



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

RN → Wolne '23

Warszawa 19.04.2023 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
os. Wojska Polskiego 25
62-065 Grodzisk Wlkp.
tel. 44 45 255 44 45 254, 44 46 033
NIP 788-00-08-284, REGON 001270948

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
os. Wojska Polskiego 25
62-065 Grodzisk Wielkopolski**

I.dz. 610/2023

W wyniku zawartej umowy w dniu 11 lipca 2022 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Grodzisku Wielkopolskim, w dniach od 14 listopada 2022 roku do 28 marca 2023 roku (z przerwami), 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. Działalność inwestycyjna:

- realizacja wniosków polustracyjnych w zakresie działalności inwestycyjnej,
- podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycyjny,
- sprawy terenowo - prawne,
- przygotowanie inwestycji,
- realizacja inwestycji,
- nadzór inwestorski w trakcie realizacji,
- przekazywanie budynków do użytkowania,
- wykonywanie obowiązków w zakresie usuwania wad i usterek w okresie rękojmi za wady fizyczne oraz w okresie gwarancji,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali,
- finansowanie inwestycji.

5. 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 cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
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:
 - 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.

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 oraz udzielanych informacji i wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i regulaminy wewnętrzne organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja terenowo – prawna,

- dokumentacja członkowska (rejestry, akta członkowskie, akta notarialne),
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowo – budowlanych,
- dokumentacja inwestycyjna,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji.

Poprzednia lustracja pełna w Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2019 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 21 lutego 2020 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując dwa wnioski, które zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego Rada Nadzorcza w dniu 15 września 2020 roku przedstawiła na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, które uchwałą nr 6/2020 przyjęło je do realizacji. Zgodnie z art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego Zarząd Spółdzielni przekazał Walnemu Zgromadzeniu oraz Związkowi informację o realizacji przyjętych wniosków polustracyjnych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Izba Skarbowa w Poznaniu przeprowadziła audyt termomodernizacyjny budynków. Z przeprowadzonej kontroli nie wydano żadnych wniosków ani zaleceń pokontrolnych.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut uchwalony w 2018 roku. Wprowadzone zmiany uwzględniały postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 03.12.2018 roku.

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 nowelizowano regulaminy dostosowując je do obowiązujących przepisów oraz potrzeb organizacyjno-gospodarczych Spółdzielni, jednak ze względu na odległą datę uchwalenia niektórych z nich, należy poddać ich treść analizie w celu dostosowania do postanowień aktualnie obowiązującego stanu prawnego i zmienionego statutu.

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

Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń w latach objętych badaniem lustracyjnym. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w statucie. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu, sposób dokumentowania i archiwizowania. Pomimo prawidłowych powiadomień, frekwencja na zebraniach była niska i średnio wynosiła 1,80% uprawnionych do udziału członków.

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. W badanym okresie Rada pracowała w oparciu o uchwalone plany pracy.

W roku 2019 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Wybory do nowej Rady zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ze swojego grona Rada Nadzorcza powołała dwie Komisje: Rewizyjną i Osiedlową. Działały one w oparciu o przyjęte przez Radę Nadzorczą plany pracy.

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w działalności Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji i nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. W okresie objętym lustracją Zarząd działał w składzie trzyosobowym.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną dostosowaną do potrzeb Spółdzielni w celu zapewnienia warunków prawidłowej realizacji zadań przez Spółdzielnię. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy (Układ

Zbiorowy Pracy, Regulamin Pracy), a lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu Pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. 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 oraz aktualne badania lekarskie.

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 posiada odpowiednie regulacje prawne dotyczące ochrony danych osobowych, które dostosowane są do obowiązujących przepisów.

Zgodnie z zapisami statutu Spółdzielnia w ramach swojej działalności prowadzi na rzecz członków działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Spółdzielnia nie posiada własnej placówki do prowadzenia działalności społeczno-oświatowej, nie zatrudnia także pracownika do prowadzenia tej działalności. Spółdzielnia współpracuje z filią Biblioteki Publicznej na osiedlu Wojska Polskiego oraz wspiera Stowarzyszenia i Instytucje pozarządowe i placówki oświatowe. Ze względu na ogłoszony stan epidemii działalność ta w znacznym stopniu została ograniczona.

