U C H W A Ł A Nr 2/2022

Rady Nadzorczej Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA" w Białej Podlaskiej z dnia 24 stycznia 2022r.

w sprawie przyjęcia protokołu z przeprowadzonej lustracji całokształtu działalności Spółdzielni w latach 2018 - 2020

Na podstawie art. 93 § 1 i 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648) oraz § 122 ust.1 pkt 20 Statutu Spółdzielni, po zapoznaniu się z protokółem lustracji oraz pismem polustracyjnym, *uchwala się,* co następuje :

§ 1

Przyjmuje się protokół i list polustracyjny z lustracji ustawowej całokształtu działalności Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA" w Białej Podlaskiej za okres od 1 stycznia 2018r. do 31 grudnia 2020r. przeprowadzonej przez lustratorów Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

§ 2

Treść listu polustracyjnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie z dnia 22 grudnia 2021 r., znak: L.dz.1243/2021 postanawia się przedłożyć najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza
Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
"ZGODA"
w Białej Podlaskiej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Agnieszka Schmidtke
RADCA PRAWNY
LP/B/10

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

NI. 25-001-10-07

Warszawa 22.12.2021 r.

Przewodniczący RN
Zarząd
St. Kuryłowicz

2021 -12- 29

4271 08

Bialska Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Zgoda"
ul. Spółdzielcza 4
21-500 Biała Podlaska

l.dz. 1243/2021

Na podstawie umowy zawartej w dniu 07 kwietnia 2021 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Bialską Spółdzielnią Mieszkaniowa „Zgoda" w Białej Podlaskiej, w dniach od 26 października do 08 grudnia 2021 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 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 gospodarki zasobami mieszkaniowymi 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 (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).

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 funduszów, 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),
   - dochodzenie należności Spółdzielni,
   - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
   -

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz badania w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów źródłowych oraz wyjaśnień i złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:
- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja członkowska (rejestry, akta członkowskie, akta notarialne),
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumentacja 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 przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, ponieważ poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 01 października do 12 listopada 2018 roku, obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie ustaleń z protokołu lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 19 listopada 2018 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując cztery wnioski do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Wnioski z lustracji zostały przedstawione na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 20, 21, 22, 24, 27, 28 i 29 maja 2019 roku i przyjęte do realizacji uchwałą 7/2019. O sposobie wykonania wniosków polustracyjnych Zarząd Spółdzielni powiadomił Związek Rewizyjny, tym samym realizując zapis art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego. Z informacji zawartych w przesłanych pismach do Związku wynika, że Spółdzielnia w pełni zrealizowała przyjęte wnioski sformułowane w liście polustracyjnym.

W okresie objętym lustracją niektóre dziedziny działalności Spółdzielni były przedmiotem kontroli przeprowadzanych przez wyspecjalizowane jednostki zewnętrzne. Z dokonanych ustaleń wynika, że wydane zalecenia pokontrolne zostały w pełni zrealizowane.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut, dostosowany do postanowień ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 7/2018 w 2018 roku. Zmiany statutu zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu z dnia 21.09.2018 roku. Statut zawiera rozstrzygnięcia rozgraniczające kompetencje poszczególnych organów do uchwalania regulaminów, instrukcji wynikających z jej potrzeb czy specyfiki funkcjonowania.

Spółdzielnia wdrożyła wszystkie normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające ze statutu i jej potrzeb. Wszystkie regulaminy zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. Regulaminy te zostały dostosowane do znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego, statutu Spółdzielni oraz innych obowiązujących spółdzielnię mieszkaniowe aktów prawnych.

W Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Rady Mieszkańców Osiedli.

Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń, które w latach objętych badaniem lustracyjnym zostały podzielone na części. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w Statucie. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu, sposób ich dokumentowania i archiwizowania. Walne Zgromadzenie w 2020 roku nie odbyło się ze względu na ogłoszenie stanu epidemii w kraju, bowiem zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywoływanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późniejszymi zmianami) jeżeli termin zwołania Walnego Zgromadzenia przypada w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii to zostaje on przedłużony o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu zagrożenia.

W wyniku upływu kadencji dotychczasowego składu Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2017 roku dokonało wyboru nowych jej członków. Zgodnie z obowiązującymi przepisami skład nowej Rady Nadzorczej powinien zostać wybrany w 2020 roku. Ze względu na ogłoszenie stanu epidemii oraz zgodnie z art. 90a ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywoływanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późniejszymi zmianami) „W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90". Zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji w okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni jak również sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej. Posiedzenia Rady zwoływane były z odpowiednią częstotliwością, a w związku z ogłoszonym stanem epidemii część z nich

odbywała się zdalnie. Ze swojego składu Rada powołała trzy stałe komisje: Rewizyjną, Techniczno-Eksploatacyjną i Organizacyjno-Samorządową.

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8^2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie nie stwierdzono nieprawidłowości w pracy Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni rozumianą jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, a podejmowane decyzje były zgodne z zakresem jego kompetencji w nim określonych. Zarząd pracował w dwuosobowym składzie, na posiedzeniach zwoływanych z odpowiednią częstotliwością. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które również udzieliło absolutorium członkom tego organu.

Zgodnie ze statutem organem Spółdzielni są również Rady Mieszkańców Osiedli, które pracowały w oparciu o statut i regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Rada Mieszkańców Osiedla składa się z 3 do 7 członków, wybranych przez daną część Walnego Zgromadzenia na okres 3-ech lat spośród członków Spółdzielni posiadających prawo do lokali na terenie osiedla lub zespołu osiedli. W 2017 roku w Spółdzielni odbyły się wybory do Rady Mieszkańców Osiedli, natomiast ze względu na ogłoszony stan epidemii i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20.03.2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, wybory do Rad Mieszkańców Osiedli w 2020 roku nie odbyły się a ich kadencja trwa nadal do chwili zwołania kolejnego Walnego Zgromadzenia. Rady Mieszkańców Osiedli podejmują swoje decyzje zgodnie z określonymi kompetencjami i nie naruszały uprawnień innych organów. Dokumentacja z posiedzeń prowadzona jest przez wyznaczonych pracowników administracji i przechowywana jest w Administracjach Osiedli.

Zatwierdzana co roku przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni dostosowana była do form i skali prowadzonej działalności, a przyjęte w niej rozwiązania zapewniły warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zasady organizacji pracy oraz wynagradzania pracowników normują stosowne regulaminy (Regulamin Pracy, Regulamin Organizacyjny, Regulamin Wynagradzania). Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia obejmujący procedury zabezpieczenia majątku i jego inwentaryzacji, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych nie budzi zastrzeżeń. Czynności kontrolne sprawowane są przez pracowników i poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni.

Spółdzielnia przestrzega przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27.04.2016 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, dalej zwanym RODO oraz Ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10.05.2018 roku, bowiem wprowadziła obowiązek przestrzegania uregulowań zawartych w „Polityce Bezpieczeństwa Informacji" wraz z załącznikiem „Instrukcja postępowania w sytuacji naruszenia lub podejrzenia naruszenia ochrony danych osobowych" oraz „Politykę Bezpieczeństwa Informacji wraz z Procedurą Zarządzania Incydentami".

Spółdzielnia nie prowadzi samodzielnie działalności społeczno-kulturalnej. W zasobach spółdzielczych, na bazie spółdzielczych ośrodków kultury i klubów osiedlowych, działalność taką prowadzą służby Wydziału Spraw Społecznych Urzędu Miasta Biała Podlaska. Spółdzielnia uczestniczy w finansowaniu tej działalności ponosząc koszty utrzymania bazy lokalowej i pokrywaniu części wydatków przy organizowaniu masowych imprez kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych dla mieszkańców osiedli.

Z prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji terenowo prawnej wynika, że na dzień 31.12.2020 roku we władaniu Spółdzielni znajdowały się grunty o łącznej powierzchni 420,596 m^2 z czego stanowią:

- grunty stanowiące własność Spółdzielni – 416,196 m^2 (98,95%);
- grunty w użytkowaniu wieczystym – 4,400 m^2 (1,05%).

W związku z powyższym Spółdzielnia posiadała uregulowany stan prawny wszystkich gruntów będących w jej władaniu, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych. Pozwoliło to na prawidłową realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawidłowo prowadzi dokumentacje członkowską oraz wymagane prawem rejestry, w tym również wymagany art. 17^6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których założono oddzielnie księgi wieczyste. Prowadzone badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały

poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Na koniec 2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 8.110 członków.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni zlokalizowane są na terenie miasta Biała Podlaska, Terespola, Janowa Podlaskiego i Piszczaca. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię umiejscowione są w 9-ciu wydzielonych administracyjnych osiedlach, z czego 6 znajduje się na terenie miasta Biała Podlaska (Osiedle Piastowskie, Osiedle Kopernika, Osiedle Centrum, Osiedle 1000-lecia PP, Osiedle Młodych, Osiedle Jagiellońskie) oraz trzy na terenie powiatu bialskiego: Osiedle w Terespolu, Osiedle w Janowie Podlaskim i Osiedle w Piszczacu.

Według stanu na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia w eksploatacji posiadała 177 budynki mieszkalne o 6560 lokalach mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 333.459,90m^2.

Budynki wyposażone są w instalacje wodno-kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania, elektryczną, ciepłej wody oraz instalację telewizji kablowej. Wszystkie budynki wyposażone są w zbiorcze wodomierze zimnej wody oraz w wodomierze indywidualne.

Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należytym stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4^1 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 obowiązującymi przepisami Spółdzielnia zróżnicowała stawki opłat z tytułu używania lokali dla członków i osób niebędących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

W przypadku zmiany wysokości opłat Spółdzielnia przestrzegała wymogów określonych w art. 4 ust. 7 i 7^1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawiadamiając użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat w terminach określonych ustawą.

W latach 2018 - 2020 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:
- w 2018 roku – (+) 25.630,60 zł.;
- w 2019 roku – (+) 560.207,02 zł.;
- w 2020 roku – (+) 155.153,94 zł,

A saldo rozliczeń międzyokresowych na koniec 2020 roku było dodatnie i wynosiło 230.741,24 zł.

W latach 2018-2020 Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) w wysokości:
- w 2018 roku - 902.866,29 zł.;
- w 2019 roku – 694.930,10 zł.;
- w 2020 roku – 564.048,33 zł.

Uzyskane nadwyżki finansowe każdorazowo podlegały podziałowi na podstawie podejmowanych uchwał przez Walne Zgromadzenie. Ze względu na odwołanie posiedzenia Walnego Zgromadzenia w 2020 roku podział nadwyżki bilansowej za lata 2019 i 2020 nastąpi na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostaw ciepła oraz z tytułu dostawy wody, a rozliczenia te przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa jak również wewnętrznymi uregulowaniami.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi, a w zawartych umowach najmu interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

W latach 2018-2020 zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomie: 2,94% w 2018 roku; 2,81% w 2019 roku; 3,20% w 2020 roku. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się następująco: 3,02% w 2018 roku; 5,11% w 2019 roku; 4,38% w 2020 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych i użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o prawidłowym prowadzeniu przez Spółdzielnię działań windykacji.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług

związanych z eksploatacją zasobów. Umowy te w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do sporządzania rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki tych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z art. 64 Prawa budowlanego.

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. Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 15.327.637,61 zł. Nakłady zostały sfinansowane środkami własnymi skumulowanymi na funduszu remontowym. Według stanu na dzień 31.12.2020 r. fundusz remontowy Spółdzielni wykazywał saldo dodatnie w kwocie 741.069,38 zł.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym prace konserwacyjne oraz roboty remontowe realizowane były w dwóch formach:
- przez funkcjonujący w Spółdzielni Wydział Pomocniczy, w którym zatrudnionych było 15 pracowników;
- wykonawców zewnętrznych wybieranych zgodnie z Regulaminem „Udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi".

Pozytywnie należy ocenić fakt, że Spółdzielnia systematycznie zwiększała zatrudnienie w Wydziale Pomocniczym, bowiem koszty prac wykonanych siłami własnymi są niższe w porównaniu z ofertami firm specjalistycznych.

Umowy zawarte z obcymi wykonawcami w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania i udokumentowania.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, dostosowane do wymagań ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata zostały :

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez biegłych rewidentów, którzy wykazali poprawność ich sporządzenia oraz poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych;
- za 2018 rok zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie, natomiast za lata 2019 i 2020 zostaną zatwierdzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
- złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym.

Spółdzielnia nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w sposobie rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiła terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki zdeponowane na lokatach bankowych, a z tytułu odsetek od tych środków uzyskała dodatkowe przychody, które zasiliły jej gospodarkę.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje żadnych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski

AS/152/2021