

L.Dz 295/2013

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”**

w Białymstoku

Stosownie do zawartej umowy z dnia 29 lipca 2013 roku pomiędzy Zarządem Waszej Spółdzielni i Zarządem Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku, Związek w okresie od 15 października do 15 listopada 2013 roku przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole, podpisanym bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni w dniu 26 listopada 2013 roku. Po jednym egzemplarzu protokołu przekazano Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

Lustracją nie objęto badania rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni, bowiem w latach 2010 i 2012 przeprowadzali je biegli rewidenci zgodnie z podjętymi w tym zakresie uchwałami Rady Nadzorczej. Opinie biegłych potwierdzały prawidłowość i rzetelność sporządzenia rocznych sprawozdań finansowych, odzwierciedlających rzeczywisty stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

Związek Rewizyjny pozytywnie ocenia realizację wniosków z poprzedniej lustracji (*lata 2007-2009*). Dotyczy to także przygotowania organizacyjnego i kadrowego Spółdzielni oraz dbałości o terminowe załatwianie spraw związanych z zagadnieniami członkowskimi, gospodarką zasobami mieszkaniowymi, gospodarką remontową i magazynową oraz transportem.

Należycie i rzetelnie prowadzono ewidencję księgową, która umożliwiała identyfikację i wyodrębnienie poszczególnych operacji gospodarczych dotyczących realizacji każdego zdarzenia gospodarczego.

1. Spółdzielnia w analizowanych latach działała z zachowaniem wymogów statutu, w którym dokonane zmiany i tekst jednolity Zebranie Przedstawicieli Członków zatwierdziło w ustawowym terminie, z zachowaniem wymogów art. 9 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw¹. Zadbano także o rejestrację tych zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz dokonanie

¹Dz. U. z 2007 roku, Nr 125, poz. 873.

wpisu do rejestru zmian personalnych w Radzie Nadzorczej Spółdzielni. Spółdzielnia posługiwała się wymaganymi statutem 18 regulaminami wewnętrznymi normującymi zakres funkcjonowania Spółdzielni oraz jej organów kolegialnych. Podczas aktualizacji regulaminów każdorazowo uwzględniano wymogi cytowanej ustawy. Przestrzegano postanowień statutu odnośnie przedmiotu i terenu działania, zarządzając wyłącznie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, a także nieruchomościami jej członków nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. W badanym okresie w Spółdzielni obowiązywała zatwierdzona przez Radę Nadzorczą wewnętrzna struktura organizacyjna w formie szczegółowego schematu graficznego. Właściwą organizację pracy wraz z zakresem obowiązków dla poszczególnych komórek i stanowisk oraz zasady ich współdziałania określono w regulaminie organizacyjnym, który po ostatniej nowelizacji obowiązywał od 04 grudnia 2012 roku. Przestrzegano przyjętego w strukturze organizacyjnej średniorocznego zatrudnienia na poziomie nieprzekraczającym 44 etatów. W 2010 roku etaty wykorzystano w 95,4%, a w 2011 w 99,8%, a w 2012 roku w 98,6%.

Z zachowaniem obowiązującego regulaminu pracy prowadzono i przechowywano dokumentację osobową pracowników w postaci akt osobowych, które zawierały wymagane prawem aktualne dokumenty ponumerowane chronologicznie, potwierdzające m. in. zasadność dopuszczenia poszczególnych osób do pracy na zajmowanych stanowiskach.

Przestrzegano wymogów wynikających z przepisów ustawodawstwa pracy w zakresie: urlopów wypoczynkowych, postępowania podczas przyjmowania do pracy, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz o ochronie danych osobowych.

Z dniem 30 stycznia 2004 roku zaktualizowano obowiązujący od 21 sierpnia 1998 roku system płacowy, określony w regulaminie wynagradzania. Zgodnie z wymogami Kodeksu Pracy, czas pracy pracowników ewidencjonowano w indywidualnych kartach pracy. Listy płac stanowiły podstawę wypłat wynagrodzeń miesięcznych. Przestrzegano także przepisów ustawodawstwa pracy w zakresie: przyjmowania do pracy, wykorzystania przez pracowników urlopów wypoczynkowych, jak i postępowania odnośnie bezpieczeństwa i higieny pracy. Wszyscy pracownicy umysłowi spełniali wymogi określone dla nich w obowiązującym taryfikatorze kwalifikacyjnym, pod względem posiadanych kwalifikacji zawodowych do wykonywania powierzonych im obowiązków.

Należycie zorganizowano funkcjonowanie kontroli wewnętrznej, poprzez przypisanie w regulaminie organizacyjnym Spółdzielni poszczególnym komórkom zadań, w zależności od ich charakteru, z zakresu działalności gospodarczej, finansowej i ochrony mienia. Zgodnie z statutowym zakresem działania Rady Nadzorczej, kontrolę działalności gospodarki

finansowej i stanu majątku Spółdzielni sprawowała Komisja Rewizyjna. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Spraw Społecznych opiniowała m.in. roczne plany remontowe oraz kontrolowała działalność administracji w zakresie przygotowania do okresu zimowego, zabezpieczenia mienia, ochronę p. poż. oraz wyniki okresowych przeglądów budynków. Znaczące zaangażowanie odnotowano w pracach wzmiankowanych komisji, które w badanym okresie zrealizowały w pełni przypisane im przez Radę Nadzorczą zadania kontrolne i organizacyjne.

3. W analizowanym okresie Zarząd zadbał o prawidłowe zwoływanie obrad Zebrania Walnego Zgromadzenia. Zapewnił także należyty przebieg obrad zgodnie z przyjętym porządkiem oraz rzetelne sporządzenie protokołów z obrad. W przyjętym w statucie terminie powiadomił członków i Krajową Radę Spółdzielczą o czasie, miejscu i porządku obrad wraz z informacją o wyłożeniu w biurze Spółdzielni wszystkich sprawozdań i projektów uchwał będących przedmiotem obrad oraz informacją o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Podkreślić przy tym należy, że podczas obrad uchwały podejmowano zgodnie z przepisami prawa i statutu. Dotyczyło to także uzupełniającego wyboru składu Rady Nadzorczej, dokonanego przez Walne Zgromadzenie. Rada podczas ustalania rocznych planów pracy przestrzegała postanowień statutu. Ujęta w planach tematyka posiedzeń Rady i dwóch stałych komisji problemowych w pełni wyczerpywała sprawy podlegające wyłącznemu rozpatrzeniu przez Radę, która znacznie przekroczyła planowaną liczbę posiedzeń na dany rok. Na wymagane statutem i regulaminem Rady Nadzorczej 4 posiedzenia w roku, odbyto w badanych latach kolejno: 10, 11 i 10 posiedzeń, podczas których podjęto łącznie 71 uchwał, w tym 42 formalne przyjmujące i zatwierdzające stosowne dokumenty oraz zalecające Zarządowi podjęcie kierunkowych działań, a 7 dotyczyło wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni osób zalegających z opłatami za mieszkania oraz 1 dotyczyła zakupu serwera. Rada pozytywnie oceniała przedkładane jej na posiedzenia przez Zarząd materiały, uznając je za wyczerpujące i sporządzone rzetelnie. Wyniki przeprowadzonej podczas lustracji analizy dotyczącej części tych materiałów pod względem ich kompletności i rzetelności potwierdziły opinię Rady. Należycie dokumentowano posiedzenia plenarne Rady. W protokołach z posiedzeń umieszczano imienny wykaz uczestników, porządek obrad oraz ich przebieg i dyskusję przed podjęciem uchwał, które spełniały wymogi formalno-prawne i merytoryczne, a ich przedmiotem były zagadnienia związane wyłącznie z działalnością Spółdzielni.

Rada znaczącą uwagę przywiązywała do terminowości i merytorycznej poprawności realizowanych przez Zarząd uchwał. Wyniki przeprowadzonej podczas lustracji oceny stanu

realizacji losowo wybranych 3 z 7 uchwał, które w badanym okresie zalecały Zarządowi podjęcie stosownych działań potwierdziły ich pełne wykonanie.

Zarząd zgodnie ze statutem pomyślnie realizował, przypisane regulaminem pracy poszczególnym jego członkom czynności i zadania, w tym przede wszystkim na obowiązującą w każdym z analizowanych lat liczbę minimum 12 posiedzeń, w 2010 roku odbył 24, w 2011 roku-27, a w 2012 roku-26 posiedzenia, których przedmiotem, poza zagadnieniami związanymi z bieżącym zarządzaniem Spółdzielnią, było również: rozpatrywanie wniosków i podań członków Spółdzielni; dokonywanie ocen materiałów i sprawozdań sporządzanych na posiedzenia Rady Nadzorczej, jej komisji i na Walne Zgromadzenia; ocena w postępie spłat zadłużeń czynszowych wraz z analizą stanu zużycia mediów; akceptowanie przygotowanych projektów planów remontów; podjęcie w 2010 roku uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Wnioski, plany i sprawozdania będące przedmiotem posiedzeń załączano do protokołów, które przechowywano w segregatorach. W porządku dziennym poszczególnych posiedzeń w pierwszej kolejności ujmowano sprawy należące wyłącznie do kolegialnych decyzji Zarządu podejmowane w formie uchwał i decyzji, a następnie sprawy różne. Wyniki przeprowadzonej oceny legalności podejmowania uchwał oraz ich zasadności, na przykładzie losowo wybranych 80 z podjętych łącznie 273 uchwał, wskazują, że podejmowano je kolegialnie z zachowaniem wymogów & 96, ust. 1 statutu oraz & 7, ust. 1 regulaminu Zarządu, po uprzednim zaopiniowaniu przez radcę prawnego pod względem formalno-prawnym, w odniesieniu do umów podpisywanych z kontrahentami.

4. Badanie lustracyjne potwierdziło właściwy sposób dokumentowania zagadnień członkowsko-mieszkaniowych. Wyniki analizy stanu 35 teczek akt członkowskich wskazują, że zadbano o kompletność prowadzonej w nich dokumentacji warunkującej podstawy formalno-prawne i merytoryczne do przyjęcia poszczególnych osób w poczet członków Spółdzielni. W wyniku wdrożenia w życie (kwiecień 2001 roku) programu komputerowego „UNISOFT” zweryfikowano stan dokumentacji członkowskiej i zapewniono jej bieżącą aktualizację w przypadku np. zmiany właściciela mieszkania lub zmiany statusu prawnego mieszkania. Na koniec 2012 roku Spółdzielnia liczyła 1976 członków, spośród których w badanym okresie 2 osoby nabyły spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. W okresie tym do grona członków Spółdzielni przyjęto łącznie 190 osób z zachowaniem-jak wykazał przegląd łącznie 30 teczek członkowskich-zasad określonych w & 11, 12 i 14 statutu. Nowo przyjęci członkowie terminowo uiszcili wpisowe i udział członkowski.

W analizowanych latach na bieżąco dokonywano zwrotu udziałów członkowskich osobom, które wypowiedziały członkostwo. Łącznie zrealizowano 65 podań o zwrot udziałów na

kwotę 6,9 tys. zł. W okresie tym Rada Nadzorcza w trybie art. 24 Prawo spółdzielcze i & 19 oraz 20 statutu dokonała wykluczeń 3 osób z członkostwa, z powodu zadłużeń w opłatach za mieszkanie.

Zadbano o poprawne i staranne prowadzenie rejestrów: członków, lokali z oddzielnymi księgami wieczystymi oraz umów z członkami o ustanowienie lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Podczas zawierania w badanym okresie 2 umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przestrzegano obowiązującego trybu prawnego. Dotyczyło to także realizacji 268 wniosków o przeniesienie własności lokali w odrębną własność, które załatwiono poprzez zawarcie umów w formie aktów notarialnych. Analiza poprawności załatwienia 28 (10,5%) wniosków wykazała, że podczas ich realizacji przestrzegano ustawowego trybu określonego w art. 12.1 i art. 17¹⁴ ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw². Należycie zabezpieczono ochronę danych osobowych członków, przechowując te czki z danymi osobowymi w szafie zamykanej na klucz.

5. Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi prowadzone przez Zarząd Spółdzielni lustrator ocenia jako prawidłowe. Przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych³ zakończono regulację stanu prawnego gruntów będących we władaniu Spółdzielni, a w trybie art. 42 tej ustawy w maju 2007 roku zakończono proces wyodrębniania 4 z 5 nieruchomości, który ostatecznie sfinalizowano w październiku 2010 roku. Na dzień 31 grudnia 2012 roku z 15 nieruchomości 5 zostało wyodrębnionych, pozostałe 10 nieruchomości stanowi mienie Spółdzielni.

Działy: Techniczny i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, w ramach zarządzania zasobami mieszkaniowymi, zapewniały całodobową obsługę techniczną wszystkich zasobów Spółdzielni oraz zadbały o utrzymanie na ich terenie porządku, ładu i czystości.

Z wykonywania tych prac, jak wykazały oględziny 3 z 13 budynków mieszkalnych oraz terenów przyległych, pracownicy administracji wywiązywali się w sposób nie budzący uwag lustratora. W ramach umowy zawartej z dostawcą energii cieplnej zadbano o ciągłą dostawę do bloków mieszkalnych ciepła i ciepłej wody o wymaganych parametrach.

²patrz przypis Nr 1

³ Tj. Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116

W znacznym zakresie doprowadzono do opomiarowania zasobów. W 2012 roku spośród 1929 lokali mieszkalnych 1813 lokali (94%) posiadało opomiarowanie zużycia centralnej ciepłej i zimnej wody.

Prawidłowo opracowywano i uchwalano plany finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W projektach rocznych planów, mając na względzie zachowanie płynności finansowej, uwzględniano wykonanie planu za rok poprzedni oraz zakładane przez dostawców usług podwyżki cen za dostawę wody, energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wywóz śmieci i nieczystości oraz wzrost cen na materiały remontowe i wzrost podatku od nieruchomości. Projekty te obejmowały całość gospodarki rzeczowo-finansowej Spółdzielni, bowiem zawierały plany: gospodarczo-finansowe przychodów i kosztów, zatrudnienia i funduszu płac wraz z bezosobowym funduszem płac oraz rzeczowo-finansowe remontów zasobów mieszkaniowych. Rada Nadzorcza, przedkładane jej przez Zarząd w trybie & 87 statutu projekty planów, zatwierdzała je stosownymi uchwałami. Pomyślnie realizowano roczne plany osiągając w kolejności badanych lat dodatni wynik finansowy netto na poziomie: 606 tys. zł; 332 tys. zł i 317 tys. zł.

W pełni wykorzystywano dostępną procedurę windykacyjną wobec osób zalegających z opłatami za użytkowanie lokali w szczególności poprzez: zaproszenia pisemne na posiedzenia Zarządu, wezwania do zapłaty i upomnienia, kierowanie spraw do sądu o nakaz zapłaty i do komorników o egzekucję należności. Podkreślić przy tym należy, że na aktualnie (*stan na 31 października 2013 roku*) pozostającą do odzyskania kwotę 460 tys. zł zaległych opłat za lokale mieszkalne wpływ najbardziej istotny ma skuteczność egzekucji komorniczej.

6. Zarząd bez zbędnej zwłoki podejmował decyzje o wykonaniu robót remontowych, których rodzaj i rozmiar wynikał z przeprowadzanych przeglądów stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych oraz ich otoczenia. Dbał także o utrzymanie zasobów mieszkaniowych w dobrym stanie technicznym. We właściwy sposób zorganizowano prace służb konserwacyjnych, które na bieżąco usuwały zgłaszane przez mieszkańców Spółdzielni różnego rodzaju awarie (około 3,2 tys. sztuk rocznie). Poza tym w badanych latach na remonty wykonane siłami własnymi i przez firmy zewnętrzne wydatkowano łącznie 8,8 mln zł. Nadzór nad wykonawstwem robót sprawowały osoby posiadające wymagane przygotowanie zawodowe i kierunkowe uprawnienia.

7. Z zachowaniem wymogów Kodeksu Cywilnego wynajmowano lokale użytkowe i tereny stanowiące własność Spółdzielni. W umowach z najemcami Spółdzielnia zapewniała sobie możliwość pełnego wyegzekwowania czynszu, na wysokość którego, poza własną kalkulacją warunkującą opłacalność wynajmu lokalu, rzutował także poziom cen na rynku lokalnym, liczba oferentów oraz powierzchnia i lokalizacja lokalu. Uzyskany w badanych latach z najmu

lokali użytkowych dodatni wynik finansowy netto wyniósł kolejno: 0,5 mln zł, 0,4 mln zł i 0,5 mln zł.

Zadbano o prawidłowość świadczonych usług na rzecz Spółdzielni przez przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej oraz ich rozliczenia, poprzez zawarcie z nimi wieloletnich umów, które zabezpieczały w pełni dostawę energii elektrycznej i ciepłej oraz gazu i wody do posiadanych zasobów mieszkaniowych. Umowy zabezpieczały interes Spółdzielni przed skutkami nieterminowego świadczenia usług lub ich złej jakości. W badanym okresie usługodawcy należycie wywiązywali się z przyjętych na siebie zobowiązań.

Rzetelnie i z zachowaniem kryteriów zatwierdzonych stosownymi uchwałami przez Radę Nadzorczą rozliczano użytkowników lokali z tytułu zużycia energii elektrycznej i ciepłej, gazu, dostawy wody i odprowadzania ścieków wraz z wywozem nieczystości.

8. Spółdzielnia posiadała pełną dokumentację techniczną związaną z użytkowaniem 23 budynków, w tym 13 mieszkalnych, 8 użytkowych i 2 technicznych, których potrzeby remontowe wynikające z przeglądów uwzględniano w rocznych planach remontów do poziomu zgromadzonych środków finansowych na funduszu remontowym.

Wyniki analizy z zakresu stosowanego trybu i kryteriów doboru wykonawców robót remontowych na przykładzie zawartych z wykonawcami 9 z 65 umów z lat 2010-2012 wskazują, że Zarząd zadbał o interes Spółdzielni ujmując w umowach kary za złą, jakość i nieterminowość wykonanych robót oraz przewidział możliwość wyegzekwowania usunięcia od wykonawców wad ujawnionych w okresie gwarancji.

Z zachowaniem wymogów regulaminu organizacyjnego prowadzono gospodarkę magazynową, powierzając to zadanie 2 osobom, które złożyły oświadczenia o odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie. Zadbano także o należyte dokumentowanie zakupów i rozchodów poszczególnych materiałów. Materiały techniczne przechowywano w pomieszczeniach magazynowych należycie zabezpieczonych przed kradzieżą oraz zniszczeniem, gdzie na regałach w sposób uporządkowany ułożono je asortymentami z oznaczeniem ich nazwy.

Spółdzielnia w pełni pokrywała potrzeby transportowe posiadanymi środkami transportu i sprzętu (*mini ciągnik z przyczepą jednoosiową*), którego rzeczywiste koszty eksploatacji utrzymywały się na poziomie nieprzekraczającym planowanych.

9. Spółdzielnia w badanym okresie prowadziła ewidencję księgową zgodnie z ustawą o rachunkowości (*tekst jednolity z 2009 r. Dz. U. Nr 152, poz.1223 z ze zm.*). W myśl przepisów art. 64 ust.1 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia nie podlegała obowiązkowi badania i ogłaszania sprawozdań finansowych w latach 2010 i 2012 jednak takie badania zlecała zewnętrznemu biegłemu rewidentowi.

Spółdzielnia posiadała dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości określone w art. 10 ustawy o rachunkowości. W okresie 2010 - 2012 funkcjonowała polityka rachunkowości, zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 3/16/2002 w dniu 19.07.2002r. oraz zaktualizowana Uchwałą Zarządu Nr 1/2011 w dn. 18.01.2011 r. Zmienioną politykę rachunkowości w 2011r. wprowadzono w życie z dniem 01.01.2011r.

System kontroli wewnętrznej wynikał z wewnętrznych unormowań instrukcji obiegu dokumentów z 15.09.1998r. oraz instrukcji kasowej z 30.08.2010 r. i gospodarki magazynowej z 06.05.1992r. ze zm. w 2010r. System archiwizacji i ochrony danych w spółdzielni określony był w § 12 polityki rachunkowości.

Badania dokumentów wybranych metodą losową potwierdziły, że kontrola wewnętrzna jest prowadzona, dokumenty zawierają klauzule o przeprowadzanych kontrolach pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym i są zatwierdzone do realizacji przez zarząd.

Księgi rachunkowe i rachunek kosztów dostosowano do specyfiki branżowej i prowadzono z podziałem na nieruchomości. Do działalności Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi zwolnionej przedmiotowo z opodatkowania CIT w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych art. 17 ust. 1 pkt. 44, Spółdzielnia zaliczyła przychody i koszty uzyskane z działalności eksploatacja podstawowa w nieruchomościach mieszkalnych oraz garażach. W kolejnych latach 2010, 2011 i 2012 na działalności *gzm* uzyskała ujemny wynik w kwocie: 417,1 tys. zł, 212,2 tys. zł i 110,0 tys. zł.

Działalność polegającą na wynajmie lokali użytkowych a także pozostałą działalność finansową i operacyjną zakwalifikowano do pozostałej działalności gospodarczej opodatkowanej CIT. W latach 2010, 2011 i 2012 na działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy netto (po opodatkowaniu CIT), który kolejno w latach wyniósł: 605,9 tys. zł, 332,7 tys. zł i 316,9 tys. zł. Kwoty te rozdysponowano zgodnie z uchwałami Walnych Zgromadzeń.

Przeprowadzone przez lustratora badania sposobu i prawidłowości sporządzanych inwentaryzacji nie ujawniły przypadków nieprawidłowości, które mogłyby podważyć wartość majątku obrotowego Spółdzielni, aktywów finansowych oraz funduszy własnych ujętych w sprawozdaniach finansowych. Częstotliwość przeprowadzanych inwentaryzacji została zachowana zgodnie z ustawą o rachunkowości art. 26 ust 3

W postępowaniu lustracyjnym ustalono, że Spółdzielnia kontynuowała pełną obsługę kasową swoich mieszkańców a także pracowników Spółdzielni. Obsługa obejmowała przyjmowanie opłat eksploatacyjnych za mieszkania i rozliczenia z pracownikami. Zasady organizacji obrotu gotówkowego określone były w instrukcji kasowej. Spółdzielnia posiadała

ubezpieczoną gotówkę w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA Oddział w Białymstoku od kradzieży z włamaniem w lokalu na kwotę 90 tys. zł oraz od rabunku podczas transportu na kwotę 10 tys. zł.

Kapitał własny spółdzielni stanowiły fundusze: udziałowy, zasobowy, zasobów mieszkaniowych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Spośród w/w funduszy tendencję malejącą odnotowano w odniesieniu do funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych, które w analizowanym okresie zmniejszyły się kolejno: o 4% i o 3%. Zmniejszenie kapitału własnego nastąpiło głównie w wyniku przekształcenia 268 lokali mieszkalnych w odrębną własność oraz umorzenia wkładów budowlanych i mieszkaniowych.

W trakcie badania lustracyjnego w spółdzielni funkcjonował regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali zatwierdzony przez Radę Nadzorczą 29.06.2004 r. z późn. zmianami z dnia 23.02.2010r.

W oparciu o Uchwałę Walnego Zgromadzenia Nr 9 z dnia 15,16,17 czerwca 2010 roku w sprawie zmian w Statucie § 103 pkt 7, zgodnie z którym, Spółdzielnia tworzy Fundusz Pomocy Członkowskiej. Zasady tworzenia oraz wykorzystywania funduszu określa Regulamin, który został zatwierdzony decyzją Rady Nadzorczej Prot. Nr 27 z dnia 26.10.2010 r. W myśl powołanego funduszu Spółdzielnia tworzy odpis na ten cel w ciężar kosztów a wysokość odpisu każdorazowo ustalana jest w planie gospodarczo finansowym na dany rok. W roku 2011 była to kwota 2000 zł a w roku 2012 również 2000 zł. Razem na ten cel przeznaczono kwotę 4000zł. Spółdzielnia wysokość odpisu dokonanego na ten fundusz w pełnej kwocie kwalifikuje do kosztu niestanowiącego kosztów uzyskania przychodu w myśl art.16 ust.1 pkt 9a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i odprowadza z powyższego tytułu podatek w wysokości 19%. W latach 2011-2012 była to kwota 760 zł, która pomniejszyła zysk spółdzielni osiągnąony w kolejnych latach. Celem funduszu jest udzielanie pomocy finansowej członkom spółdzielni znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej. Pomoc realizowana jest w formie bezgotówkowej, poprzez udzielenie pożyczki w wysokości mieszczącej się pomiędzy należnym czynszem, a przyznanym dodatkiem mieszkaniowym, na podstawie umowy zawartej pomiędzy członkiem a spółdzielnią.

W latach 2011 - 2012 udzielono takich pożyczek 2 osobom na kwotę ogółem 2000 zł.

Stan środków Funduszu wg stanu na dzień 31.12.2012r. wynosi 2000zł. Spółdzielnia nie nalicza odsetek od udzielonych pożyczek. Podstawowa działalność statutowa spółdzielni wymieniona w § 5 Statutu nie obejmuje działalności finansowej, jaką jest zawieranie umów o pożyczki z członkami spółdzielni.

Stan środków pieniężnych umożliwiał spółdzielni na lokowanie wolnych środków i zabezpieczał terminową realizację zobowiązań.

Ewidencję kosztów ogólnych spółdzielnia wydzieliła z całości kosztów w roku 2011 zgodnie z zasadami przyjętymi w polityce rachunkowości - aneks do polityki z dnia 14.03.2011r. Rozliczenia kosztów ogólnych w ewidencji księgowej dokonywano „strukturą powierzchni do lokali” zgodnie z *Załącznikiem do polityki rachunkowości*. W celu ustalenia dochodu do opodatkowania CIT, spółdzielnia rozliczała koszty zarządu, proporcjonalnie do struktury przychodów poszczególnych rodzajów działalności.

Nie budzi zastrzeżeń również terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni o charakterze publicznym, jak i zobowiązań wobec pozostałych jednostek. Wszystkie te zobowiązania regulowane były w terminach określonych przepisami ustawy o rachunkowości i ustaw podatkowych.

a) Wskaźnik płynności finansowej (*bieżącej*) był wyższy od wymaganego (1,5-2) i kolejno w poszczególnych latach przedstawiał się następująco:

rok 2010 – 2,43

rok 2011 – 1,6

rok 2012 – 2,35.

b) Wskaźnik zaległości czynszowych nie powinien przekraczać 10%. Wskaźnik ten za 2010 rok nie przekroczył dopuszczalnego poziomu, bowiem stanowił 3,65% w 2011 roku 4,62% a w 2012 roku 4,79%,

c) Wskaźnik globalnego zadłużenia nie może przekroczyć 50%. W spółdzielni wskaźnik ten był niższy od granicznego i za 2010 rok wyniósł 37,68%), a za 2012 rok 38,06%),

Przedstawione w protokole lustracji wskaźniki wskazują na stabilną sytuację finansową spółdzielni. Nie stwierdzono faktów, które wskazywałyby na zagrożenie dla kontynuacji jej działalności.

Przedstawiając powyższą ocenę Związek Rewizyjny ocenia pozytywnie wszelkie działania Spółdzielni związane z realizacją opisanych szczegółowo w protokole lustracji zagadnień nie znajdując jednocześnie powodów do formułowania wniosków polustracyjnych w tym zakresie.

Pełnomocnik Zarządu
DYREKTOR BIURA
mgr Piotr Korol