

**SPÓŁDZIELCZY REGIONALNY  
ZWIĄZEK REWIZYJNY**  
15-879 Białystok, ul. Św. Rocha 11/1  
tel. 85 744 50 83  
NIP 542-14-59-951

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PIASKI” w Białymstoku
Wpl. 2022 -10- 17
L. dz. ... 2022 Podpis ..... <i>[signature]</i> .....

*fu*  
*17.10.2022*  
*[signature]*

Białystok, dnia 14.10.2022 r.

L. dz. 212 /2022

## **RADA NADZORCZA I ZARZĄD**

### **Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku ul. Legionowa 9A 15 – 281 B i a ł y s t o k**

Stosownie do treści porozumienia zawartego w dniu 24.02.2022 roku pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Białymstoku a Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku w dniach od 16.08 do 14.10.2022 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 roku. Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni i zawarte zostały w protokole, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia działała na podstawie Statutu, którego jednolity tekst uchwalony przez Walne Zgromadzenie odbyte w trzech częściach w dniach 22 – 24 maja 2018 roku został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku. W okresie objętym obecnie przeprowadzaną lustracją zmian do Statutu nie uchwalano. Z przeprowadzonej podczas poprzedniej lustracji analizy treści Statutu wynikało, że zawarte w nim zapisy były kompletne i zgodne z zapisami prawa, odstąpiono zatem od ponownej analizy treści Statutu. Przedmiot działalności Spółdzielni w badanym okresie był zgodny z postanowieniami określonymi w Statucie.

Spółdzielnia z zachowaniem wymogów statutu posiadała regulaminy wewnętrzne normujących zakres jej funkcjonowania niezbędne przy realizacji działalności statutowej. Przeprowadzona ocena przyjętych i obowiązujących w Spółdzielni Regulaminów pozwala stwierdzić, że zostały uchwalone przez organy statutowo uprawnione, pod względem merytorycznym nie budziły zastrzeżeń, były spójne wewnętrznie, kompletne i nie zawierały w swej treści sprzeczności z przepisami obowiązujących ustaw i Statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia posiadała uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną wraz z etatyzacją zatrudnienia. Zatrudnienie w badanym okresie, charakteryzowało się stabilnością i było adekwatne do zakresu i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, zapewniające prawidłowe wykonanie przyjętych do realizacji zadań. Wyrwykowe badania dokumentacji pracy i płacy nieprawidłowości i niezgodności w tym zakresie nie ujawniły.

Lustracja nie ujawniła nieprawidłowości prowadzonej dokumentacji osobowej pracowników. Sposób prowadzenia akt osobowych, ich kompletność oraz zawartość spełniały wymogi obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa z punktu widzenia Kodeksu Pracy oraz uregulowań wewnętrznych pracodawcy.

Kwalifikacje osób sprawujących określone stanowiska, niezbędne uprawnienia oraz wymagane doświadczenie zawodowe zgodne były z określonymi w tabeli stanowisk i zaszerogowań pracowników. Bezpośrednia kontrola w zakresie przestrzegania dyscypliny pracy sprawowana była poprzez prowadzenie list obecności oraz bieżący bezpośredni nadzór nad pracownikami sprawowany przez personel kierowniczy. Prowadzono na bieżąco ewidencję czasu pracy poszczególnych pracowników na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych (kartoteki ewidencji czasu pracy). Na dzień 31 grudnia 2021 roku nie występowały urlopy zaległe dotyczące lat ubiegłych. Zastosowane procedury formalne i sprawdzona przez lustratora w sposób wrywkowy ich realizacja w zakresie ochrony danych osobowych w Spółdzielni były zgodne z wymogami prawa i obowiązującymi wewnętrznymi normami postępowania. Na podstawie porządzonej i udostępnionej dokumentacji w zakresie przestrzegania działań dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy ustalono, że Spółdzielnia zadania te realizowała z zachowaniem obowiązującego trybu i postępowania.

W zakresie funkcjonowania kontroli wewnętrznej działalności gospodarczej i finansowej obowiązywała przyjęta przez Zarząd „Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów finansowo – księgowych Spółdzielni”. Obowiązująca „Instrukcja” zawierała ustalony i zorganizowany wewnątrz jednostki system obiegu dokumentów i informacji, zapewniała ład dokumentacyjny, ustalała terminowość przekazywania dokumentacji księgowej, ustalała zasady kontroli formalnej i rachunkowej oraz merytorycznej dowodów księgowych, usprawniała organizację i dostosowanie dokumentacji do wymogów określonych przepisami, usprawniała technikę tworzenia, przepływu i przechowywania dowodów księgowych. Kontrola wrywkowa przedstawionej dokumentacji dotyczącej realizacji ochrony mienia w zakresie ubezpieczenia całego majątku Spółdzielni za okres objęty badaniami lustracyjnymi nieprawidłowości nie ujawniła.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości oraz sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Walne Zgromadzenia w 2019 i 2020 r. zwołane zostały przez Zarząd Spółdzielni w trybie i terminach zgodnych z wymogami określonymi w Statucie. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia dokumentacji i sprawozdań, projektów uchwał i innych materiałów będących przedmiotem obrad i prawach członka do zapoznania się z tymi dokumentami, członkowie powiadomieni zostali na piśmie prawidłowo zgodnie z wymogami określonymi w Statucie. W sposób poprawny zawiadomiono również Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny.

Sporządzone protokoły zawierały zapisany w sposób przejrzysty i czytelny przebieg obrad wraz z treścią podjętych uchwał. Podjęte uchwały, sporządzone odrębnie i ponumerowane, zgodne były z przyjętym porządkiem obrad oraz kompetencjami statutowymi tego organu, były poprawne merytorycznie i prawidłowo podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza obrad. Nie budziły zastrzeżeń materiały sprawozdawcze przygotowane przez Radę Nadzorczą i Zarząd związane z poszczególnymi punktami porządku obrad. Do protokołów dołączone były listy obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Zarząd Spółdzielni zapewniał właściwą organizację i obsługę Walnych Zgromadzeń w tym każdorazowo obsługę prawną.

Walne Zgromadzenie w 2021 roku – nie zostało zwołane. Zarząd Spółdzielni z powodu zagrożenia epidemicznego COVID -19, mając na uwadze ochronę zdrowia członków Spółdzielni, odstąpił od zwołania Walnego Zgromadzenia.

Na dzień rozpoczynający okres objęty lustracją działała Rada Nadzorcza, która kontynuowała swoją 3 letnią kadencję rozpoczętą po wyborach przeprowadzonych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie Członków odbyte w dniach 23,24 i 25 maja 2017 roku. Walne Zgromadzenie odbyte w dniach 8, 9 i 10 września 2020 roku, w wyniku przeprowadzonego głosowania tajnego, dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej w 9 osobowym składzie, która ukonstytuowała się na posiedzeniu odbytym w dniu 29 września 2020 roku. Zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej zostały prawidłowo ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Ustalenia zawarte w Statucie oraz w Regulaminie określały że posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła 31 posiedzeń i podjęła 60 uchwał. Spełnione zostały wymogi wynikające z ustaleń Statutu dotyczące częstotliwości posiedzeń, przy wysokiej frekwencji na posiedzeniach plenarnych. Przedstawiona ilość odbytych posiedzeń świadczyła o dużej aktywności Rady, a ilość podjętych uchwał o efektywności funkcjonowania tego organu w działalności Spółdzielni. Aktywność przejawiały powołane Komisje Rady Nadzorczej. Analiza rozpatrywanych spraw i treści podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał pozwala stwierdzić ich zgodność z kompetencjami statutowymi tego organu, a strona merytoryczna i formalna nie budziła zastrzeżeń. Rada Nadzorcza ze swojej działalności składała corocznie sprawozdania Walnemu Zgromadzeniu i w badanym okresie do składanych sprawozdań nie wniesiono zastrzeżeń.

Obowiązujący Statut określał, że Zarządu składa się z trzech osób, w tym prezesa, zastępcy i członka Zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą. W okresie objętym lustracją nastąpiła zmiana w składzie osobowym Zarządu na funkcji członka Zarządu, która została prawidłowo ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym. Statut Spółdzielni określał, że Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach i kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz zgodnie z kompetencjami statutowymi. W badanym okresie Zarząd Spółdzielni odbył ogółem 178 posiedzeń podejmując 238 uchwał. Świadczyło to o dużej aktywności i efektywności funkcjonowania tego organu w działalności Spółdzielni.

Analiza przedstawionych dokumentów wskazywała, że w badanym okresie Zarząd rozpatrywał wszystkie sprawy dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni. Uchwały podejmowane były w sprawach nie należących do wyłącznej kompetencji innych organów Spółdzielni, a wymagających jego kolegialnych decyzji. Podjęte uchwały i decyzje nie naruszały przepisów ustaw, Statutu oraz obowiązujących Regulaminów, uchwalonych przez kompetencyjne organy Spółdzielni. Członkowie Zarządu uczestniczyli w każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej, przedkładając sprawozdania, analizy, plany, projekty uchwał oraz wiele innych bieżących tematów. Zgodnie z wymogami Statutu i Regulaminu Zarząd corocznie składał sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej wraz ze sprawozdaniem z realizacji podjętych uchwał, do których nie wniesiono zostały żadne zastrzeżenia. We wszystkich latach objętych lustracją odbyte Walne Zgromadzenia po głosowaniu przeprowadzonym odrębnie, udzieliły absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu Spółdzielni.

Spółdzielnia posiadała wymagane przepisami prawa rejestry członków, które zawierały niezbędne informacje w wyszczególnionych rubrykach, wypełnionych w sposób kompletny i czytelny oraz były na bieżąco aktualizowane, spełniając określone w tym zakresie wymogi przepisów. Akta członków, zawierające niezbędną dokumentację, były uporządkowane, pogrupowane budynkami i odpowiednio zabezpieczone. Sposób gromadzenia, kompletowania i przechowywania akt członkowskich nie budził zastrzeżeń. Zachowany i wyczerpany był statutowy tryb postępowania wobec członków. Zabezpieczenie ochrony danych osobowych członków Spółdzielni nie budziło zastrzeżeń.

Stan członków Spółdzielni ogółem na dzień 31.12.2021 r. w liczbie 2 370 osób zmniejszył się w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2020 roku o 38 osób. Zmniejszenie liczby członków wynikało za zbycia prawa do lokalu lub zgonu członka. Dominującą liczbę, tj. 60,2 %, stanowili członkowie zamieszkali na zasadach własnościowego prawa do lokalu.

W okresie objętym lustracją zawarto 33 akty notarialne na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Zawieranie umów o ustanowienie prawa do lokalu i przeniesienia jego własności w trybie art. 12 i art. 17<sup>14</sup> u.s.m. realizowane było na wniosek osób zainteresowanych. Przeniesienie własności nastąpiło w formie umowy notarialnej, sporządzonej w obecności dwóch członków Zarządu, a także po uprzednim uregulowaniu wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni. W zawartych aktach notarialnych zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni powierzony został Spółdzielni. W zakresie ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia jego własności nieprawidłowości nie stwierdzono. Nie wystąpiły przypadki wystąpień jej członków do Sądów z powództwem żądania ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w związku z beczynnością Spółdzielni.

Stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i jego charakterystyka wskazywały, że wyodrębnionych było 15 nieruchomości, z tego 10 stanowiących mienie Spółdzielni oraz 5 oznaczonych, w których ustanawia się własność lokali. W skład zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię wchodziły 23 budynki, w tym 13 mieszkalnych. Na ogólną liczbę 2 215 lokali, lokali mieszkalnych było 1 926 co stanowiło 87,0% natomiast lokali o innym przeznaczeniu 289, tj. 13,0 %. Dominującą formą użytkowania lokali mieszkalnych stanowiła odrębna własność a formą użytkowania lokali o innym przeznaczeniu stanowiły lokale w najmie.

Zasoby mieszkaniowe zarządzane przez Spółdzielnię położone były na terenach zurbanizowanych, uzbrojonych w pełną infrastrukturę techniczną. Wszystkie budynki wyposażone były w pełnym zakresie w instalacje techniczne. Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 75 dźwigów osobowych, zainstalowanych we wszystkich 13 budynkach mieszkalnych. Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów wynosiła 103 776 m<sup>2</sup> i stanowiła 93,6 % ogólnej powierzchni lokali.

Organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi była scentralizowana (*nie wyodrębniono Osiedli*) i znajdowała się w gestii dwóch działów: Działu Technicznego oraz Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Szczegółowy podział zadań przypisanych do poszczególnych Działów określony został w „Regulaminie organizacyjnym”.

Podział obowiązków w zakresie utrzymania budynków i lokali pomiędzy Spółdzielnią a członkami został uregulowany w Spółdzielni postanowieniami Statutu oraz Regulaminie korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zachowania porządku domowego w budynkach i ich otoczeniu na terenie Spółdzielni uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Obsługa zasobów Spółdzielni w zakresie drobnych remontów i napraw prowadzone była przez grupę konserwatorów zatrudnionych w Dziale Technicznym, poprzez wykonywanie remontów planowanych oraz bieżących, wynikających z ujawnionych awarii i usterek lub zgłoszonych przez użytkowników lokali. Z zawartych w „Książce zgłoszeń” informacji wynikało, że w badanym okresie zgłoszonych zostało ogółem 9 318 awarii i usterek. Zgłoszone awarie i usterek usuwane były bez zbędnej zwłoki, w terminach możliwych do ich usunięcia. Pracownicy tego Działu zapewniali obsługę techniczną po godzinach pracy i w dni wolne od pracy.

Świadczenie usług w zakresie sprzątania klatek schodowych, znajdujących się w budynkach stanowiących zasób budynków mieszkaniowych administrowanych przez Spółdzielnię, utrzymania czystości, ładu i porządku na terenach zewnętrznych osiedli Spółdzielni wyszczególnionych w specyfikacji, realizowali zatrudnieni w Spółdzielni sprzątacze, a konserwator zieleni odpowiadał za utrzymanie w należytym stanie terenów zielonych. Ustalenia dokonane w trakcie lustracji przeglądu wykazały, że stan techniczno-porządkowy zasobów mieszkaniowych i terenów osiedlowych nie budził zastrzeżeń. Nie stwierdzono braków, zaniedbań bądź usterek wymagających wydania zarządzeń doraźnych.

Podstawą działalności w każdym roku obrotowym były uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe i wynikające z nich stawki opłat za lokale i inne świadczenia. Przyjęte plany, opracowane na podstawie wykonania za rok ubiegły oraz przyjętych do realizacji zadań na rok planowany, w sposób szczegółowy określały całokształt planowanych kosztów w układzie poszczególnych rodzajów działalności Spółdzielni.

We wszystkich badanych latach uzyskano na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi dodatni wynik finansowy. Poniesione za 2021 rok koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 14 961 148,91 zł. były wyższe od poniesionych za 2019 rok o 14,3 %, natomiast uzyskane przychody w kwocie 15 132 395,30 zł. wzrosły o 12,4 %. W strukturze poniesionych kosztów dominującą pozycję stanowiły koszty eksploatacji, które za 2021 r. stanowiły 48,0 % kosztów gzm oraz koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody, które za 2021 rok stanowiły 34,7 % kosztów gzm. Główne źródło finansowania kosztów stanowiły opłaty od lokali mieszkalnych, które za 2019 r. stanowiły 81,3 % przychodów gzm, za 2020 r. 82,2 % za 2020 rok 83,4 %. Spółdzielnia prowadziła odrębnie dla danej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów gzm. Powstałe różnice między kosztami a uzyskanymi przychodami wykazywane były na kontach rozliczeń międzyokresowych i zwiększały odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

W okresie objętym lustracją nastąpił znaczący spadek zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Wskaźnik zaległości w stosunku do rocznych naliczeń uległ zmniejszeniu z poziomu 2,75 % za 2019 rok do poziomu 2,58 % na koniec 2021 roku w odniesieniu do lokali mieszkalnych oraz z poziomu 4,09 % za 2019 rok do poziomu 3,60 % na koniec 2021 roku w odniesieniu do lokali użytkowych.

Temat zadłużeń czynszowych i ich windykacji, jak wynika z przedłożonych do kontroli dokumentów, był przedmiotem bieżących analiz, ocen i działań podejmowanych przez Zarząd jak też Radę Nadzorczą Spółdzielni. Przedstawione ustalenia, a przede wszystkim zmniejszenie zadłużeń wskazują, że prowadzone przez Spółdzielnię dopuszczone przepisami prawa działania w zakresie egzekwowania należności okazały się skuteczne i należy je kontynuować.

Według stanu na dzień 31.12.2021 roku Spółdzielnia posiadała ogółem 218 lokali użytkowych przeznaczonych do najmu o ogólnej powierzchni użytkowej 10 660 m<sup>2</sup>. Na koniec 2021 roku nie wynajęte były 22 lokale na ogólną powierzchnię 1 234 m<sup>2</sup>, w tym jeden duży lokal położony w pawilonie „Opalek” o powierzchni 897 m<sup>2</sup>, którego najem skończył się w połowie 2019 roku. Prowadzone rozmowy z następnymi potencjalnymi najemcami nie przyniosły skutku z powodu sytuacji wynikającej ze stanu epidemii COVID-19, która spowodowała ograniczenie lub zawieszenie prowadzonej działalności gospodarczej. Poza tym lokal jest duży położony na 1 piętrze bez windy do przewożenia towarów oraz brakiem miejsc parkingowych, co obniża jego atrakcyjność. Większość pozostałych nie wynajętych lokali zlokalizowana była na 11 piętrach budynków mieszkalnych bez odpowiedniego wyposażenia (*łazienki, aneksy kuchenne itp.*) co powodowało małą ich atrakcyjność. Przedstawiona do badania dokumentacja dotycząca gospodarki lokalami użytkowymi Spółdzielni nie wykazała nieprawidłowości i do realizacji działań Spółdzielni w tym zakresie lustrujący uwag nie wnosi.

Usługi komunalne w zakresie dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.c.w, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, dostawy gazu ziemnego, dostawy energii elektrycznej, świadczyły firmy działające na rynku lokalnym na podstawie umów wieloletnich. W umowach określony był szczegółowy zakres realizacji świadczonych usług oraz zasady i wysokość wnoszonych opłat. Zabezpieczono interes Spółdzielni poprzez możliwość naliczania kar. Zadania w zakresie wywozu nieczystości komunalnych stałych w okresie objętym lustracją realizowała Rada Miasta Białystok w oparciu o uchwałę w sprawie „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Białystok”, w związku ze zmianą zasad wywozu nieczystości stałych wprowadzonych do Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Ustalenia dotyczące świadczenia na rzecz Spółdzielni usług na podstawie przedłożonych do badania dokumentów nie ujawniły nieprawidłowości.

Spółdzielnia w badanym okresie dokonywała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy i zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków, niebilansowanej wody i legalizacji wodomierzy z zachowaniem kryteriów określonych w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Ustalenia dotyczące rozliczenia usług komunalnych oraz mediów z użytkownikami lokali w kontekście obowiązującego w Spółdzielni Statutu oraz uregulowań wewnętrznych nie wykazały nieprawidłowości.

Zakres prowadzonej pozostałej działalności gospodarczej polegał na wykorzystaniu pozostałego poza gzm (nie opodatkowanego mienia) a także w części mienia zarządzanego w ramach gzm (opodatkowanego) do zarabkowania i osiągnięcia pożytków oraz zysków do podziału zgodnie z celami Statutowymi.

We wszystkich badanych latach na pozostałej działalności gospodarczej (opodatkowanej) Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy, zysk do podziału, który za 2019 rok stanowił kwotę 1 683 474,05 zł., za 2020 rok kwotę 1 571 496,33 zł za 2021 roku kwotę 2 462 391,16 zł.

Stan dokumentacji technicznej dotyczącej gospodarki remontowej i eksploatacji poszczególnych nieruchomości nie budził zastrzeżeń. Na wszystkie budynki założone były i prowadzone na bieżąco książki obiektu budowlanego (KOB) wg wzoru i sposobu ich prowadzenia wymaganego rozporządzeniem Ministra Infrastruktury. Wynikające z Ustawy Prawo Budowlane przeglądy techniczne 5 letnie budynków, badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej oraz przeglądy roczne stanu technicznej sprawności budynków, przewodów kominowych i wentylacyjnych realizowane były przez podmioty zewnętrzne na podstawie zawartych w tym zakresie umów. Przeglądy roczne instalacje gazowych łącznie z urządzeniami odbiorczymi w mieszkaniach Spółdzielnia przeprowadzała we własnym zakresie. We wszystkich przeglądach 5-letnich i rocznych, przeprowadzanych przez podmioty zewnętrzne brali udział pracownicy Działu Technicznego Spółdzielni.

Wszystkie przeprowadzane przeglądy dokumentowane były sporządzanymi na tą okoliczność protokołami. Protokoły wykonanych przeglądów okresowych wpisane były do Książek Obiektu Budowlanego oraz kompletowane były wraz z KOB w dokumentacji eksploatacyjnej kontrolowanych budynków. Ustalone podczas przeglądów potrzeby remontowe brane były pod uwagę przy opracowywaniu późniejszych planów remontów.

Spółdzielnia tworzyła fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych określał Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych uchwalony przez Radę Nadzorczą. Podstawowym źródłem finansowania remontów były odpisy tworzone z opłat na remonty naliczanych według stawek miesięcznych określanych przez Radę Nadzorczą. Stawki były zróżnicowane w poszczególnych nieruchomościach z uwagi na kumulację środków na realizację niezbędnych robót. W badanych latach stan funduszu remontowego zarówno na początek jak i na koniec roku wykazywał saldo dodatnie, dające możliwość realizacji remontów w latach następnych. Podstawowym źródłem zasilenia funduszu remontowego były naliczone odpisy od lokali mieszkalnych i użytkowych, które w 2021 roku 97,6 % przychodów funduszu. Ustalenia dotyczące zrealizowanych zadań remontowych wykazały, że w badanych latach największy udział zrealizowanych robót remontowych stanowiły prace związane z wykonaniem remontów (wymianą) dźwigów, których udział w wartości zrealizowanych robót remontowych stanowił 42,3 % oraz remont instalacji wewnętrznych, których udział stanowił 26,8 % i remont balkonów, tarasów, których udział stanowił 14,2 % w wartości zrealizowanych robót remontowych.

Przedstawione do badania dokumenty dotyczące trybu, kryteriów i sposobu wyboru wykonawców, procesu realizacji i odbioru robót remontowych oraz ich rozliczenia nie budziły zastrzeżeń. Ustalenia wykazały, że wyboru wykonawców na realizacją robót dokonano w wyniku przeprowadzonego przetargu przez powołaną Komisję Przetargową. Umowy zawarte z Wykonawcami zawierały określony termin realizacji robót oraz wynagrodzenie, które było zgodne z cenami ofertowymi.

W umowach prawidłowo zabezpieczony został interes Spółdzielni poprzez możliwość naliczania kar za nieterminową realizację robót lub opóźnienie w usunięciu wad oraz udzielenie gwarancji jakości na określony w umowie okres. Roboty remontowe wykonane zostały w terminach umownych. Sporządzone protokoły odbioru robót nie zawierały stwierdzonych wad i usterek oraz podpisane były przez powołane Komisje z udziałem Inspektora Nadzoru. Zafakturowana przez Wykonawców wartość robót zgodna była z wynagrodzeniem ustalonym w umowach. Faktury były sprawdzone oraz zatwierdzone do zapłaty.

Gospodarkę finansową Spółdzielnia prowadziła w oparciu o przepisy Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni, Ustawy o rachunkowości i inne przepisy prawa oraz unormowań wewnętrznych dotyczących gospodarki finansowej. Spółdzielnia posiadała Politykę Rachunkowości przyjętą Decyzją Zarządu, na podstawie przepisów ustawy o rachunkowości.

Przyjęte zasady rachunkowości były dostosowane do potrzeb Spółdzielni i pozwalały na wyodrębnienie wszystkich zdarzeń istotnych do oceny i analizy sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni i wyniku finansowego, potrzeb informacyjnych, rozliczeń podatkowych, potrzeb sprawozdawczych.

W Spółdzielni stosowany był komputerowy system przetwarzania danych w pełnym zakresie. Księgi rachunkowe prowadzone były przy wykorzystaniu z wykorzystaniem udokumentowanego programu „Zintegrowany System Informatyczny Papyrus SQL” Firmy SOFTHARD S.A. w Płocku wdrożonego przez Firmę SIBERSOFT Krzysztof Niegiersz Supraśl. Szczegóły dotyczące systemu przetwarzania danych, wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych oraz zasady przechowywania i archiwizowania zawarto w dokumentacji użytkownika. Posiadana przez Spółdzielnię dokumentacja użytkownika jest zgodna z wymogami ustawy o rachunkowości. Badanie nie wykazało uchybień w sposobie prowadzenia ksiąg rachunkowych, które można uznać za prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i w sposób ciągły. Porównanie zapisów oraz wydruków prowadzonej w systemie komputerowym ewidencji finansowo – księgowej wykazało, że ewidencja analityczna zgodna była z ewidencją syntetyczną oraz zestawieniem obrotów i sald. Ciągłość bilansowa została zachowana. Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych w badanym roku obrotowym było zatwierdzone w sposób prawidłowy sprawozdanie finansowe sporządzone na 31.12 . roku ubiegłego. Nie budził zastrzeżeń system kontroli wewnętrznej. Przejrzystość i czytelność prowadzonej ewidencji finansowo księgowej zapewniała skuteczną kontrolę wszystkich zdarzeń gospodarczych oraz przestrzeganie podstawowych zasad rachunkowości w zakresie kontynuacji, ciągłości i memoriału.

Ustalenia dotyczące zasad i sposobu przeprowadzenia inwentaryzacji rocznych oraz jej udokumentowania wskazywały, że inwentaryzacja składników majątkowych Spółdzielni w okresie objętym lustracją przeprowadzona była z zachowaniem przepisów zawartych w Ustawie o rachunkowości oraz obowiązujących uregulowań wewnętrznych w tym zakresie, a udokumentowanie od strony merytorycznej i formalnej nie budziło zastrzeżeń. Spisu dokonano na arkuszach inwentaryzacyjnych podpisanych prawidłowo przez wszystkich członków Komisji Inwentaryzacyjnej i osoby materialnie odpowiedzialne. Stwierdzone ilości inwentaryzowanych składników majątkowych Spółdzielni odpowiadały stanom ujętym w ewidencji. Nie ujawniono nieprawidłowości w zakresie gospodarki kasowej.



Stan funduszy własnych ustalony na podstawie zdarzeń gospodarczych zgodny był z ewidencją księgową i został ujęty w bilansach w wartościach wynikających z prawidłowo prowadzonych i zamkniętych ksiąg rachunkowych. Struktura oraz dynamika majątkowo – kapitałowa wskazywała, iż główną pozycję aktywów stanowiły aktywa trwałe o wartości 21 574 063,07 zł., co stanowiło 78,5 % całego majątku Spółdzielni. Głównym źródłem finansowania działalności Spółdzielni były kapitały własne, które na dzień 31.12.2021 roku wynosiły 24 138 399,82 zł. Udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku stanowił 79,3 % w stosunku do ogólnej sumy aktywów, co wpływało korzystnie na stabilność finansową Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie zgodności rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni z wymogami określonymi przepisami prawa oraz Statutu. We wszystkich latach wykonanie kosztów ogólnych kształtowało się na poziomie ustalonym w planach. W strukturze procentowej największy udział stanowiły koszty wynagrodzeń oraz narzutów od płac, a podstawowe źródło finansowania kosztów ogólnych stanowiła działalność podstawowa. Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni w badanych latach ustabilizowany był na bardzo wysokim poziomie.

W badanych latach przychody ze sprzedaży utrzymywały się na wysokim, ustabilizowanym poziomie. Przychody za 2021 rok w kwocie 15 140 742,27 zł. wzrosły w porównaniu do uzyskanych za 2019 rok o 12,4 %. Spółdzielnia w wyniku prowadzonej działalności osiągnęła zysk, który w wartości netto za 2019 r. stanowił 4,1 % w stosunku do przychodów ogółem, za 2020 r. – 4,1 %, za 2021 rok – 3,3 %.

Poziom wskaźników charakteryzujących sytuację finansowo-majątkową Spółdzielni oraz porównanie z pożądanymi wskaźnikami wskazywał na dobrą sprawność Spółdzielni w rynkowym operowaniu majątkiem. Wskaźniki rentowności netto sprzedaży liczone do przychodów ogółem kształtowały się na bezpiecznym poziomie, co oznaczało że Spółdzielnia realizowała prawidłowy poziom sprzedaży. Poziom wskaźników charakteryzujących płynność finansową bieżącą oraz płynność finansową długoterminową, które kształtowały się w przedziale wartości optymalnej ( $< 1,2 - 2,0 >$ ), wskazywał na możliwość Spółdzielni pokrycia zobowiązań bieżącymi aktywami obrotowymi oraz odzwierciedlał natychmiastową zdolność do spłaty zaciągniętych zobowiązań. Obrót należnościami w dniach mieścił się w przedziale 12–15 dni i nie przekraczał właściwej wartości, co wskazywało na wysoką efektywność działań organów Spółdzielni w zakresie ich egzekwowania. Wskaźnik „Złotej reguły bilansowania”, który we wszystkich latach był wyższy od 100, sygnalizował prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i sprzyjał utrzymaniu równowagi finansowej Spółdzielni. Wysokość zaangażowania funduszy własnych gwarantowała stabilną i bezpieczną strukturę finansowania majątku.

Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni w trybie art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Lustrator, w obecności reprezentującej Spółdzielnię Członka Zarządu i prowadzącej księgowość Głównej Księgowej przeprowadził czynności sprawdzające prawidłowość sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 roku. Czynności sprawdzające dają podstawę do wyrażenia opinii, że sprawozdanie zostało sporządzone z wymagającymi zastosowania zasadami (polityki) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Przedstawia ono rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółdzielni na dzień 31.12.2021 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1.01.2021 roku do 31.12.2021 roku. Sprawozdanie finansowe z działalności Spółdzielni było kompletne w rozumieniu Art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości i w ustalonych terminach zostało złożone do Krajowego Rejestru Sądowego.

Uwzględniając ustalenia protokołu lustracji oraz pozytywną ocenę działalności zawartą w niniejszym liście polustracyjnym, potwierdzającą bardzo dobrą kondycję gospodarczą i finansową Spółdzielni, Związek nie widzi potrzeby przedkładania wniosków polustracyjnych. Mając na uwadze doskonalenie pracy Spółdzielni i jej służb należy kontynuować pozytywne działania na rzecz dalszego rozwoju w dążeniu do zaspokajaniu oczekiwań i potrzeb członków.

Niniejsza synteza ustaleń lustracji powinna być rozpatrzona na posiedzeniu Rady Nadzorczej łącznie z omówieniem wyników lustracji.

Ustalenia z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze.

Zastępca Prezesa Zarządu

*mgr Piotr Korol*

