



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

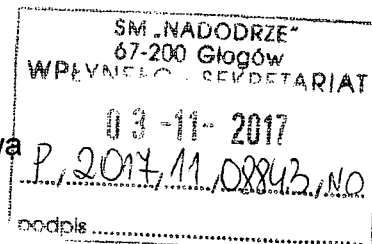
Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894
REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 26 października 2017 roku.

L dz. 1126/2017

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„NADODRZE”
Al. Wolności 19
67 – 200 Głogów



W wyniku umowy z dnia 26 maja 2017 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „NADODRZE” w Głogowie w dniach od 4 września do 16 października 2017 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2014 roku do 31.12.2016 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gzm 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 (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,

- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa:

- stan 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),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

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

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

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im 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 zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NADODRZE” w Głogowie przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2014 roku obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2011 - 2013. Na podstawie tych badań Związek pozytywnie ocenił działalność Spółdzielni i nie sformułował wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia została poddana kontroli PKO BP SA w zakresie prawidłowości prowadzonej przez nią ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowości sporządzanych informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia

przez poszczególnych członków Spółdzielni, z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych ustawą z dnia 30.11.1995 roku (tekst jednolity – Dz. U. z 2013 roku, poz.763). Kontrola ta wykazała poprawność działań Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni wystąpiły zdarzenia uzasadniające konieczność aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Jak wynika z przeprowadzonych badań Spółdzielnia w terminach, wynikających z ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym dokonywała aktualizacji wpisów w tym rejestrze, a dane objęte tymi wpisami na dzień 31.12.2016 roku były aktualne.

W latach 2014 – 2016 w Spółdzielni obowiązywał statut dostosowany do obowiązującego wówczas stanu prawnego, a ostatnie jego zmiany zostały uchwalone w dniu 26.11.2015 roku i w dniu 23.03.2016 roku zarejestrowane przez sąd. Spółdzielnia posiada wymagane statutem i przepisami ustawowymi oraz wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Lustracja nie wykazała mankamentów norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, a zwłaszcza przypadków niespójności wewnętrznej oraz przypadków niedostosowania ich do przepisów prawa obowiązujących w okresie objętym lustracją. Natomiast 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 9.09.2017 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 2014 - 2016 w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Rady Osiedli i Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

W świetle ustaleń lustracji:

- w badanym okresie miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej (vide pkt.2.2.6. protokołu lustracji); lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian,
- Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno – nadzorczej, normatywnej oraz zarządzającej,
- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni,
- decyzje Rady Nadzorczej ukierunkowały prace 3 Komisji Rady,

- częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej i sposób ich udokumentowania oraz udokumentowania pracy Komisji Rady zastrzeżeń nie budzi,
- stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli 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 (vide str. 40 - 41 protokołu lustracji); lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian,
- nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m.in. tryb obradowania i podejmowania uchwał, udokumentowanie posiedzeń),
- Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu; z oceny tej wynika przede wszystkim, że Zarząd zajmował się sprawami należącymi do jego ustawowych i statutowych obowiązków, a jego decyzje nie naruszyły uprawnień innych organów Spółdzielni,
- Rady Osiedli (8) oraz Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości działały zgodnie z zakresem kompetencji i w sposób określony normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą kompletną strukturę organizacyjną, która w badanym okresie była zmieniana w dostosowaniu do zmieniających się potrzeb i warunków działania Spółdzielni. Ustalenia lustracji wskazują, że w latach 2014 – 2016 średnioroczna liczba zatrudnionych zmalała z 269,58 etatu do 265,90 etatu, a wydatki na wynagrodzenia były niższe od zaplanowanych; badania nie wykazały jednak aby miało to wpływ na poziom realizacji zadań Spółdzielni. W badanym okresie dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne unormowania (regulamin pracy oraz Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy zarejestrowany przez Okręgowego Inspektora Pracy i odrębny regulamin wynagradzania członków Zarządu, który uchwaliła Rada Nadzorcza); lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Ustalenia lustracji wskazują, że w badanym okresie Spółdzielnia stosowała uchwalone zasady ochrony danych osobowych wymagane ustawą z dnia 29.08.1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity – Dz. U. z 2016 roku, poz.922). Spółdzielnia wdrożyła:

- system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń,
- normy wewnętrzne dotyczące trybu rozpatrywania skarg i wniosków, a jej działalność w tym zakresie zastrzeżeń nie budzi.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż stosownie do postanowień statutu Spółdzielnia prowadzi różnorodne formy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Działalność ta była przedmiotem planów, a głównym źródłem jej finansowania w badanym okresie były przychody z pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Ustalenia lustracji wskazują, że:

- w badanym okresie miały miejsce zmiany w stanie władanych przez Spółdzielnię terenów, a zmiany wynikające z nabycia i zbycia praw do gruntów wynikały z decyzji organów uprawnionych,
- Spółdzielnia nie posiada terenów dla niej nieprzydatnych, a wszystkie grunty będące w jej władaniu mają uregulowany stan prawny; umożliwiło to realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (vide str. 156 – 157 pr. lustracji); na koniec 2016 roku status odrębnej własności posiadało 8763 lokali mieszkalnych, tj. ok. 59,64% ogólnej liczby mieszkań.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami; sprawy związane z przyjęciem w poczet członków jak również dotyczące ustania członkostwa były prowadzone z zachowaniem terminów i określonych ustawowo i statutowo procedur. Nie stwierdzono również nieprawidłowości w rozliczeniach z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych z członkami oraz z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, a posiadającymi prawa do lokali w jej zasobach. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

Spółdzielnia prowadzi rozległą działalność w sferze zarządzania nieruchomościami, obejmującą (stan na koniec 2016 roku):

- zasoby własne składające się z 344 budynków o łącznej liczbie 14692 lokali mieszkalnych; ponadto w zasobach Spółdzielni znajduje się 351 garaży oraz 332 lokale użytkowe niebędące garażami,
- zasoby 16 wspólnot mieszkaniowych; podstawą prowadzenia tych czynności są stosowne umowy o zarządzanie zawarte między Spółdzielnią a daną wspólnotą.

Własne zasoby mieszkaniowe są podzielone na 8 wydzielonych terytorialnie osiedli mieszkaniowych, które są bezpośrednio obsługiwane przez utworzone w tym celu administracje osiedlowe. Administracje osiedlowe zarządzają osiedlami na podstawie planów rzeczowo – finansowych zatwierdzanych w drodze uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Każde Osiedle podzielone jest na wyodrębnione nieruchomości jedno lub wielobudynkowe, których jest łącznie 81. Funkcjonują również wyodrębnione nieruchomości garażowe i nieruchomości z wyodrębnionymi lokalami użytkowymi. Wyodrębnione nieruchomości stanowią podstawowe jednostki zarządzania Spółdzielnią. W badanym okresie dla wyodrębnionych nieruchomości sporządzono rzeczowo –

finansowe plany zarządzania nieruchomością będące elementami składowymi planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni. Przeprowadzona w trakcie lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno - porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób nie będących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. W latach 2014 – 2016 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła: w 2014 roku – 2.462.035,65 zł., w 2015 roku – 2.273.033,17 zł., a w 2016 roku – 1.970.174,37 zł. Wyniki finansowe tej gospodarki świadczą, o tym że ustalone opłaty za używanie lokali mieszkalnych nie zapewniały pełnego pokrycia rzeczywistych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
3. Spółdzielnia respektuje obowiązującą od 2004 roku zasadę uniemożliwiającą traktowanie osiągniętego wyniku na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej jako wyniku w gospodarce zasobami mieszkaniowymi zwiększającego koszty i przychody tej gospodarki w roku następnym. We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe netto z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych). O sposobie rozdysponowania tych nadwyżek (vide protokół lustracji - str. 99 – 101) zdecydowały doroczne Walne Zgromadzenia przeprowadzone w latach 2015 – 2017; część z nich zasiła gospodarkę remontową (Centralny Fundusz Remontowy oraz osiedlowe fundusze remontowe), a pozostała część zasiła gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Uchwały Walnych Zgromadzeń o podziale wyniku finansowego uwzględniły wymogi art. 5 ust. 1 – 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące podziału pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz z własnej działalności gospodarczej. Na koniec 2016 roku rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zamykały się saldem dodatnim w wysokości 1.620.939,52 zł.

4. W badanym okresie Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła oraz zimnej wody i odprowadzania ścieków, a podstawą przeprowadzenia tych rozliczeń były postanowienia jej norm wewnętrznych.
5. Nie wystąpiły niewłaściwości w gospodarce lokalami użytkowymi oraz w działalności polegającej na udostępnianiu pomieszczeń ogólnego użytku oraz wolnych terenów na prowadzenie działalności gospodarczej.
6. W badanym okresie z zasobów lokalowych pozostających we władaniu Spółdzielni wyodrębniła się jedna wspólnota składająca się z dwóch lokali użytkowych (ul. Galileusza 18a).

Według stanu na dzień 31.12.2016 roku kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w skali całej Spółdzielni wyniosła 2.285.105,17 zł., co stanowiło 3,7% rocznego wymiaru tych opłat; poziom tych zadłużeń zmalał w stosunku do poziomu z 31.12.2014 roku (4,6%). Również zmalał w badanym okresie (z ok. 7% na koniec 2014 roku do ok. 4% na koniec 2016 roku) poziom zaległości w opłatach od lokali użytkowych. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych we wszystkich latach badanego okresu był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazuje to na skuteczność prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

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 zapewniają ochronę jej interesów.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego, a wyniki tych kontroli i przeglądów posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów, uwzględniających stopień pilności zaspokojenia potrzeb remontowych. Plany remontów Spółdzielni zostały zatwierdzone stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej i składają się z planów poszczególnych Osiedli będących sumą potrzeb wyodrębnionych nieruchomości. Dla każdego budynku założono książkę 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. 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. W Spółdzielni w

ramach funduszu remontowego wyodrębniono Centralny Fundusz Remontowy, Osiedlowe Fundusze Remontowe, Fundusze Remontowe Wyodrębnionej Nieruchomości oraz Fundusz Remontowy Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania. Zasady tworzenia i gospodarowania tymi funduszami zostały sprecyzowane w normach wewnętrznych Spółdzielni. Ustalenia lustracji wskazują, że wysokość odpisów na remonty została zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości, a rozwiązanie to ma na celu zbilansowanie dla każdej nieruchomości, w skali wieloletniej całości poniesionych nakładów na remonty w danej nieruchomości z wielkością pochodzących z tej nieruchomości wpływów funduszu remontowego. W latach 2014 - 2016 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych jej zasobów, finansowane środkami funduszu remontowego wyniosły łącznie 47.154.732,94 zł. Nakłady te zostały w pełni pokryte środkami własnymi zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów funduszu remontowego (vide tabela nr 10 – załącznik do pr. lustracji); na koniec 2016 roku fundusz ten wykazywał saldo dodatnie w wysokości 4.248.661,41 zł. Na uwagę zasługuje zakres i skala wykonanych przez Spółdzielnię robót energooszczędnych realizowanych w ramach uchwalonego przez Radę Nadzorczą programu termomodernizacyjnego zasobów; w ramach tego programu ocieplono do końca 2016 roku 58 budynków i w latach 2015 – 2016 otrzymano z Banku Gospodarstwa Krajowego premie termomodernizacyjne w łącznej wysokości 968.388,77 zł. W badanym okresie oprócz robót remontowych finansowanych środkami funduszu remontowego w Spółdzielni zrealizowano prace o charakterze konserwacyjnym w łącznej wysokości 8.861.384,04 zł., które zgodnie z jej normami wewnętrznymi obciążały koszty eksploatacji.

W badanym okresie roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni zostały zrealizowane w dwóch formach organizacyjnych:

- siłami własnymi (konserwatorzy administracji osiedlowych, Centrum Techniczne z wydziałami Usług Dźwigowych i Elektrycznych oraz Usług Technicznych); udział wartości remontów zrealizowanych wykonawstwem własnym w całości nakładów poniesionych na remonty w badanym okresie wyniósł: 12% w 2014 roku, 9% w 2015 roku oraz 19% w 2016 roku,
- przez wykonawców zewnętrznych.

Wykonawcy obcy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni, a zawarte z nimi umowy zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w rozliczeniu i udokumentowaniu robót wykonanych siłami własnymi i przez obcych wykonawców oraz w sprawowaniu nadzoru inwestorskiego nad tymi robotami.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest 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 ust.1 ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Z ustaleń lustracji wynika, że sprawozdania finansowe za poszczególne lata objęte lustracją zostały

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez podmiot uprawniony; każdorazowo biegły rewident wykazał poprawność ich sporządzenia i poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia odbyte w latach 2015 - 2017,
- złożone w terminach prawem przewidzianych w instytucjach uprawnionych.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej (prowadzonej przez Spółdzielnię do dnia 30.09.2015 roku) i magazynowej, w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni oraz w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów.

Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja analityczna zadłużenia z tytułu kredytów objętych ustawą z 30.11.1995 roku (z późniejszymi zmianami) o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych umożliwia ustalenie zadłużenia wobec banku i budżetu z tytułu tych kredytów i skapitalizowanych odsetek, a obsługa przez Spółdzielnię spłaty zadłużeń z tego tytułu jest prawidłowa, co wykazały kontrole przeprowadzone przez bank. W latach 2014 - 2016 Spółdzielnia posiadała zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek zakładowych (KGHM) oraz zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów bankowych zaciągniętych na termomodernizację; stan tych zobowiązań w poszczególnych latach badanego okresu został przedstawiony w protokole lustracji (str. 147).

W latach 2014 – 2016 Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe, z których większość została zdeponowana na lokatach bankowych. Środki te przyniosły Spółdzielni znaczące, dodatkowe przychody z tytułu odsetek, które zasiliły jej działalność (vide str. 151 pr. lustracji). Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w latach 2014 – 2016 była prowadzona prawidłowo i Związek na podstawie tych ustaleń nie przedstawia wniosków polustracyjnych. Natomiast 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, wnioskujemy o dokonanie szczegółowej

analizy wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni (statut oraz regulaminy) pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z aktualnym porządkiem prawnym określonym jej przepisami.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w wniosku.

PREZES ZARZĄDU

[Signature]
Jerzy Jackowski

LK/174/2017