PROTOKÓŁ

lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Hańcza" w Suwałkach ul. K.O. Falka 1B,

zwanej dalej „Spółdzielnią", przeprowadzonej w okresie od 14 sierpnia do 14 września 2020 roku przez lustratora:

- Krzysztofa Małaszewicza uprawnienia lustracyjne Nr 6391/2018 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w dniu 15 maja 2018 roku.

Lustrację przeprowadzono na podstawie upoważnienia z 22 lipca 2020 roku, wydanego przez Pana Piotra Korola – Pełnomocnika Zarządu Dyrektora Biura Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną bądź wyrywkową, w zależności od tematyki analizowanych zagadnień.

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Spółdzielnia posiada:

- Numer Identyfikacji Podatkowej **NIP 844-100-14-93** nadany przez Urząd Skarbowy w Suwałkach,
- **REGON 001403310** nadany przez Urząd Statystyczny w Białymstoku, oddział w Suwałkach,
- Numer w **Krajowym Rejestrze Sądowym 000013721** nadany przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

2. Lustrację przeprowadzono stosownie do zawartego w dniu 18 czerwca 2020 roku porozumienia pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Białymstoku i Zarządem Spółdzielni.

3. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za lata 2017-2019.

4. W trakcie lustracji Spółdzielnię reprezentowali:

- Prezes Zarządu – Pan Sławomir Kopko powołany do pełnienia tej funkcji przez Radę Nadzorczą Spółdzielni z dniem 1 września 2016 roku

- Zastępca Prezesa Zarządu/Główna Księgowa – Pani Anna Niewiarowska powołana do pełnienia tej funkcji przez Radę Nadzorczą Spółdzielni z dniem 1 września 2016 roku, zatrudniona na stanowisku Głównej Księgowej od dnia 1 sierpnia 1997 roku.

Poza ww. przedstawicielami Spółdzielni informacji i wyjaśnień w toku lustracji udzielali merytoryczni pracownicy zajmujący samodzielne stanowiska pracy.

5. Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi Spółdzielni w dniu jej rozpoczęcia.

6. W dniu rozpoczęcia lustracji, którą przeprowadzono metodą wyrywkową, zapoznano z tematyką badań Radę Nadzorczą, za pośrednictwem jej Przewodniczącego Pana Dariusza Radzewicza. Przedstawiciele Rady Nadzorczej nie brali udziału w czynnościach lustracyjnych.

7. Spółdzielnia w analizowanym okresie nie uzyskiwała efektów rzeczowych w postaci nowych mieszkań.

8. Stan realizacji wniosków polustracyjnych

- Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku, po przeprowadzonej lustracji za lata 2014-2016, w celu udoskonalenia dalszego prawidłowego funkcjonowania działalności Spółdzielni sformułował wniosek polustracyjny tj. uchwalić zmiany do Regulaminów Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni dostosowując zawarte zapisy do zgodności z przepisami prawa oraz aktualnego stanu organizacyjnego Spółdzielni. Zgodnie z zaleceniem polustracyjnym dokonano niezbędnych zmian w Regulaminach Rady Nadzorczej (uchwała nr 8/18 Walnego Zgromadzenia S.M. Hańcza z dnia 28.05.2018 r.) i Zarządu Spółdzielni (Uchwała nr 6/2017 Rady Nadzorczej S.M. Hańcza z dnia 02.09.2017 r.) ***załączniki nr 13, 14 do protokołu lustracji***.

9. W badanych latach-*wg wpisów w książce kontroli Spółdzielni* – zewnętrzne organy inspekcyjno-kontrolne przeprowadzały następujące kontrole:

- 18.09.2017 – 18.10.2017. Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny

- 27.04.2018. Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/Białystok, Wydział kontroli płatników składek

10. Fakt przeprowadzenia lustracji odnotowany został w książce kontroli Spółdzielni.

II. Podstawy prawne i zakres działalności.

1. Przeprowadzona przez lustratora analiza z ww. zakresu wskazuje m. in., że 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[1]**.** Przed wprowadzeniem wzmiankowanej zmiany w statucie treść jej redagował Zarząd Spółdzielni, a akceptowała ją Rada Nadzorcza, po czym Walne Zgromadzenie 25 maja 2018 roku zatwierdziło wspomnianą zmianę.

2. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy postanowieniem z 25 kwietnia 2019 roku dokonał wpisu wspomnianej zmiany w statucie w Krajowym Rejestrze Sądowym sygn. akt. KRS 0000132721.

Po ostatnim wyborze Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie, Zarząd Spółdzielni wniósł do w/w Sądu o wpisanie do Krajowego Rejestru Sądowego nowo wybranej Rady Nadzorczej w 5 osobowym składzie.

3. Spółdzielnia z zachowaniem wymogów statutu posiadała łącznie 21 regulaminów wewnętrznych normujących zakres jej funkcjonowania oraz organów kolegialnych tj.:

- Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „HAŃCZA" w Suwałkach, który był uchwalany corocznie przez ten organ

- Regulamin Rady Nadzorczej SM „Hańcza" w Suwałkach, przyjęty uchwałą Nr 9/2014 Walnego Zgromadzenia z dnia 10 kwietnia 2014 roku

- Regulamin Zarządu SM „Hańcza" w Suwałkach, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 7/2014 z dnia 5 czerwca 2014 roku

---

[1] ***Dz.U.2017.1560.***

- Regulamin zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w SM „Hańcza” w Suwałkach, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 3/12 z dnia 6 marca 2012 roku

- Regulamin zasad rozliczania energii cieplnej w SM „Hańcza” w Suwałkach, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 4/12 z dnia 6 marca 2012 roku

- Regulamin tworzenia i wydatkowania środków finansowych na remonty w SM „Hańcza” w Suwałkach, przyjęty przez Radę Nadzorczą z dniem 1 stycznia 2013 r.

- Regulamin porządku domowego w SM „Hańcza” w Suwałkach, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 5/99 z dnia 28 grudnia 1999 roku

- Regulamin napraw wewnątrz lokali w SM „Hańcza” w Suwałkach, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 5/99 z dnia 28 grudnia 1999 roku

- Regulamin użytkowania garaży wolnostojących i w budynkach SM „Hańcza” w Suwałkach, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 6/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r.

- Regulamin obowiązków Spółdzielni, właścicieli wyodrębnionych lokali oraz osób posiadających mieszkania w zakresie wymiany grzejników c.o. w SM „Hańcza” w Suwałkach, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 1/2015 z dnia 23 września 2015 roku

- Regulamin odpłatnego sprzątania klatek schodowych w budynkach mieszkalnych SM „Hańcza” w Suwałkach, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 13/16 z dnia 25 maja 2016 roku

- Regulamin wielofunkcyjnego boiska sportowego SM „Hańcza” w Suwałkach, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 3/2014 z dnia 16 grudnia 2014 roku

- Regulamin korzystania z obiektów i terenów sportowo rekreacyjnych stanowiących własność SM „Hańcza” w Suwałkach, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 4/2014 z dnia 15 grudnia 2016 roku

- Regulamin placu zabaw SM „Hańcza” w Suwałkach, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 5/2014 z dnia 16 grudnia 2014 roku

- Regulamin udzielania zamówień na roboty i remonty budowlane wykonane na rzecz SM „Hańcza” w Suwałkach, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 25/2016 z dnia 16 grudnia 2014 roku

4. Spółdzielnia zgodnie z postanowieniami § 5 statutu zarządzała nieruchomościami stanowiącymi jej własność, a także nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

III .Organizacja wewnętrzna Spółdzielni, zatrudnienie i sprawy pracownicze.

1. W badanych latach Spółdzielnia posiadała uchwalaną przez Radę Nadzorczą wewnętrzną strukturę organizacyjną w postaci szczegółowego schematu graficznego, która zgodnie z uchwałą Nr 8/17 z dnia 2 października 2017 zapewniała właściwą organizację pracy wraz z zakresem obowiązków dla poszczególnych komórek i stanowisk oraz zasady ich współdziałania zapewniono poprzez określenie ich w regulaminie wynagradzania pracowników. ***(załącznik Nr 1 do protokołu lustracji)***.

