



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 lutego 2019 roku.

L dz. 141/2019

Gnieźnińska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Budowlanych 2
62 – 200 Gniezno

W wyniku umowy z dnia 13 lutego 2018 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Gnieźnińską Spółdzielnią Mieszkaniową w Gnieźnie w dniach od 5 listopada 2018 roku do 31 stycznia 2019 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2015 roku do 31.12.2017 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja wniosków polustracyjnych oraz zaleceń pokontrolnych jakim Spółdzielnia była poddana w okresie od poprzedniej lustracji.

2. Organizacja Spółdzielni:

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

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

4. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

5. 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).

6. 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.

7. Gospodarka finansowa:

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia 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.
2. W latach 2015 - 2017 podstawą działania Spółdzielni był statut ze zmianami uchwalonymi i zarejestrowanymi w tekście jednolitym statutu w 2011 roku, a następnie w 2013 roku, w 2014 roku oraz w dniu 26.04.2017 roku. Statut ten spełniał wymogi ustawy - Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązujące do dnia 9 września 2017 roku, tj. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 25.08.2017 r. poz.1596). W celu dostosowania statutu do zmian wprowadzonych w/w ustawą Walne Zgromadzenie przeprowadzone w częściach w dniach od 7 do 14 maja 2018 roku zmieniło stosowną uchwałą statut Spółdzielni, a zmiany te zostały zarejestrowane przez sąd.
3. Spółdzielnia posiada wymagane statutem i wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy statutowo uprawnione. Lustracja nie wykazała mankamentów posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów, a zwłaszcza przypadków niedostosowania ich postanowień do obowiązującego w latach 2015 - 2017 statutu Spółdzielni. W naszej opinii w związku z faktem, iż poza trzema regulaminami zmiany pozostałych posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów zostały uchwalone przed przeprowadzonymi w 2018 roku zmianami statutu (vide str. 13 - 14 do protokołu lustracji) wskazanym byłoby dokonanie szczegółowej analizy postanowień regulaminowych pod kątem pełnego ich dostosowania do tego statutu oraz aktualnych rozwiązań prawnych wprowadzonych w/w ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku.

W latach 2015 - 2017 w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Samorządy Mieszkańców Budynków (Nieruchomości).

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń odbywanych w częściach. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

W świetle ustaleń lustracji:

- w kwietniu 2016 roku miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian,
- Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno - nadzorczej, zarządzającej oraz normatywnej,
- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni i wynikały ze statutowo określonych uprawnień tego organu,
- decyzje Rady Nadzorczej ukierunkowały prace trzech Komisji Rady,
- sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej pod względem formalnym (sposób zwoływania posiedzeń, głosowania na posiedzeniach, częstotliwość posiedzeń, sposób prowadzenia dokumentacji pracy) nie naruszył wymogów określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni,

- w badanym okresie nie wystąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu, a jego skład i liczba do końca okresu objętego lustracją odpowiadały wymogom Statutu Spółdzielni,
- 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 decyzje Zarządu nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni,
- Samorządy Mieszkańców Budynków podejmowały decyzje i wnioski o charakterze opiniodawczym w zakresie przedmiotowym określonym dla tych organów w normach wewnętrznych Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która w 2015 roku była aktualizowana. Struktura ta oraz wynikający z niej poziom zatrudnienia, zapewniają warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. W okresie objętym lustracją średnioroczna liczba zatrudnionych nie przekroczyła poziomu określonego strukturą organizacyjną, a we wszystkich latach badanego okresu łączna wysokość wynagrodzeń pracowniczych wypłaconych w ramach osobowego funduszu płac kształtowała się poniżej 92% wielkości zalimitowanej planami gospodarczymi. Dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne regulacje Spółdzielni (regulamin pracy oraz regulamin wynagradzania); lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Spółdzielnia wdrożyła:

- system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń,
- rozwiązania określone wymogami ustawowymi (vide str. 28 pr. lustracji) dotyczącymi zasad ochrony danych osobowych.

Badania lustracyjne nie wykazały nieprawidłowości w przyjmowaniu i załatwianiu spraw wynikających ze skarg i wniosków składanych przez członków do organów Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi różnorodne formy działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej. Podstawą prowadzenia tej działalności są postanowienia statutu Spółdzielni, a bazą infrastruktura będąca w jej posiadaniu. Głównym źródłem finansowania tej działalności są przychody pochodzące z obciążeń (0,02 zł. od m² pow. lokalu) naliczanych w ramach opłat za używanie lokali.

Ustalenia lustracji wskazują, że na koniec 2017 roku niemal wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadały uregulowany stan prawny; nieuregulowany stan prawny dotyczył jedynie 1,06 ha. terenów. Spółdzielnia podjęła działania w celu uporządkowania stanu prawnego terenów o nieuregulowanym stanie prawnym, a stan i efekty tych prac wymienia protokół lustracji (vide str. 35 - 36). Ponadto w badanym okresie Spółdzielnia osiągnęła istotny postęp w przedmiocie zmiany prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności. Uregulowany stan prawny większości gruntów władanych przez Spółdzielnię umożliwił prawidłową realizację na tych terenach

postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. W badanym okresie dokonano 175 przekształceń praw do lokali w odrębną własność, a na koniec 2017 roku status odrębnej własności posiadały 3172 lokale mieszkalne, tj. ok. 36,4% ogólnej liczby mieszkań. W latach 2015 – 2017 Spółdzielnia zbyła prawo do części władanych przez nią gruntów, a zbycie to nastąpiło na podstawie uchwał organu uprawnionego, tj. Walnego Zgromadzenia. W badanym okresie Spółdzielnia nie przejmowała budynków od zakładów pracy, natomiast na podstawie uchwały nr 2/2016 roku Walnego Zgromadzenia odbytego w częściach w kwietniu 2016 roku dokonane zostało połączenie Spółdzielni ze Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową „Nadzieja” w Gnieźnie; połączenie to nastąpiło ze skutkiem na dzień 1.07.2016 roku, a Spółdzielnią przejmującą była Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych i dyspozycji lokalami, a także w sposobie prowadzenia dokumentacji członkowskiej i wymaganych prawem rejestrów.

W 2011 roku Spółdzielnia zakończyła działalność inwestycyjną polegającą na budowie mieszkań, lokali użytkowych i garaży. Z tytułu budowy garaży występuje nierozliczone z 2011 roku saldo konta „Środki trwałe w budowie” w wysokości 9.636,75 zł.; zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami ustawy o rachunkowości saldo to powinno być niezwłocznie rozliczone.

W badanym okresie Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gnieźnie prowadziła rozległą działalność w sferze zarządzania nieruchomościami obejmującą (stan na 31.12.2017 r.):

- zasoby własne składające się z 315 budynków mieszkalnych zlokalizowanych w 3 miejscowościach (Gniezno, Pobiedziska, Kłecko),
- zasoby 18 wspólnot mieszkaniowych obsługiwanych odpłatnie na podstawie stosownych umów.

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 latach 2015 - 2017 gospodarka Spółdzielni była prowadzona na podstawie rocznych planów gospodarczo - finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
2. 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 przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia realizowała także wymóg art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określający, 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 osoby nie będące członkami,

którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

3. W latach 2015 – 2016 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości – bez remontów i zaliczek związanych z dostawą mediów i usług) w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżkami przychodów nad kosztami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła:

- za rok 2015 – 444.176,20 zł.,

- za rok 2016 – 484.482,87 zł.

Natomiast w 2017 roku działalność ta zamknęła się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w wysokości 252.632,09 zł.

Po uwzględnieniu stanu rozliczeń międzyokresowych z lat ubiegłych, dotyczących nieruchomości - Spółdzielnia uzyskała w latach 2015 – 2017 nadwyżki przychodów nad kosztami w następujących wysokościach:

- w roku 2015 saldo dodatnie (nadwyżka przychodów nad kosztami) w wysokości 444.176,20 zł., z tego: w 142 nieruchomościach (w tym w 23 garażowych) wystąpiła nadwyżka przychodów na łączną kwotę 1.797.524,07 zł., a w 129 nieruchomościach (w tym w 19 garażowych) wystąpiła łączna nadwyżka kosztów na kwotę 1.353.347,87 zł.,

- w roku 2016 saldo dodatnie (nadwyżka przychodów nad kosztami) w wysokości 602.187,57 zł., z tego: w 201 nieruchomościach (w tym w 44 garażowych) wystąpiła nadwyżka przychodów na łączną kwotę 2.356.824,60 zł., a w 200 nieruchomościach (w tym w 17 garażowych) wystąpiła łączna nadwyżka kosztów na kwotę 1.754.637,07 zł.,

- w roku 2017 saldo dodatnie (nadwyżka przychodów nad kosztami) w wysokości 349.555,48 zł., z tego: w 219 nieruchomościach (w tym w 43 garażowych) wystąpiła nadwyżka przychodów na łączną kwotę 2.716.192,59 zł., a w 214 nieruchomościach (w tym w 18 garażowych) wystąpiła łączna nadwyżka kosztów na kwotę 2.366.637,11 zł.

Szczegółowe dane liczbowe obrazujące wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach w badanym okresie przedstawia załącznik nr 5 do protokołu lustracji.

4. We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe (vide str.61 pr. lustracji) z tytułu prowadzenia pozostałej działalności nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych). Nadwyżki te po opłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych zostały rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał Walnych Zgromadzeń przeprowadzonych w latach 2016 – 2018 zasilając gospodarkę zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości. Podjęte przez Walne Zgromadzenia uchwały w zakresie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i podziału zysku miały mankamenty (vide str. 64 pr. lustracji) w postaci:

- zatwierdzenia nie wszystkich składników sprawozdania, a jedynie ogólnej kwoty bez określenia składników,

- w podziale zysku nie wyszczególniono kwot zysku dotyczącego nieruchomości (art. 5 u.s.m.).

5. W badanym okresie opłaty wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów podgrzania wody były niższe od faktycznego kosztu tej dostawy (vide str. 54 – 55 pr. lustracji), co rodzi pilną konieczność ich aktualizacji.

6. W badanym okresie Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, a podstawą przeprowadzenia tych rozliczeń były postanowienia jej norm wewnętrznych.

7. Nie wystąpiły nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi.

Według stanu na 31.12.2017 roku zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych Spółdzielni wynosiły 1.971.390,01 zł., co stanowiło 4,98 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali; wskaźnik tych zadłużeń był zbliżony do poziomu z analogicznego okresu w latach 2015 – 2016 (od 4,64% do 5,10%). W odniesieniu do lokali użytkowych zaległości z tytułu opłat na koniec 2017 roku wyniosły 162.322,73 zł, co stanowiło 4,86% rocznego wymiaru opłat od tych lokali; wskaźnik tych zadłużeń był nieco wyższy niż w 2015 roku (4,48%), a niższy niż w 2016 roku (6,23%). We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużeń w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje na skuteczność podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Spółdzielnia zawarła umowy z dostawcami usług komunalnych do nieruchomości ale:

- umowa zawarta w dniu 30.12.1999 roku z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Gnieźnie nadal nie została zaktualizowana (w związku z późniejszą nowelizacją przepisów Prawa energetycznego i wydanych na jej podstawie rozporządzeń),
- umowa o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków zawarta w dniu 29.12.2003 roku z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Kłecku nie w pełni zapewnia ochronę interesów Spółdzielni albowiem nie zawiera postanowień o bonifikatach, opustach i karach umownych za dostarczenie wody niewłaściwej jakości.

Na mankamenty tych umów Związek zwrócił uwagę w ocenie polustracyjnej sporządzonej na podstawie poprzedniej lustracji, co skutkowało przedstawieniem Spółdzielni wniosku nr 3 w brzmieniu: „Zainicjować działania w celu wyeliminowania wykazanych przez lustrację mankamentów umów zawartych z dostawcami usług komunalnych”.

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 opracowania bilansów potrzeb remontowych z oceną stopnia pilności ich wykonania oraz do sporządzenia rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów, z uwzględnieniem wyodrębnionych nieruchomości, które uchwaliła Rada Nadzorcza. 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 obowiązującym w badanym okresie wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z normami wewnętrznymi (Regulamin funduszu remontowego) fundusz remontowy składa się z dwóch części różniących się źródłami zasilania, przeznaczeniem zakumulowanych środków finansowych oraz podmiotami dyspozycyjnymi; część „A” funduszu przeznaczona jest na finansowanie remontów i tworzona jest w skali całej Spółdzielni, natomiast część „B” przeznaczona jest na finansowanie remontów w poszczególnych budynkach. Szczegółowe ustalenia dotyczące źródeł zasilania poszczególnych

części funduszu remontowego oraz zasad gospodarowania nimi zostały przedstawione w protokóle lustracji (str. 82 – 84). Tworzony i wykorzystywany fundusz remontowy „B” dla poszczególnych nieruchomości nie w pełni pokrywa potrzeby remontowe; w większości nieruchomości występują ujemne salda tego funduszu (vide załącznik nr 6 do pr. lustracji). W latach 2015 - 2017 nakłady Spółdzielni na remonty wyniosły:

- z funduszu remontowego „A” – 463.430,84 zł.,
- z funduszu remontowego „B” – 20.014.906,96 zł.

Na koniec 2017 roku wystąpiło dodatnie saldo części „A” funduszu remontowego w wysokości 7.400.266,67 zł., natomiast w przypadku części „B” wystąpiło łączne ujemne saldo funduszy poszczególnych nieruchomości w wysokości 2.278.189,74 zł.,

W badanym okresie roboty remontowe w zasobach Spółdzielni zostały zrealizowane przez wykonawców zewnętrznych wyłonionych w procedurach określonych jej normami wewnętrznymi. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót.

W badanym okresie rachunkowość w Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte przez nią zasady rachunkowości (politykę) ale zasady te wymagają aktualizacji. Ustalenia lustracji wskazują, iż Spółdzielnia podjęła już prace w celu ich zaktualizowania. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji finansowych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Lustrowana Spółdzielnia spełnia przesłanki określone w art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości i zobowiązana była do corocznego poddania badaniu biegłego rewidenta sprawozdań finansowych za poszczególne okresy obrachunkowe. Z ustaleń lustracji wynika, że sprawozdania finansowe za poszczególne lata objęte lustracją zostały:

- sporządzone w sposób i w terminach określonych ustawą o rachunkowości,
- zbadane przez podmiot uprawniony z listy Krajowej Izby Biegłych Rewidentów; badający biegły rewident każdorazowo potwierdził poprawność sporządzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni,
- zatwierdzone przez doroczne Walne Zgromadzenia przeprowadzone w latach 2016 – 2018,
- złożone w terminach przewidzianych prawem w instytucjach uprawnionych.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej, z wyjątkiem braku kontroli niezapowiedzianych i braku protokółów zdawczo – odbiorczych w przypadku zmian w obsłudze kasowej. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni.

Postanowienia ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych oraz wydanych na jej podstawie rozporządzeń wykonawczych były przez Spółdzielnię przestrzegane, co potwierdziły kontrole Banku PKO BP S.A. Ustalenia lustracji wskazują, że na dzień początkujący okres objęty lustracją spłatą kredytu obciążonych było 54 lokale, a na koniec 2017 roku – 48 lokali. Natomiast

zadłużenie z tego tytułu zmalało z 5.220.681,58 zł. do 5.005.689,11 zł. Spółdzielnia dokonywała spłat kredytów w wysokościach i w terminach określonych ustawą, stąd naliczona przez bank waloryzacja odsetek wykupionych przez budżet była na koniec każdego roku anulowana.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała relatywnie wysoki poziom wolnych środków finansowych, które zostały zdeponowane na rachunkach i na terminowych lokatach bankowych; od środków tych Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania (vide str. 114 pr. lustracji), które zasiły jej działalność. 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 pożądane byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dokonać szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zapewnienia pełnej zgodności zawartych w nich postanowień z aktualnym porządkiem prawnym określonym uchwalonymi w 2018 roku zmianami statutu Spółdzielni.
2. Przeprowadzić rozliczenie salda konta „Środki trwałe w budowie” w wysokości 9.636,75 zł. z tytułu budowy garaży.
3. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej poszczególnych nieruchomości (uwzględniającej wyniki 2018 roku) pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia bieżących kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali oraz pod kątem pokrycia ujemnych sald funduszu remontowego nieruchomości i zapewnienia wystarczających środków na zaspokojenie ich potrzeb remontowych.
4. Analizować koszty podgrzania wody i na bieżąco wprowadzać korekty opłat z tego tytułu.
5. Wyeliminować wykazane przez lustrację mankamenty uchwał Walnych Zgromadzeń w zakresie zatwierdzenia sprawozdań finansowych i podziału zysku.
6. Zaktualizować zasady (politykę) rachunkowości.
7. W gospodarce kasowej wprowadzić niezapowiedziane kontrole oraz protokoły zdawczo – odbiorcze w przypadku zmian w obsłudze kasy.

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 ww. wniosków (w oparciu o przepisy art. 93 §1b Prawa spółdzielczego).

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski