



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

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

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

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 12.06.2018 r.

L. dz. 699/2018

Międzyzakładowa
Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Budowlanka”
ul. Bałandy 1
32-600 Oświęcim,

Zgodnie z umową z dnia 16.11.2017 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Międzyzakładową Spółdzielnią Mieszkaniową „Budowlanka” w Oświęcimiu przy ulicy Bałandy 1, w dniach od 11.12.2017 roku do 28.05.2018 roku przeprowadzona została przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2015 roku do 31.12.2017 roku. Lustracja została przeprowadzona w trybie art. 93a §2 oraz art. 91 §1 ustawy Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2017, poz. 1560), a swoim zakresem objęła również wnioski skierowane przez Ministra Budownictwa i Infrastruktury. 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, estetyczno-porządkowy oraz 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 (wodno-kanalizacyjne, ciepło).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, 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),
- rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów.

7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

8. Zagadnienia wskazane w pismach:

- Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 31.07.2017r., znak: DM.5.632.53.2016.MS.6; z dnia 09.11.2017r., znak 5.632.53.2016.MS.8 z dn. 04.01.2018r., znak: DM.632.13.2017.MS.4;
- Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 21.03.2018 roku, znak: DM.5.632.23.2018.MS.1;
- członka Spółdzielni skierowane do Związku w czasie trwania lustracji.

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

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza - powiadomiona o rozpoczęciu lustracji za pośrednictwem jej Przewodniczącej – nie zgłosiła swego uczestnictwa w czynnościach lustracyjnych, a także nie skorzystała z prawa do rozszerzenia zakresu lustracji.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego w art. 91 §1 Prawa spółdzielczego, bowiem poprzednia lustracja ustawowa została przeprowadzona w 2015 roku, a jej przedmiotem była całość działalności Spółdzielni za lata 2012-2014.

Na podstawie tych badań Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując osiem wniosków polustracyjnych (vide str. 6 prot. lustracji). Wnioski te zostały przyjęte do realizacji stosowną uchwałą Walnego Zgromadzenia obradującego w dniach 4-10 maja 2016 roku, Z ustaleń lustracji wynika, że zostały one w pełni zrealizowane.

W badanym okresie, oprócz lustracji przeprowadzonej przez Związek, w Spółdzielni miały miejsce kontrole podmiotów zewnętrznych w zakresie przysługujących tym podmiotom uprawnień ustawowych (vide str. 7-8 pr. lustracji). W wyniku tych badań nie stwierdzono nieprawidłowości, a rekomendacje udzielone przez bank PKO BP S.A. wdrożono do stosowania.

Ustalenia lustracji wskazują, że Spółdzielnia na bieżąco dokonywała aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w związku ze zmianami tego wymagającymi, a dane objęte tymi wpisami na dzień zakończenia lustracji były aktualne.

Działalność Spółdzielni normował statut uchwalony w 2012 roku. Był on był przedmiotem badania w ramach poprzedniej lustracji, która wykazała przypadki niedostosowania niektórych jego postanowień wymogów Prawa spółdzielczego. Realizując wniosek polustracyjny Walne Zgromadzenie odbywające się w dniach 29.05-08.06.2017 r. uchwaliło stosowne zmiany statutu, zarejestrowane przez sąd postanowieniem z dnia 06.07.2017 roku.

Z analizy treści statutu wynika, że jest on dostosowany do obowiązującego w tym okresie stanu prawnego poza §. 42 ust. 22 określającym uprawnienie Rady Nadzorczej do wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona - zgodnie z art. 38 §1 pkt.12) ustawy Prawo spółdzielcze uprawnienie to należy do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem i wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, które zostały uchwalone przez organy statutowo uprawnione.

W związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 09.09.2017 roku (Dz.U z 25.08.2017 roku, poz. 1596) – wewnętrzny system normatywny Spółdzielni (statut oraz regulaminy) wymaga dokonania szczegółowej analizy pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z aktualnym porządkiem prawnym określonym jej przepisami.

W latach 2015-2017 w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, za wyjątkiem Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 01-14.07. 2016 r. w związku z żądaniem członków złożonym w dniu 20 maja 2016 roku. Nie został zatem spełniony wymóg art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiący o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w ciągu czterech tygodni od wniesienia żądania.

Zarząd Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie w trybie art. 39 § 5 ustawy prawo spółdzielcze, tj. w terminie sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania.

Przepisy ustawy Prawo spółdzielcze mają zastosowanie w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych tylko w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Sposób zwołania Walnego Zgromadzenia na żądanie określonej liczby członków jest unormowany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem nie mają w tym zakresie zastosowania przepisy Prawa spółdzielczego. Jednakże niezwołanie obrad Walnego Zgromadzenia w określonym ustawowo terminie, nie skutkuje nieważnością podjętych w trakcie jego obrad uchwał.

Przebieg obrad Walnych Zgromadzeń oraz sposób ich dokumentowania nie budzi zastrzeżeń.

W 2015 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej wynikające z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu; ponadto doszło do zmian w trakcie trwania jej kadencji:

- w czerwcu 2016 roku na skutek rezygnacji jednego z członków;
- w skutek zawieszania w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 23/2017 z dnia 16.11.2017 r. – postępowanie sądowe w przedmiocie stwierdzenia nieważności uchwały jest w toku.

Z dokumentacji pracy Rady Nadzorczej wynika, że w badanym okresie zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno-nadzorczej oraz normatywnej.

Decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni i wynikały ze statutowo określonych uprawnień tego organu, przy wątpliwości co do skuteczności prawnej budzi uchwała nr 23/2017 z dnia 16.11.2017 r., która jest przedmiotem toczącego się postępowania sądowego w sprawie stwierdzenia jej nieważności (sygn. akt 2032/17).

Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej pod względem formalnym (sposób zwoływania posiedzeń, częstotliwość posiedzeń, opracowywanie i realizacja planów pracy) nie naruszył wymogów określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej, Prezydium Rady oraz Komisji, obejmująca protokoły z posiedzeń, uchwały podpisane przez uprawnione osoby, materiały merytoryczne oraz rejestr uchwał zawierający adnotacje o kolejnym numerze, dacie jej podjęcia i sprawy w przedmiocie której zapadła – jest kompletna i prawidłowo prowadzona. Zastrzeżeń nie budzi również sposób protokołowania posiedzeń Rady Nadzorczej,

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach, a sposób tego wynagradzania nie naruszył przepisów art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

W badanym okresie miały miejsce zmiany w składzie osobowym Zarządu Spółdzielni (vide str. 26 pr. lustracji), które zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wewnętrznymi regulacjami Spółdzielni.

W okresie od dnia 28.05.2016 roku do końca okresu objętego lustracją Zarząd działał w składzie dwuosobowym, co nie odpowiadało wymogom § 43 statutu stanowiącym, że Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa, jego zastępcy i członka zarządu – w czasie trwania lustracji skład Zarządu został dostosowany wymogów statutu.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzieliło absolutorium członkom tego organu.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która jest dostosowana do skali prowadzonej działalności, a wynikający ze struktury poziom zatrudnienia zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Średnioroczne zatrudnienie oraz wynagrodzenia wypłacone w badanym okresie były zgodne z obowiązującą strukturą organizacyjną i nie przekroczyły wielkości określonych w planach gospodarczo-finansowych, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Prowadzenie i przechowywanie dokumentacji pracowniczej było zgodne z obowiązującymi przepisami. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i poprawność merytoryczna uregulowania normujących zasady organizacji pracy i wynagradzania pracowników.

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej - czynności te są realizowane przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych. Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone.

Prowadzona przez Spółdzielnię działalność społeczno-kulturalna jest ograniczona do finansowania imprez środowiskowych, okolicznościowych paczek (Dzień Dziecka, Mikołaj), spotkań i wycieczek organizowanych przez członków Rady Nadzorczej z poszczególnych osiedli, w oparciu o rozpoznane wśród członków potrzeby w tym zakresie.

Działalność ta była finansowana w ramach opłat wnoszonych przez członków, wynikających z rocznych planów gospodarczych.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, co umożliwiło realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (vide str. 41-42 oraz 118-119 pr. lustracji). W okresie objętym lustracją nastąpiły niewielkie zmiany w stanie powierzchni gruntów, które wynikały za zbycia przez Spółdzielnię gruntów o łącznej powierzchni 0,2887 ha nie nadających się do zabudowy - zmiany te zostały usankcjonowane uchwałami ustawowo i statutowo uprawnionych organów.

W badanym okresie zasadniczej zmianie uległa liczba członków Spółdzielni, co wynikało z realizacji postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 roku. Zgodnie z tą nowelą członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa i przysługuje wyłącznie osobom posiadającym tytuł prawny lub ekspektatywę prawa do lokalu - na koniec 2017 roku Spółdzielnia zrzeszała 6033 członków, których członkostwo związane było z prawem do lokalu.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali, wynajmu lokali mieszkalnych oraz przeprowadzania przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu poza przypadkiem powoływania niewłaściwego ilościowo składu komisji przetargowych. Liczba członków komisji była niższa od określonej regulaminem; nie miało to wpływu na skuteczność rozstrzygnięcia przetargu.

Badania lustracyjne nie wykazały nieprawidłowości w przyjmowaniu i rozpatrywaniu skarg i wniosków składanych przez członków do organów Spółdzielni. W świetle ustaleń lustracji, Spółdzielnia respektowała prawa członków do zapoznawania się z dokumentami Spółdzielni w zakresie określonym przepisami art. 8¹ ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z ograniczeniami wynikającymi z przepisów ustawy o ochronie danych osobowych oraz ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji - przypadki odmowy wglądu do tych dokumentów zostały poddane ocenie sądowej.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni zlokalizowane są w trzech gminach: Oświęcim, Chęłmek oraz Zator. Według stanu na dzień 31.12.2017r. w skład zasobów Spółdzielni wchodziły 104 wielorodzinne budynki o 5334 lokalach mieszkalnych. W zasobach Spółdzielni znajdowały się także 42 lokale użytkowe oraz 103 garaże.

Zasoby Spółdzielni zarządzane są w ramach pięciu administracji osiedlowych. Przeprowadzona podczas lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni (vide załącznik nr 18 do protokołu lustracji) wykazała, iż są one utrzymane w czystości i należyłym stanie porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu.

Z ustaleń lustracji wynika, że:

1. W latach 2015-2017 gospodarka Spółdzielni była prowadzona na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi były ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla nieruchomości, co spełnia wymogi art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Realizowana była także zasada, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym wynikająca z art. 6 ust. 1 u.s.m. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowane były także stawki opłat dla członków i osób posiadających prawa do lokali, a niebędących członkami Spółdzielni.

3. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali, zależnych i niezależnych od Spółdzielni, użytkownicy lokali byli powiadamiani w terminach określonych i art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach 2015-2017 nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosła odpowiednio:

- za rok 2015 - 364.657,19 zł
- za rok 2016 - 385.681,16 zł
- za rok 2017 - 312.954,97 zł

Wyniki te świadczą o ustalaniu stawek opłat za używanie lokali na poziomie niezapewniającym pełnego pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na te lokale.

W pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała nadwyżki przychodów nad kosztami wynoszące netto:

- za rok 2015 - 558.999,96 zł
- za rok 2016 - 521.559,10 zł
- za rok 2017 - 686.025,16 zł

Nadwyżki te zostały rozdysponowane na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń na pokrycie niedoborów w gzm oraz na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła oraz zimnej wody. Podstawą przeprowadzenia tych rozliczeń były postanowienia norm wewnętrznych, dostosowanych do obowiązujących przepisów prawa.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi oraz w działalności polegającej na udostępnianiu wolnych terenów na prowadzenie działalności gospodarczej. Stwierdzono natomiast, że uchwalony w 1997 roku Regulamin zasad wyboru najemców lokali użytkowych oraz dzierżawców gruntów winien zostać zaktualizowany i dostosowany do realiów rynków panujących w segmencie lokali użytkowych.

Według stanu na dzień 31.12.2017 roku kwota zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych w skali całej Spółdzielni wyniosła 1.500.147,46zł, tj. 6,07% naliczeń. Stan zadłużeń od lokali mieszkalnych z tytułu opłat za ich użytkowanie w wymiarze bezwzględnym jak i procentowym wykazuje tendencję spadkową. Zadłużenie lokali użytkowych, obejmujące obecnych i byłych najemców lokali, zarówno w wymiarze bezwzględnym, jak też procentowym, wykazuje spadek na koniec 2017 roku w stosunku do 2015 roku i na dzień 31.12.2017r. wyniosło 142.404,07 zł, tj. 14,66% wymiaru opłat.

Spółdzielnia zapewniła zarządzanym przez nią zasobom mieszkaniowym dostawę niezbędnych usług komunalnych zawierając stosowne umowy z usługodawcami, a w umowach tych interesy spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Wyniki tych kontroli i przeglądów posłużyły do sporządzania rocznych rzeczowo-finansowych planów remontów, które uchwalala Rada

Nadzorcza. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia ksiąg obiektu 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.

Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalenia lustracji wskazują, że:

- w normach wewnętrznych przyjęto zasadę samowystarczalności finansowania funduszu remontowego wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości,
- w Spółdzielni występują zróżnicowane odpisy na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach stosownie do ustalonych potrzeb,
- w badanym okresie Spółdzielnia nie zaciągała kredytów na realizację robót remontowych,
- koszty realizacji prac o charakterze konserwacyjnym obciążały eksploatację zasobów mieszkaniowych i sfinansowano je w ramach opłat eksploatacyjnych.

W latach 2015-2017 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości podlegające finansowaniu ze środków funduszu remontowego wyniosły łącznie 19.421.449,66 zł. Zostały w pełni pokryte środkami własnymi zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego saldo na koniec 2017 roku było dodatnie i wynosiło 865.706,05 zł.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były realizowane przez wykonawców obcych, wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni, a w zawartych umowach interesy Spółdzielni zostały zabezpieczone (kontrolą objęto 6 umów o zróżnicowanym zakresie rzeczowo-finansowym). Określono w nich zakres robót, terminy wykonania, zasady odbioru, rozliczeń finansowych z wykonawcą, kary umowne oraz gwarancje udzielone przez wykonawców.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji zawartych umów, ich udokumentowaniu i rozliczeniu oraz w sprawowaniu nadzoru inwestorskiego nad robotami. Prace o mniejszym zakresie i bieżące naprawy były realizowane przez pracowników Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. W badanym okresie rachunkowość w Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady rachunkowości (politykę), obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont. Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wszystkie wymagane elementy wymienione w art. 10 ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji finansowych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe były sporządzone terminowo i prawidłowo, co potwierdzają opinie biegłych rewidentów. Sprawozdania te, po przyjęciu przez Radę Nadzorczą, były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia i złożone w terminach przewidzianych prawem w Sądzie Rejonowym i w Urzędzie Skarbowym.

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

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie zaciągała kredytów, jak też nie angażowała środków finansowych w innych podmiotach gospodarczych. Na koniec każdego roku objętego lustracją Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych, od których uzyskała przychody finansowe w postaci odsetek.

Analiza wyników finansowych Spółdzielni w okresie objętym lustracją wskazuje na stabilność sytuacji finansowej Spółdzielni i brak zagrożenia dla kontynuacji jej działalności. Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwia terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

Przedmiotem lustracji były także zagadnienia ujęte w wymienionych na stronie 2 niniejszej oceny pismach Ministra Infrastruktury i Budownictwa, Ministra Inwestycji i Rozwoju oraz w pismach członka.

Szczegółowe ustalenia lustracji w tych sprawach zostały przedstawione w wyodrębnionej części protokołu lustracji na str. 120-143. Ustalenia te zostały skonfrontowane z przepisami obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe, ustawami oraz normami wewnętrznymi Spółdzielni, co umożliwiło przedstawienie stanowiska w kontekście poprawności podjętych przez Spółdzielnię działań.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organa samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

- ①. Dokonać szczegółowej analizy wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni (statut oraz regulaminy) pod kątem zapewnienia pełnej zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem uwag przedstawionych w niniejszej ocenie polustracyjnej.
- ②. Bezwzględnie przestrzegać postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących sposobu i trybu zwoływania walnego zgromadzenia.
- ③. W pełni przestrzegać zapisów *Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu* dotyczących składu komisji przetargowych.
- ④. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat od lokali mieszkalnych i użytkowych.
- ⑤. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia bieżących kosztów eksploatacji nieruchomości.

6. Dokonać weryfikacji zapisów *Regulaminu zasad wyboru najemców lokali użytkowych oraz dzierżawców gruntów* w zakresie ich dostosowania do obecnie panujących realiów rynkowych w segmencie lokali użytkowych (komercyjnych) zabezpieczając jednocześnie interes ekonomiczny Spółdzielni i jej członków.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji tych wniosków zgodnie z art. 93 § 1b Prawa Spółdzielczego.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski