



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 23.01.2023 r.



**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„STROP”
ul. Skierniewicka 21
01-230 Warszawa**

l.dz. 94/2023

Na podstawie umowy zawartej w dniu 07 lutego 2022 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Strop” w Warszawie, w dniach od 03 października do 30 grudnia 2022 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 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 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 i ich realizacja (dostawa energii ciepłej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
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),
 - dochodzenie należności Spółdzielni,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

W zakresie przeprowadzonego badania lustracyjnego włączono do badania dodatkowo obszary tematyczne wskazane przez Radę Nadzorczą w piśmie z dnia 14.11.2022 roku skierowanym do lustratorów w trakcie trwania niniejszej lustracji.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz badania w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustaień lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień, wynikach przeglądu budynków i infrastruktury oraz udzielanych informacji i wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych,
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja członkowska,

- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- 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.

Poprzednia lustracja pełna w Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w terminie od 18 grudnia 2019 roku do 23 marca 2020 roku obejmując całość działania Spółdzielni od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku. Zakresem lustracji objęto również działalność inwestycyjną za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2019 roku.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 07 kwietnia 2020 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni, formułując trzy wnioski, które zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego Rada Nadzorcza powinna przedstawić na posiedzeniu najbliższego Walnego Zgromadzenia. W związku z ogłoszonym stanem epidemii oraz obostrzeniami wynikającymi z rozporządzeń Rady Ministrów, Walne Zgromadzenie obradowało dopiero w 2022 roku.

Spółdzielnia powiadomiła Związek o stopniu wykonania zaleceń pismem z dnia 05.09.2022 roku, realizując tym samym zapis art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia została poddana kontroli przez bank finansujący budownictwo mieszkaniowe, które w ramach posiadanych uprawnień zrealizowało trzy kontrole dotyczące prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych. Z dokonanych ustaleń wynika, że nie wydano żadnych wniosków ani zaleceń pokontrolnych.

Podstawą działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut uchwalony w dniu 21.06.2018 roku, w którym ostatnich zmian Walne Zgromadzenie dokonało 21.06.2022 roku uchwałą numer 8/2022. Wszelkie zmiany uwzględniały postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Zmiany statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

System normatywny Spółdzielni tworzą unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. W Spółdzielni analizowano i nowelizowano obowiązujące regulaminy wewnętrzne, uwzględniając zmieniające się przepisy prawne. Obszar ten wymaga jednak dalszej analizy pod kątem celowości utrzymania w obrocie prawnym regulaminów, które regulują zakresy tematyczne włączone do innych aktów prawnych w Spółdzielni oraz dostosowania zapisów części z nich do obowiązujących przepisów prawa oraz zmienionego statutu. Należy dokonać zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej w którym istnieje zapis dotyczący wykluczenia lub wykreślenia członków. Taka forma ustania członkostwa od dnia 09 września 2017 roku nie występuje w Spółdzielniach mieszkaniowych.

W Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd, Zebrania Mieszkańców oraz Rady Osiedli/Rady Nieruchomości.

Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń w latach objętych badaniem lustracyjnym. Walne Zgromadzenie w 2019 roku zwołane zostało zgodnie z wymogami statutu i art. 8³ ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu oraz sposób ich dokumentowania i archiwizowania.

W latach 2020-2021 posiedzenia Walnych Zgromadzeń nie odbyły się ze względu na ogłoszony stan epidemii w kraju. Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późniejszymi zmianami) jeżeli termin zwołania Walnego Zgromadzenia przypada w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii to zostaje on przedłużony o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu zagrożenia.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej, a podjęte uchwały dotyczyły spraw znajdujących się w kompetencjach Rady Nadzorczej. Ze

swojego grona Rada powołała trzy stałe komisje: Rewizyjną; Ekonomiczną i Inwestycyjno-Techniczną. W okresie objętym badaniem lustracyjnym nie powoływano komisji doraźnych, funkcjonowała natomiast wyłoniona z członków Rady w 2018 roku komisja doraźna realizująca zadanie polegające na przygotowaniu zmian w „Regulaminie wynagradzania i premiowania Członków Zarządu”. Kompetencje komisji zostały określone w regulaminach tych komisji, a ich opinie i stanowiska miały charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej. Powołane komisje nie podejmowały żadnych decyzji ani nie formułowały wiążących zaleceń.

W roku 2017 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami skład nowej Rady Nadzorczej powinien zostać wybrany w 2020 roku. Ze względu na ogłoszenie stanu epidemii oraz zgodnie z art. 90a ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późniejszymi zmianami) „W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90”.

Członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymywali wynagrodzenia za udział w posiedzeniach.

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. Zarząd Spółdzielni pracował w zgodzie z postanowieniami zawartymi w statucie oraz regulaminie Zarządu. Decyzje podejmowane przez Zarząd nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. Zgodnie z obowiązującym statutem Zarząd składał się z co najmniej trzech osób, w tym Prezesa i dwóch wiceprezesów. W latach objętych badaniem wystąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu, a jego aktualny skład został ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Z dokumentacji pracy Zarządu wynika, że sprawozdania z działalności Spółdzielni sporządzane były poprawnie i zawierały opis działalności obejmujący okres za który zostały sporządzone.

Sprawozdania za lata 2019-2021 zostały przedłożone na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia w 2022 roku z uwagi, że w latach 2020 i 2021 się one nie odbywały.

W oparciu o postanowienia statutu w Spółdzielni działają fakultatywne względem przepisów powszechnie obowiązujących organy samorządowe – Zebrania Mieszkańców oraz Rady Osiedli/Nieruchomości. Działalność tych organów została uregulowana w statucie oraz w stosownych regulaminach. Zarówno Zebranie Mieszkańców jak i Rady Osiedli/Nieruchomości są organami tworzonymi przez członków Spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali znajdujących się na terenie osiedla/nieruchomości.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna dostosowana do istniejącego stanu zatrudnienia. Przyjęte w niej rozwiązania zapewniały warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy (Regulamin pracy, Zakładowy Regulamin wynagradzania pracowników). Z uwagi na zmiany w regulacjach powszechnie obowiązujących, regulaminy powinny zostać poddane przeglądowi i ewentualnemu uzupełnieniu. Lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania postanowień regulaminu. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z badanych dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie bhp zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach. Wszyscy pracownicy legitymowali się aktualnymi zaświadczeniami o stanie zdrowia.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzi zastrzeżeń.

Nie stwierdzono również nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych. Spółdzielnia dokonała aktualizacji w „Polityce ochrony danych osobowych”.

Spółdzielnia posiada zaangażowanie finansowe w postaci akcji i udziałów w dwóch podmiotach działających na podstawie Kodeksu spółek handlowych, tj.:

- w spółce UNIQA TU S.A. z siedzibą w Łodzi;
- w spółce STROP Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W obu przypadkach zaangażowanie środków finansowych w akcje i udziały spółek handlowych stanowi inwestycje w rozumieniu ustawy o

rachunkowości i nie pozostaje w sprzeczności z przepisami dotyczącymi wykorzystania w działalności gospodarczej instrumentów finansowych lub kapitałowych. Wysokość zaangażowanych środków finansowych nie ma wpływu na zdolności płatnicze Spółdzielni, a z tytułu posiadanych akcji Spółdzielnia osiąga korzyści finansowe oraz korzyści o charakterze niematerialnym.

Z ustaleń lustracji wynika, że stan prawny gruntów pod budynkami mieszkalnymi jest uporządkowany, z zastrzeżeniem że wskutek składanych odwołań nie zostały zakończone postępowania administracyjne w zakresie regulacji stanu prawnego gruntu przy ulicy Płockiej 15 (działka nr 31 o powierzchni 651 m²) oraz gruntu przy ulicy Skierniewickiej 21 (część działek nr 44/1 i 43 o łącznej powierzchni 1.728 m²).

Według stanu na dzień 31.12.2021 roku Spółdzielnia władała gruntami o łącznej powierzchni 14,1146 ha z czego 1,6127 ha stanowiło prawo wieczystego użytkowania, a 12,2640 stanowiło prawo własności i współwłasności. Spółdzielnia posiada również udziały w gruntach o łącznej powierzchni 0,2450 ha znajdujących się we władaniu innych podmiotów (wspólnot mieszkaniowych) z tytułu posiadania lokali w zasobach tych podmiotów. Na tereny o ustanowionym tytule prawnym Spółdzielnia posiadała założone księgi wieczyste.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawidłowo prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry, w tym również wymagany art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których założono oddzielnie księgi wieczyste. Prowadzone badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków, jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem procedur określonych ustawowo. Na koniec 2021 roku Spółdzielnia zrzeszała 3.653 członków.

W zakresie realizacji przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności lokali lustracja nie stwierdziła uchybień w tym zakresie. W okresie objętym badaniem lustracyjnym łącznie zrealizowano 206 wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali. Na koniec 2021 roku status odrębnej własności posiadały 1.123 lokale mieszkalne, 110 lokali użytkowych w tym 31 garaży.

Stan zasobów Spółdzielni na koniec okresu objętego badaniem lustracyjnym to zespół 50 budynków, położonych w Warszawie w dzielnicach: Wola, Śródmieście, Ochota, Ursynów, Praga-Południe,

Bemowo i Bielany, w tym 47 budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych oraz 3 budynki o innych funkcjach użytkowych (usługowych, handlowych i biurowych). W badanym okresie nastąpiły zmiany w stanie ilościowym zasobów, zmiany w ilościowym stanie lokali mieszkalnych nastąpiły w wyniku przekazania w 2019 roku do użytkowania 6 lokali po zakończeniu zadania inwestycyjnego obejmującego modernizację budynku mieszkalnego przy ulicy Chmielnej 104.

Eksplloatowane budynki wyposażone są w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, domofonową i odgromową. Według stanu na dzień 31.12.2021 roku wszyscy użytkownicy lokali posiadali dostęp do centralnych sieci dostarczających media.

Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja budynku wykazała, że utrzymany jest on w ogólnie należytych stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu, jednak niektóre elewacje wymagają napraw, w szczególności dotyczy to budynku przy ulicy Skierniewickiej 21.

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.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poszczególne lata ustalone zostały w rocznych planach gospodarczo-finansowych Spółdzielni, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą i stanowiły podstawę do ustaniania opłat od lokali w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Spółdzielnia zgodnie z art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowała obciążenia kosztami działalności członków i osób nie będących członkami.

W przypadku zmiany wysokości opłat Spółdzielnia przestrzegała wymogów określonych w art. 4 ust. 7 i 7¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawiadamiając użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat w terminach określonych ustawą.

W latach 2019 - 2021 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:

- w 2019 roku – (-) 771.968,53 zł.;
- w 2020 roku – (-) 1.800.175,60 zł.;
- w 2021 roku – (-) 1.282.076,54 zł.;

Na dzień 31.12.2021 roku stan rozliczeń międzyokresowych stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni po uwzględnieniu roku poprzedniego wyniósł 988.071,94 zł.

Podział nadwyżek bilansowych za lata 2019-2021, spowoduje zbilansowanie się kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości z przychodami.

W latach 2019- 2021 Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) w wysokości:

- w 2019 roku – 1.036.580,19 zł.;
- w 2020 roku – 1.231.111,88 zł.;
- w 2021 roku – 2.027.556,27 zł.

Uzyskane nadwyżki bilansowe za lata 2019-2020 zostały rozdysponowane na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w 2022 roku, jedynie uchwała o podziale nadwyżki bilansowej za 2021 rok nie została dotychczas podjęta.

Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu mediów, a rozliczenia te przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa jak również wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zarządzaniu przez Spółdzielnię lokalami użytkowymi. Umowy dotyczące wynajmu lokali użytkowych jak i dzierżawy terenów oraz umowy o udostępnienie powierzchni budynków na cele reklamowe są precyzyjne, zawierają elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, określają obowiązki najemcy oraz należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2019-2021 kształtowały się na poziomie: 2,08% w 2019 roku; 2,53% w 2020 roku; 2,28% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się na poziomie: 2,39% w 2019 roku; 3,05% w 2020 roku; 2,22% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali.

We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje że Spółdzielnia prawidłowo prowadzi działania windykacyjne, mimo wszystko Spółdzielnia powinna

kontynuować działania windykacyjne w celu zminimalizowania zadłużenia powyżej trzech miesięcy.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. Umowy te w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do sporządzania rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki tych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z art. 64 Prawa budowlanego.

Spółdzielnia posiada budynki o powierzchni zabudowy powyżej 2000m², co do których istnieje obowiązek przeprowadzania kontroli okresowych co najmniej dwa razy w roku. W badanym okresie obowiązek ten został zachowany.

Na podstawie ujawnionych potrzeb Spółdzielnia sporządzała plany remontów na poszczególne lata, w ujęciu rzeczowym i finansowym. Zgodnie z kompetencjami wynikającymi ze statutu plany zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

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. Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 21.321.279,54 zł. i zostały pokryte z funduszu remontowego oraz częściowo ze środków obrotowych Spółdzielni, w tym kredytów bankowych zaciągniętych na remonty. Na koniec 2021 roku stan funduszu remontowego był ujemny i wyniósł 2.111.409,00 z, co jest wynikiem rozliczenia z funduszem remontowym ujętym w planach i wykonanych remontów, przejściowo sfinansowanych ze środków obrotowych Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym remonty i naprawy głównie związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni wykonywane były systemem zleconym przez wykonawców zewnętrznych posiadających odpowiednie kwalifikacje zawodowe i uprawnienia, wybrnych zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami. Tylko drobne prace remontowe wykonywane były przez własnych konserwatorów. Umowy

zawarte z wykonawcami w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania i udokumentowania. Nadzór nad wykonawstwem robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości sprawowany był przez etatowych pracowników Spółdzielni, którzy posiadali odpowiednie uprawnienia. W przypadku braku uprawnień w odniesieniu do specyficznego rodzaju robót nadzór nad realizacją robót sprawowany był przez osoby spoza Spółdzielni, posiadające odpowiednie uprawnienia.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgową prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata zostały :

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez biegłych rewidentów, którzy stwierdzili poprawność ich sporządzenia;
- sprawozdania zostały zatwierdzone na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia w 2022 roku, ponieważ w latach 2020 i 2021 posiedzenia Wolnych Zgromadzeń się nie odbyły ze względu na ogłoszony stan epidemii;
- złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym.

Na dzień 31.12.2021 roku Spółdzielnia posiadała w okresie spłaty kredyt bankowy zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie budownictwa mieszkaniowego, objęty pomocą Państwa. Zadłużenie z tego tytułu łącznie z odsetkami wynosiło 123.485,88 zł. Zadłużenie z tytułu kredytów komercyjnych zaciągniętych w bankach wynosiło 8 736 551,12 zł.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiła terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych oraz w akcjach i udziałach w innych podmiotach, uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, zasilające jej gospodarkę.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i poza analizą regulaminów pod kątem dostosowania ich do obowiązujących przepisów i zmienionego statutu oraz pod kątem celowości utrzymania w obrocie prawnym regulaminów, które regulują zakresy tematyczne włączone do innych aktów prawnych w Spółdzielni, Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosku.


PREZES ZARZĄDU
Jerzy Janowski

AS/13/2023