



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

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

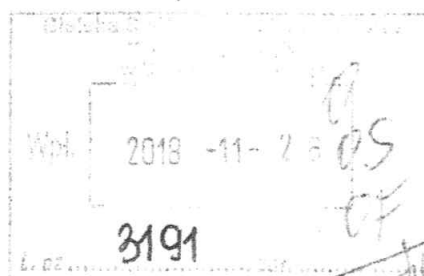
tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

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 19 listopada 2018 roku.

L dz. 1282/2018



Bialska Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ZGODA”
ul. Spółdzielcza 4
21 - 500 Biała Podlaska

W wyniku umowy z dnia 13 lutego 2018 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Białą Spółdzielnią Mieszkaniową „ZGODA” w Białej Podlaskiej w dniach od 1 października do 12 listopada 2018 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2015 roku do 31.12.2017 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. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno-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 Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

5. 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.

6. 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.

7. 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 i wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo - księgowe,
- 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.

Bialska Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZGODA” w Białej Podlaskiej przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2015 roku obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2012 - 2014. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 22.03.2016 roku Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie pozytywnie ocenił całość działania Spółdzielni i poza wnioskiem o usunięcie mankamentów w utrzymaniu zasobów stwierdzonych podczas ich wizytacji nie przedstawił innych wniosków polustracyjnych. Informacja o ustaleniach lustracji została przedstawiona dorocznemu Walnemu Zgromadzeniu Członków w maju 2016

roku, a na okoliczność rozpatrzenia przedstawionego wniosku organ ten podjął stosowną uchwałę. Spółdzielnia zrealizowała ten wniosek, a Zarząd wypełnił wymogi informacyjne określone art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.

W latach 2015 - 2017 oprócz lustracji przeprowadzonej przez Związek w Spółdzielni miały miejsce kontrole podmiotów zewnętrznych w zakresie przysługujących tym podmiotom uprawnień ustawowych; informacje o zakresie i wynikach tych kontroli zawiera protokół lustracji (vide str. 4 – 9).

Lustracja nie wykazała mankamentów statutu Spółdzielni obowiązującego w badanym okresie, a zwłaszcza przypadków niespójności i nieprecyzyjności jego postanowień oraz niezgodności z obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe przepisami prawa. Ostatnie zmiany statutu dostosowujące jego postanowienia do zapisów ustawy z dnia 20 lipca 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) uchwaliło Walne Zgromadzenie Członków w maju 2018 roku, a zmiany te zostały zarejestrowane przez sąd w dniu 21.09.2018 roku.

System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez organy uprawnione, są precyzyjne i kompletne w przedmiocie regulacji, a ich postanowienia były dostosowane do obowiązującego w badanym okresie statutu Spółdzielni. Ustalenia lustracji (str. 12 – 13 protokołu) wskazują, że posiadane przez Spółdzielnię regulaminy zostały uchwalone w datach poprzedzających dokonane w 2018 roku zmiany statutu; w opinii Związku sytuacja ta rodzi konieczność dokonania szczegółowej analizy treści posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów pod kątem dostosowania ich postanowień do aktualnego statutu Spółdzielni.

W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj.: Walne Zgromadzenie Członków, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Rady Osiedli. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości:

- odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania 3 Walnych Zgromadzeń Członków, które odbyły się w Spółdzielni w badanym okresie w częściach według ustalonego podziału,
- w przebiegu oraz w sposobie udokumentowania obrad tego organu; przede wszystkim uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie były zgodne z przyjętym porządkiem obrad oraz mieściły się w kompetencjach tego organu, określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu.

W związku z upływem kadencji w 2017 roku wystąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej. Poprawność przeprowadzonych

wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się istotnymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały zostały ukierunkowane pracą 3 stałych Komisji Rady, dotyczyły spraw wynikających ze statutowych kompetencji tego organu i zostały właściwie udokumentowane. Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej, tryb ich zwołania oraz dokumentowania spełniały wymogi określone w Regulaminie Rady Nadzorczej. Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach, a sposób tego wynagradzania nie naruszył przepisów art. 8² ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie nie wystąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu, a jego skład i liczba (dwie osoby) do końca okresu objętego lustracją odpowiadały wymogom Statutu Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m.in. tryb obradowania i podejmowania uchwał, udokumentowanie 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 były zgodne z aktualnym porządkiem prawnym i ze statutowo określonym zakresem kompetencji tego organu. Działalność Zarządu była systematycznie poddawana ocenie ze strony Rady Nadzorczej, a także corocznej ocenie dokonywanej przez Walne Zgromadzenia Członków. Wymienione organy pozytywnie oceniały pracę Zarządu, co skutkowało zatwierdzeniem przez Walne Zgromadzenie Członków sprawozdań z działalności, a także udzieleniem absolutorium jego członkom.

Lustracja nie wykazała:

- niewłaściwości w przeprowadzonych w 2017 roku wyborach do Rad Osiedli,
- niedostatków w realizacji przez Rady Osiedli zadań przypisanych im normami wewnętrznymi Spółdzielni,
- niewłaściwości w sposobie prowadzenia dokumentacji pracy tych organów.

