

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel. (22) 620-00-28, 652-32-74

Santander Bank Polska S.A. nr 37 1090 1056 0000 0001 4319 2137

NIP 525-000-98-61

e-mail: biuro@kzrsm.pl

REGON 010016329

www.kzrsm.pl

L.dz. ZR/ *31* /2024

Warszawa, dn. *23.02* 2024 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Łądku Zdroju
ul. Powstańców Wielkopolskich 2L
57-540 Łądek Zdrój**

W wyniku umowy zawartej między Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Łądecką Spółdzielnią Mieszkaniową w Łądku Zdroju w dniach 11.12.2023 roku do 31.01.2024 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2022 roku.

Przedmiotem lustracji pełnej 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:
 - program działalności i kierunki rozwoju Spółdzielni,
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy, techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalenia opłat za użytkowanie lokalu,
 - gospodarka lokalami użytkowymi,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni.
 - treść zawartych umów na usługi komunalne i ich realizacja
 - działalność społeczno , kulturalna i oświatowa

5) Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalenie 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:

- podstawy normatywne gospodarki finansowej,
- Inwentaryzacje roczne,
- gospodarka kasowa,
- sprawozdawczość finansowa,
- efektywność gospodarki finansowej,
- efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji, udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych,
- zobowiązania i należności,
- organizacja rachunkowości w zakresie gospodarki zleconej,
- koszty, przychody, wynik działalności w oparciu o rachunek zysków i strat,
- wskaźniki ekonomiczno – finansowe.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd oraz pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonanych remontów,
- dokumentacja i ewidencja finansowo – księgową,
- pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokóle lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni w dniu 06.02.2024 roku bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia nie jest członkiem związku rewizyjnego. Obowiązkowe składki na działalność Krajowej Rady Spółdzielczej reguluje zgodnie z obowiązującymi zasadami.

Majątek Spółdzielni w pełnym zakresie był ubezpieczony, a płatność składki ubezpieczeniowej następowało w ustalonych wysokościach oraz ustalonych terminach.

Postanowienia ustawy Prawo spółdzielcze par. 91 ust. 1 - cykl poddania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania był zachowany, gdyż poprzednia lustracja została przeprowadzona w dniach 23.11.2020 roku do 11.01.2021 roku i objęła działalność Spółdzielni za lata 2017 – 2019 roku. Przesłany do Spółdzielni list polustracyjny z dnia 20.01.2021 roku został przedstawiony przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu obradującym w dniu 29.06.2021 roku, które to przyjmuje wnioski z lustracji do realizacji. Spółdzielnia nie informowała Związku o realizacji wniosków polustracyjnych, co było niezgodne z art. 91 § 1b ustawy – Prawo spółdzielcze.

W badanym okresie Spółdzielnia nie była kontrolowana przez jednostki zewnętrzne.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 05.06.2018 roku uchwałą nr 8/2018. Zmiany wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze. Pomimo zarejestrowania przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Statut zawiera znaczną ilość niezgodności z obowiązującymi przepisami ustawy - Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wymaga korekty uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Obowiązujące w Spółdzielni normy wewnętrzne w postaci regulaminów i instrukcji wymagają uaktualnienia do obowiązujących przepisów prawa i Statutu, co zostało wykazane w protokole lustracji, jak również wskazane jest rozważenie celowości posiadania regulaminów zbędnych.

W latach objętych lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w Statucie, tj.: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd.

W badanym okresie odbyto 4 Walne Zgromadzenia:

- W roku 2020 w zwołane na dzień 07.09. i obradujące przy udziale 8 członków na 96 uprawnionych, co stanowiło 8,33% ogółu podejmując 8 uchwał.
- W roku 2021 w dniu 29.06. i obradujące przy obecności 10 członków na 95 uprawnionych, co stanowiło 10,52% ogółu, podjęto 7 uchwał.
- W roku 2022 w dniu 08.06. obradujące przy obecności 25 członków na 114 uprawnionych, co stanowiło 21,92% ogółu podjęto 6 uchwał oraz w dniu 10.08. obradujące przy obecności 25 członków na 114 uprawnionych, co stanowiło 21,92% ogółu, podjęto 2 uchwały.

Walne Zgromadzenia zostały zwołane w sposób wymagany Statutem i w terminach określonych w art. 39 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze. Zastrzeżeń nie budzi przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu. Podjęte uchwały były w kompetencji tego organu i objęte porządkiem obrad. Dokumentacja z odbytych Walnych Zgromadzeń prowadzona jest prawidłowo, jest kompletna i przechowywana w siedzibie Spółdzielni.

W świetle ustaleń lustracji:

- W latach objętych lustracją miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu i złożonych rezygnacji z członkostwa oraz z powodu oddelegowania do pełnienia funkcji członka Zarządu - przeprowadzone zgodnie z postanowieniami Statutu.
- Rada Nadzorcza rozpoczynająca pracę w roku 2020 działała w składzie 5-osobowym, lecz w jej gronie była osoba - do czasu jej oddelegowania do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu, tj. do 13.06.2022 roku – niewłaściwie wybrana do tego organu, gdyż nieprawnie uzyskała członkostwo w Spółdzielni.
- Rada Nadzorcza nie w pełni zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a w szczególności jej nadzorem nad działalnością Zarządu. Dotyczy to lat 2020 – 2021. Widoczna jest znaczna poprawa tej działalności w roku 2022.
- Nie wszystkie decyzje Rady Nadzorczej zapadały w formie uchwał, których podjęto; w roku 2020 – 13, w roku 2021 – 11, w roku 2022 – 69. Do podejmowania decyzji tego organu w formie uchwał obowiązuje kolegiałność tego organu. Podjęte uchwały należały do kompetencji tego organu.
- Regulaminowy cykl posiedzeń Rady był zachowany, co potwierdza fakt odbycia przez Radę Nadzorczą w roku 2020 – 4, w roku 2021 – 7, w roku w roku 2022 – 19, posiedzeń plenarnych.
- Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej od 2022 roku prowadzona jest prawidłowo i udostępniana uprawnionym osobom z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych.
- W okresie objętym lustracją Zarząd był 1-osobowy.
- Oświadczenia woli w imieniu Zarządu winni składać Prezes Zarządu i pełnomocnik, co nie było przestrzegane.
- Lustracja nie stwierdziła by Prezes Zarządu zajmował się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada unormowaną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, dostosowaną dla jej potrzeb zapewniającą realizację zadań, jakie zostały nałożone na ten podmiot.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zatrudniała 2 pracowników, każdy na 1/2 etatu na podstawie umowy o pracę oraz na podstawie umowy - zlecenia 3 osoby. Akta pracownicze są kompletne, a sposób ich prowadzenia zastrzeżeń nie budzi.

Wykorzystany fundusz płac przedstawiał się następująco:

- w roku 2020 – osobowy fundusz płac – 62 984,06 zł oraz bezosobowy fundusz płac – 19 505,00 zł,
- w roku 2021 – osobowy fundusz płac – 76 881,63 zł oraz bezosobowy fundusz płac – 7 736,00 zł,
- w roku 2022 – osobowy fundusz płac – 71 698,82 zł oraz bezosobowy fundusz płac – 5 033,00 zł.

Spółdzielnia nie tworzy Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

Z dniem 30.06.2022 roku Rada Nadzorcza ustaliła osobę upoważnioną do kontroli ewidencji czasu pracy i zatwierdzającą listę płac Prezesa Zarządu.

Spółdzielnia nie posiada zawartej umowy na stałą obsługę prawną, a w określonych przypadkach w celu uzyskania porady prawnej Rada Nadzorcza dokonuje zlecenia opracowania stosownej opinii.

Ustalenia lustracji wskazują, że stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany. Na dzień prowadzonych czynności lustracyjnych Spółdzielnia posiadała grunty własne o powierzchni 0,8199 ha – działka nr 266 AM Obręb 6 Stare Miasto. Dla gruntu będącego w dyspozycji Spółdzielni została założona księga wieczysta i Spółdzielnia posiada pełną niezbędną dokumentację w tym zakresie wydaną przez odpowiednic jednostki samorządu terytorialnego.