2. W analizowanym okresie nie funkcjonował Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy.

3. Dokumentację osobową pracowników przechowywano w szafie, do której dostęp *(klucz)* miał pracownik odpowiedzialny za prowadzenie akt osobowych. Sprawdzono łącznie 4 teczki *(100 %)* akt osobowych, w każdej z tych teczek podzielonych na trzy części ***(A, B i C)*** znajdowały się wymagane prawem aktualne dokumenty ponumerowane chronologicznie, potwierdzające m. in. zasadność dopuszczenia do pracy poszczególnych osób na zajmowanych stanowiskach, a w szczególności:

- pisemne umowy o pracę i zmiany w angażach,
- aktualne zakresy czynności zawierające obowiązki pracowników, potwierdzone pisemnie przez nich w dniu im przekazania,
- świadectwa aktualnych okresowych badań lekarskich pracowników potwierdzających brak przeciwwskazań zdrowotnych do wykonywania pracy na zajmowanym stanowisku,
- zaświadczenia o ukończeniu szkoleń w zakresie bhp i ppoż.,
- oświadczenia imienne pracowników o zapoznaniu się z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami i instrukcjami oraz o ochronie danych osobowych,

Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy z zakresu posiadanych przez pracowników umysłowych kwalifikacji zawodowych do wykonywania powierzonych im obowiązków wskazują, że wszyscy pracownicy spełniali wymogi określone dla nich w obowiązującym taryfikatorze kwalifikacyjnym.

4. Stan przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów ustawodawstwa pracy poddano analizie, której wyniki przedstawiono poniżej. I tak:

- w zakresie wykorzystania urlopów wypoczynkowych ustalono, że w badanych latach na bieżąco monitorowano wykorzystanie urlopów przez pracowników podległych Zarządowi. W Spółdzielni czas pracy ewidencjonowano w indywidualnych kartach pracy poszczególnych pracowników, które były założone wg wzoru określonego rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z 28 maja 1996 roku. Na podstawie tych kart sporządzano zestawienia roczne z wykorzystania czasu pracy przez poszczególnych pracowników;
- w zakresie postępowania odnośnie bezpieczeństwa i higieny pracy ustalono, że Spółdzielnia z zachowaniem obowiązującego trybu realizowała to zadanie m. in. poprzez:

a) przeszkalanie z tego zakresu wszystkich pracowników. Po szkoleniach pracownicy otrzymywali świadectwa ukończenia, które znajdują się w ich aktach osobowych,

b) wyposażenie pracowników w wymagany na poszczególnych stanowiskach pracy stosowny sprzęt, narzędzia, odzież ochronną wraz z obuwiem i środki ochrony indywidualnej,

c) wydawanie w okresie letnim podczas upałów wszystkim pracownikom napoi chłodzących,

5. Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy z zakresu wdrożenia w życie w Spółdzielni przepisów o ochronie danych osobowych wskazują, że Spółdzielnia w sposób należyty wdrożyła je w życie, przez co uregulowała przestrzeganie przez pracowników ustawy z 10 maja 2018 roku[2] 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. Zarząd Spółdzielni uchwałą Nr 4/18 z 21 maja 2018 roku, z mocą

[2] ***Dz. U. 2018, poz. 1000.***

obowiązywania od dnia 25 maja 2018 roku wdrożył w życie politykę ochrony danych osobowych z zachowaniem wymogów cytowanej ustawy. Administratorem danych osobowych przetwarzanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Hańcza" w Suwałkach jest Zarząd. (załącznik nr 2 do protokołu lustracji)

6. Obowiązujący w Spółdzielni Regulamin wynagradzania pracowników został wprowadzony Uchwałą Zarządu S.M „Hańcza" 3/10 z dnia 08.01.2010r., określił system płacowy z zachowaniem wymogów kodeksu pracy. Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych i umysłowych potwierdzali swoje uczestnictwo w pracy na listach obecności. Dokumentację płacową stanowiły listy płac, na podstawie, których wszystkim pracownikom wypłacano wynagrodzenie.

7. Organizację i funkcjonowanie kontroli wewnętrznej Spółdzielni, nad działalnością, której nadzór sprawuje Prezes Zarządu, określono w regulaminie Zarządu Spółdzielni w § 6 oraz statucie § 49 przypisując kompetencje Zarządowi w podejmowaniu wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni.

8. Spółdzielnia prowadziła rejestr skarg i wniosków, w którym w analizowanym okresie nie odnotowano wpisów.

IV. Działalność organów samorządowych.

1. Zgodnie z punktem § 30 statutu Spółdzielni w badanych latach organy samorządowe Spółdzielni stanowiły: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd.

W analizowanych latach, obrady Walnego Zgromadzenia odbywały się w jednej części. Zarząd o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiał członków na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem, o terminie tym powiadomiono także Krajową Radę Spółdzielczą oraz Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku. 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. Zarząd Spółdzielni zadbał o prawidłowe zwołanie i przeprowadzenie obrad Walnego Zgromadzenia. Obrady, jak wynikało z protokołu zebrania, podpisał przewodniczący i sekretarz. Zebrania

przeprowadzono zgodnie z ich porządkiem, głosując uchwały, które podjęto z zachowaniem przepisów prawa i statutu.

2. Rada Nadzorcza w obecnym - 5 osobowym składzie działa od 2017 roku, na podstawie Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni uchwalonego *uchwała Nr 8/2018* przez Walne Zgromadzenie w dniu 28 maja 2018 roku. W skład prezydium Rady wchodzili: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz. Prezydium Rady Nadzorczej odpowiadało za organizację i koordynację pracy Rady.

a) podstawę prawną działalności Rady Nadzorczej stanowiły: statut i regulamin, który określał wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał. Posiedzenia Rady zwoływano w miarę potrzeb. Tematyka posiedzeń – jak opisano poniżej – wyczerpywała w pełni sprawy podlegające *(§ 43 statutu)* wyłącznemu rozpatrzeniu przez Radę.

b) Rada Nadzorcza w pełni zrealizowała liczbę posiedzeń przewidzianych na dany rok w regulaminie w badanym okresie odbyło się 21 posiedzeń, podczas których podjęto łącznie 33 uchwał ***(załącznik Nr 3 do protokołu lustracji).***

c) Rada Nadzorcza do przedkładanych jej na posiedzenia przez Zarząd materiałów nie wnosiła zastrzeżeń ani uwag, uznając je za wyczerpujące, sporządzone rzetelnie i zgodnie z oczekiwaniami Rady. Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy dotyczącej oceny części tych materiałów pod względem ich kompletności i rzetelności potwierdziły opinię Rady Nadzorczej.

d) Rada Nadzorcza w swojej działalności przestrzegała postanowień statutu i regulaminu pracy. Potwierdzała to tematyka posiedzeń, która wyczerpywała przypisane Radzie zadania. Protokoły z posiedzeń plenarnych Rady sporządzono starannie, nadano im kolejną numerację i datę odbycia. Protokoły zawierały imienny wykaz uczestników posiedzeń, porządek obrad i bieżących potrzeb rozpatrzenia spraw należących do kompetencji Rady (§ 17 regulaminu Rady Nadzorczej), a także szczegółowe odzwierciedlenie przebiegu obrad i dyskusji przed podjęciem uchwał. Protokoły każdorazowo podpisywali zgodnie z regulaminem Rady jej przewodniczący i sekretarz. Uchwały Rady spełniały wymogi formalno-prawne i merytoryczne. Przedmiotem

rozpatrzenia i podejmowania uchwał były w szczególności zagadnienia związane z działalnością Spółdzielni, tj.:

- plany gospodarczo-finansowe oraz rzeczowo-finansowe remontów, a w przypadku potrzeby także i ich korekty,
- okresowe i roczne analizy i oceny wykonania planów i wyników finansowych,
- okresowe analizy stanu zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych i czynszowych,
- stawki opłat eksploatacyjnych i zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- rozpatrywanie wyników ustawowych lustracji,
- przyjmowanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz sprawozdań ze swojej działalności za kolejne lata,
- uchwalanie regulaminów przewidzianych w statucie,
- rozpatrywanie skarg mieszkańców.

Przygotowane i podpisane przez Zarząd materiały dotyczące rozpatrywanych przez Radę Nadzorczą spraw stanowiły załączniki do poszczególnych protokołów z ww. posiedzeń Rady.

e) Rada Nadzorcza, w ramach sprawowanego nadzoru nad działalnością Spółdzielni (§ 17 regulaminu Rady Nadzorczej) i pracą Zarządu, miała kontrolę nad postępowaniem realizacji przypisanych tym organom zadań, nie wnosząc uwag, co do rzetelności i terminowości ich wykonywania. Nie wystąpiły przypadki ewentualnego dyscyplinowania Zarządu z tego zakresu. Przedstawione opinie Rada Nadzorcza każdorazowo potwierdzała w rocznych sprawozdaniach ze swojej działalności,

