

# Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28, (22) 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](mailto:biuro@kzrsm.pl) REGON 010016329  
[www.kzrsm.pl](http://www.kzrsm.pl)

L.dz. ZR/195 /2022

Warszawa, dnia 16.08.2022 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„GÓRNIK”, w Wałbrzychu  
ul. Broniewskiego 65 c  
58-309 Wałbrzych**

W wyniku umowy zawartej między Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „GÓRNIK” w Wałbrzychu, w dniach od 04.07.2022 roku do 26.08.2022 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku.

Przedmiotem lustracji pełnej były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni
  - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna Regulaminów),
  - działalność organów Spółdzielni:
    - Walne Zgromadzenie
    - Rada Nadzorcza
    - Zarząd,
  - struktura służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nim 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,
  - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali,
  - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja.
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, treść zawartych umów i ich realizacja.
6. Gospodarka finansowa Spółdzielni:
- podstawy normatywne gospodarki finansowej,
  - struktura organizacyjna działu Księgowości,
  - inwentaryzacja,
  - gospodarka kasowa,
  - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
  - terminowość i kompletność sporządzania sprawozdań,
  - badanie sprawozdań finansowych,
  - efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - wolne środki finansowe,
  - zasady rozliczania kosztów ogólnych w Spółdzielni,
  - terminowość regulowania zobowiązań i należności finansowych Spółdzielni
  - koszty i przychody, wynik działalności,
  - wskaźniki działalności finansowej Spółdzielni.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd i 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,
- plany gospodarczo - finansowe,
- pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość.

Protokół lustracji został przyjęty i podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń w dniu 30.08.2022 roku.

Spółdzielnia jest członkiem Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie. Składki na rzecz Związku oraz Krajowej Rady Spółdzielczej wnosi w ustalonych wysokościach i terminach.

Majątek Spółdzielni jest ubezpieczony w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna w pełnym zakresie wraz z ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej związanym w związku z posiadaniem mienia, zarządzania nieruchomościami. Płatność składki ubezpieczeniowej dokonywana była w terminach i w wysokościach zgodnych z polisami.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy - Prawo spółdzielcze - cykl poddania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania był zachowany. Przeprowadzona w roku 2019 lustracja pełna obejmująca działalność Spółdzielni w latach 2016 – 2018 nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni, co Związek potwierdził w wystąpieniu polustracyjnym z dnia 28.08.2019 roku.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia była kontrolowana przez jednostki zewnętrzne, tj. Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Wałbrzychu oraz PKO Bank Polski S.A., które to kontrole nie wykazały nieprawidłowych działań Spółdzielni w zakresie poddanym badaniu.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie obradujące w 6 częściach w 2018 roku. Dokonane zmiany postanowień Statutu w pełnym zakresie spełniły wymogi ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, ze zmianą wprowadzoną przez ten organ obradujący w roku 2019.

Wszystkie zmiany postanowień Statutu oraz jego jednolity tekst w ustawowym terminie zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją działała w oparciu o Regulaminy wymagane przez Statut i przepisy dotyczące zakładu pracy oraz instrukcje wprowadzone przez uprawniony organ samorządowy Spółdzielni. Analiza obowiązujących Regulaminów oraz Instrukcji wykazała ich poprawność i kompletność.

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

W badanym okresie przeprowadzono Walne Zgromadzenia w częściach i tak:

- w roku 2019 w 6 częściach w dniach: 10, 11, 12, 17, 18, 26.06 przy łącznym udziale 146 członków na 5847 uprawnionych, co stanowiło 2,49% uprawnionych i podjęto 12 uchwał,
- w roku 2020 w 5 częściach w dniach: 14, 15, 21, 22, 23.09 przy łącznym udziale 60 członków na 5542 uprawnionych, co stanowiło 1,08% uprawnionych i podjęto 10 uchwał,
- w roku 2021 w 6 częściach w dniach 13, 14, 15, 20, 21, 22.09 przy łącznym udziale 76 członków na 5757 uprawnionych, co stanowiło 1,32% uprawnionych i podjęto 9 uchwał.

Walne Zgromadzenia zwoływano w sposób wymagany Statutem. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu. Podjęte uchwały przez Walne

Zgromadzenia należały do kompetencji tego organu i objęte porządkiem obrad. Dokumentacja z odbytych Walnych Zgromadzeń prowadzona jest prawidłowo, jest kompletna i prawidłowo przechowywana w siedzibie Spółdzielni. Jak stwierdzono dokumentacja ta jest udostępniona dla członków Spółdzielni. Nie stwierdzono przypadku nie udostępnienia tych dokumentów uprawnionym osobom.

Lustracja nie stwierdziła by Zarząd nie dopełnił w pełnym zakresie zasad zwoływania Walnego Zgromadzenia, a mała frekwencja nie była powodem niedociągnięć Zarządu czy też umyślnego działania w tym zakresie.

W świetle ustaleń lustracji:

- w latach objętych lustracją miały miejsce zmiany w 11-osobowym składzie Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu oraz złożonych rezygnacji; zmiany te dokonano w głosowaniu tajnym zgodnie z postanowieniami ustawy - Prawo spółdzielcze oraz Statutu,
- Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcją kontrolno – nadzorczej,
- decyzje Rady Nadzorczej były zgodne z jej kompetencjami i zapadały w formie uchwał, których w roku 2019 podjęto - 12, w roku 2020 – 11, a w roku 2021 – 16,
- Rada Nadzorcza oraz jej komisje pracowały w oparciu o przyjęte plany pracy, a sposób udokumentowania posiedzeń Rady i jej komisji zastrzeżeń nie budzi,
- dokumentacja pracy Rady Nadzorczej udostępniana była uprawnionym osobom w sposób prawidłowy z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych,
- członkowie Rady Nadzorczej wynagradzani byli za udział w posiedzeniach; sposób tego wynagrodzenia odpowiadał wymogom Statutu dostosowanym do art. 8<sup>2</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- o prawidłowości pracy Rady Nadzorczej świadczą przyjęte przez Walne Zgromadzenia odbyte w okresie objętym lustracją sprawozdań z działalności tego organu,
- w okresie objętym lustracją Zarząd pracował w stałym składzie 3-osobowym wybranym przez Radę Nadzorcza zgodnie z postanowieniami Statutu w głosowaniu tajnym,
- Zarząd pracował w oparciu o plan pracy, a cykl posiedzeń tego organu był zgodny z postanowieniami Regulaminu,
- decyzje Zarządu jako organu kolegialnego zapadały w formie uchwał, których podjęto w roku 2019 – 32, w roku 2020 -18 oraz w roku 2021-17; wszystkie uchwały zawierały się w kompetencjach tego organu,
- podział czynności pomiędzy członkami Zarządu jest zgodny z Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorcza,
- oświadczenia woli w imieniu Zarządu składało dwóch członków Zarządu, względnie jeden członek Zarządu i pełnomocnik,

- lustracja nie stwierdziła by członkowie Zarządu zajmowali się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,
- dokumentacja pracy Zarządu prowadzona jest na bieżąco i prawidłowo, a udostępnienie jej uprawnionym osobom odbywało się z zachowaniem ustawy o ochronie danych osobowych,
- o prawidłowej pracy Zarządu potwierdzonej przez lustratorów świadczą również uchwały podjęte każdorazowo na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia obradujących w okresie objętym lustracją przyjmujące i zatwierdzające sprawozdanie z działalności tego organu oraz uchwały udzielające absolutorium dla wszystkich członków Zarządu za dany rok obrachunkowy,
- wysokość wynagrodzenia dla członków Zarządu ustalała Rada Nadzorcza stosownymi uchwałami, zgodnie z uprawnieniami tego organu.

Spółdzielnia posiada unormowaną przez Radę Nadzorczą stosownymi uchwałami, strukturę organizacyjną, która zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Stan zatrudnienia wynoszący: w roku 2019 – 37,13 etatów, w roku 2020 – 37,90 etatów, w roku 2021 – 37,92 etatów - został określony przez Radę Nadzorczą i był zgodny z decyzją tego organu.

Akta pracownicze są kompletne, a sposób ich prowadzenia zastrzeżeń nie budzi. Zasady wynagradzania i organizacji pracy regulują stosowne unormowania. Do prowadzonych przez Spółdzielnię rejestrów pracowniczych uwag nie wniesiono.

Spółdzielnia jako administrator danych osobowych przetwarza dane osobowe swoich pracowników w zakresie określonym przepisami Kodeksu pracy. Nie stwierdzono naruszenia przez Spółdzielnię jako pracodawcę uprawnień pracowniczych w pełnym znaczeniu.

Zasady wynagradzania pracowników zostały określone przez Zarząd zgodnie z uprawnieniami tego organu w Regulaminie Wynagradzania Pracowników. Zrealizowano wynagrodzenie ogółem brutto:

- rok 2019 – 2 965 820,38 zł,
- rok 2020 – 3 193 631,32 zł,
- rok 2021 – 3 412 528,37 zł.

Do sporządzonych planów i wykonania wynagrodzenia dla poszczególnych grup zawodowych w latach objętych lustracją uwag nie wniesiono.

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

Ustalenia lustracji wskazują, że stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany i na dzień 31.12.2021 roku wynosił 216 753,72 m<sup>2</sup>, w tym:

- własność Spółdzielni – 127 603,21 m<sup>2</sup>,
- w użytkowaniu wieczystym – 89 150,51 m<sup>2</sup>,

Umożliwia to realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

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. badanego okresu Spółdzielnia zrzeszała następujące liczby członków:

- rok 2019 – 5.308, w tym zamieszkali w budynkach Spółdzielni – 5.214 z tego współmałżonkowie – 699,
- rok 2020 – 5.295, w tym zamieszkali w budynkach Spółdzielni – 5.203 z tego współmałżonkowie – 671,
- rok 2021 – 5.190, w tym zamieszkali w budynkach Spółdzielni – 5.097 z tego współmałżonkowie – 629.

Stwierdza się prawidłowość działania Spółdzielni w zakresie:

- przyjęcia w poczet członków oraz wykreśleń z rejestru członków,
- prowadzenia akt osobowych członków z zachowaniem ochrony danych osobowych,
- przekształceń praw do lokalu,
- zawierania umów na ustanowienie praw do lokali,
- prowadzenia rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

W lustrwanej Spółdzielni prawa członków były przestrzegane, o czym świadczą następujące fakty:

- nieograniczanie czynnego i biernego prawa wyborczego,
- nieograniczanie praw do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie do zamieszczania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia wniesionych spraw,
- informacje o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia podawano do wiadomości wszystkich członków w sposób zgodny ze Statutem,
- dokumentacja pracy organów Spółdzielni w zakresie określonym przepisami prawa jest do wglądu wszystkich członków,
- na żądanie każdy członek może otrzymać obowiązujący Statut i Regulaminy wydane na jego podstawie, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą,
- rejestr członków jest do wglądu dla członków,
- sprawozdania roczne, bilans oraz protokół lustracji są do wglądu dla wszystkich członków,
- każdy członek miał prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach go dotyczących,

- każdy członek miał prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w Statucie,
- nie ograniczano prawa do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wszystkich pomieszczeń ogólnych i urządzeń terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem i usług Spółdzielni,
- nie ograniczano prawa do wynajęcia i zamiany lokali na zasadach określonych w Statucie i Regulaminach,
- na żądanie przedstawiano kalkulację opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań z innych tytułów.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona była zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla zasobów Spółdzielni.

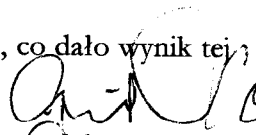
Na dzień 31.12.2021 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 111 budynków z 5367 mieszkaniami oraz 42 lokale użytkowe. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali na koniec roku 2021 wynosiła 246.796,57 m<sup>2</sup>, w tym lokale mieszkalne 227.108,67 m<sup>2</sup>.

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:

- Spółdzielnia jako jednostka gospodarcza opierała działalność bieżącą na rocznych planach gospodarczych przyjętych przez Radę Nadzorczą stosownymi uchwałami zgodnie i kierunkach działalności gospodarczej zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie, zgodnie z uprawnieniami tych organów,
- sporządzone plany Spółdzielni na dany rok objęty lustracją zawierają zasady ustalenia wyniku finansowego uwarunkowanego obowiązującymi przepisami,
- Spółdzielnia zrealizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> 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 przestrzega również wymogu określonego w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiącego, 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.
- rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywano w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni - stan na 31.12. badanego okresu pod względem ekonomicznym ulegała zmianom wynoszącym:

- rok 2019 – koszty 24 038 167,19 zł przy przychodach 23 383 472,92 zł, co dało wynik tej działalności wynoszący minus 654 694,27 zł,
- rok 2020 – koszty 27 040 339,94 zł przy przychodach 25 973 266,25 zł, co dało wynik tej działalności wynoszący minus ~~1 067 zł~~, 1067073,69 
- rok 2021 – koszty 28 301 884,87 zł przy przychodach 27 412 111,27 zł, co dało wynik tej działalności wynoszący minus 889 773,60 zł.

Kwoty te są wypadkową dodatnich i ujemnych wyników finansowych w tej gospodarce w poszczególnych nieruchomościach, co wymaga podjęcia działań w kierunku urealnienia wysokości stawek opłat tej działalności.

Z tytułu prowadzonej pozostałej działalności operacyjnej i finansowej niezwiązanej bezpośrednio z gospodarką zasobami mieszkaniowymi osiągnięto następujące koszty i przychody oraz wynik:

- rok 2019 – koszty 3 365 135,84 zł przy przychodach 4 782 965,09 zł, co po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych dało dodatni wynik finansowy netto w wysokości 1 444 094,25 zł,
- rok 2020 – koszty 2 789 831,61 zł przy przychodach 4 238 847,33 zł, co po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych dało dodatni wynik finansowy netto w wysokości 1 089 706,02 zł,
- rok 2021 – koszty 3 277 739,23 zł przy przychodach 4 933 739,23 zł, co po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych dało dodatni wynik finansowy netto w wysokości 1 303 491,06 zł.

Zgodnie z postanowieniami art. 76 i 90 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze nadwyżka bilansowa co roku podlegała podziałowi na wniosek Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie na podstawie podjętych w tym przedmiocie stosownych uchwał, do których uwag nie wniesiono.

Stwierdza się poprawność rozliczeń energii cieplnej, zużycia wody i odprowadzenia ścieków, nieczystości stałych, energii elektrycznej ogólnego użytku.

W okresie objętym lustracją nie wystąpiły nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi. Na lokale wolne w sensie prawnym organizowano na podstawie decyzji Zarządu przetargi ofertowe. Dokumentacja z tych przetargów sporządzona została prawidłowo, a zawarte umowy najmu lokali użytkowych w okresie objętym lustracją sporządzono prawidłowo i zabezpieczają interes Spółdzielni.

Mimo podejmowanych przez Spółdzielnię wzmoczonych czynności windykacyjnych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych poziom tych zaległości jest znaczny i w poszczególnych latach badanego okresu wynosił:

- rok 2019 – łączna zaległość wynosząca 3 130 889,87 zł, co stanowiło 12,99% rocznego wymiaru opłat wynoszącego 24 269 371, 50 zł,
- rok 2020 – łączna zaległość wynosząca 3 067 029,45 zł, co stanowiło 11,33% rocznego wymiaru opłat wynoszącego 27 069 311,40 zł,



- rok 2021 – łączna zaległość wynosząca 3 379 051,08 zł, co stanowiło 12,26% rocznego wymiaru opłat wynoszącego 27 563 304,10 zł.

Jeśli chodzi o zaległości od lokali użytkowych, ich stan w ujęciu procentowym jest również stosunkowo wysoki i wynosił:

- rok 2019 – łączna zaległość wynosząca 379 833,20 zł, co stanowiło 7,48% rocznego wymiaru opłat wynoszącego 5 079 178,73 zł,
- rok 2020 – łączna zaległość wynosząca 397 322,41 zł, co stanowiło 8,40% rocznego wymiaru opłat wynoszącego 4 726 194,76 zł,
- rok 2021 – łączna zaległość wynosząca 358 670,56 zł, co stanowiło 7,15% rocznego wymiaru opłat wynoszącego 5 017 748,53 zł.

Poziom zadłużeń w znacznym stopniu ogranicza działalność Spółdzielni, co wskazuje na konieczność dalszych działań przewidzianych prawem w kierunku poprawy windykacji należnych opłat. W przypadku nieterminowego regulowania należności Spółdzielnia naliczała i egzekwowała odsetki i kary za zwłokę, co było zgodne z postanowieniami Statutu.

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, które zabezpieczają interes Spółdzielni i ze strony Spółdzielni podpisane przez dwóch członków Zarządu.

Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalenie potrzeb remontowych należy do Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, a kierunki działalności remontowej w okresie objętym lustracją wyznaczone były:

- rozeznaniem potrzeb remontowych na podstawie przeprowadzonych przeglądów okresowych,
- wieloletnim planem działań remontowych i termomodernizacyjnych,
- kierunkami działalności Spółdzielni przyjętymi przez Walne Zgromadzenie,
- akumulacją środków finansowych gromadzonych na funduszu remontowym,

na podstawie których sporządzono plany remontów poszczególnych nieruchomości.

Spółdzielnia zgodnie z wymogami założyła dla wszystkich budynków książki obiektów budowlanych według obowiązujących wzorów, w których wpisy wprowadzano systematycznie. Książki obiektu budowlanego prowadzone są prawidłowo i przechowywane zgodnie z obowiązującą instrukcją.

Zgodnie z art. 62 ustawy - Prawo budowlane obiekty budowlane były w czasie ich użytkowania poddawane 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.

Nadzór techniczny nad urządzeniami dźwigowymi sprawuje Inspektor Dozoru Technicznego w Wałbrzychu i wszystkie eksploatowane dźwigi były poddane badaniom i terminy następnych badań były zachowane. Dokumentacja dźwigów prowadzona jest prawidłowo i przechowywana zgodnie z obowiązującą w Spółdzielni instrukcją.

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 poszczególnych nieruchomości.

W okresie objętym lustracją z funduszu na remonty nie finansowano napraw i remontów obciążających użytkowników lokali. Nakłady na remonty wynosiły:

- Rok 2019:
  - łączne nakłady na remonty – 8 910 553,69 zł
  - odpisy naliczone od lokali mieszkalnych – 4 661,019,95 zł
  - kredyty bankowe – 1 348 052,31 zł
  - stan funduszu na koniec roku – 2 188 715,84 zł;
- Rok 2020:
  - łączne nakłady na remonty – 6 480 389,22 zł
  - odpisy naliczone od lokali mieszkalnych – 4 799 993,20 zł
  - kredyty bankowe – 265 252,85 zł
  - stan funduszu na koniec roku – 2 582 217,23 zł;
- Rok 2021:
  - łączne nakłady na remonty – 7 083 900,76 zł
  - odpisy naliczone od lokali mieszkalnych – 4 910 148,91 zł
  - stan funduszu na koniec roku – 2 501 017,57 zł.

Różnica w wykorzystaniu środków funduszu na remonty przechodziła na rok następny.

Roboty remontowe wykonywano systemem zleconym przez obcych wykonawców wyłonionych w przypadkach koniecznych, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem na podstawie zawartych umów.

Stwierdza się prawidłowość prowadzonych postępowań przetargowych, prawidłowość zawartych umów na realizację zadań zabezpieczających interes Spółdzielni, jak również prawidłowość prowadzonych czynności nadzoru inwestorskiego prac remontowych.

Wystawione przez wykonawców faktury są zweryfikowane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. Podatek VAT naliczono prawidłowo.

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.

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 sprawdzonych i zadekretowanych.

Sposób prowadzenia ewidencji księgowej zapewnia kontrolę operacji gospodarczych, które są udokumentowane oraz poprawnie zakwalifikowane do ujęcia w księgach rachunkowych.

Stwierdza się, że Spółdzielnia:

- przechowuje zbiory finansowe po dokonaniu wydruków odpowiednio do przyjętych wewnętrznych zasad,
- przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie Spółdzielni w oryginalnej postaci w podziale na lata i miesiące,
- okres przechowywania danych jest zgodny z art. 74 ustawy o rachunkowości.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia organizowała inwentaryzacje zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości, zachowując wymogi inwentaryzacji składników majątkowych.

Spółdzielnia prowadzi ogólnodostępną gospodarkę kasową w oparciu o instrukcję uchwaloną przez Zarząd za pośrednictwem 2 punktów kasowych odpowiednio zabezpieczonych przed kradzieżą z włamaniem i dostępem osób nieuprawnionych. Dowody kasowe Kp i Kw traktowane są jako druki ścisłego zarachowania. Stany środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych były zgodne z przeprowadzonymi okresowo inwentaryzacjami kasy i z wyciągami bankowymi i pisemnymi potwierdzeniami banku.

Spółdzielnia sporządzała sprawozdania finansowe, na które składały się:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
- Bilans, który po stronie aktywów i pasywów zamykał się sumą:
  - rok 2019 – 58 263 137,36 zł,
  - rok 2020 – 57 677 844,23 zł,
  - rok 2021 – 55 029 656,70 zł.
- Rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto:
  - rok 2019 – 1 144 094,25 zł,
  - rok 2020 – 1 089 706,02 zł,
  - rok 2021 – 1 303 491,06 zł.
- Zestawienie zmian w funduszach własnych wykazujące straty:
  - w roku 2019 – 44 478 568,45 zł,
  - w roku 2020 – 42 922 390,17 zł,
  - w roku 2021 – 39 788 665,33 zł.
- Rachunek przepływów środków pieniężnych wykazujący na koniec roku stany w wysokościach:
  - rok 2019 – 9 319 845,49 zł,
  - rok 2020 – 10 939 322,39 zł,
  - rok 2021 – 10 970 342,32 zł.

- Dodatkowa informacja i objaśnienia.
- Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata: 2019, 2020, 2021 zostały sporządzone w terminie wynikającym z wymogów ustawy o rachunkowości i poddane obowiązkowemu sprawdzeniu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Umowy o badanie sprawozdań finansowych zawarte przez Zarząd sporządzono prawidłowo i zabezpieczają interes Spółdzielni. Wszystkie sprawozdania finansowe zatwierdzone zostały przez Walne Zgromadzenia, które w tym zakresie podjęto stosowne uchwały w głosowaniu jawnym.

Sprawozdania finansowe obejmujące dane liczbowe i informację opisowe:

- przedstawiają wszystkie informacje dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni,
- sporządzone zostały we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z określonymi w ustawie o rachunkowości zasadach rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- są zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i Statutu,
- stany funduszy wynikające z ewidencji analitycznej uzgodnionej z ewidencją syntetyczną udokumentowane są prawidłowo,
- sprawozdania finansowe zostały sporządzone z zachowaniem zasad kontynuacji ciągłości.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorczą i jej komisje w szczegółowy sposób dokonywały okresowych analiz finansowych działalności Spółdzielni.

Tworzone przez Spółdzielnię fundusze są zgodne z postanowieniami Statutu, a ich stan na dzień 31.12.2021 roku wynosił:

- fundusz udziałowy – 594 716,50 zł,
- fundusz zasobowy – 9 434 398,03 zł,
- fundusz wkładów mieszkaniowych – 1 338 168,62 zł,
- fundusz wkładów budowlanych – 28 292 846,49 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 wolne środki umieszczała na lokatach bankowych uzyskując z tego tytułu dodatkowe przychody wynoszące:

- rok 2019 – 93 381,59 zł,
- rok 2020 – 25 358,29 zł,
- rok 2021 – 931,86 zł.

Spółdzielnia posiadała kredyty mieszkaniowe objęte ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, które na dzień 31.12.2021 roku zostały całkowicie spłacone w roku 2019.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia terminowo i prawidłowych wysokościach regulowała obowiązujące podatki i opłaty jak: podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste

użytkowanie gruntu, podatek dochodowy od osób fizycznych, podatek od osób prawnych, świadczenia na rzecz pracowników – składka ZUS, podatek od towarów i usług VAT.

Dowodem powyższego jest fakt, że w badanym okresie Spółdzielnia nie była obciążona odsetkami i karami za zwłokę w regulowaniu zobowiązań.

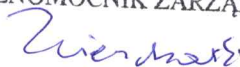
Biorąc pod uwagę stan majątkowo – finansowy Spółdzielni oraz inne ustalenia dokonane w trakcie badania lustracyjnego nie stwierdzono zagrożeń możliwości kontynuowania dalszej działalności Spółdzielni.

Przedstawione dane w protokole potwierdzają dobrą sytuację finansową Spółdzielni i jej płynność finansową.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego Związek nie formuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, lecz zwraca uwagę na prowadzenie w dalszym ciągu przewidzianych prawem działań windykacyjnych opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

  
Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU

  
Jan Sutowksi