

Białystok, dnia 16 grudnia 2021 roku

L.Dz 223 /2021

**Rada Nadzorcza i Zarząd  
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach**

Stosownie do zawartego porozumienia z 25 czerwca 2021 roku pomiędzy Zarządem Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej i Zarządem Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku, Związek w okresie od 14 października do 12 listopada 2021 roku przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni za lata 2018-2021.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole, podpisanym bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni. Po jednym egzemplarzu protokołu przekazano Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

Związek Rewizyjny pozytywnie ocenia przygotowanie organizacyjne i kadrowe Spółdzielni oraz dbałość o terminowe załatwianie spraw związanych z zagadnieniami członkowskimi, gospodarką zasobami mieszkaniowymi, gospodarką remontową i transportem. Dotyczyło to także gospodarnego i celowego dysponowania środkami finansowymi na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni jak i dbałości o właściwe zabezpieczenie majątku.

Należycie i rzetelnie prowadzono ewidencję księgową, która umożliwiała identyfikację i wyodrębnienie poszczególnych operacji gospodarczych dotyczących realizacji każdego zdarzenia gospodarczego.

Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku, po przeprowadzonej lustracji działalności za lata 2018-2020 ustalił, iż:

1. Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku, po przeprowadzonej w okresie od 5 marca do 5 kwietnia 2018 roku lustracji pełnej za lata 2015-2017, nie wydał wniosków polustracyjnych, potwierdzając należyte funkcjonowanie organów kolegialnych Spółdzielni.
2. Spółdzielnia w badanych latach z zachowaniem obowiązującego trybu dokonała zmiany w statucie, polegającej na uwzględnieniu wymogów wynikających z

nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 09 września 2017 roku<sup>1</sup>. Treść zmian w statucie redagował Zarząd Spółdzielni, a akceptowała ją Rada Nadzorcza, po czym Walne Zgromadzenie uchwałą Nr 6 z 11 czerwca 2018 roku zatwierdziło zmiany.

3. W badanym okresie spółdzielnia z zachowaniem wymogów statutu posiadała łącznie 20 regulaminów wewnętrznych normujących zakres jej funkcjonowania oraz organów kolegialnych.
4. Spółdzielnia zgodnie z postanowieniami § 3 pkt 7 i 8 statutu zarządzała nieruchomościami stanowiącymi jej własność, a także nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami niestanowiącymi ich mienia lub mienia ich członków.
5. Spółdzielnia posiadała uchwalaną przez Radę Nadzorczą wewnętrzną strukturę organizacyjną w postaci szczegółowego schematu graficznego, która zgodnie z uchwałą Nr 3/2020 z 27 kwietnia 2020 roku, zapewniała właściwą organizację pracy wraz z zakresem obowiązków dla poszczególnych komórek i stanowisk oraz zasady ich współdziałania.
6. Spółdzielnia w badanym okresie posiadała dwa regulaminy odnoszące się do warunków zatrudnienia i płac tj. Regulamin pracy (uchwała R.N. z 12 grudnia 1996r.) oraz Regulamin wynagradzania pracowników (uchwała Zarządu nr 5/2011 z 27 grudnia 2011r. z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2012r.) Przeanalizowano wypłacone w 2018 nagrody jubileuszowe w w/w roku wypłacono nagrodę jubileuszową członkowi zarządu na podstawie Regulaminu wynagradzania członków zarządu (uchwała R.N. nr 4/2013 z 29 października 2013r.) dział II pkt 4 w związku z Regulaminem wynagradzania pracowników (uchwała Zarządu nr 5/2011 z 27 grudnia 2011r.) §5 pkt 3 Przeprowadzona analiza przestrzegania przez Spółdzielnię postanowień w/w regulaminów wykazała, że Spółdzielnia należycie wywiązywała się z tego obowiązku. Nie stwierdzono naruszeń przepisów przywołanych regulaminów.

---

<sup>1</sup>Dz.U.2017.1560.

7. Dokumentację osobową pracowników przechowywano w wydzielonym pomieszczeniu w szafie, do której dostęp (*klucz*) miał pracownik odpowiedzialny za prowadzenie akt osobowych.
8. Spółdzielnia wprowadziła przepisy o ochronie danych osobowych, przez co uregulowała przestrzeganie przez pracowników ustawy z 10 maja 2018 roku<sup>2</sup> o ochronie danych osobowych. Z dniem wejścia w życie tej ustawy, tj. 25 maja 2018 roku wdrożyła w życie przepisy wynikające z rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 roku. o ochronie danych osobowych - uchwałą nr 7/2018 z 16 maja 2018 roku.
9. Zgodnie z § 25 statutu Spółdzielni w badanych latach organy samorządowe Spółdzielni stanowiły: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.
10. Rada Nadzorcza w każdym z analizowanych lat, nie dzieliła na części obrad Walnego Zgromadzenia. Zarząd o czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadomił członków na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem. Z zachowaniem wymogu § 30 statutu w terminie tym powiadomiono także Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny z zaproszeniem do uczestnictwa. W każdym z zawiadomień zawarto informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
11. W sprawie skierowanego, przez członka Spółdzielni, zapytania do Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku odnośnie nie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków w roku 2020 - należy jednoznacznie stwierdzić, iż zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, i innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020r. poz. 568), jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada na okres obowiązywania stanu zagrożenia epidemiologicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającego w dniu wejścia w życie

---

<sup>2</sup>Dz. U. 2018, poz. 1000.

niniejszej ustawy, Walne Zgromadzenie powinno zostać zwołane nie później niż w terminie do 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu. Spółdzielnia przestrzega zatem przywołanych powyżej zasad.

12. W analizowanym okresie Rada Nadzorcza, w 5 osobowym składzie działała od maja 2017 roku. Kadencja Rady Nadzorczej w związku z sytuacją epidemiologiczną w kraju w skutek braku możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia została przedłużona automatycznie z mocy prawa do czasu dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia w terminie opisanym w pkt.11. – należy jednoznacznie stwierdzić, iż kadencja Rady Nadzorczej została przedłużona zgodnie z prawem.
13. Zarząd przestrzegał uchwalonego przez Radę Nadzorczą regulaminu, uchwałą nr 37/2010 z 17 września 2010 roku a w szczególności:
  - posiedzenia Zarządu odbywały się w miarę potrzeby, lecz nie rzadziej niż raz w miesiącu (*§ 61, ust. 1 statutu*),
  - z zachowaniem wymogu (*§ 6 regulaminu*) po posiedzeniach każdorazowo sporządzano protokół, który podpisywali członkowie zarządu obecni na danym posiedzeniu. Wnioski, plany i sprawozdania będące przedmiotem obrad załączano do protokołów z posiedzeń, które sporządzano starannie i przejrzyście,
    - w trybie pkt.3 *regulaminu*, w trosce o prawidłowe zarządzanie Spółdzielnią, Zarządowi przypisano konkretne czynności i kompetencje, a w regulaminie organizacyjnym poszczególnym jego członkom przypisano zakresy działania, obowiązków i uprawnień oraz odpowiedzialności.
14. Analiza pod względem poprawności prowadzenia rejestru członków Spółdzielni wykazała, że był on prowadzony starannie (*bez skreśleń i poprawek*). Rejestr z zachowaniem obowiązującego trybu określonego w art. 30 Prawo Spółdzielcze zawierał imiona i nazwiska członków, miejsce zamieszkania, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

15. W 2020 roku z ogólnej liczby 429 szt. lokali mieszkalnych, 10 lokali (2,3%) posiadało status lokatorski, 116 szt. (27%) status lokali własnościowych, 301 szt. (70,2%) to lokale o statusie z odrębną własnością, a 2 lokale (0,5%) znajdowały się w najmie.
16. Spółdzielnia przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, zakończyła regulację stanu prawnego gruntów będących w jej władaniu. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku grunty pozostające we władaniu Spółdzielni stanowiły 14,89 ha, z tego 6,89 ha (46,3%) grunty własne, (jako część wspólna nieruchomości), a 8 ha (53,7%) w użytkowaniu wieczystym (grunty mienia Spółdzielni).
17. Zgodnie z strukturą organizacyjną zatwierdzaną przez Radę Nadzorczą (uchwała Nr 3/2020 z 27 kwietnia 2020 roku), organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi była scentralizowana (nie wyodrębniono osiedli)
18. Wyniki oględzin budynków mieszkalnych, przeprowadzonych w dniu 4 listopada 2021 roku wskazują m. in., że mieszkańcy wykazywali należytą troskę o mienie Spółdzielni. Stan techniczny i porządkowo-estetyczny nie budził zastrzeżeń.
19. Wyniki przeglądu zaplecza technicznego Spółdzielni wskazują m. in., że w pomieszczeniach budynku administracji w 7 pomieszczeniach biurowych jak i socjalnych panował ład i porządek.
20. Analiza opracowywanych na poszczególne lata projektów rocznych planów finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi uwzględniała: wykonanie planu za rok poprzedni oraz zakładane przez dostawców usług podwyżki cen za dostawę wody, ciepła, energii elektrycznej, a także za wywóz śmieci jak i wzrost cen na materiały remontowe i wzrost podatku od nieruchomości. Opracowane przez Zarząd wspomniane projekty rocznych planów w pełni obejmowały gospodarkę rzeczowo-finansową Spółdzielni, ponieważ zawierały: plan gospodarczo-finansowy przychodów; plan gospodarczo-finansowy kosztów; plan zatrudnienia i funduszu płac wraz z wyszczególnieniem bezosobowego funduszu płac oraz plan rzeczowo-finansowy remontów zasobów mieszkaniowych. Zarząd tak opracowane (na każde z badanych

lat) projekty ww. planów przedkładał Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia, zachowując tym samym wymogi § 60, ust. 7 Statutu..

21. Analiza, z zakresu prawidłowego sporządzania kalkulacji opłat eksploatacyjnych wraz z rozliczaniem wyników eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości wskazuje, że w analizowanych latach podczas ustalania jednostkowych stawek opłat eksploatacyjnych uwzględniano wymagane składniki kosztowe, a w szczególności płace wraz z narzutami, zużycie materiałów, podatek od nieruchomości i gruntowy oraz odpisy na fundusz remontowy.
22. Analiza z zakresu poziomu kształtowania się w badanych latach kosztów, przychodów i wyników na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, które obejmują: eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych, nieruchomości wspólnych oraz terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania, dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawę wody zimnej i odprowadzania ścieków wykazała m. in., że w latach 2018-2020 przychody były wyższe od kosztów, kolejno o: 9,2 tys. Zł, -35,2 tys. zł. I - 26,8 tys. zł.
23. Zgodnie z obowiązującą w Spółdzielni strukturą organizacyjną zatrudniano łącznie 3 administratorów, którzy bezpośrednio nadzorowali 3 firmy mające za zadania konserwację zasobów. Analiza prowadzonej dokumentacji z zakresu rozliczeń z pracy w/w firm potwierdziła należyty nadzór.
24. Spółdzielnia w badanym okresie dokonywała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu zużycia energii cieplnej i elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, niezbilansowanej wody i legalizacji wodomierzy z zachowaniem kryteriów zatwierdzonych stosownymi uchwałami przez Radę Nadzorczą
25. W latach 2018-2020 odnotowano wzrost (z 0,55 do 0,67 mln zł) przychodów na pozostałej działalności gospodarczej. Spółdzielnia w tym obszarze działalności osiągnęła w każdym z badanych lat wynik dodatni odpowiednio na poziomie:  
72,4 tys. zł, 189 tys. zł, 89,7 tys. zł.
26. Analiza z zakresu prawidłowości, terminowości i kompletności przeprowadzanych przez Spółdzielnię przeglądów technicznych wymaganych przepisami ustawy-Prawo

Budowlane, iż: książki obiektów mieszkalnych założone zostały wg wzoru ustalonego Rozporządzeniem Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji z 19 października 1998 roku<sup>3</sup>, przeglądy techniczne przeprowadzano w ustawowych terminach; przeglądy przeprowadzały osoby posiadające uprawnienia o określonej specjalności; wszystkie przeglądy kończono protokołem nadając mu numer wraz z datą przeprowadzenia oraz z podpisem osoby uprawnionej.

27. Spółdzielnia zarządzała 33 Wspólnotami. W latach 2018-2020 przychody z zarządzania wspólnotami kształtowały się na poziomie, kolejno: 531 tys. zł, 568 tys. zł. oraz 610 tys. zł. natomiast koszty zarządzania wspólnotami w badanym okresie kształtowały się na poziomie - 473 tys. zł., 501 tys. zł. i 573 tys. zł. Przychody z zarządzania nieruchomościami były wyższe od kosztów, wynik kształtował się kolejno w badanych latach na poziomie: 58,5 tys. zł, 66,3 tys. zł. i 37,3 tys. zł.
28. Analiza z zakresu prawidłowości, terminowości i kompletności przeprowadzanych przez Spółdzielnię przeglądów technicznych wymaganych przepisami ustawy-Prawo budowlane, na przykładzie losowo wybranych 3 (25%) z 12 księzek obiektów mieszkalnych: *ul. Kowieńska 11; ul. Pułaskiego 26a; ul. 1-go Maja 17*, wykazała, że Dział Techniczny należycie wywiązywał się z tego obowiązku.
29. Analiza stosowanych przez Spółdzielnię zasad kwalifikacji potrzeb remontowych wykazała, że w badanych latach potrzeby remontowe budynków po wykonanych przeglądach budowlanych przedstawiał każdorazowo Zarządowi kierownik administracji. Członkowie Zarządu kwalifikowali ostateczny zakres remontów, których rozmiar limitowany był własnym funduszem remontowym.
30. Analizy z zakresu trybu i kryteriów doboru wykonawców robót remontowych na bazie 6 umów z lat 2018-2020 zawartych z wykonawcami robót wskazują, że Zarząd w badanych latach, w umowach z wykonawcami robót zadbał o interes Spółdzielni, uwzględniając w nich kary za złą jakość i nieterminowość, a także zabezpieczył możliwość wyegzekwowania od wykonawców ujawnionych w okresie gwarancji wad.

---

<sup>3</sup>Dz. U. Nr 135, poz. 882 ze zm.

31. Spółdzielnia w badanym okresie prowadziła rachunkowość zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości<sup>4</sup>. W trybie art. 10 ust. 1 ww. ustawy wdrożono w życie zasady (*politykę*) rachunkowości uchwałą Zarządu Nr 3/2011 z 15 grudnia 2011 roku, a następnie decyzją Zarządu Nr 1/2016 z dnia 6.12.2016r. Spółdzielnia przyjęła do stosowania nową politykę rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont powołanym wzmiankowaną uchwałą Zarządu.
32. Wyrzykowa kontrola dowodów księgowych w ilości 30 szt. z lat 2018-2020 potwierdziła przestrzeganie podstawowych zasad nadzoru i kontroli. Dokumenty w szczególności zawierały klauzule o przeprowadzonych kontrolach pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym, zatwierdzone były do realizacji przez Głównego Księgowego i członka Zarządu.
33. Spółdzielnia, mimo, że nie podlega obowiązkowi poddania weryfikacji sprawozdań finansowych przez uprawniony podmiot, to jednak, co trzy lata zlecała biegłemu rewidentowi przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego. Wydana za rok 2019, przez biegłego rewidenta opinia odnośnie sprawozdań finansowych potwierdziła ich rzetelne sporządzenie. Sprawozdania te bez uwag przyjęła Rada Nadzorcza.
34. Z wyliczenia nw. wskaźników ekonomicznych wskazujących na ogólną sytuację finansową spółdzielni wynika, że w latach 2018-2020:
- wskaźnik zaległości czynszowych za lokale nie powinien przekraczać 10%. Wskaźnik ten za lokale mieszkalne w 2018 roku nie przekroczył dopuszczalnego poziomu, bowiem stanowił 3,08%, w 2019 roku osiągnął poziom 2,57% natomiast w 2020 roku wynosił 3,53%,
  - wskaźnik płynności finansowej (*bieżącej*) powinien wynosić, co najmniej 1,2-1,7. W przypadku spółdzielni wskaźnik ten kształtował się w optymalnym poziomie. W analizowanym okresie wynosił od 1,34 do 1,42. Na wykazany poziom tego wskaźnika bezpośrednio rzutował spadek zobowiązań krótkoterminowych. Opisane wyżej przez Spółdzielnię wyniki finansowe świadczą m. in. o tym, że w sytuacji spieniężenia

---

<sup>4</sup>tj. Dz. U. Nr 76, poz. 694 ze zm.



całości majątku obrotowego pokryto by uzyskanymi środkami swoje zobowiązania bieżące, zatem wypłacalność spółdzielni nie jest zagrożona,

- wskaźnik ogólnego zadłużenia nie powinien przekroczyć 0,67. W spółdzielni wskaźnik ten był wyższy od granicznego i wynosił od 1,32 do 1,61. Bezpośredni wpływ na wielkość tego wskaźnika mają kredyty długoterminowe.

35. Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą w zakresie: najmu lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych oraz w zakresie pozostałych przychodów finansowych i operacyjnych niezaliczanych do GZM. W kolejnych latach 2018-2020 na działalności gospodarczej uzyskała dodatni wynik finansowy brutto w kwocie: 555 tys. zł, 699 tys. zł i 671 tys. zł. Po odprowadzeniu podatku dochodowego uzyskany wynik netto na działalności gospodarczej wyniósł kolejno: 72,4 tys. zł, 189 tys. zł i 89,8 tys. zł. Kwoty te rozdysponowano zgodnie z uchwałami Walnych Zgromadzeń.

Uwzględniając ustalenia protokołu lustracji oraz pozytywną ocenę działalności zawartą w liście polustracyjnym, potwierdzającą dobrą kondycję finansową w Spółdzielni, Związek nie widzi potrzeby przedkładania wniosków polustracyjnych. Mając na uwadze doskonalenie pracy Spółdzielni należy kontynuować działania na rzecz dalszego rozwoju w dążeniu do zaspokajania potrzeb członków.

Synteza ustaleń lustracji powinna być rozpatrzona na posiedzeniu Rady Nadzorczej łącznie z omówieniem wyników lustracji.

Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy „Prawo spółdzielcze” ustalenia z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Zastępca Prezesa Zarządu

*mgr Piotr Korol*