3. Zarząd w badanych latach działał w 2 osobowym składzie.

a) członkowie aktualnie urzędującego Zarządu w składzie dwuosobowym wykazani zostali w Krajowym Rejestrze Sądowym,

b) Zarząd przestrzegał przypisanego mu przez Radę Nadzorczą regulaminu, który obowiązywał w badanym okresie *(uchwala R.N. nr 6/2017 z dnia 02 października 2017r.*), a w szczególności:

- ✓ z zachowaniem wymogu *(§ 9 regulaminu Zarządu)* 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. Protokoły przechowywano w segregatorach założonych na poszczególne lata. W porządku dziennym posiedzeń ujmowano w pierwszej kolejności sprawy należące wyłącznie do kolegialnych decyzji Zarządu podejmowane w formie uchwał i decyzji, a następnie sprawy różne. Przedmiotem posiedzeń Zarządu były przede wszystkim zagadnienia związane z bieżącym zarządzaniem Spółdzielnią, a także: rozpatrywanie wniosków i podań wpływających od 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, wywozu nieczystości; energii cieplnej i elektrycznej; akceptowanie przygotowanych projektów planów remontów,
- ✓ w trybie *§ 5 regulaminu Zarządu oraz § 49 statutu*, mając na uwadze należyte zarządzanie Spółdzielnią, Zarządowi przypisano konkretne czynności i kompetencje. Poszczególnym jego członkom przypisano zakresy działania, obowiązków i uprawnień oraz odpowiedzialność;

c) Zarząd każdorazowo podejmował uchwały kolegialnie z zachowaniem wymogu statutu Spółdzielni. Tematyka uchwał wskazuje na zasadność ich podjęcia, z uwagi na fakt, że związana była bezpośrednio z funkcjonowaniem Spółdzielni. Uchwały w szczególności dotyczyły:przyjęcia w poczet członków, wdrożenia zmian dotyczących ochrony danych osobowych.

4. W badanych latach na terenie działania Spółdzielni zgodnie ze statutem nie powołano Rad osiedli ani też rad członków poszczególnych nieruchomości.

V. <u>Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.</u>

1. Przeprowadzona przez lustratora ocena stanu dokumentacji członkowsko-mieszkaniowej na przykładzie losowo wybranych 10 teczek akt członkowskich wskazuje m. in., że:

a) Spółdzielnia dba o kompletność wymaganej dokumentacji warunkującej podstawy formalno-prawne i merytoryczne do przyjęcia poszczególnych osób w poczet członków.

Teczki w szczególności zawierały: deklaracje przystąpienia do Spółdzielni, decyzje Zarządu o przyjęciu w poczet członków, a w teczkach z okresu budowy budynków: wnioski o zawarcie umów o budowę lokali, zawarte umowy o budowę lokali ustalające m. in. zobowiązania do zawarcia umów ustanowienia statusu prawnego do lokalu, końcowe rozliczenie wkładu budowlanego oraz protokoły zdawczo-odbiorcze. Poza tym w aktach członkowskich osób, które nabyły uprawnienia do mieszkania w drodze czynności cywilno-prawnych, znajdowały się wymagane dokumenty sądowe lub notarialne.

2. Dane ***(załącznik Nr 4 do protokołu lustracji)*** wskazują, że w latach 2017 - 2019 liczba członków z prawem do lokalu w zasobach Spółdzielni wynosiła w 2017r, - 279; 2018r. – 271; 2019r. - 266 członków.

3. Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy z zakresu przestrzegania zasad przyjmowania osób do grona członków Spółdzielni wskazują, że Spółdzielnia przyjmowała członków z zachowaniem wymogów określonych w § 10 statutu Spółdzielni. Zgodnie z rejestrem członków, w badanym okresie teczki zawierały wymagane dokumenty warunkujące przyjęcie danej osoby w poczet członków Spółdzielni. I tak np. akt notarialny – *w przypadku nabycia prawa do mieszkania w drodze umowy cywilno-prawnej;* postanowienie sądowe – *w przypadku nabycia spadku;* deklaracja członkowska i decyzja Zarządu w formie uchwały o przyjęciu w poczet członków-*w każdym przypadku.*

4. W badanym okresie nie miały miejsca przypadki wykluczeń członków natomiast zmniejszyła się liczba członków w skutek wykreśleń z listy członków w 2017 r. – 1 osób, 2018 r. – 1 osób oraz 2019 r. – 11 **(załącznik nr 4 do protokołu lustracji)**

6. Przeprowadzona przez lustratora analiza pod względem poprawności w zakresie 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.

7. W latach 2017-2019 na terenie Spółdzielni nie wystąpiły przypadki nabycia przez osoby spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ***(załącznik Nr 4 do protokołu lustracji).***

8. W badanym okresie nie ustanowiono odrębnej własności lokali mieszkalnych ***(załącznik Nr 4 do protokołu lustracji)***.

9. Z dniem 31 lipca 2007 roku weszła w życie znowelizowana ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych, następnie 9 września 2017 roku weszła w życie kolejna znowelizowania ustawa, która regulowała między innymi sprawy odrębnej własności. Przeprowadzona przez lustratora analiza stanu realizacji wniosków o ustanowienie odrębnej własności wykazała, że w badanym okresie nie ustanowiono odrębnej własności.

10. Spółdzielnia zadbała o należyte zabezpieczenie ochrony danych osobowych członków poprzez przechowywanie ich teczek z danymi osobowymi w szafie zamykanej na klucz.

11. W badanym okresie do Spółdzielni nie wpłynęły wnioski o zamianę mieszkania.

VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1. Dane z tego zakresu ***(załącznik Nr 5 do protokołu lustracji)*** wskazują m. in., że w badanych latach:

a) liczba nieruchomości stanowiła 12 szt., z tego 1 szt. to mienie Spółdzielni, a 11 nieruchomości oznaczono do ustanawiania odrębnej własności lokali,

b) w 2019 roku w ogólnej liczbie 187 szt. lokali mieszkalnych, 176 lokali *(94,11 %)* posiadało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 10 szt. *(5,34 %)* status lokali własnościowych oraz odrębnej własności natomiast 1 lokal (0,53 %) jest w najmie.

c) w 2019 roku powierzchnia zasobów ogółem wynosiła 11330,30 m^2 *(100%),* lokali mieszkalnych 9648,60 m^2 (85,15%) natomiast lokali o innym przeznaczeniu 1684,7 (14,86%). W ogólnej powierzchni zasobów powierzchnia lokali korzystających z centralnej ciepłej wody stanowiła 10187,20 m^2 *(89,9%)*,

d) w badanych latach liczba lokali opomiarowanych zużyciem wody wynosiła 194szt.

2. Spółdzielnia przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, zakończyła regulację stanu prawnego gruntów będących w jej władaniu.

3. Zgodnie ze schematem organizacyjnym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi była scentralizowana tj. Prezes Zarządu, któremu bezpośrednio podlega dział księgowo- administracyjny **(załącznik nr 1 do protokołu lustracji).**

a) konserwator zajmował się bieżącą konserwacją techniczną wszystkich budynków i budowli będących we władaniu Spółdzielni, a także wykonywała remonty bieżące i planowane. Pracownicy zapewniali obsługę techniczną wszystkich zasobów Spółdzielni, także po godzinach pracy i w dni wolne w ramach dyżurów domowych,

Wzmiankowana organizacja pracy zapewniała utrzymanie terenów Spółdzielni w należytym stanie, co potwierdziły wyniki przeprowadzonych oględzin w toku niniejszej lustracji w dniu 24 sierpnia 2020 roku.

