

Białystok 26 października 2018 roku

SPÓŁDZIELCZY REGIONALNY  
ZWIĄZEK REWIZYJNY  
15-879 Białystok, ul. Św. Rocha 11/1  
tel. 85 744 50 83  
NIP 542-14-59-951

L.Dz 233 /2018

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA w SEJNACH	
WPLYNEŁO	
30.10.2018	
L.dz 363	zał. ....
podpis	<i>[Signature]</i>

Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Sejnach

Stosownie do zawartego porozumienia z 14 sierpnia 2018 roku pomiędzy Zarządem Waszej Spółdzielni i Zarządkiem Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku, Związek w okresie od 01 do 17 października 2018 roku przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole, podpisanym bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni 17 października 2018 roku. Po jednym egzemplarzu protokołu przekazano Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

W ramach lustracji, przeprowadzono czynności sprawdzające z zakresu sporządzenia przez Spółdzielnię sprawozdania finansowego za 2017 rok i potwierdzono jego prawidłowość i rzetelność sporządzenia, podobnie jak biegły rewident, który zbadał sprawozdanie za 2016 rok. Zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Nadzorczej. Sprawozdania te odzwierciedlały rzeczywisty stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

Związek Rewizyjny pozytywnie ocenia przygotowanie organizacyjne i kadrowe Spółdzielni oraz dbałość o terminowe załatwianie spraw związanych z zagadnieniami członkowskimi, gospodarką zasobami mieszkaniowymi, funkcjonowaniem trzech kotłowni własnych, 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.

1. Spółdzielnia w analizowanych latach działała z zachowaniem wymogów statutu, w którym dokonane zmiany i tekst jednolity Walne Zgromadzenie Członków zatwierdziło uchwałą Nr 7/2017 z 29 czerwca 2017 roku, z zachowaniem wymogów art. 9 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie

niektórych innych ustaw<sup>1</sup>. Zadbano także o rejestrację tych zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz dokonanie wpisu do Rejestru zmian personalnych w Radzie Nadzorczej Spółdzielni. Posiadano wymaganych statutem łącznie 19 regulaminów wewnętrznych normujących zakres funkcjonowania Spółdzielni oraz jej organów kolegialnych. Podczas aktualizacji regulaminów każdorazowo uwzględniano wymogi cytowanej ustawy. Przestrzegano postanowień statutu odnośnie przedmiotu i terenu działania, zarządzając nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz nieruchomościami jej członków nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. W analizowanym okresie w Spółdzielni obowiązywała zatwierdzona przez Radę Nadzorczą wewnętrzna struktura organizacyjna w formie szczegółowego schematu graficznego. Właściwą organizację pracy wraz z zakresem obowiązków dla poszczególnych komórek i stanowisk oraz zasady ich współdziałania określono w regulaminie organizacyjnym, który po ostatecznej nowelizacji obowiązywał od 20 czerwca 2013 roku. W badanym okresie przestrzegano przyjętego w strukturze organizacyjnej średniorocznego zatrudnienia, które zmniejszono z 35,3 do 34 etatów i wykorzystano je kolejno w 76,8% i w 94,7%. Także wykorzystanie osobowego funduszu płac nie przekroczyło planowanych wielkości, stanowiąc kolejno 76,8% i 94,7%.

3. Z zachowaniem obowiązującego regulaminu organizacyjnego prowadzono i przechowywano dokumentację osobową pracowników w postaci akt osobowych, które zawierały wymagane prawem aktualne dokumenty ponumerowane chronologicznie, potwierdzające m. in. zasadność dopuszczenia poszczególnych osób do pracy na zajmowanych stanowiskach. Ponadto uregulowano przestrzeganie przez pracowników ustawy o ochronie danych osobowych.

Przestrzegano wymogów wynikających z przepisów ustawodawstwa pracy w zakresie: urlopów wypoczynkowych, postępowania podczas przyjmowania do pracy, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz o ochronie danych osobowych.

W obowiązującym od 14 grudnia 2014 roku regulaminie wynagradzania oraz przyznawania świadczeń socjalnych przysługujących pracownikom, 03 marca 2017 roku wprowadzono stosowną uchwałą zmianę o wysokości stawek wynagradzania zasadniczego. Podkreślić przy tym należy, że Zarząd należycie wywiązywał się z obowiązku realizacji zadań ujętych w tym regulaminie. Zgodnie z wymogami Kodeksu Pracy, pracę osób zatrudnionych na stanowiskach robotniczych i umysłowych

ewidencjonowano na listach obecności. Listy płac stanowiły podstawę wypłat wynagrodzeń miesięcznych.

Należycie zorganizowano funkcjonowanie kontroli wewnętrznej, poprzez przypisanie w regulaminie organizacyjnym Spółdzielni poszczególnym komórkom zadań, w zależności od ich charakteru, z zakresu działalności gospodarczej, finansowej i ochrony mienia. Zgodnie z statutowym zakresem działania Rady Nadzorczej, kontrolę działalności gospodarki finansowej i stanu majątku Spółdzielni winna sprawować komisja rewizyjna, która nie wywiązywała się z przypisanych jej zadań, ograniczając się wyłącznie do akceptacji rocznych sprawozdań finansowych przedkładanych Walnym Zgromadzeniom do zatwierdzenia. Przewodniczący Rady Nadzorczej wyjaśnił, że wyeliminuje tę nieprawidłowość poprzez m. in. wdrożenie w życie z dniem 01 stycznia 2019 roku regulaminu pracy tej komisji.

4. W analizowanym okresie Zarząd zadbał o prawidłowe zwoływanie obrad Walnego Zgromadzenia. Zapewnił także należyty przebieg obrad zgodnie z przyjętym porządkiem oraz rzetelne sporządzenie protokołów z obrad. W przyjętym w statucie terminie powiadomił członków, Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku i Krajową Radę Spółdzielczą o czasie, miejscu i porządku obrad wraz z informacją o wyłożeniu w biurze Spółdzielni wszystkich sprawozdań i projektów uchwał będących przedmiotem obrad oraz informacją o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Podkreślić przy tym należy, że podczas obrad uchwały podejmowano zgodnie z przepisami prawa i statutu. Dotyczyło to także wyboru Rady Nadzorczej, dokonanego przez Walne Zgromadzenie. Rada podczas planowania rocznych planów pracy przestrzegała postanowień statutu. Ujęta w planach tematyka posiedzeń Rady wyczerpywała sprawy podlegające wyłącznemu rozpatrzeniu przez Radę, która w pełni zrealizowała planowaną liczbę 4 posiedzeń na dany rok, bowiem odbyła ich łącznie 19, podczas których podjęta 31 uchwał, w tym 26 dotyczyło przyjęcia i zatwierdzenia stosownych dokumentów, a 5 zalecających Zarządowi podjęcie stosownych działań (*głównie członkowskich*). Rada znaczącą uwagę przywiązywała do terminowości i merytorycznej poprawności realizowanych przez Zarząd jej uchwał. Wyniki przeprowadzonej podczas lustracji oceny stanu realizacji losowo wybranych 31 materiałów przedłożonych przez Zarząd Radzie, potwierdziły ich pełne wykonanie.

Zarząd zgodnie ze statutem pomyślnie realizował, przypisane regulaminem pracy poszczególnym jego członkom czynności i zadania. Podczas odbytych łącznie 83 posiedzeń, których przedmiotem, poza zagadnieniami związanymi z bieżącym

zarządzaniem Spółdzielnią, było również rozpatrywanie wniosków i podań członków Spółdzielni, dokonywanie ocen materiałów i sprawozdań sporządzanych na posiedzenia Rady Nadzorczej oraz na Walne Zgromadzenia, ocena w postępie spłat zadłużeń czynszowych wraz z analizą stanu zużycia wody i wywozu nieczystości, akceptowanie projektów planów remontów. Wnioski, plany i sprawozdania będące przedmiotem posiedzeń załączano do protokołów, które przechowywano w segregatorach. W porządku dziennym poszczególnych posiedzeń w pierwszej kolejności ujmowano sprawy należące wyłącznie do kolegialnych decyzji Zarządu podejmowane w formie uchwał i decyzji, a następnie sprawy różne. Wyniki przeprowadzonej oceny legalności i zasadności podjętych w analizowanym okresie łącznie 9 uchwał, wskazują, że podejmowano je kolegialnie z zachowaniem wymogów § 43 statutu i § 3 regulaminu Zarządu, jako że podejmowanie ich należało do wyłącznej kompetencji Zarządu.

5. Należycie dokumentowano zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe. Wyniki analizy stanu 45 teczek akt członkowskich wskazują, że zadbano o kompletność prowadzonej w nich dokumentacji warunkującej podstawy formalno-prawne i merytoryczne do przyjęcia poszczególnych osób w poczet członków Spółdzielni. Zadbano o bieżącą aktualizację stanu dokumentacji członkowskiej w przypadku np. zmiany właściciela mieszkania lub zmiany statusu prawnego mieszkania. Na koniec 2017 roku Spółdzielnia liczyła 907 członków. W badanym okresie do grona członków Spółdzielni przyjęto łącznie 7 osób z zachowaniem jak wykazał przegląd ich teczek członkowskich zasad określonych w § 9 i 10 statutu. Nowo przyjęci członkowie terminowo uiszcili wpisowe i udział członkowski.

W analizowanych latach na bieżąco dokonywano zwrotu udziałów członkowskich. Łącznie zrealizowano 24 podania o zwrot udziałów na kwotę 7,4 tys. zł. W okresie tym Rada Nadzorcza w trybie art. 24 Prawo spółdzielcze w 3 przypadkach dokonała wykreśleń z członkostwa, w tym jedną z powodu utraty prawa do lokalu, a pozostałe dwie, z uwagi na fakt ich zbycia prawa do lokalu i braku złożenia rezygnacji z członkostwa.

Zadbano o poprawne i staranne prowadzenie rejestrów członków i lokali z oddzielnymi księgami wieczystymi. Analiza poprawności załatwienia wszystkich 11 wniosków o przeniesienie własności lokali w odrębną własność, które załatwiono poprzez zawarcie umów w formie aktów notarialnych, wykazała, że podczas ich realizacji przestrzegano ustawowego trybu określonego w art. 12.1 i art. 17<sup>14</sup> ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych

ustaw<sup>2</sup>. Należycie zabezpieczono ochronę danych osobowych członków, przechowując ich teczki z danymi osobowymi w archiwum zamkniętym na klucz.

6. Zarząd zadbał o prawidłowe gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi. Po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>3</sup> w 2007 roku zakończono regulację stanu prawnego gruntów będących we władaniu Spółdzielni, a w trybie art. 40-43 tej ustawy (*stan na 31 grudnia 2014 roku*) wyodrębniono 27 z 33 nieruchomości do ustanawiania własności lokali. Zadbano także o prawidłowy przebieg procesu oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach obejmujących budynki. Potwierdziły to wyniki analizy przeprowadzonej z tego zakresu na bazie 40 z 319 wyodrębnionych lokali do końca 2017 roku, których oznaczenia dokonano z zachowaniem postanowienia art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

W ramach zarządzania zasobami mieszkaniowymi zapewniono całodobową obsługę techniczną wszystkich zasobów Spółdzielni oraz zadbano o utrzymanie na ich terenie porządku, ładu i czystości, co potwierdziły wyniki oględzin 5 z 23 budynków mieszkalnych oraz terenów przyległych. W ramach umowy zawartej z dostawcą energii elektrycznej zadbano o ciągłą jej dostawę do budynków mieszkalnych.

Zadbano o opomiarowanie wszystkich 789 lokali mieszkalnych korzystających wyłącznie z centralnej ciepłej i zimnej wody. W liczniki ciepła wyposażono istniejące kotłownie własne i budynki mieszkalne oraz dwa lokale użytkowe. Nie stosowano podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

7. Prawidłowo opracowywano i uchwalano plany finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W projektach rocznych planów, mając na uwadze zachowanie płynności finansowej, uwzględniano: wykonanie planu za rok poprzedni oraz zakładane przez dostawców usług podwyżki cen na materiały i usługi jak i wzrost podatków. Projekty te obejmowały całość gospodarki rzeczowo-finansowej Spółdzielni, bowiem zawierały plany: gospodarczo-finansowe przychodów i kosztów, zatrudnienia i funduszu płac oraz rzeczowo-finansowe remontów zasobów mieszkaniowych. Rada Nadzorcza zatwierdzała, przedkładane jej przez Zarząd w trybie § 38 statutu projekty planów. W badanych latach na gospodarce zasobami mieszkaniowymi uzyskano wzrastający dodatni wynik netto kolejno na poziomie 47 tys. zł, 100 tys. zł i 100,1 tys. zł.
8. W badanym okresie odnotowano znaczący postęp w windykacji należnych opłat czynszowych za użytkowanie lokali mieszkalnych, bowiem kwota zaległych opłat

2        *patrz przypis Nr 1*

3        *tj. Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116*

zmniejszyła się z 65,4 tys. zł do 55,5 tys. zł, powodując spadek wskaźnika zaległości czynszowych z poziomu 1,51% do 1,28%.

9. Zarząd bez zbędnej zwłoki podejmował decyzje o wykonaniu robót remontowych, których rozmiar i rodzaj limitowany był posiadanymi środkami finansowymi na funduszu remontowym, poza pracami termomodernizacyjnymi, na które brano kredyty. Dbał także o utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytych stanie technicznym. Należycie zorganizowano prace brygady konserwacyjno-budowlanej, która w ramach remontów bieżących, bez zbędnej zwłoki usuwała także zgłaszane przez mieszkańców Spółdzielni różnego rodzaju usterki i awarie. W badanych latach ich rozmiar utrzymywał się na poziomie w przedziale od 582 szt. do 678 szt. rocznie. W analizowanym okresie na remonty, w tym i zlecone firmom zewnętrznym wydatkowano łącznie 2,9 mln zł. Nadzór nad wykonawstwem robót sprawowały osoby posiadające wymagane przygotowanie zawodowe i kierunkowe uprawnienia.
10. Z zachowaniem wymogów Kodeksu Cywilnego wynajmowano lokale użytkowe i dzierżawiono tereny stanowiące własność Spółdzielni. W umowach z najemcami zapewniono sobie możliwość pełnego wyegzekwowania czynszu poprzez obowiązek wnoszenia kaucji zabezpieczającej pełne jego wyegzekwowanie, na wysokość, którego rzutowała przede wszystkim opłacalność wynajmu lokalu. W kolejności analizowanych lat z najmu lokali użytkowych i pozostałej działalności uzyskano dodatni wynik finansowy brutto w kwocie: 19,9 tys. zł, 28,8 tys. zł i 33,4 tys. zł.
11. Zadbane o prawidłowość świadczonych usług na rzecz Spółdzielni przez lokalne przedsiębiorstwo gospodarki komunalnej i firmę z Gdańska oraz ich rozliczenia, poprzez zawarcie z nimi wieloletnich umów, które zabezpieczały w pełni dostawę wody i energii elektrycznej do posiadanych zasobów mieszkaniowych. Umowy zabezpieczały interes Spółdzielni przed skutkami nieterminowego świadczenia usług lub ich złej jakości. W badanym okresie usługodawcy należycie wywiązywali się z przyjętych na siebie zobowiązań, dostarczając do zasobów Spółdzielni określone w umowach ilości wody zimnej i zużytej energii elektrycznej.  
Rzetelnie i z zachowaniem kryteriów zatwierdzonych stosownymi uchwałami przez Radę Nadzorczą rozliczano użytkowników lokali z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków, niebilansowanej wody i legalizacji wodomierzy, a także zużycia energii cieplnej.
12. Spółdzielnia posiadała pełną dokumentację techniczną związaną z realizacją 32 budynków, w tym 23 mieszkalnych oraz 8 pozostałych użytkowych i technicznych, których potrzeby remontowe wynikające z przeglądów uwzględniano w rocznych planach remontów do

poziomu środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym. Wyniki analizy z zakresu stosowanego trybu i kryteriów doboru wykonawców robót remontowych na przykładzie zawartych z wykonawcami 5 z 15 umów z lat 2015-2017 wskazują, że Zarząd zadbał o interes Spółdzielni ujmując w umowach kary za złą jakość i nieterminowość wykonanych robót oraz przewidział możliwość wyegzekwowania od wykonawców wad ujawnionych w okresie gwarancji.

13. W pełni pokrywano własne potrzeby transportowe posiadanymi środkami transportu, które wykorzystywano do przewozu materiałów i narzędzi służących do wykonywania prac remontowych, do przymowania na placach składowych przy 3 kotłowniach miału węglowego, a zimą do odśnieżania dróg w obrębie zasobów własnych. Zadbano przy tym o właściwe rozliczanie zużytego paliwa.
14. Zadbano o spełnienie wymogów określonych w Prawie budowlanym jak i z zakresu spełniania norm dla czynników szkodliwych i oświetlenia w procesie funkcjonowania trzech kotłowni własnych. Stan ten potwierdzały wyniki nadzoru i badań kontrolnych firm uprawnionych do ich przeprowadzania.
15. Z zachowaniem wymogów art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości<sup>4</sup>, prowadzono gospodarkę finansową, której zasady wdrożono w życie 23 grudnia 2013 roku wraz z Zakładowym Planem Kont. Po czym 30 grudnia 2015 roku z zachowaniem obowiązującego trybu zasady te uzupełniono sposobem prezentacji wyników na GZM oraz metodami wyceny aktywów i pasywów. Zapewniono także należyte ewidencjonowanie operacji gospodarczych poprzez dostosowanie ksiąg rachunkowych do specyfiki branżowej i prowadzenie ich z podziałem kosztów na poszczególne rodzaje działalności, co warunkowało należyte ustalanie podstawy opodatkowania oraz rozliczeń podatkowych i poprawne sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych. Wyrównoważona kontrola dowodów księgowych z listopada 2015 roku, z kwietnia i sierpnia 2016 roku oraz z czerwca 2017 roku 461 szt. z czerwca 2016 roku i 400 szt. z kwietnia 2017 roku wykazała, że przestrzegano także podstawowych zasad nadzoru i kontroli ich wystawiania. Zawierały one, bowiem wymagane klauzule o przeprowadzonych kontrolach pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym, zatwierdzone do realizacji przez główną księgową i prezesa Zarządu. Potwierdzona skuteczność kontroli wewnętrznej zapewniała rzetelne i poprawne sporządzanie we wszystkich istotnych aspektach rocznych sprawozdań finansowych.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni zapewniała bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym, a także w odniesieniu do wykonawców robót i usług. Przestrzegano złotej reguły bilansowej poprzez finansowanie majątku trwałego głównie kapitałem własnym. W latach 2015-2017 pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym utrzymywało się na wymaganym poziomie 100%. Również wskaźnik płynności finansowej (*bieżącej*), który winien oscyłować w przedziale, co najmniej 1,5-2,0, utrzymywał się na korzystnym poziomie w przedziale od 2,3 i 3,1. W okresie tym także na bardzo korzystnym poziomie utrzymywał się wskaźnik globalnego zadłużenia, który był znacznie niższy od dopuszczalnego (50%), bowiem stanowił zaledwie 0,1%

15. Przestrzegano obowiązującego trybu podczas przeprowadzania inwentaryzacji obejmując nią wszystkie składniki aktywów i pasywów z zachowaniem częstotliwości określonej w ustawie o rachunkowości. Analiza prawidłowości sporządzonej za 2017 rok inwentaryzacji poszczególnych składników majątku potwierdziła faktyczną jego wartość oraz funduszy własnych ujętych w sprawozdaniu finansowym.

Przedstawiając powyższą ocenę Związek Rewizyjny uwzględnił podjęte przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej działania oraz pozytywnie ocenia wszelkie działania Spółdzielni związane z realizacją opisanych szczegółowo w protokole lustracji zagadnień nie znajdując jednocześnie powodów do formułowania wniosków polustracyjnych w tym zakresie.

Pełnomocnik Zarządu  
DYREKTOR BIURA

*mgr Piotr Korol*