 2018 roku, które zostały zarejestrowane przez sąd. Statut uchwalony w 2007 roku był przedmiotem badań poprzedniej lustracji, która nie wykazała przypadków niedostosowania jego postanowień do obowiązujących przepisów prawa. Ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone w związku wejściem w życie (9.09.2017 roku) ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017, poz. 1596). Lustracja nie wykazała mankamentów znowelizowanego statutu Spółdzielni.

Jak wynika z przeprowadzonych badań w latach 2016 – 2018 Spółdzielnia posiadała wymagane statutem i wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. W badanym okresie oraz w 2019 roku w Spółdzielni zaktualizowano większość z posiadanych przez nią regulaminów (vide str. 10 – 13 pr. lustracji). W naszej ocenie w związku z uchwaleniem nowego statutu wskazanym byłoby kontynuowanie tych prac, a dotyczy to przede wszystkim tych regulaminów o odległych datach uchwalenia (poprzedzających ostatnie zmiany statutu i zmiany wprowadzone nowelizacjami ustawy o rachunkowości oraz w/w ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku) na treść których mają wpływ ostatnie zmiany statutu oraz zmiany w/w ustaw (m.in. Regulamin Rady Nadzorczej, Regulamin Zarządu, Regulamin zasad gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami).

Obowiązujący w latach 2016 - 2018 statut Spółdzielni wskazuje następujące jej organy: Walne Zgromadzenie Członków, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. W latach 2016 - 2018 zostały zwołane 3 Walne Zgromadzenia Członków przeprowadzone w częściach zgodnie z podziałem ustalonym przez Radę Nadzorczą; zebrania te w 2016 roku oraz w 2018 roku miały charakter rocznych zebrań sprawozdawczych, a w 2017 roku zebranie miało charakter sprawozdawczo - wyborczy. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń Członków. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg i sposób udokumentowania obrad tego organu. Z treści podjętych przez Walne Zgromadzenia uchwał wynika, że dotyczyły one spraw objętych porządkiem obrad i należały do kompetencji tego organu określonych statutem i ustawą Prawo spółdzielcze. Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni w okresie

między Walnymi Zgromadzeniami reprezentantami członków danej nieruchomości są dodatkowo gospodarze klatek schodowych. Spółdzielnia posiada normy wewnętrzne określające sposób wyboru, funkcjonowania oraz zakres kompetencji gospodarzy klatek schodowych, a lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie przestrzegania tych norm.

W świetle ustaleń lustracji:

- Walne Zgromadzenie Członków przeprowadzone w 11 częściach w okresie od 26 maja do 21 czerwca 2017 roku dokonało zmian w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian,
- Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno – nadzorczej, normatywnej oraz zarządzającej,
- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących przepisów prawa i zostały ukierunkowane pracami 2 Komisji Rady; decyzje te uwzględniły wszystkie sprawy wynikające z ustawowego (art. 46 Prawa spółdzielczego) i statutowego zakresu działania Rady,
- Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o przyjmowane plany pracy, a częstotliwość jej posiedzeń oraz sposób ich udokumentowania zastrzeżeń nie budzi.

W latach 2016 – 2018 Zarząd pracował w tym samym trzyosobowym składzie, a liczba członków tego organu odpowiadała wymogom statutu. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w pracy Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, rozumianą jako podmiot gospodarczy zajmując się głównie sprawami ekonomiczno – finansowymi, członkowsko – lokalowymi i techniczno – eksploatacyjnymi; z tego względu ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych Regulaminu Zarządu, dotyczących obradowania, zakresu działania i dokumentowania posiedzeń. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji określonym w regulacjach wewnętrznych, a także zgodne z przepisami obowiązującego prawa.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która była aktualizowana. Struktura ta oraz wynikający z niej poziom zatrudnienia dostosowane są do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności zapewniając warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. W badanym okresie średnioroczna liczba zatrudnionych kształtowała się w przedziale od 50,65 w 2016 roku do 47,85 etatu w 2018 roku i poza niedużym przekroczeniem w 2016 roku (o 0,75 etatu) nie przekroczyła wielkości zalimitowanych w planach

gospodarczo – finansowych. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników ustalają stosowne normy wewnętrzne (regulamin pracy oraz regulamin wynagradzania); badania nie wykazały przypadków niedostosowania tych norm do Kodeksu pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Spółdzielnia wdrożyła:

- rozwiązania określone wymogami ustawowymi dotyczącymi zasad ochrony danych osobowych,
- system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń,

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż stosownie do postanowień statutu, Spółdzielnia wykorzystując własną bazę lokalową (Spółdzielcze Centrum Kultury) prowadzi różnorodne formy działalności społeczno – wychowawczej i kulturalnej. W badanym okresie koszty i przychody tej działalności były przedmiotem planów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Ustalenia lustracji wskazują, że wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny; według stanu na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia posiadała we władaniu grunty własne o pow. 23,44 ha oraz grunty na prawie wieczystego użytkowania o pow. 6,06 ha. Uregulowany stan prawny posiadanych gruntów umożliwił bieżącą realizację wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów. Znaczący wzrost liczby członków w badanym okresie (z 4894 na koniec 2016 roku do 5843 na koniec 2018 roku) ma w głównej mierze związek z przepisami wprowadzonymi ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.