W badanym okresie struktura organizacyjna Spółdzielni była corocznie aktualizowana decyzjami Rady Nadzorczej. Struktura ta jest dostosowana do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego. W badanym okresie średnioroczna liczba zatrudnionych nie przekroczyła zaplanowanej. Również wydatki na wynagrodzenia (bezosobowy i osobowy fundusz płac – razem) nie przekroczyły zalimitowanych planami gospodarczo – finansowymi Spółdzielni. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulacje (regulamin pracy i regulamin wynagradzania oraz odrębne regulacje

określające zasady wynagradzania członków Zarządu i Gł. Księgowego, które uchwałała Rada Nadzorcza), a lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Akta pracownicze są kompletne, a sposób ich prowadzenia odpowiada wymogom określonym w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika.

Spółdzielnia wdrożyła:

- system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń,
- rozwiązania określone wymogami ustawowymi (vide str. 34 – 35 pr. lustracji) 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.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni został w całości uregulowany. Umożliwiło to realizację przez Spółdzielnię postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali; działania w celu ustanowienia odrębnej własności lokali prowadzone były na bieżąco, a na koniec 2017 roku status odrębnej własności posiadało 1976 lokali mieszkalnych. Dokumentacja z zakresu spraw terenowo – prawnych jest kompletna, a decyzje w sprawie zbycia gruntów podyktowane były względami gospodarczymi Spółdzielni i zostały usankcjonowane stosownymi uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Na dzień 31.12.2017 roku Spółdzielnia zrzeszała 8260 członków, w tym 2234 członków przyjętych zostało z mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami ale niezbędnym jest podejmowanie dalszych działań w celu uregulowania statusu prawnego lokali zajmowanych bez tytułu prawnego. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry, w tym także wymagany art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej.

Zasoby zarządzane przez Białą Spółdzielnię Mieszkaniową „ZGODA” w Białej Podlaskiej zlokalizowane są w czterech miejscowościach (Biała Podlaska, Terespol, Janów Podlaski, Piszczac). Zasoby te:

- składają się ze 189 budynków (w tym 179 to budynki mieszkalne) z 6.623 lokalami mieszkalnymi, oraz lokalami innego przeznaczenia (90 lokali użytkowych /bez mienia na potrzeby własne/ oraz 699 garaży),

- podzielone są na osiedla, dla których wyodrębniono administracje osiedlowe. Oprócz zarządzania zasobami własnymi Spółdzielnia – na podstawie stosownej umowy - zarządza nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Łukaszyńskiej 3, która w 2015 roku wyodrębniła się z zasobów Spółdzielni w związku z ustanowieniem prawa odrębnej własności wszystkich lokali. Przeprowadzony w trakcie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazał, iż ogólnie są one utrzymane w czystości i we właściwym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu ale wystąpiły mankamenty wymienione w załącznikach nr 15 i 17 do protokołu lustracji (część klatek zwizytowanych budynków była zadrapana lub zabrudzona, balkony w niektórych budynkach kwalifikują się do remontu, niektóre z północnych ścian budynków zainfekowane są pleśnią i glonami).

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ 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 i 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. Ustalenia lustracji wskazują, że stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynikały z planów gospodarczo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób niebędących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

2. W 2015 roku gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 5.317,54 zł. Natomiast w pozostałych latach badanego okresu działalność ta w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła:

- w roku 2016 – 325.270,37 zł.,

- w roku 2017 – 494.857,18 zł.

Powyższe wyniki finansowe w gospodarce zasobami mieszkaniowymi są wypadkową dodatnich i ujemnych wyników finansowych tej działalności w poszczególnych nieruchomościach (vide załącznik nr 20 do pr. lustracji). Na koniec 2017 roku w rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni wystąpiło saldo ujemne w wysokości 520.074,60 zł., podczas gdy na koniec 2016 roku ujemne saldo tych rozliczeń wynosiło tylko 32.693,96 zł., a na koniec 2015 roku saldo to było

dotądnie (284.467,09 zł.). Powyższa sytuacja wskazuje na konieczność dokonania analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (uwzględniającej wyniki I półrocza 2018 roku) pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia bieżących kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali oraz pod kątem możliwości stopniowej likwidacji niedoboru powstałego w tej gospodarce.

3. W badanym okresie - z tytułu prowadzenia pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) - Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe netto (w roku 2015 – 837.632,45 zł, w roku 2016 – 644.755,98 zł, a w roku 2017 – 766.945,31 zł), które zostały rozdysponowane na podstawie uchwał dorocznych Walnych Zgromadzeń Członków przeprowadzonych w latach 2016 – 2018 (vide str. 81 - 82 pr. lustracji).

4. Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz z tytułu dostawy ciepła, a rozliczenia te przeprowadzone zostały na zasadach określonych jej normami wewnętrznymi.

5. Nie wystąpiły nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, a dotyczy to sposobu wyboru najemców tych lokali oraz sposobu zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych z nimi umowach.

Według stanu na dzień 31.12.2017 roku kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w skali całej Spółdzielni wyniosła 944.766,42 zł., co stanowiło 3,09% rocznego wymiaru tych opłat; wskaźnik tych zadłużeń zmalał w stosunku do poziomu z analogicznego okresu w latach 2015 - 2016 (od 3,24% do 3,30%). Natomiast wzrósł w badanym okresie z 1,82% do 5,23% poziom zaległości w opłatach od lokali użytkowych. Pomimo tego wzrostu nadal poziom zaległości w opłatach od lokali użytkowych, podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazuje to na skuteczność podejmowanych przez Spółdzielnię windykacyjnych.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów, a wyniki tych przeglądów posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów, które uchwaliła Rada Nadzorcza. Plany te były podstawą prowadzenia przez Spółdzielnię gospodarki remontowej. Ponadto przeprowadzono także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego. 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. Stosownie do postanowień norm wewnętrznych Spółdzielni fundusz remontowy tworzony jest z podziałem na fundusz remontowy nieruchomości i fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni. Zgodnie z wymogami art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego była prowadzona odrębnie dla każdej nieruchomości uwzględniając wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. W latach 2015 - 2017 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości podlegające finansowaniu z funduszu remontowego wyniosły łącznie 14.053.024,92 zł. Nakłady te zostały pokryte środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych jego przychodów (vide załącznik nr 28 do pr. lustracji); na koniec 2017 roku fundusz ten wykazywał saldo dodatnie w wysokości 1.119.596,22 zł., a saldo to było wypadkową dodatnich i ujemnych sald tego funduszu w poszczególnych nieruchomościach (vide załącznik nr 29 do pr. lustracji). Zgodnie z normami wewnętrznymi Spółdzielni koszty konserwacji budynków i ich instalacji są kosztami bezpośrednio związanymi z utrzymaniem zasobów. W 2015 roku wydatki na usługi konserwatorskie wyniosły 1.342.051,09 zł., w 2016 roku – 1.194.869,56 zł., a w 2017 roku – 1.122.512,34 zł.; sposób sfinansowania tych kosztów przedstawia protokół lustracji (załącznik nr 26).

W badanym okresie prace konserwacyjne i roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były w dwóch formach organizacyjnych:

- część robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości wykonano siłami własnymi (Wydział Pomocniczy zatrudniający 13 pracowników),
- pozostałe roboty w Spółdzielni zrealizowali wykonawcy zewnętrzni wyłonieni w procedurach określonych jej normami wewnętrznymi.

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 i rozliczeniu robót wykonanych przez obcych wykonawców oraz przez służby własne Spółdzielni.

Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco w oparciu o dostosowane do ustawy o rachunkowości zasady (politykę) rachunkowości. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za poszczególne lata objęte lustracją zostały:

- sporządzone w sposób i w terminach określonych ustawą o rachunkowości,

- zbadane przez podmiot uprawniony z listy Krajowej Izby Biegłych Rewidentów; badający biegły rewident każdorazowo potwierdził poprawność sporządzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni,
- zatwierdzone przez doroczne Walne Zgromadzenia przeprowadzone w latach 2016 – 2018,
- złożone w terminach przewidzianych prawem w Sądzie Rejonowym i w Urzędzie Skarbowym.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni oraz w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów.

Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja analityczna zadłużenia z tytułu kredytów objętych ustawą z 30.11.1995 roku (z późniejszymi zmianami) o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych umożliwia ustalenie zadłużenia wobec banku i budżetu z tytułu tych kredytów i skapitalizowanych odsetek, a obsługa przez Spółdzielnię spłaty zadłużeń z tego tytułu jest prawidłowa, co wykazały kontrole banku przeprowadzone w 2015 roku, w 2016 roku oraz w 2017 roku.

W świetle ustaleń lustracji w badanym okresie:

- wystąpiły zmiany w stanie funduszy Spółdzielni, a prawidłowość ustalenia i udokumentowania tych zmian zastrzeżeń nie budzi,
- Spółdzielnia posiadała wolne środki zdeponowane na lokatach bankowych, a z tytułu odsetek od tych środków uzyskała dodatkowe przychody (vide str. 123 pr. lustracji), które zasiliły jej gospodarkę,
- Spółdzielnia posiadała odpowiednią zdolność finansową, która 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 pożądanym byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dokonać szczegółowej analizy treści posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów pod kątem dostosowania ich postanowień do aktualnego statutu Spółdzielni.
2. Kontynuować działania w celu uregulowania statusu prawnego lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.
3. Usunąć wykazane w trakcie wizytacji zasobów mankamenty w ich utrzymaniu.
4. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (uwzględniającej wyniki I półrocza 2018 roku) pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia bieżących kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali oraz pod kątem możliwości stopniowej likwidacji niedoboru powstałego w tej gospodarce.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wnioski te powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.


PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

LK/139/2018