Podjęta uchwała Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w nieruchomości z roku 2005 zawierająca kryteria określone w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na dzień prowadzonych czynności lustracyjnych wymaga aktualizacji z uwagi na zmianę wielkości udziałów w częściach wspólnych jaka powstała w wyniku zagospodarowania ich części na węzły ciepłne oraz siedzibę Spółdzielni.

Przedmiot działalności Spółdzielni określony w Statucie jest zgodny z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Prowadzony w sposób prawidłowy, zgodny z postanowieniami ustawy - Prawo spółdzielcze, rejestr członków jest dostępny dla członków ich małżonków i wierzycieli.

Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia zrzeszała 114 członków:

Stwierdza się prawidłowość działania Spółdzielni w zakresie:

- Przyjęcia w poczet członków, których w okresie objętym lustracją dokonano – 15,
- Wykreśleń z listy członków, których dokonano w okresie objętym lustracją – 5,
- Prowadzenia akt osobowych członków z zachowaniem ochrony danych osobowych,
- Zawierania umów na ustanowienie praw do lokali,
- Prowadzenia rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, zarejestrowano tam 114 tego typu lokali.

W lustrowanej Spółdzielni prawa członków były przestrzegane.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona była zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 1 budynek wielorodzinny ze 125 mieszkaniami o łącznej powierzchni 6 730,20 m² i 4 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 408,80 m². Posiadała również 6 lokali znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Na dzień 31.12.2022 roku struktura lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ulicy Powstańców Wielkopolskich 2 -22 przedstawiała się następująco:

- lokale mieszkalne użytkowane na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa – 18,
- lokale mieszkalne użytkowane na zasadzie prawa odrębnej własności – 107,
- lokale użytkowe na zasadzie odrębnej własności – 4.

Ogólnie stan sanitarno – porządkowy obiektów Spółdzielni oraz znajdujących się urządzeń ocenia się na dobry, niemniej jednak wskazane jest prowadzenie dalszych czynności w kierunku poprawy ich stanu.

W świetle ustaleń lustracji:

- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi winna być prowadzona na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali. Spółdzielnia nie posiada tego rodzaju Regulaminu,
- Spółdzielnia, jako jednostka gospodarcza, opierała działalność bieżącą na rocznych planach gospodarczych, które były przyjęte przez Radę Nadzorczą stosownymi uchwałami, zgodnie z uprawnieniami tego organu i kierunkami działalności gospodarczej zatwierdzonymi przez Walne Zgromadzenie,
- Spółdzielnia zachowuje wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania 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.

Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywano w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

W gospodarce zasobami mieszkaniowymi – wg. stanu na 31.12. Spółdzielnia osiągała następujące wyniki:

- Rok 2020 – wynik 15 022,43 zł,
- Rok 2021 – wynik 23 012,93 zł,
- Rok 2022 – wynik 260 517,39 zł.

Według stanu na dzień 31.12. badanego okresu koszty i przychody z pozostałej działalności Spółdzielni kształtowały się następująco:

- Rok 2020 – koszty działalności gospodarczej – 590,16 zł oraz przychody – 1 743,78 zł,
- Rok 2021 – koszty działalności gospodarczej – 520,00 zł oraz przychody – 1 407,63 zł,
- Rok 2022 – koszty działalności gospodarczej – 623,71 zł oraz przychody – 5 386,49 zł.

Wynik netto na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w latach objętych lustracją wynosił:

- Rok 2020 – 16 176,05 zł,
- Rok 2021 – 23 900,56 zł,
- Rok 2022 – 265 280,17 zł.

Zmiana stawki opłat za użytkowanie lokali następowała na podstawie stosownych uchwał Rady Nadzorczej.

W latach objętych lustracją energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dla całości zasobów była dostarczana przez 4 własne kotłownie gazowe, a obsługa kotłowni prowadzona była siłami własnymi bez możliwości ustalenia przez lustrację posiadania do tego stosownych uprawnień oraz w okresie od 20.07.2022 roku, na mocy zawartej umowy z jednostką zewnętrzną, posiadającą odpowiednie świadectwo kwalifikacyjne.