W świetle ustaleń lustracji na podstawie długofalowych kierunków rozwoju Spółdzielni na lata 2016 – 2020, które zatwierdziło doroczne Walne Zgromadzenie w 2017 roku Spółdzielnia rozpoczęła prace przygotowawcze do realizacji budownictwa mieszkaniowego w Bielawie i w Pieszcach. Szczegółowe ustalenia dotyczące tych prac zostały zawarte w protokóle lustracji (str. 85 – 92). Ustalenia te nie dają podstaw do zastrzeżeń, co do prawidłowości działań Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku w skład zasobów Spółdzielni wchodziło 90 budynków mieszkalnych (4545 lokali mieszkalnych) oraz 2 pawilony handlowo – usługowe i 176 garaży zlokalizowanych w dwóch miejscowościach (Bielawa, Pieszyce). Przeprowadzona w trakcie lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one

utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno - porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu. Natomiast w niektórych budynkach wystąpiły potrzeby wykonania robót polegających na odnowieniu powłok malarskich klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku, a także konserwacji pokryć dachowych (vide załącznik nr 1 do pr. lustracji).

W świetle ustaleń lustracji:

1. W latach 2016 – 2018 bieżąca działalność Spółdzielni jako jednostki gospodarczej była oparta na rocznych planach gospodarczo - finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Plany te były podstawą do ustalania poziomu opłat finansujących koszty utrzymania zasobów oraz koszty innej działalności określonej statutem.
2. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób nie będących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. We wszystkich latach badanego okresu gospodarka zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami (vide tabela nr 6 – załącznik do pr. lustracji), a wysokość tych nadwyżek wyniosła: w 2016 roku – 450.403,32 zł., w 2017 roku – 508.039,80 zł., a w 2018 roku – 558.086,14 zł. Na koniec 2018 roku rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamykały się saldem dodatnim w wysokości 494.664,00 zł. Saldo to jest wypadkową dodatnich i ujemnych wyników finansowych w poszczególnych nieruchomościach. Nadwyżki kosztów nad przychodami występujące w niektórych nieruchomościach oznaczają, że opłaty za używanie lokali mieszkalnych ustalone zostały na poziomie nie zapewniającym pełnego pokrycia kosztów przypadających na lokale w tych nieruchomościach.
4. We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe netto z tytułu prowadzenia pozostałej działalności nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych). O sposobie rozdysponowania tych nadwyżek zdecydowały stosownymi uchwałami doroczne Walne Zgromadzenia przeprowadzone w latach 2017 – 2019 (vide str. 248 - 249 pr. lustracji); część z

nich została przeznaczona na pokrycie nadwyżek kosztów nad przychodami, które wystąpiły w działalności eksploatacyjnej i utrzymaniu nieruchomości.

5. W badanym okresie Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków, a podstawą przeprowadzenia tych rozliczeń były postanowienia jej norm wewnętrznych.

6. Nie wystąpiły niewłaściwości w gospodarce lokalami użytkowymi oraz w działalności polegającej na udostępnianiu wolnych terenów na prowadzenie działalności gospodarczej.

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w skali całej Spółdzielni wyniosła 789.572,13 zł., co stanowiło 3,94% rocznego wymiaru tych opłat; poziom tych zadłużeń był nieco niższy od poziomu z analogicznego okresu w 2016 roku (4,1%). W przypadku lokali użytkowych wskaźnik zaległości w latach 2016-2017 wynosił 1,70%, a za 2018 rok wyniósł 2,29% rocznego wymiaru opłat od tych lokali (dane dotyczą wyłącznie opłat zaległych, bez należności wykazanych na koniec danego roku, które zostały uregulowane w wymagalnym terminie tj. do 10 stycznia roku następnego).

Występujący poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o skuteczności prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

W badanym okresie poza dostawą ciepła z kotłowni własnych dostawa pozostałych usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniły ochronę jej interesów.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego, a wyniki tych kontroli i przeglądów posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów, które uchwaliła Rada Nadzorcza. Ponadto kierunki działalności remontowej zostały wyznaczone:

- kierunkami działania Spółdzielni określonymi przez Walne Zgromadzenia,
- zgłoszeniami na Zebraniach Gospodarzy Klatek Schodowych w oparciu o bieżące zgłoszenia mieszkańców i zgłoszone awarie przez konserwatorów,
- akumulacją środków finansowych na funduszu remontowym.

Dla każdego budynku założono książkę obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tych książek zastrzeżeń nie budzi.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu

remontowego tych nieruchomości, co odpowiada obowiązującym w badanym okresie wymogom art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W funduszu tym wyodrębniono fundusz remontowy nieruchomości oraz fundusz remontowy mienia Spółdzielni. Stawki odpisów w ciężar kosztów są zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich wieku, stanu technicznego, konstrukcji budynku, rodzaju zabudowy, wyposażenia oraz zakresu robót przewidzianych do wykonania, wynikającego z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. W latach 2016 - 2018 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości podlegające finansowaniu ze środków funduszu remontowego wyniosły łącznie 5.516.713,79 zł. Nakłady te w skali całej Spółdzielni były finansowane środkami własnymi zakumulowanymi na funduszu remontowym oraz pozyskanymi przez nią środkami pochodzącymi spoza Spółdzielni (vide str. 221 – 222 i str. 265); na koniec 2018 roku fundusz ten wykazywał saldo ujemne w wysokości 4.656.634,35 zł.; saldo to jest wypadkową dodatnich (1.708.471,82 zł.) i ujemnych (6.365.106,17zł.) sald w poszczególnych nieruchomościach. Niezależnie od remontów planowanych i bieżących w badanym okresie Spółdzielnia wykonywała prace konserwacyjne urządzeń w budynkach i na terenach osiedlowych, które są niezbędne do właściwego użytkowania infrastruktury technicznej budynków jak również dla gwarancji bezpieczeństwa zamieszkiwania. Koszty tych prac przedstawione w pr. lustracji (str. 224) obciążały koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W badanym okresie część robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni (głównie prace konserwacyjne, drobne naprawy) wykonano siłami własnymi (konserwatorzy). Pozostałe roboty zrealizowali wykonawcy zewnętrzni wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w udokumentowaniu robót.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej ale postanowienia Regulaminu zasad gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami wymagają zmian dostosowujących je do znowelizowanego statutu oraz ustawy o rachunkowości. Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o zaktualizowany w latach 2016 – 2018 Zakładowy Plan Kont będący elementem składowym przyjętych przez Spółdzielnię zasad (polityki) rachunkowości. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych, w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości, a także w gospodarce kasowej prowadzonej w ograniczonym zakresie. Nie wystąpiły również niewłaściwości w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych.

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe za poszczególne lata badanego okresu zostały poddane kontroli w tym trybie; badający wykazali poprawność ich sporządzenia. Sprawozdania te zostały sporządzone w terminie umożliwiającym rozpatrzenie przez organy Spółdzielni, przyjęte przez Radę Nadzorczą, zatwierdzone uchwałami dorocznych Walnych Zgromadzeń Członków i przekazane w wymaganym prawem terminie do Urzędu Skarbowego oraz do Sądu.

Ustalenia lustracji wskazują, że w 2018 roku zostały całkowicie spłacone zadłużenia z tytułu kredytów objętych ustawą z 30.11.1995 roku (z późniejszymi zmianami) o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych jak również innych zobowiązań kredytowych. Natomiast w latach 2016 – 2018 Spółdzielnia posiadała inne zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczki; specyfikacja tych zobowiązań oraz ich spłata w badanym okresie zostały przedstawione w protokole lustracji (vide pkt 8.10. pr. lustracji).

W badanym okresie Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych; wolne środki finansowe zostały zdeponowane na lokatach bankowych, przynosząc Spółdzielni dodatkowe przychody z tytułu odsetek, które zasiliły jej działalność (vide str. 255 pr. lustracji).

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w latach 2016 – 2018 prowadzona była prawidłowo ale pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dokonać szczegółowej analizy norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym o odległych datach uchwalenia pod kątem zapewnienia pełnej zgodności zawartych w nich postanowień z aktualnym porządkiem prawnym określonym postanowieniami znowelizowanego statutu i aktualnie obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.
2. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce poszczególnych nieruchomości Spółdzielni (uwzględniającej wyniki 2019 r.) pod kątem:
  - zapewnienia pełnego pokrycia bieżących kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali,

- zapewnienia likwidacji ujemnego salda w rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w niektórych nieruchomościach.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wniosek ten powinien być przedstawiony przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosku.

PREZES ZARZĄDU  
  
Jerzy Jankowski

LK/51/2020