



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 12.04.2022 r.



**Łomiankowska
Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Baczyńskiego 24 lok. 18
05-092 Łomianki**

I.dz. *394/2022*

W wyniku zawartej umowy w dniu 08 grudnia 2021 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Łomiankowską Spółdzielnią Mieszkaniową w Łomiankach, w dniach od 15 lutego do 28 marca 2022 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 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 cieplnej, 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 funduszków, 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.

Ustaleń lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień oraz udzielanych informacji przez pracowników Spółdzielni oraz członków organów samorządowych.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych,
- akta pracownicze,
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumentacja finansowo-księgową,
- 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.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, ponieważ poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 29 października 2018 roku do 21 lutego 2019 roku, obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie ustaleń z protokołu lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 22 listopada 2018 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując pięć wniosków:

1. Ściśle przestrzegać przepisów:

- art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego nakładających na Radę Nadzorczą obowiązek przedstawienia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji,
- art. 38 § 1 pkt. 3 w/w ustawy nakładających na Walne Zgromadzenie obowiązek podjęcia uchwały na okoliczność rozpatrzenia wniosków polustracyjnych;

2. Rozważyć sprawę unormowania zasad udostępniania przez Spółdzielnię dokumentów członkom Spółdzielni.

3. 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 przeprowadzonymi w 2018 roku zmianami statutu Spółdzielni. W ramach tych prac należy wyeliminować wykazane w protokole lustracji mankamenty posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów;

4. Doprowadzić do formalnego uregulowania statusu lokatorskiego prawa do lokalu nr 2 w budynku przy ul. Baczyńskiego 14 zgodnie z uchwałą Zarządu z dnia 6.07.2012 roku;

5. Podjąć działania ukierunkowane na urealnienie wysokości stawek opłat eksploatacyjnych w celu zapewnienia możliwości pokrycia rzeczywistych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Poddać pod rozagę potrzebę zwiększenia odpisów na fundusz remontowy w celu zapewnienia możliwości zaspokojenia w większym niż dotychczas zakresie ujawnionych potrzeb technicznych nieruchomości i zlikwidowania ujemnego salda funduszu remontowego; które zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego Rada Nadzorcza przedstawiła na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 17 czerwca 2019 roku. Walne Zgromadzenie uchwałą numer 5/2019 przyjęło wnioski do realizacji.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił Statut, którego ostatnich zmian dokonano w dniu 24 maja 2018 roku uchwałą Walnego Zgromadzenia numer 6/2018. Dokonane zmiany statutu wynikały z ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. W ramach przeprowadzonej analizy statutu uchwalonego w 2018 roku stwierdzono następujące niezgodności:

1. W § 48 dotyczącym zakresu działania Rady Nadzorczej w pkt. 5 o treści: „podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych”;
2. Zapis § 59 ust. 1 pkt. 6 o treści „Inne fundusze, nieobciążające kosztów działania Spółdzielni, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej”;

powyższe punkty są niezgodne z art. 78 § 2 Prawa spółdzielczego który brzmi: „Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie”.

System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. W Spółdzielni analizowano i nowelizowano obowiązujące regulaminy wewnętrzne, uwzględniając zmieniające się przepisy prawne. Ze względu na odległe daty uchwalenia części z regulaminów, niezbędne jest kontynuowanie rozpoczętych prac w celu dostosowania ich postanowień do aktualnie obowiązującego stanu prawnego i zmienionego statutu, ponadto nadal brak jest unormowań dotyczących udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni. W związku z powyższym wnioski numer 2 i 3 z poprzedniej lustracji pozostają aktualne.

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. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w Statucie. O czasie, miejscu i porządku obrad Spółdzielnia zawiadamiała członków na piśmie. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu, sposób ich dokumentowania i archiwizowania.

Zgodnie z obowiązującym Statutem oraz Regulaminem Rady Nadzorczej, Rada składa się z 7-9 osób wybranych spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym, na trzyletnią kadencję. W badanym okresie funkcjonowała Rada w siedmioosobowym składzie w kadencji 2017-2020. 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”. W latach 2018-2020 przeprowadzono wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej, było to skutkiem rezygnacji osób z członkostwa w Radzie oraz oddelegowania osób do Zarządu i w następstwie powołania ich na członków Zarządu. Sposób uzupełnienia Rady Nadzorczej został określony w Statucie (§ 47 ust. 4), który stanowi że na miejsce członka, którego mandat wygaś przed upływem kadencji, do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

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. Ze swojego grona Rada Nadzorcza wyłoniła dwie stałe komisje: Rewizyjną i Techniczną, które zajmowały się badaniem tematów sukcesywnie zleczanych przez Radę Nadzorczą.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza podejmowała uchwały zgodnie z kompetencjami określonymi w § 48 Statutu. W 2020 roku nie podjęła jednak uchwały o zatwierdzeniu planu finansowo-gospodarczego, co narusza przepis § 48 ust. 1 Statutu.

W dniu 21.01.2018 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę numer 1/2018 w sprawie pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami na eksploatacji budynku Baczyńskiego 4C z części nadwyżki przychodów funduszu remontowego budynku Baczyńskiego 4C. Uchwała ta jest niezgodna z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który mówi że „Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym”. Ponadto środki pochodzące z funduszu remontowego, mogą być przeznaczone jedynie na przeprowadzenie zaplanowanych wcześniej prac remontowych, a nie na pokrycie niedoborów wykazanych na eksploatacji budynków. W związku z powyższym stawki opłat za używanie lokali w budynku Baczyńskiego 4C

zostały ustalone na poziomie nie zapewniającym pełnego pokrycia kosztów przypadających na te lokale i powinny zostać zwiększone.

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. Decyzje podejmowane przez Zarząd nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, a podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji określonych w Statucie, zastrzeżenie budzi fakt nie sporządzenia sprawozdania za lata 2019 i 2020 co narusza zapis § 52 ust. 7 Statutu, który określa, że Zarząd powinien sporządzać sprawozdanie co roku.

Zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni dostosowana była do form i skali prowadzonej działalności, a wynikający ze struktury poziom zatrudnienia zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Niewielki poziom organizacyjno-gospodarczy Spółdzielni i związana z tym szczupłość obsady pracowniczej (5 etatów), wskazuje że Spółdzielnia nie ma potrzeby posiadania regulaminu wynagradzania i regulacji takich nie posiada. Pozytywnie jednak należy ocenić fakt, że Spółdzielnia mimo braku takiego obowiązku uchwaliła Regulamin pracy, który określał ład i porządek wewnętrzny Spółdzielni, a także prawa i obowiązki pracowników oraz Spółdzielni jako pracodawcy. 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 wydanymi w oparciu o okresowe badania lekarskie.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia obejmujący procedury zabezpieczenia majątku, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych nie budzi zastrzeżeń.

Spółdzielnia przestrzega przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, dalej zwanym RODO oraz Ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10.05.2018 roku, bowiem posiada

„Instrukcję ochrony danych osobowych” oraz „Politykę bezpieczeństwa”, które dostosowane są do obowiązujących przepisów. Spółdzielnia spełnia również obowiązek informacyjny dotyczący przetwarzania danych osobowych poprzez umieszczanie komunikatu na stronie internetowej Spółdzielni oraz w gablotach informacyjnych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Z prowadzonej dokumentacji terenowo prawnej wynika, że na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia włada gruntami o powierzchni 44.065,00 m² z czego:

- prawo własności gruntów o powierzchni 22.809,00 m² (co stanowi 51,76% powierzchni gruntów);
- prawo wieczystego użytkowania do gruntów o powierzchni 21.256,00 m² (co stanowi 48,24% powierzchni gruntów).

Spółdzielnia ma w pełni uregulowany stan prawny gruntów co odzwierciedlają wpisy w księgach wieczystych. Umożliwiło to również bieżącą realizację przez Zarząd wniosków o przeniesienie własności lokali.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry. Badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały nieścisłości związane z przyjmowaniem w poczet członków. Na podstawie analizy dokumentacji członkowskiej stwierdzono przypadki nie wykreślenia byłych członków z rejestru członkowskiego po wcześniejszej sprzedaży lokalu (narusza to przepis art. 3 ust. 6 pkt. 2 i 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) oraz przyjęcia w poczet członków osoby posiadające lokal z wyodrębnioną własnością bez wcześniejszego złożenia deklaracji o przystąpieniu do Spółdzielni (narusza to przepisy art. 16 Prawa spółdzielczego). Na koniec 2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 342 członków.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni to zespół 11 budynków z 282 lokalami mieszkalnymi, 6 lokalami użytkowymi i 1 podziemną halą garażową z 27 stanowiskami.

Zasoby Spółdzielni podzielone są na wyodrębnione nieruchomości jednobudynkowe, które stanowią podstawowe jednostki organizacyjne, dla których ewidencjonowane są przychody i koszty działalności oraz ustalane są wyniki finansowe.

Budynki wyposażone są w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody.

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

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni stanowiły nieruchomości jednobudynkowe, dla których Spółdzielnia prowadziła ewidencję oraz dokonywała rozliczeń kosztów i przychodów. Wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych były realizowane.

W wyniku przeprowadzonych badań gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazano, że Spółdzielnia dla budynków przy ulicy Baczyńskiego 20, 24, 26 i 28 nie zakwalifikowała przychodów wynikających z pożytków lokali użytkowych znajdujących się w częściach wspólnych. Przychody z tych lokali po odliczeniu podatku podlegały podziałowi w ramach nadwyżki bilansowej przez Walne Zgromadzenie, czym naruszono przepis art. 5 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który mówi, że: „Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej”.

Rozliczenia z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz przychodów z opłat, przeprowadzane były w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Wymogi określone w art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych były zachowane. Wysokość opłat eksploatacyjnych za używanie lokali ustalana była na podstawie planowanych kosztów ujętych w rocznych planach rzeczowo-finansowych.

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.

Na podstawie przedstawionych dokumentów dotyczących ewidencjonowania kosztów i przychodów gzm należy stwierdzić, że w przedstawionych przez Spółdzielnię rozliczeniach, zestawieniach i sprawozdaniach finansowych występuje szereg rozbieżności, tym samym prawidłowość wykazanych wyników finansowych budzi wątpliwości. Wskazuje to na konieczność rozważenia dokonania weryfikacji ewidencji księgowej, za lata objęte badaniem lustracyjnym.

Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostaw ciepła oraz z tytułu dostawy wody, a rozliczenia te przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa jak również wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi, a w zawartych umowach najmu interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

W latach 2018-2020 zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomie: 3,61% w 2018 roku; 4,23% w 2019 roku; 7,39% w 2020 roku. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się następująco: 0,26% w 2018 roku; 7,74% w 2019 roku; 25,25% w 2020 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Wysoki wskaźnik zadłużenia w lokalach użytkowych na koniec 2020 roku wynika z braku wnoszenia opłat przez najemców lokali, z powodu panującej pandemii COVID-19. Co roku stan zadłużenia w Spółdzielni rósł, co świadczy że Spółdzielnia powinna zintensyfikować działania windykacyjne zarówno w lokalach użytkowych jak i mieszkalnych, w celu eliminacji powstałego zadłużenia.

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 wykonywała również przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne urządzeń gaśniczych i gaśnic wynikających z przepisów o ochronie przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych. Spółdzielnia w garażu przy ulicy Baczyńskiego 4c w 2019 roku dokonała przeglądu kalibracji okresowej detektorów tlenu węgla, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010 nr 109, poz. 719), badanie to powinno być wykonywane corocznie.

W Spółdzielni funkcjonuje fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, § 60 Statutu oraz na zasadach określonych w „Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego”. Poniesione w badanym okresie

nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 845.238,99 zł.

W zakresie ewidencjonowania wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielnia realizowała wymogi określone art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prowadząc odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, która uwzględniała wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

W badanym okresie prace remontowe Spółdzielnia realizowała za pomocą obcych wykonawców wyłonionych zgodnie z „Regulaminem w sprawie trybu przeprowadzania przetargów lub konkursów ofert na roboty, dostawy i usługi, sposobu zatwierdzania umów z obcymi wykonawcami wykonującymi roboty, dostawy i usługi na rzecz Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”. Regulamin ten zgodnie z zapisem § 48 pkt. 19 statutu powinien zostać uchwalony przez Radę Nadzorczą a nie jak ma to miejsce przez Zarząd Spółdzielni.

Umowy zawarte z obcymi wykonawcami zabezpieczały interes Spółdzielni, niemniej jednak trzeba zwrócić uwagę aby na przyszłość wykonawcy przedstawiali polisy ubezpieczeniowe na okres obowiązywania podpisanej umowy. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania i udokumentowania. Nadzór inwestorski nad wykonawstwem robót pełnią pracownicy firm zewnętrznych, którzy posiadali odpowiednie uprawnienia budowlane.

Zgodnie z przyjętymi zasadami gospodarki finansowej podstawą prowadzenia działalności gospodarczej przez Spółdzielnię były roczne plany rzeczowo-finansowe, sporządzone zgodnie z zasadami rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści swoim członkom. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia sporządzała i zatwierdzała plany rzeczowo-finansowe na lata 2018 i 2019 natomiast nie sporządzała i nie uchwalała planu rzeczowo-finansowego na rok 2020.

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

Spółdzielnia uchybiła obowiązkowi określonemu w art. 26 ust. 1 Ustawy o rachunkowości, dotyczącego przeprowadzania inwentaryzacji

środków trwałych na ostatni dzień każdego roku obrachunkowego, gdyż w przedstawionej dokumentacji brak jest jakiegokolwiek informacji o przeprowadzeniu inwentaryzacji w roku 2019 i 2020, jak również brak jest dokumentacji z jej przeprowadzenia.

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata zostały :

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez Radę Nadzorczą
- sprawozdanie za 2018 rok zostało ujawnione w KRS, natomiast sprawozdanie za 2019 oraz 2020 rok nie zostały złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym, co narusza przepis art. 69 ust. 2 Ustawy o rachunkowości, który określa, że „Jeżeli sprawozdanie finansowe nie zostało zatwierdzone w terminie określonym w art. 53 ust. 1, to należy je złożyć w rejestrze sądowym w ciągu 15 dni po tym terminie, a także 15 dni po jego zatwierdzeniu wraz z dokumentami, o których mowa w ust. 1”.

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, od których 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, jednak pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dokonać zmian zapisów statutu wynikających z niezgodności zobowiązującym stanem prawnym.
2. Kontynuować prace pod kątem analizy treści norm regulaminowych w celu dostosowania ich postanowień do aktualnie obowiązującego stanu prawnego i zmienionego statutu.
3. Rozważyć sprawę unormowania zasad udostępniania przez Spółdzielnię dokumentów członkom Spółdzielni.
4. Przestrzegać przepisów § 48 ust. 1 Statutu, który zobowiązuje Radę Nadzorczą do corocznego podejmowania uchwalania planów gospodarczych Spółdzielni.
5. Pieniądze zgromadzone na funduszu remontowym przeznaczać wyłącznie na przeprowadzenie zaplanowanych wcześniej prac remontowych.

6. Przestrzegać przepisu § 52 ust. 7 Statutu obligującego Zarząd do sporządzania rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładania ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
7. Dokonać aktualizacji rejestru członków oraz przestrzegać przepisów:
 - art. 3 ust. 6 pkt. 2 i 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określający ustanie członkostwa w spółdzielni,
 - art. 16 Prawa spółdzielczego, określający warunek przyjęcia w poczet członków osoby posiadające lokal z odrębną własnością.
8. Ściśle przestrzegać art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że pożytki z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
9. Dokonać weryfikacji ewidencji księgowej i ustalenia wyników finansowych Spółdzielni za lata 2018-2020 oraz rozważyć zlecenie biegłemu rewidentowi sprawdzenia prawidłowości sporządzenia sprawozdań finansowych.
10. Zintensyfikować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.
11. Przestrzegać przepisów w sprawie ochrony ppoż. budynków i innych obiektów budowlanych i terenów, tj. przeprowadzać co roku przegląd detektorów tlenu węgla w garażu przy ulicy Baczyńskiego 4C.
12. Przestrzegać przepisów Ustawy o rachunkowości:
 - art. 26 ust. 1 nakładający na Spółdzielnię obowiązek przeprowadzania na koniec każdego roku inwentaryzacji;
 - art. 69 ust. 2 obligujący Spółdzielnię do składania sprawozdań finansowych w terminie do Krajowego Rejestru Sądowego.

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

AS/43/2022