Kontrole stanu technicznego kotłowni prowadzone były przez jednostki zewnętrzne posiadające stosowne uprawnienia na podstawie zawartych umów bez specjalnego nadzoru inwestorskiego ze strony Zarządu Spółdzielni.

Obowiązujący Regulamin indywidualnego systemu rozliczania kosztów z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za dostawę ciepła na cele grzewcze podgrzanie wody, wymaga aktualizacji w oparciu o aktualne akty prawne, względnie zmiany całkowitych zasad rozliczania.

Spółdzielnia dokonała rozliczeń indywidualnych z użytkownikami lokali zużycia energii cieplnej o zainstalowane w lokalach mieszkalnych podzielniki ciepłne z odczytem radiowym, przez firmę METRONA Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. na mocy zawartej z tą jednostką na czas nieokreślony umowy szczegółowej. Jak wynika ze sporządzonych rozliczeń występują znaczne rozbieżności uzyskanych wielkości zużycia energii cieplnej w poszczególnych lokalach, mimo nie tak znacznych różnic powierzchni między nimi. Fakt ten nasuwa wniosek o rozregulowaniu systemu grzewczego całej nieruchomości przez ingerencję niektórych użytkowników lokali w system instalacyjny i pomiarowy. Zagadnienie opisano na str. 63-71 protokołu lustracji. Wskazane jest pilne działanie ze strony Spółdzielni w zakresie usunięcia tych nieprawidłowości i przywrócenia zgodności z dokumentacją techniczną, co jest możliwe z wykorzystaniem przepisu art. 6¹ ust. 3 pkt. 1) dotyczącego udostępnienia lokalu mieszkalnego w wypadku dokonywania okresowego, czy – w szczególnie uzasadnionych przypadkach - doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu.

W okresie objętym lustracją nie wystąpiły nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, gdyż wszystkie lokale użytkowe są na zasadzie odrębnej własności.

Podjęmowane przez Spółdzielnię czynności windykacyjne opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych wykazują, że ich poziom jest stosunkowo niski i wynosił:

- rok 2020 – 21 204,12 zł, co stanowiło 3,24% rocznego wymiaru opłat wynoszącego 653 826,30 zł,
- rok 2021 – 31 088,50 zł, co stanowiło 3,83% rocznego wymiaru opłat wynoszącego 811 946,11 zł,
- rok 2022 – 24 787,52 zł, co stanowiło 2,67% rocznego wymiaru opłat wynoszącego 929 040,86 zł.

Jeśli chodzi o zaległości od lokali użytkowych stan tych zaległości przedstawiał się następująco:

- rok 2020 – 4 981,05 zł, co stanowiło 19,85% rocznego wymiaru opłat wynoszącego 25 091,92 zł,
- rok 2021 – 240,25 zł, co stanowiło 0,68% rocznego wymiaru opłat wynoszącego 35 454,70 zł,
- rok 2022 – 4 444,57 zł, co stanowiło 6,7% rocznego wymiaru opłat wynoszącego 66 370,30 zł.

W ramach bieżącej realizacji zadań w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia korzysta z usług komunalnych oraz innych świadczonych na jej rzecz na podstawie zawartych umów z podmiotami gospodarczymi oraz osobami fizycznymi.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zawiera umowy – zlecenia oraz umowy o dzieło, które nie w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni i nie zawierały szczegółów przedmiotu prac. Zawarte umowy były niezgodne z postanowieniami w tym przedmiocie określonymi w Kodeksie postępowania cywilnego.

Nieprawidłowym działaniem Spółdzielni było również dokonywanie wypłat dla osób fizycznych za prowadzone tzw. czynności w zakresie letniego i zimowego utrzymania stanu estetyczno – porządkowego nieruchomości określonych sum bez zawartych w tym zakresie umów.

Stosownie do postanowień Statutu § 4 ust. 2 pkt. 8 przedmiotem działalności Spółdzielni jest między innymi prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Spółdzielnia nie prowadzi samodzielnie tego rodzaju działalności, lecz w ramach możliwości wspierała finansowo inne jednostki działające na terenie miasta Łądek Zdrój.

Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi sprawowany był przez Zarząd, a planowane prace remontowe były określane na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą na mocy uchwał zatwierdzających plan remontów na dany rok. Zatwierdzone plany remontów nie w pełni uwzględniały w tym przedmiocie wymogi stawiane przez ustawę - Prawo budowlane.

Spółdzielnia zgodnie z wymogami założyła dla budynku książkę obiektu budowlanego według obowiązującego wzoru, w której wpisy wprowadzane były systematycznie. Książka obiektu budowlanego prowadzona jest prawidłowo i przechowywana w siedzibie Spółdzielni.

Zgodnie z art. 62 ustawy - Prawo budowlane obiekt budowlany był w czasie jego użytkowania poddawany przez Spółdzielnię okresowej kontroli rocznej i pięcioletniej w zakresie obowiązującego prawa przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. Ustawowy cykl i zakres prowadzonych przeglądów okresowych był zachowany. Dokumentacja z prowadzonych przeglądów okresowych sporządzona jest prawidłowo.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych na podstawie obowiązujących przepisów prawnych – art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja księgowa wpływów i wydatków funduszu remontowego uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tej nieruchomości. W okresie objętym lustracją z funduszu na remonty nie finansowano napraw i remontów obciążających użytkowników lokali.

Stan funduszu na koniec 2022 roku – 506 061,81 zł.

Spółdzielnia posiada zaciągnięty w roku 2015 Kredyt Inwestorski „Nasz Remont” w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski SA Warszawa w kwocie 857 809,44 zł, z terminem do spłaty do 25.08.2030 roku. Na dzień 31.12.2022 roku do spłaty pozostała kwota 416 717,54 zł. Spłata rat kredytu w okresie objętym lustracją następuje terminowo i w ustalonych wysokościach.

Roboty remontowe wykonywano systemem zleconym, a ich realizacja odbywała się na podstawie zawartych umów zleceń lub umów o dzieło. Umowy te nie w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni.

Wskazane jest by postanowienia tych umów zostały uzupełnione o następujące uwagi:

- Wartość usługi określać na podstawie sporządzonej kalkulacji, która była podstawą do określenia kosztów końcowych robót remontowych.
- W określeniu wartości robót remontowych wskazane jest oznaczać wartość robocizny oraz materiałów i oznaczać po czyjej stronie jest ich dostarczenie.

- Umowa winna określać wysokość kar za nieterminowe i wadliwe wykonanie zadania umownego.
- Wskazane jest określenie w umowie okresy gwarancji i rękojmi za wykonane zadanie.
- W przypadku robót specjalistycznych, wykazać osobę pełniącą nadzór inwestorski posiadającą jednocześnie stosowne uprawnienia.
- W przypadku pozostania w toku robót materiałów z odzysku określenie sposobu ich zadysponowania.

Spółdzielnia posiada dostosowaną do ustawy o rachunkowości dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości oraz Zakładowy Plan Kont, według którego prowadzona jest ewidencja księgowa systemem zleconym przez Kancelarię Finansowo – Księgową Agnieszka Gułaj Stronie Śląskie. Brak jest Instrukcji Obiegu Dokumentacji finansowo – księgowej.

Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych. Ewidencja ta jest spójna, czytelna i zawiera niezbędne ilości informacji potrzebnych do sporządzenia sprawozdań i analiz. Operacje gospodarcze ujmowane są chronologicznie i systematycznie na podstawie dowodów księgowych. Sposób prowadzenia ewidencji księgowej zapewnia kontrolę operacji gospodarczych, które są udokumentowane oraz poprawnie zakwalifikowane do ujęcia w księgach rachunkowych.

Lustrowana Spółdzielnia nie posiada Instrukcji Inwentaryzacyjnej uchwalonej przez Radę Nadzorczą. W okresie objętym lustracją w lustrowanej Spółdzielni nie przeprowadzano inwentaryzacji majątku wymaganej ustawą o rachunkowości, jak również nie wydawano dyspozycji co do jego przeznaczenia.

Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki kasowej i wszelkie wpłaty i wypłaty prowadzone są za pośrednictwem banku.

Według stanu na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia posiadała środki pieniężne na rachunkach bankowych w łącznej wysokości: 104 728,46 zł.

Wyniki działalności za lata: 2020, 2021, 2022 ustalono zgodnie zobowiązującymi przepisami. Terminowość i kompletność sporządzonych sprawozdań finansowych była zachowana. Sprawozdania finansowe zostały sporządzone z zachowaniem kontynuacji ciągłości.

Sprawdzenia sprawozdań finansowych winne być dokonane przez Radę Nadzorczą, które z tych czynności winna sporządzić stosowny protokół. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza nie dokonywała tego rodzaju czynności.

Prowadzona przez Spółdzielnię gospodarka środkami trwałymi jest prawidłowa. Wartość początkowa, dotychczasowe umorzenia wynikające z tabel umorzeniowych była zgodna z ewidencją syntetyczną prowadzoną na kontach syntetycznych.

Zgodnie z postanowieniami statutu § 66 ust. 1 pkt. 2 sprawozdania finansowe Spółdzielni na okres objęty lustracją zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

Utworzone przez Spółdzielnię fundusze są zgodne z postanowieniami Statutu, a ich stan na koniec okresu badanego 31.12.2022 r.) wynosił:

- fundusz udziałowy: 12 954,95 zł,
- fundusz wkładów mieszkaniowych: 0,00 zł,
- fundusz wkładów budowlanych: 331 471,04 zł,
- fundusz zasobowy: 114 622,29 zł,
- fundusz zapasowy: 1 541,89 zł.

Stany wszystkich posiadanych przez Spółdzielnię funduszy wynikają z ewidencji analitycznej uzgodnionej z ewidencją syntetyczną zgodnie z zakładowym planem kont.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe, które były złożone na lokacie bankowej uzyskując dodatkowe wpływy wynoszące w roku 2022 kwotę 1 430,33 zł.

W Spółdzielni w okresie badanym występowały zobowiązania długoterminowe wynoszące:

- stan na 31.12.2020 – 492 433,32 zł,
- stan na 31.12.2021 – 449 753,34 zł,
- stan na 31.12.2022 – 412 320,47 zł.

Zobowiązania długoterminowe to zaciągniętym przez Spółdzielnię kredyt „Nasz Remont” z premią termomodernizacyjną. Spłata raty kredytu dokonywana była w terminach i wysokościach określonych w umowie kredytowej.

W okresie objętym lustracją nie występowały należności długoterminowe.

Występujące w okresie objętym lustracją zobowiązania krótkoterminowe łącznie wynosiły:

- stan na 31.12.2020 roku – 122 747,85 zł,
- stan na 31.12.2021 roku – 157 799,20 zł,
- stan na 31.12.2022 roku – 165 686,29 zł

i dotyczyły: z tytułu dostaw i usług, z tytułu podatków cel i ubezpieczeń oraz innych tytułów. Nie występowały przeterminowane zobowiązania krótkoterminowe.

Należności krótkoterminowe według stanu na dzień 31.12. badanego okresu wynosiły:

- rok 2020 – 731 577,48 zł,
- rok 2021 – 788 758,07 zł,
- rok 2022 – 825 613,86 zł

i dotyczyły z tytułu dostaw i usług.

Nie występują należności krótkoterminowe przeterminowane.

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, mając na uwadze właściwą działalność Spółdzielni, formułuje do rozważenia przez Walne Zgromadzenie w trybie art. 38 § 1 pkt. 3) ustawy – Prawo spółdzielcze następujące wnioski polustracyjne:

1. Przestrzegać art. 93 § 1b ww. ustawy – Prawo spółdzielcze w zakresie corocznego informowania podmiotu przeprowadzającego lustrację o realizacji przyjętych wniosków.
2. Dokonać zmian postanowień Statutu dostosowując jego zapisy do obowiązujących obecnie przepisów prawnych i zmiany te uchwalić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Dokonać weryfikacji uregulowań wewnętrznych w postaci regulaminów wykazanych w protokole lustracji pod względem ich zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami prawnymi, jak również rozważyć wyeliminowanie tych regulaminów, które obecnie nie mają zastosowania.
4. Przy wyborze członka Rady Nadzorczej dokonywać szczegółowej weryfikacji kandydatów w przedmiocie legitymowania się członkostwem w Spółdzielni.
5. Wszelkie decyzje organów kolegialnych, tj. Rady Nadzorczej podejmować w formie uchwał.
6. Kontynuować rozpoczęte w 2022 roku działania Rady Nadzorczej w zakresie kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni, w szczególności jej Zarządu.
7. Rozważyć możliwość uaktualnienia wielkości udziałów w częściach wspólnych, jakie uległy zmianie w wyniku zagospodarowania części powierzchni na węzły ciepłownicze oraz siedzibę Spółdzielni w stosunku do wcześniejszej uchwały Zarządu w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali.
8. Wskazane jest, aby Zarząd brał czynny lub pośredni udział w zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych, w których Spółdzielnia posiada lokale mieszkalne.
9. Prowadzić dalsze niezbędne czynności w zakresie poprawy stanu estetyczno – porządkowego nieruchomości.
10. Przeprowadzić szczegółowy przegląd całości instalacji grzewczej w oparciu o dokumentację projektową i na tej podstawie przeprowadzić wszelkie niezbędne czynności związane z jej zgodnością z postanowieniami ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy - Prawo energetyczne.
11. Wyjaśnić i wyeliminować przyczyny wpływające na rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej, tzn. różnic i braków danych występujących w odczytach wskazań podzielników kosztów ciepła w poszczególnych lokalach.
12. Prowadzić dalsze, przewidziane prawem czynności w zakresie windykacji należnych opłat za używanie lokali, w szczególności lokali użytkowych.
13. Przy zawieraniu umów zlecenia oraz umów o działo w zakresie obsługi nieruchomości uwzględniać wszystkie zasady prawne wynikające z ustawy - Kodeks postępowania cywilnego, aby w pełni zabezpieczyć interes Spółdzielni.
14. Bezwzględnie wyeliminować możliwość dokonywania wypłat za usługi prowadzone na rzecz Spółdzielni bez zawarcia stosownej umowy.
15. Przy sporządzaniu planów remontów uwzględniać wykazane w protokole lustracji zasady, jakimi kierować winna się Rada Nadzorcza przy tych czynnościach.

16. Prace remontowe wykonywane przez jednostki zewnętrzne winny być poprzedzone zawarciem stosownej umowy, eliminując w tym przedmiocie nieprawidłowości wykazane w protokole lustracji i które by w pełni zabezpieczyły interes Spółdzielni.
17. Przeprowadzać zgodnie z ustawą o rachunkowości inwentaryzację majątku Spółdzielni, jak również podejmować stosowne decyzje przez uprawniony organ w zakresie jego dalszego przeznaczenia.
18. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni poddawać badaniu przez Radę Nadzorczą, co wynika z ustawy o rachunkowości oraz postanowień statutu.

Stosownie do postanowień zawartych w art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, które w trybie art. 38 § 1 ust. 3 przywołanej ustawy – Prawo spółdzielcze, podejmuje w tym zakresie stosowną uchwałę. O realizacji wniosków polustracyjnych – zgodnie z art. 93 § 1b ww. ustawy – Zarząd Spółdzielni winien corocznie informować Walne Zgromadzenie oraz podmiot przeprowadzający lustrację.

Zgodnie z obowiązującymi zasadami zawartymi w art. 91 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze, kolejna lustracja pełna Spółdzielni – jeśli nie wystąpią okoliczności wpływające na wcześniejszy termin – powinna dotyczyć lat 2023-2025.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

Zwierchowski
Andrzej Zwierchowski

PREZES ZARZĄDU

Sutowski
Jan Sutowski