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, 04.11.2020 roku

l.dz. 965/2020

Wpł. 13. 11. 2020

L.dz. 3341

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
w Jaworze
ul. Moniuszki 1
59-400 Jawor

W wyniku umowy zawartej w dniu 04 grudnia 2019 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Jaworze, w dniach od 01 września do 21 października 2020 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2017-2019 z uwzględnieniem działalności inwestycyjnej prowadzonej w 2019 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
   - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
   - działalność organów Spółdzielni,
   - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni 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 nad zasobami 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, w tym dotacji budżetowych,
   - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Działalność inwestycyjna:
   - potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
   - pozyskanie terenów budowlanych,
   - poprawność przygotowania inwestycji,
   - tryb dobór wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
   - nadzór inwestorski,
   - system finansowania inwestycji,
   - rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

Ustalenia lustracji wynikają z przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowych,
- dokumentacja oraz 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 bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w dniach od 04 września do 15 października 2017 roku obejmując całość działania Spółdzielni za lata 2014-2016. Na podstawie tej lustracji, Związek dokonał oceny działalności Spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym z dnia 30 października 2017 roku. W liście tym sformułowano dwa wnioski do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, które przyjęło je do realizacji stosowną uchwałą.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia została poddana kontroli przez osiem podmiotów zewnętrznych uprawnionych do ich przeprowadzenia w zakresie przysługującym im uprawnień ustawowych. W przypadku stwierdzonych nieprawidłowości i wydania zaleceń pokontrolnych, Spółdzielnia każdorazowo powiadamiała pisemnie podmioty kontrolujące o sposobie ich usunięcia lub podjętych działaniach mających na celu ich usunięcie.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał statut spełniający wymagania Prawa Spółdzielczego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po wejściu w życie (09.09.2017r.) ustawy o zmianie ustawy z dnia 20.07.2017 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 26.05.2018 roku uchwałą numer D-0122/WZ/7/2018 dokonało zmian statutu, a zmiany te zostały zgłoszone do rejestracji przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznego IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego we Wrocławiu.

Spółdzielnia posiada szereg unormowań regulujących poszczególne obszary jej działalności, w tym unormowania wewnętrzne w formie regulaminów. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo

uprawnione organy, są kompletne, poprawne merytorycznie i dostosowane do obowiązujących przepisów prawa poza „Regulaminem gospodarowania funduszami i zasad gospodarki finansowej", który należy dostosować do obowiązujących przepisów.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie (§26 ust. 1), tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Komitety Blokowe.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia. Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia zwoływane były z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamiała członków w obowiązującym terminie. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tego organu oraz sposób ich udokumentowania i archiwizowania. Mimo prawidłowego powiadomienia członków o Walnych Zgromadzeniach w okresie objętym lustracją, frekwencja na tych zebraniach była niska: 2,36% w 2017 roku, 2,00% w 2018 roku, 2,2% w 2019 roku ogólnej liczby członków.

W roku 2019 Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej, a podjęte uchwały dotyczyły spraw będących w kompetencji Rady i zostały właściwie udokumentowane. Ze swojego grona Rada Nadzorcza powołała trzy komisje: Rewizyjną, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalną.

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.

Lustracja nie wykazała 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 Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji Zarządu określonymi w statucie. Zastrzeżeń nie budzi sposób udokumentowania posiedzeń i archiwizowania dokumentów z obrad Zarządu.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w działalności Komitetów Blokowych, które pracowały w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Komitetu Blokowego. Komitet jest organem samorządowym, działającym na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin zamieszkałych w danym bloku oraz działającym na rzecz członków właścicieli lokali użytkowych. Kadencja komitetów trwa 4 lata, a jego członkowie pracują społecznie. W latach objętych lustracją działało 87 komitetów blokowych, które zajmowały się rozpoznaniem potrzeb oraz wskazań mieszkańców oraz miały istotny wpływ na kreowanie i planowanie przez Spółdzielnię polityki gospodarczej.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, składająca się z graficznego schematu organizacyjnego, odzwierciedlającego układ komórek organizacyjnych utworzonych w ramach stanowisk pracy. Struktura ta w 2017 roku została dostosowana do bieżących potrzeb Spółdzielni i zabezpieczała realizację zadań wynikających z obowiązujących przepisów, wewnętrznych unormowań i uchwalonych planów. Struktura nie posiada części opisowej tj. Regulaminu organizacyjnego który został uchylony przez Radę Nadzorczą.

Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują: Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy oraz Regulamin pracy, a w stosunku do członków Zarządu uchwalony Regulamin wynagradzania i premiowania członków Zarządu oraz Regulamin Zarządu. Lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. (z póz. zm.).

W związku z wejściem w życie z dniem 25.05.2018 r. 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 „RODO", Spółdzielnia zrealizowała obowiązek wprowadzenia dokumentacji znowelizowanych przepisów, dostosowała stanowiska pracy i pomieszczenia, w których dane są przetwarzane i archiwizowane.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób realizacji nie budzą zastrzeżeń.

Pozytywnie należy ocenić fakt, że Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno-kulturalną w Klubie „PIAST" oraz Spółdzielczym Harcerskim Klubie Osiedlowym funkcjonującym na terenie osiedla Słowiańskiego powstałym z inicjatywy samych mieszkańców osiedla przy wsparciu instruktorów Hufca ZHP i Spółdzielni. Z dokumentacji pracy klubów wynika, że oferta form działalności społeczno-kulturalnej była różnorodna i skierowana do mieszkańców Spółdzielni w różnych grupach wiekowych. Koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej ujęto w rocznych planach finansowo-gospodarczych, a podstawowym źródłem ich finansowania są opłaty wnoszone przez członków Spółdzielni na pokrycie kosztów tej działalności w wysokości 0,10 zł/m^2 powierzchni użytkowej mieszkania. Ponadto źródłem finansowania były opłaty za uczestnictwo w świetlicy zimowej i letniej, za uczestnictwo w sekcjach oraz za wynajem sali.

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest w pełni uregulowany, co umożliwiło realizację przez Zarząd wniosków o przeniesienie własności lokali. W dniu 13.12.2019 r. Spółdzielnia uzyskała zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów na cele mieszkaniowe w prawo własności do nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi nr 25A i 25 B położonymi w Ujeździe Górnym, przy zastosowaniu 60% bonifikaty przy opłacie jednorazowej za przekształcenie.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów, w tym także wymaganego art. 17^6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Na dzień 31.12.2019 roku Spółdzielnia zrzeszała 3980 członków.

Według stanu na koniec 2019 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 97 budynków mieszkalnych z 3261 lokalami mieszkalnymi, 54 lokale użytkowe i 415 garaży wolnostojących w pięciu zespołach garażowych. W ramach działalności gospodarczej Spółdzielnia zarządzała 24 wspólnotami mieszkaniowymi, wywodzącymi się z zasobów komunalnych i zakładowych. Zarząd obejmował czynności zwykłego zarządu na podstawie umów zawartych sukcesywnie w latach 2007-2019 oraz na podstawie corocznych uchwał podjętych przez ogół właścicieli wspólnot w sprawie przyjęcia planu gospodarczego wspólnoty oraz ustalenia wysokości wynagrodzenia dla zarządcy wspólnoty.

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. Stwierdzono jednak niewielkie usterki, które należałoby usunąć.

W lustrowanym okresie, Spółdzielnia prowadziła realizację wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego z udziałem długoterminowego kredytu bankowego. Aktualnie realizowane zadanie inwestycyjne obejmuje wybudowanie w osiedlu Słowiańskim, na gruncie o wieczystym użytkowaniu Spółdzielni:

- 60 lokali mieszkalnych dwu i trzypokojowych na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- infrastruktury towarzyszącej (parkingu zewnętrznego na 92 miejsca postojowe, placu zabaw, drogi wewnętrznej).

Budowę rozpoczęto w czerwcu 2019 r. natomiast umowny termin jej zakończenia ustalony został na koniec stycznia 2021 r.

W świetle ustaleń lustracji:

1. Działalność inwestycyjna prowadzona jest w oparciu o postanowienia statutu i na podstawie stosownych decyzji organów samorządowych;
2. Spółdzielnia posiada merytorycznie poprawne unormowania wewnętrzne regulujące sposób prowadzenia inwestycji mieszkaniowych, dotyczące założeń organizacyjno – finansowych realizowanego zadania, zasad rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej wybudowanych lokali, udzielania zamówień na wykonanie robót budowlanych.
3. W zasadach organizacyjno-finansowych zadania, opartych na uzgodnionych z bankiem warunkach kredytowania inwestycji przyjęto, że 75% członkowskiego kosztu budowy zostanie sfinansowane bankowym kredytem mieszkaniowym rozłożonym do spłaty na 30 lat, natomiast 25% tych kosztów wniosą przyszli użytkownicy lokali przed podpisaniem umowy o budowę, w formie jednorazowych wpłat na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego. Założono także, że Spółdzielnia będzie prowadzić obsługę inwestycji we własnym zakresie, z wyjątkiem nadzoru autorskiego oraz nadzoru inwestorskiego robót sanitarnych i elektrycznych, zleconego podmiotom zewnętrznym i sprawowanego przez osoby legitymujące się uprawnieniami budowlanymi odpowiednich branż.
4. Wykonanie inwestycji w systemie „zaprojektuj – wybuduj – sfinansuj" powierzono firmom wybranym w procedurze przetargowej: BMM JAWOR Sp. z o.o. w Jaworze i Mieszkaniowy Dom Kredytowy Sp. z o.o. w Gdańsku, które w celu wspólnej realizacji zadania utworzyły konsorcjum. W zawartej umowie realizacyjnej określono szczegółowo

przedmiot umowy i istotne kwestie dotyczące warunków jej wykonania, jak również sprecyzowano odpowiedzialność odszkodowawczą wykonawcy z tytułu niewywiązania się z postanowień umowy. W treści umowy należycie zabezpieczono interesy Spółdzielni.

5. Nie wystąpiły nieprawidłowości w udokumentowaniu poniesionych do końca 2019 r. kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego. Zafakturowane przez Wykonawcę nakłady miały umocowanie w zawartej umowie i zostały potwierdzone przez branżowych inspektorów nadzoru w protokołach odbioru robót. Według stanu na dzień 31.12.2019 r. realizacja budowy przebiegała zgodnie z harmonogramem. Łączna kwota wystawionych przez Wykonawcę faktur wyniosła 2.055.717,53 zł. netto i stanowiła 20,62% wynagrodzenia netto za przedmiot umowy.
6. Z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni zawarł pisemne umowy o budowę, odpowiadające wymogom art. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniom statutu. Osoby te wniosły do Spółdzielni jednorazowo 25% wkładów mieszkaniowych oraz zobowiązały się uczestniczyć w spłacie wykorzystanego kredytu z odsetkami, zaciągniętego na finansowanie budowy. Według stanu na koniec 2019 r. zawarto umowy na wszystkie budowane lokale, a wniesione przez członków środki wystarczyły na pokrycie poniesionych do tego czasu nakładów. Do dnia 31 grudnia 2019 r. Spółdzielnia nie korzystała z kredytu bankowego uruchomionego na finansowanie inwestycji.

W latach 2017 – 2019 Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust.4[1] pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełnia też wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określające, 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.

W latach 2017-2019 gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami, wynoszącą:

- w 2017 roku – 328.246,92 zł.;
- w 2018 roku – 32.539,30 zł.;
- w 2019 roku – 145.038,84 zł.

Natomiast ustalony na koniec poszczególnych lat kalendarzowych stan rozliczeń międzyokresowych w gospodarce zasobami mieszkaniowymi - będący wypadkową wyniku w GZM z lat ubiegłych, wyniku na eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych za dany rok kalendarzowy oraz zysku bilansowego z działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznaczonego na mocy uchwał Walnego Zgromadzenia na zasilenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi - zamykał się następującymi kwotami:

–na koniec 2017 r.– niedoborem finansowym w wysokości 259.769,79 zł.,

–na koniec 2018 r. – nadwyżką finansową w kwocie 38 783,69 zł.

–na koniec 2019 r. – niedoborem finansowym w kwocie 65 038,60 zł.

W wyniku przeprowadzonego badania ustalono, że rozliczenia z tytułu dostaw mediów za lata objęte lustracją zostały całkowicie rozliczone zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminu.

W latach 2017-2018 zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomie 4,98% w 2017 roku; 4,12% w 2018 roku, 3,72% w 2019 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości w opłatach za używanie lokali użytkowych i dzierżawy terenów kształtowały się na poziomie: 4,60% w 2017 roku; 4,49% w 2018 roku, 3,27% w 2019 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i lokali użytkowych we wszystkich latach badanego okresu był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co jest efektem prowadzonego przez Spółdzielnię postępowania windykacyjnego.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, zarówno w zakresie stosowanego doboru najemców jak też zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych z nimi umowach.

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

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego budynków i instalacji wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Dla wszystkich budynków założono książki 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. Poniesione w badanym okresie nakłady na prace remontowe w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 14.608.644,76 zł. i nie w pełni zostały sfinansowane środkami własnymi zakumulowanymi na funduszu remontowym, bowiem Spółdzielnia posiadała kredyty termomodernizacyjne oraz kredyty na sfinansowanie wydatków związanych z likwidacją piecyków gazowych w 22 budynkach mieszkalnych.

Na dzień 31.12.2019 roku saldo funduszu remontowego było dodatnie i wynosiło 4.973.008,61 zł.

Techniczne utrzymanie nieruchomości Spółdzielnia realizuje zarówno siłami własnymi przy wykorzystaniu konserwatorów zatrudnionych w Dziale Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i w Dziale Eksploatacji Sieci, jak i za pomocą wykonawców obcych wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Zawarte umowy z wykonawcami obcymi zapewniały ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji postanowień umownych, w udokumentowaniu i rozliczeniu robót, jak również w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad wykonywanymi robotami.

Spółdzielnia posiada zatwierdzoną przez Zarząd i odpowiadającą przepisom prawa wewnętrzną politykę rachunkowości obejmującą między innymi zakładowy plan kont, według którego prowadzona jest ewidencja księgowa. Uaktualnienia wymaga natomiast Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w części dotyczącej gospodarki funduszami własnymi, w celu dostosowania jego zapisów do zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawie Prawo spółdzielcze, które weszły w życie z dniem 09.09.2017 r.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata objęte lustracją zostały:
- sporządzone terminowo;
- zbadane przez biegłych rewidentów, którzy wykazali poprawność ich sporządzenia oraz poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych;
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia;

– złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym oraz w Urzędzie Skarbowym.

Spółdzielnia posiada kredyty mieszkaniowe tzw. „starego portfela", zaciągnięte przed 1992 r., objęte spłatą na warunkach ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. W lustrowanym okresie uzyskała umorzenie zobowiązania kredytowego w kwocie 3.762.406,46 zł. co było wynikiem spełnienia ustawowego wymogu systematycznej spłaty rat kredytu przez okres 20 lat. Na koniec lustrowanego okresu zadłużenie kredytowe objęte powyższą ustawą wynosiło 3.478.393,31 zł. i obciążało 39 lokali mieszkalnych. Prowadzona ewidencja analityczna tego zadłużenia odpowiada wymogom ustawy.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w gospodarce kasowej i jej udokumentowaniu, w sposobie rozliczenia kosztów zarządu ogólnego oraz w sposobie rozliczeń z użytkownikami lokali związanych z przekształceniem spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie badanym kształtowała się korzystnie, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Wolne środki finansowe lokowane były na lokatach bankowych, od których uzyskana kwota z tytułu odsetek stanowiła dodatkowe źródło zasilenia gospodarki Spółdzielni.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że w okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i Związek nie przedstawia innych wniosków poza niżej wymienionymi:

1. Dokonać szczegółowej analizy postanowień „Regulaminu gospodarowania funduszami i zasad gospodarki finansowej" pod kątem dostosowania go do zmienionego statutu oraz do aktualnych rozwiązań prawnych określonych przepisami ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Wdrożyć „Regulamin Organizacyjny".
3. Usunąć usterki wykazane w protokole wizytacji zasobów mieszkaniowych.
4. Kontynuować działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wnioski polustracyjne powinny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski

AS/ 163 /2020