Stan prawny gruntów w Spółdzielni jest w pełni uregulowany, co pozwoliło na realizację wniosków o przeniesienie własności lokali. Na tereny o ustanowionym tytule prawnym Spółdzielnia posiadała założone księgi wieczyste. Na dzień 31.12.2021 roku powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 92.295,00 m² z czego 30.858,00 m² stanowiła własność, a 61.437,00 m² stanowiło wieczyste użytkowanie.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadzi dokumentację członkowską. 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 1.848 członków.

W latach 2019-2021 Spółdzielnia prowadziła działalność inwestycyjną polegającą na budowie budynków wielorodzinnych na terenie Grodziska Wielkopolskiego. Spółdzielnia uchybiła wymogom określonym w art. 91 § 1¹ Prawa spółdzielczego, które określają, że Spółdzielnia w okresie budowania budynków i rozliczania kosztów budowy tych budynków powinna

przeprowadzać lustrację corocznie, bowiem poprzednia lustracja działalności inwestycyjnej została przeprowadzona w 2019 roku i obejmowała okres od 01.01.2016 roku do 31.12.2018 roku. Związek ocenił działalność inwestycyjną prowadzoną przez Spółdzielnię pozytywnie i nie sformułował żadnych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Działalność inwestycyjną prowadzoną przez Spółdzielnię regulował Statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały Walnego Zgromadzenia, uchwały Rady Nadzorczej oraz wewnętrzne uregulowania w formie przyjętych regulaminów.

Realizacja inwestycji mieszkaniowej została poprzedzona kampanią reklamową w internecie oraz w lokalnej prasie i siedzibie Spółdzielni. Działania Spółdzielni dotyczące procesu przygotowania i realizacji inwestycji zastrzeżeń nie budzą.

Działalność inwestycyjna Spółdzielni prowadzona była na gruncie o uregulowanym stanie prawnym.

Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia posiadała trzy inwestycje zakończone i przekazane do użytkowania oraz jedną w fazie przygotowania. Inwestycje zakończone:

- budynek wielorodzinny czterokondygnacyjny z nadbudówką - kotłownia przy ulicy Winna 33C, z 20 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 1.100,6 m².
- budynek wielorodzinny czterokondygnacyjny z nadbudówką - kotłownia przy ulicy Winna 33A, z 34 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 1.866,3 m² i z 2 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 94,8 m².
- budynek wielorodzinny czterokondygnacyjny z nadbudówką – kotłownia przy ulicy Winna 33B, z 31 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 1.602,8 m² i z 1 lokalem użytkowym o powierzchni 36,7 m².

Inwestycja w trakcie przygotowania:

- budowa budynku wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego z nadbudówką przy ulicy Winna. Opracowana została koncepcja na 20 mieszkań o łącznej powierzchni 1.334,9 m².

Rozpoczęcie budowy następowało każdorazowo po uprawomocnieniu się decyzji organu zatwierdzającego projekt budowlany i pozwolenie na budowę. Przygotowaniem inwestycji zajmuje się osoba zatrudniona na stanowisku Kierownika Działu Inwestycji i Remontów posiadająca odpowiednie przygotowanie zawodowe oraz uprawnienia budowlane. Wykonawcą robót było Przedsiębiorstwo wyłonione w czerwcu 2017 roku w drodze przetargu nieograniczonego i według zasad określonych przez Radę Nadzorczą, a następnie o umowy rozszerzające zakres zadań o kolejne budynki. Podstawą wystawienia faktury był protokół odbioru zadania inwestycyjnego oraz wpis do dziennika budowy o zakończeniu robót, a wypłacane wynagrodzenie zgodne było z ustaleniami wynikającymi z treści zawartych umów.

Realizacja zadań inwestycyjnych następowała wyłącznie ze środków przyszłych właścicieli mieszkań oraz w niewielkim stopniu ze środków własnych Spółdzielni, zaangażowanych przejściowo za zgodą Rady Nadzorczej. Rozliczenie rzeczywistych kosztów zadania inwestycyjnego następowało w terminie trzech miesięcy od daty zakończenia prac budowlanych, na podstawie dokumentacji powykonawczej i w oparciu o obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów inwestycji, ustalania członkowskiego kosztu budowy mieszkań, zasad wnoszenia wkładów i rozliczeń z tego tytułu. W oparciu o zapisy zawartych umów o budowę lokalu, Spółdzielnia informowała pisemnie poszczególne osoby z danego budynku o wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego.

Na podstawie art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni podejmował uchwały określające przedmiot odrębnej własności dla lokali mieszkalnych w zrealizowanych budynkach.

Spółdzielnia realizowała inwestycje zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Lustracja nie wykazała uchybień w tym zakresie i nie wnosi zastrzeżeń co do procesu przygotowania, realizacji i odbioru zadań realizowanych w latach 2019-2021.

Zasoby Spółdzielni znajdują się na terenie miasta Grodzisk Wielkopolski i zlokalizowane są w trzech Osiedlach (Chopina, Wojska Polskiego, Winna). Na dzień 31.12.2021 roku Spółdzielnia w eksploatacji posiadała 42 budynki mieszkalne o 1.315 lokalach mieszkalnych, 44 lokalach użytkowych i 6 garażach. Na terenie Spółdzielni zlokalizowanych jest 991 miejsc parkingowych, w tym 42 dla osób niepełnosprawnych. Na koniec 2021 roku Spółdzielnia zarządzała również 12 budynkami o 171 lokalach mieszkalnych stanowiących Wspólnoty Mieszkaniowe.

Budynki zostały wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektryczną, gazową, solarną (kolektory słoneczne do podgrzania ciepłej wody). Trzydzieści cztery budynki zostały ocieplone według aktualnie obowiązujących norm cieplnych, co stanowi 82,93% ogółu budynków.

Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym i technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła także działalność w zakresie produkcji, dystrybucji i sprzedaży ciepła. Na dzień 31.12.2021 roku Spółdzielnia zarządzała łącznie 23 kotłowniami i 6 węzłami cieplnym (zlokalizowanym na terenie Spółdzielni oraz na terenie zarządzanych przez Spółdzielnię Wspólnot), z których 3 kotłownie zostały wyposażone w system paneli fotowoltaicznych oraz pompy wspomagające podgrzewanie wody użytkowej. Zakład Ciepłowniczy rozlicza się w ramach dostawy energii

cieplnej do własnych zasobów mieszkaniowych bezwynikowo tj. po faktycznie poniesionych kosztach.

Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku (węzła ciepłego) oddzielnie dla centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody i z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne. Spółdzielnia posiada normy regulaminowe dotyczące rozliczania tych mediów wymagane przepisami prawa w tym zakresie.

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.

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

W przypadku zmiany wysokości opłat Spółdzielnia przestrzegała wymogi określone w art. 4 ust. 7 i 7¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż zawiadamiając użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat zachowała terminy określone ustawą.

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

- w 2019 roku – (+) 72.734,56 zł.;
- w 2020 roku – (+) 23.147,60 zł.;
- w 2021 roku – (+) 27.066,03 zł.

Wyniki te były wypadkową dodatnich i ujemnych wyników w poszczególnych nieruchomościach

W pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia w latach 2019-2021 osiągnęła nadwyżki bilansowe netto:

- w 2019 roku – 69.513,45 zł.;
- w 2020 roku – 48.137,58 zł.;
- w 2021 roku – 48.804,30 zł.

Nadwyżki bilansowe zostały podzielone przez Walne Zgromadzenia i zostały przeznaczone na zasilenie funduszu zasobowego.

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

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi zarówno w doborze najemców jak i w zawartych umowach, które w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2019-2021 kształtowały się na poziomie: 2,60% w 2019 roku; 2,28% w 2020 roku i 2,34% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się na poziomie 3,29% w 2019 roku; 1,92 % w 2020 roku; 2,52% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych i użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje na prawidłowość prowadzenia działań windykacyjnych przez Spółdzielnię.

Z badań lustracyjnych wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. Zawarte umowy w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków.

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. Wyniki przeprowadzonych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego prowadzonych zgodnie z art. 64 prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 9.448.184,28 zł. z tego kwota 7.110.073,56 zł. wydatkowana została na docieplenie ścian zewnętrznych budynków. Środki na sfinansowanie tych remontów w wysokości 4.041.511,94 zł pochodziły z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali (w ramach odpisu na fundusz remontowy), a kwota 5.406.672,34 zł pochodziła z kredytów przeznaczonych wyłącznie na pokrycie kosztów robót termomodernizacyjnych i środki te podlegają spłacie przez użytkowników lokali w miesięcznych ratach określonych w umowie kredytowej zawartej pomiędzy Bankiem a Spółdzielnią.

W badanym okresie Spółdzielnia kontynuowała działania termomodernizacyjne mające na celu poprawę parametrów technicznych oraz podniesienia standardu technicznego budynków. W roku 2019 termomodernizacją objętych zostało 7 budynków na osiedlu Wojska Polskiego, w roku 2020 - 3 budynki na osiedlu Chopina i w roku 2021 następne 3 budynki na osiedlu Wojska Polskiego.

W dniu 29.05.2020 roku Decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energii wydane zostało Świadectwo Efektywności Energetycznej potwierdzające planowaną oszczędność energii. Białe Certyfikaty sprzedane zostały za kwotę 85.918,83 zł (netto) z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości. Spółdzielnia w dalszym ciągu podejmuje działania w zakresie pozyskiwania środków pomocowych na wytwarzanie i dystrybucję energii ze źródeł odnawialnych, podpisując w kwietniu 2021 roku z Urzędem Marszałkowskim umowę o dofinansowanie. Realizacja zadania polegać będzie na montażu 19-tu zestawów paneli fotowoltaicznych, pomp ciepła i zasobników z grzałkami do wstępnego podgrzewu ciepłej wody. Pozytywnie ocenia się wszystkie te działania z zakresu termomodernizacji i odnawialnych źródeł energii.

Na dzień 31.12.2021 roku fundusz remontowy wykazywał saldo ujemne w wysokości 6.799.463,51 zł i jest ono wypadkową ujemnych (25 nieruchomości) i dodatnich (16 nieruchomości) sald tego funduszu w poszczególnych nieruchomościach.

W badanym okresie prace związane z potrzebami technicznego utrzymania nieruchomości Spółdzielni wykonywane były przez własną kadrę zatrudnionych konserwatorów oraz przez obcych wykonawców, którzy wybierani byli zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami. W umowach zawartych z wykonawcami interesy Spółdzielni były w pełni zabezpieczone. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania, udokumentowania oraz nadzoru inwestorskiego.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont. Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wymagane elementy wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej, wszelkie zasady jej funkcjonowania zostały określone w „Instrukcji kasowej”.

Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja analityczna zadłużenia z tytułu kredytu zaciągniętego na budownictwa mieszkaniowe z BGK prowadzona była prawidłowo, co potwierdziła kontrola przeprowadzona przez Bank.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata zostały :

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej, która stwierdziła poprawność ich sporządzenia;
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia,
- złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym.

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 także wolne środki zdeponowane na lokatach bankowych, a z tytułu odsetek od tych środków uzyskała dodatkowe przychody, które zasiły jej gospodarkę.

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

1. Przestrzegać przepisów art. 91 § 1¹ Prawa spółdzielczego nakładającego obowiązek na Spółdzielnię w okresie budowania przez nią budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków poddawania się lustracji co roku.
2. Ze względu na odległą datę uchwalenia niektórych regulaminów należy dokonać analizy ich treści w celu dostosowania zapisów do postanowień aktualnie obowiązującego stanu prawnego.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wnioski polustracyjne powinny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski