



# 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

L. dz. 488/2019

Warszawa, dnia 29 lipca 2019 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„WYBRZEŻE”  
ul. Witosą 9  
76-100 Sławno

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Wybrzeże” w Sławnie  
WPŁYNĘŁO

Dnia 2019-08-01  
L. dz. 1873 podpis

W wyniku umowy z dnia 15 kwietnia 2019 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „WYBRZEŻE” w Sławnie w dniach od 3 czerwca do 10 lipca 2019 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. Sposób realizacji wniosków i zaleceń przekazanych przez podmioty uprawnione w wyniku przeprowadzonych kontroli zewnętrznych.**

**2. Organizacja Spółdzielni:**

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

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

**4. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**

**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 funduszy, 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, a także wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonanych remontów,
- dokumentacja i ewidencja finansowo - księgową,
- plany gospodarczo – finansowe.

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 „WYBRZEŻE” w Sławnie przestrzega przepisów art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2016 roku obejmując całość jej działania w latach 2013 - 2015. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 16.01.2017 roku Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przedstawił Spółdzielni 3 wnioski polustracyjne, tj.:

1. Przy najbliższej nowelizacji statutu Spółdzielni dostosować postanowienia § 157 do zgodności z przepisami art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Unormować i wdrożyć zasady ochrony danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni wymagane ustawą z dnia 29.08.1997 roku (z późniejszymi zmianami) o ochronie danych osobowych.
3. Przy wydatkowaniu środków zakumulowanych na funduszu remontowym ściśle przestrzegać przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Ustalenia lustracji wskazują, że wnioski te:

- zostały przyjęte do realizacji uchwałą nr 5/2017 Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w 4 częściach w dniach od 24 do 27 kwietnia 2017 roku,
- zostały zrealizowane.

W badanym okresie w Spółdzielni obowiązywały kolejno 3 statuty:

- pierwszy – ze zmianami uchwalonymi w dniu 16.04.2015 roku, a zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8.05.2015 roku; statut ten był przedmiotem badań poprzednio przeprowadzonej lustracji na podstawie których Związek przedstawił Spółdzielni w/w wniosek nr 1,

- drugi – ze zmianami uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie przeprowadzone w 4 częściach w dniach od 16 do 19 kwietnia 2017 roku, a zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 9.05.2017 roku; dokonano m.in. zmiany treści § 157, co było realizacją wniosku nr 1 przedstawionego Spółdzielni na podstawie poprzedniej lustracji,
- trzeci - ze zmianami uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie przeprowadzone w 4 częściach w dniach od 16 do 19 kwietnia 2018 roku, którego tekst jednolity został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 14.06.2018 roku; statut ten uwzględnił zmiany wprowadzone przepisami ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9.09.2017 roku. Lustracja nie wykazała mankamentów postanowień statutu Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia nie posiadała dwóch regulaminów wymaganych statutem, tj. regulaminu gospodarki funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych oraz regulaminu gospodarki finansowej. Z kolei posiadany przez Spółdzielnię:

- regulamin finansowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wymaga uzupełnień i aktualizacji w zakresie wymienionym w protokóle lustracji (str. 42),
- regulamin Rady Nadzorczej - zgodnie z kompetencjami Walnego Zgromadzenia zastrzeżonymi w § 30 pkt 16 statutu - powinien być uchwalony przez Walne Zgromadzenie, a nie tak jak jest to obecnie uchwalony przez Radę Nadzorczą.

W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy samorządowe wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

W świetle ustaleń lustracji:

- w kwietniu 2017 roku miał miejsce wybór Rady Nadzorczej na kadencję 2017 – 2020 w związku z zakończeniem kadencji dotychczasowego składu osobowego tego organu; badania nie wykazały nieprawidłowości w sposobie dokonania tych zmian,
- powyższe zmiany zostały ujawnione w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego,
- Rada Nadzorcza zgodnie z jej kompetencjami zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno – nadzorczej, zarządzającej oraz normatywnej,
- w badanym okresie częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej odpowiadała określonej w normach wewnętrznych, a zdolność Rady do podejmowania uchwał była zachowana,
- zastrzeżeń nie budzi udokumentowanie pracy tego organu ani wysokość ryczałtu pobieranego przez ich członków, który nie był wyższy od wysokości określonej art. 8<sup>2</sup> pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- w badanym okresie nie odnotowywano zmian w składzie osobowym Zarządu; aktualny skład Zarządu jest ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców KRS,
- nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m.in. tryb obradowania i podejmowania uchwał, udokumentowania posiedzeń),

- Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu; z oceny tej wynika przede wszystkim, że decyzje Zarządu nie naruszyły uprawnień innych organów Spółdzielni oraz przepisów obowiązującego prawa.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała uchwaloną przez Radę Nadzorczą kompletną strukturę organizacyjną, która została dostosowana do bieżących potrzeb Spółdzielni i zabezpieczała realizację jej zadań wynikających z obowiązujących przepisów, wewnętrznych unormowań i uchwalonych planów. Zasady organizacji pracy i wynagradzania pracowników zostały unormowane w stosownych regulaminach (regulamin pracy, regulamin wynagradzania i odrębne regulacje określające zasady wynagradzania członków Zarządu, które uchwaliła Rada Nadzorczą); lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania norm określających zasady wynagradzania pracowników. Akta pracownicze są kompletne, a sposób ich prowadzenia odpowiada wymogom określonym w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 roku (Dz. U. z 1996 roku nr 62 poz. 284), z późniejszymi zmianami. Spółdzielnia wdrożyła:

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

Badania lustracyjne nie wykazały nieprawidłowości w przyjmowaniu i załatwianiu spraw wynikających ze skarg i wniosków składanych przez członków do organów Spółdzielni.

Stosownie do postanowień statutu w badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Z uwagi na brak lokalu prowadzenie tej działalności ograniczało się do uczestnictwa w dofinansowaniu imprez powszechnie dostępnych organizowanych przez miasto Sławno. W latach 2016 – 2018 członkowie nie ponosili w formie odpisów kosztów tej działalności; działalność ta była finansowana środkami pochodzącymi z działalności gospodarczej Spółdzielni.

Stan prawny terenów władanych przez Spółdzielnię jest uporządkowany, a w latach 2016 – 2018 nie wystąpiły zmiany w ich powierzchni, gdyż w tym okresie nie dokonywano zbycia jak i zakupu gruntów. Uregulowany stan prawny gruntów władanych przez Spółdzielnię umożliwił prawidłową realizację na tych terenach postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Na koniec 2018 roku status odrębnej własności posiadały 543 lokale mieszkalne, tj. ok. 43,93% ogólnej liczby mieszkań.

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia zrzeszała 1497 członków, co jest znaczącym wzrostem w stosunku do liczby członków w na dzień 1.01.2016 roku (1190). Wzrost liczby członków w badanym okresie wynikał głównie z zastosowania się Spółdzielni do zmian wprowadzonych ustawą (art. 3 ust. 1–3) z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 25.08.2017 r. poz. 1596). Lustracja

nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych i dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów, w tym wymaganego art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestru lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste.

Według stanu na koniec lustrowanego okresu Spółdzielnia zarządzała 16 oznaczonymi nieruchomościami własnymi, na których zlokalizowano 1234 lokale mieszkalne w 36 budynkach mieszkalnych i 2 lokale mieszkalne w pawilonie użytkowym, 27 lokali użytkowych nie będących garażami i 85 garaży, z tego 53 w zabudowie wolnostojącej i 32 w części podziemnej budynku mieszkalnego. Przeprowadzona w trakcie lustracji selektywna wizytacja tych zasobów wykazała, że są utrzymane w czystości i w ogólnie w należyłym stanie estetyczno - porządkowym oraz technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu. Oceny tej nie umniejsza występujące ogniskowo zjawisko porastania ścian przez organizmy żywe, które Spółdzielnia likwiduje poprzez mycie i malowanie ścian. W trakcie tego przeglądu ujawniono jednak występowanie jednostkowych usterek i innych mankamentów (vide zał. 5/10 do protokołu lustracji), które wymagają usunięcia. Na podkreślenie zasługuje systematyczna poprawa stanu technicznego zasobów w związku z profesjonalnym planowaniem robót remontowych i bieżącą ich konserwacją.

W świetle ustaleń lustracji:

1. Spółdzielnia nie posiada aktualnego regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, normującego kompleksowo zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali. Zasady ewidencji i rozliczenia tych kosztów są określone ramowo w statucie, częściowo w regulaminach rozliczeń z tytułu dostaw energii cieplnej, wody i wywozu nieczystości, brak natomiast aktualnych rozstrzygnięć dotyczących kosztów zależnych od Spółdzielni, z wyszczególnieniem rodzaju wydatków kwalifikujących się do tej grupy kosztów, zasad ich ewidencji i rozliczenia. Przyjęta praktyka odzwierciedlona przez Zarząd Spółdzielni w wewnętrznej polityce rachunkowości wymaga zalegalizowania w formie regulaminowej przez organ uprawniony, tj. Radę Nadzorczą.
2. Zgodnie z wymogami art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów odrębnie dla każdej oznaczonej nieruchomości mieszkaniowej, ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w ujęciu poszczególnych nieruchomości oraz odrębnie dla każdego budynku ewidencję kosztów i przychodów związanych z dostawą mediów.
3. W lustrowanym okresie gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona była w oparciu o roczne plany eksploatacji i utrzymania zasobów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Stanowiły one podstawę do ustalenia wysokości obciążeń użytkowników lokali i garaży kosztami tej działalności. Wysokość jednostkowych opłat eksploatacyjnych przeznaczonych na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni była zróżnicowana dla członków i osób niebędących członkami. W kalkulacji stawek obciążających członków uwzględniono bowiem zysk bilansowy z działalności własnej Spółdzielni, który na mocy uchwał Walnego Zgromadzenia przeznaczony został na dofinansowanie kosztów eksploatacji nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Najemcy lokali

i dzierżawcy terenów byli obciążani czynszem ustalonym na warunkach rynkowych.

4. W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się następującymi syntetycznymi wynikami:

- za rok 2016 - niedoborem przychodów w wysokości - (-)28.807,62 zł.,
- za rok 2017 – nadwyżką przychodów w wysokości (+)10.281,11 zł.,
- za rok 2018 – niedoborem przychodów w kwocie – (-)107.249,10 zł.

Różnice kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalone zostały w oparciu o dane wynikające z urzędów księgowych oddzielnie dla każdej oznaczonej nieruchomości mieszkaniowej oraz garażowej i za pośrednictwem konta rozliczeń międzyokresowych GZM zwiększyły odpowiednio koszty (gdy wystąpił niedobór finansowy) bądź przychody (w przypadku nadwyżki finansowej) w roku następnym.

Wynik rozliczeń w GZM za lata objęte badaniem lustracyjnym przedstawiał się w szyku rozwartym następująco:

- na koniec 2016 roku w 7 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka przychodów w kwocie ogółem 41.627,48 zł., a w 7 pozostałych nieruchomościach niedobór przychodów (niepokryte koszty) w kwocie 70.435,10 zł.
- na koniec 2017 roku w 11 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka przychodów w łącznej kwocie 64.215,82 zł., natomiast w 4 nieruchomościach niepokryte koszty w wysokości 53.934,71 zł.
- na koniec 2018 roku w 3 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka przychodów w kwocie ogółem 10.315,72 zł., a w 12 nieruchomościach niedobór przychodów w łącznej kwocie 117.565,02 zł.

5. Koszty dostawy mediów i pobranych na ich pokrycie zaliczek zostały rozliczone z użytkownikami lokali „do zera” w sposób i w terminach określonych w unormowaniach wewnętrznych Spółdzielni. Wyniki tych rozliczeń stanowiące nadpłaty bądź niedopłaty pobranych zaliczek, skorygowały stan rozrachunków z tytułu opłat eksploatacyjnych poszczególnych użytkowników lokali, o czym poinformowano mieszkańców w indywidualnych pismach.

6. Nie wystąpiły nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi i dzierżawie terenów jak też w pozostałej działalności operacyjnej i finansowej.

7. Z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej nie zaliczonej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obejmującej między innymi najem lokali i zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych, Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę bilansową w następujących wysokościach:

- w roku 2016 w kwocie 97.639,31 zł.,
- w roku 2017 w kwocie 86.643,80 zł.,
- w roku 2018 w wysokości 121.045,40 zł.

O sposobie rozliczenia wypracowanego zysku zdecydowało w formie podjętych uchwał corocznie obradujące Walne Zgromadzenie Członków. I tak:

- zysk netto za 2016 rok w kwocie 28.807,62 zł. i za 2018 rok w kwocie 107.249,30 zł., tj. w równowartości syntetycznego wyniku w GZM stanowiącego niepokryte w tych latach koszty GZM przeznaczono na dofinansowanie wydatków związanych z eksploatacją nieruchomości w zakresie obciążającym członków,

- pozostałe kwoty zysku za 2016 rok i za 2018 rok (odpowiednio 68.831,69 zł. i 13.796,10 zł.) oraz cały zysk za 2017 rok w wysokości 86.643,80 zł. przeznaczono na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku zaległości użytkowników w opłatach za lokale mieszkalne wynosiły 229.426,73 zł i stanowiły 4,26% rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Natomiast zaległości za lokale użytkowe i garaże oraz dzierżawę gruntu wynosiły 20.341,94 zł. i stanowiły 6,56% ich rocznego wymiaru opłat. Powyższe wskaźniki dotyczące zarówno lokali mieszkalnych jak też lokali użytkowych kształtowały się poniżej przeciętnego poziomu występującego w spółdzielczości mieszkaniowej. Pozytywnym zjawiskiem jest fakt, że na przestrzeni lustrowanego okresu zmniejszył się o 2,31% wskaźnik zadłużeń za lokale użytkowe i dzierżawę gruntu, a także fakt, że zarówno w lokalach mieszkalnych jak też w lokalach użytkowych uległa korzystnej zmianie struktura czasowa zadłużeń. W ocenie Związku niezbędnym jest kontynuowanie przez Spółdzielnię prowadzonych działań windykacyjnych w celu dalszego obniżenia poziomu zaległości w opłatach za używanie lokali.

Z ustaleń lustracji wynika, że dostawa usług komunalnych do zasobów Spółdzielni odbywa się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, poprawnych od strony formalnej, których postanowienia zapewniają należyłą ochronę interesów Spółdzielni.

W latach 2016 – 2018 Spółdzielnia w prawidłowy sposób wypełniała obowiązki nadzoru technicznego nad zasobami, o czym świadczą:

- wykonywanie z częstotliwością wymaganą art. 62 Prawa budowlanego okresowych przeglądów zasobów oraz obowiązkowych kontroli stanu technicznej sprawności instalacji,
- poprawny sposób prowadzenia dokumentacji związanej z tym nadzorem (protokoły z przeglądów, książki obiektów budowlanych),
- fakt, że wyniki przeprowadzonych przeglądów i kontroli posłużyły do opracowania planów remontów zasobów dla każdej nieruchomości mieszkaniowej i garażowej.

W oparciu o wyniki tych kontroli opracowywano odrębnie dla każdej nieruchomości roczne plany remontów, które zatwierdzała Rada Nadzorcza. Zakres wykonanych w oparciu o te plany robót remontowych wyszczególniono w protokole lustracji.

Spółdzielnia ociepliła w latach ubiegłych wszystkie budynki mieszkalne przy czym w międzyczasie zmieniły się wymagania dotyczące minimalnej izolacyjności cieplnej obiektów mieszkalnych. Uwzględniając aktualne normy, zarejestrowane potrzeby i zakumulowane środki na funduszu remontowym Spółdzielnia sukcesywnie poddaje zarządzane obiekty kolejnej termomodernizacji.

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 układzie poszczególnych nieruchomości i odpowiada wymogom art. 4<sup>1</sup> ust. 2 ustawy. W latach 2016 - 2018 poniesione nakłady na remonty zasobów w ujęciu całej Spółdzielni znalazły pełne pokrycie we wpływach funduszu remontowego. W paragrafie 141 statutu zawarty został zapis stanowiący o samowystarczalności w finansowaniu remontów każdej wyodrębnionej nieruchomości w skali danego roku. Zasada ta nie była w Spółdzielni dotrzymana, bowiem w niektórych nieruchomościach wystąpiło na koniec lat kalendarzowych objętych badaniem lustracyjnym przekroczenie wydatków ponad stan zgromadzonego

funduszu, które zostało przejściowo sfinansowane z rezerwy środków innych nieruchomości. Uchybieniem jest także fakt, że nie unormowano w Spółdzielni w formie wewnętrznego regulaminu zasad gospodarki funduszem remontowym, określającego między innymi sposób kalkulacji odpisów na fundusz remontowy, zakres robót kwalifikujących się do sfinansowania ze środków funduszu uwzględniający definicję remontu podaną w art. 3 pkt 8 Prawa budowlanego (Dz. U. z 2017 roku poz. 1332), sposób rozliczenia wydatków na remonty mienia do wspólnego korzystania i inne.

W badanym okresie roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni wykonywane były przez wykonawców obcych, wyłonionych w trybie przewidzianym w wewnętrznym regulaminie w sprawie organizacji przetargów na wykonanie dostaw, robót i usług, przy czym nie zawsze dotrzymano wpisanego do tego regulaminu warunku uczestnictwa w pracach Komisji Przetargowej członków Rady Nadzorczej. W objętych badaniem lustracyjnym przetargach Komisja Przetargowa powołana przez Prezesa Zarządu wybrała każdorazowo ofertę najniższą cenowo. Lustracja wykazała, że w umowach realizacyjnych o wykonanie robót remontowych i konserwacyjnych w należyty sposób zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni. Nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień w sposobie realizacji przedmiotu tych umów, w udokumentowaniu ich odbioru oraz w sposobie rozliczeń umownego wynagrodzenia.

Spółdzielnia tworzy fundusze podstawowe, które są źródłem finansowania środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych oraz fundusz zapasowy – zasobowy, będący źródłem finansowania pozostałych składników majątkowych. Statut w § 126 ust. 3 zobowiązał Radę Nadzorczą do uchwalenia szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym tworzenia i gospodarowania funduszami. Regulaminu takiego nie przedstawiono do badań lustracyjnych. Spółdzielnia posiada wewnętrzną dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, spełniającą wymogi ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym Zakładowy plan kont, według którego jest prowadzona ewidencja księgowa. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie udokumentowania i ujęcia do ksiąg rachunkowych operacji gospodarczych jak też w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały:

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez Radę Nadzorczą,
- zatwierdzone uchwałami corocznych Walnych Zgromadzeń,
- złożone w sądzie rejestrowym i we właściwym urzędzie skarbowym w ustawowo określonych terminach.

Z danych zawartych w tych sprawozdaniach i obliczonych na ich podstawie wskaźników zaprezentowanych w protokole lustracji wynika, że w latach 2016 – 2018 Spółdzielnia nie zaciągała i nie posiadała w spłacie kredytów i pożyczek, była zdolna w każdym czasie do uregulowania w całości zobowiązań bieżących oraz że nie istnieją przesłanki wskazujące na zagrożenie kontynuowania jej działalności w najbliższym czasie.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia regulowała swoje zobowiązania zarówno wobec kontrahentów jak też wobec budżetu terminowo. Posiadane wolne środki finansowe zdeponowała w banku na rachunkach lokat



terminowych i z tego tytułu uzyskała dodatkowe przychody w postaci odsetek w łącznej kwocie 29.639,13 zł., które zostały zaliczone do dochodów własnych Spółdzielni i stanowią element zysku bilansowego.

Lustracja nie ujawniła uchybień w gospodarce kasowej, w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych oraz w rozliczeniach finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali, związanych z przeniesieniem praw do lokali.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym przeniesiono za aktami notarialnymi na majątek odrębny członków 28 lokali, w wyniku decyzji Zarządu Spółdzielni o przekształceniu 11 lokatorskich i 17 własnościowych spółdzielczych praw do lokali. Z ustaleń lustracji wynika, że wszystkie wnioski o przekształcenie spółdzielczych praw, które spełniały wymogi statutowe zrealizowane zostały bez zbędnej zwłoki oraz że Spółdzielnia zwróciła do budżetu państwa nominalną kwotę umorzenia kredytu przypadającego na przekształcone mieszkania lokatorskie.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organa samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Usankcjonować Regulamin Rady Nadzorczej uchwałą Walnego Zgromadzenia jako organu statutowo uprawnionego do zatwierdzenia tego Regulaminu.
2. Usunąć usterki i mankamenty w utrzymaniu nieruchomości stwierdzone w trakcie selektywnego oglądu zasobów mieszkaniowych.
3. Opracować dostosowane do wymogów ustawowych i postanowień statutu następujące regulaminy wewnętrzne:
  - regulamin rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - regulamin gospodarki funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni.
4. Bez wyjątków przestrzegać regulaminowego obowiązku uczestnictwa członków Rady Nadzorczej w składzie komisji przetargowej, przeprowadzającej postępowanie na wyłonienie wykonawców dostaw, robót i usług.
5. Kontynuować przewidziane prawem działania zmierzające do dalszej poprawy skuteczności windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, że zgodnie z art. 93 § 3 Prawa spółdzielczego wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji tych wniosków.

PREZES ZARZĄDU

*Jerzy Jankowski*

LK/130/2019