4. Wyniki oględzin 2 budynków mieszkalnych, przeprowadzonych w dniu 24 sierpnia 2020 roku przez lustratora przy współudziale Prezesa Zarządu, wskazują m. in., że mieszkańcy wykazywali należytą troskę o mienie Spółdzielni. Stan techniczny i porządkowo-estetyczny nie budził zastrzeżeń. Tynki i obróbki blacharskie bez uszkodzeń i ubytków. Drzwi wejściowe do klatek schodowych wyposażone w sprawne samozamykacze. Klatki schodowe utrzymane w należytej czystości. Balustrady estetycznie wykończone pochwytami plastykowymi bądź stalowe pomalowane bez uszkodzeń. Na klatkach panował ład i porządek. Dotyczyło to także wejść do piwnic i ich korytarzy. W oszkleniu drzwi wejściowych oraz okien na klatkach schodowych i w piwnicach nie stwierdzono uszkodzeń. Wszystkie budynki poddane oględzinom posiadały uziemienie w formie instalacji piorunochronnej. Zadbano o należyte informowanie mieszkańców o bieżącej działalności Zarządu, a także o postępowaniu w razie wystąpienia ewentualnego zagrożenia *(pożar, pęknięta rura itp.)* poprzez umieszczenie na tablicach informacyjnych niezbędnych informacji m. in. o numerach telefonów do służb technicznych, straży pożarnej i policji, wykazów z lokalizacją mieszkań w budynku, informacji bieżących oraz o dniach i godzinach przyjęć interesantów przez Zarząd. Wzdłuż bloków do wejść prowadzą

chodniki z polbruku, bez ubytków i nierówności. Także powierzchnie dróg dojazdowych nie posiadają ubytków. Budynki należycie zabezpieczone przed utratą ciepła poprzez dokładne uszczelnienie wiatrołapów i drzwi wejściowych. Instalacja grzewcza w budynkach sprawna technicznie. W pobliżu budynków zlokalizowane są place zabaw dla dzieci, wyposażone w piaskownice oraz sprzęt do zabaw *(huśtawki, zjeżdżalnie, karuzele).* Tereny te utrzymane były w należytym stanie porządkowym ***(załącznik Nr 6 do niniejszego protokołu)***.

Wyniki z przeglądu zaplecza technicznego Spółdzielni wskazały m. in., że pomieszczenia budynku administracji stanowiły łączną powierzchnię użytkową 50,50 m^2. W skład tego wchodzą pomieszczenia- pokoje biurowe*, archiwum, świetlica*. W budynku administracyjnym oraz w pomieszczeniach zaplecza technicznego, w miejscach wskazanych przez straż pożarną i inspektora ochrony p. poż., umieszczono gaśnice p. poż. z wystawionymi przez straż pożarną atestami z aktualną datą ważności. ***(załącznik Nr 7 do protokołu lustracji)***.

5. W 2019 roku ***(załącznik Nr 5 do niniejszego protokołu)*** spośród 194 lokali *100%* posiadało opomiarowanie zużycia wody natomiast zużycie ciepła rozliczano na podstawie ogólnych kosztów poniesionych na wytworzenie ciepła w przeliczeniu na m2 powierzchni mieszkalnej. Zadbano o ciągłą dostawę do budynków ciepła i ciepłej wody poprzez zawarcie umów na dostawy z Przedsiębiorstwem Energetyki Cieplnej w Suwałkach oraz Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach.

6. Spółdzielnia opracowując na poszczególne lata projekty rocznych planów finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi – *mając na uwadze zachowanie płynności finansowej* – uwzględniała: wykonanie planu za rok poprzedni oraz zakładane przez dostawców usług podwyżki cen za dostawę wody, 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.

7. Przeprowadzona przez lustratora analiza wykonania w badanych latach rocznych planów finansowo gospodarczych wraz ze stopniem pokrycia poniesionych kosztów, ustalonymi i pobieranymi opłatami za użytkowanie lokali z uwzględnieniem kosztów dostawy energii cieplnej, wody i wywozu nieczystości wykazała, że:

a) ***plan za 2017 rok;*** koszt jednostkowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi zakłada w planie 0,98 mln zł. natomiast wykorzystano 1 mln zł.,***(załącznik Nr 15 do protokołu lustracji),***

b) ***plan za 2018 rok;*** koszt jednostkowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi zakłada w planie 1 mln zł. natomiast wykorzystano 1 mln zł. (100 %), pokrywając tym samym w pełni koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmującymi eksploatacje z odpisem na remonty***(załącznik Nr 15 do protokołu lustracji),***

c) ***plan za 2019 rok;*** koszt jednostkowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi zakłada w planie 1 mln zł. natomiast wykorzystano 1,07 mln zł.***(załącznik Nr 15 do protokołu lustracji),***

Spółdzielnia w badanych latach prowadziła ewidencję księgową zdarzeń gospodarczych w rozbiciu na poszczególne nieruchomości. Ewidencja stanowiła podstawę do oceny wielkości ponoszonych kosztów oraz uzyskanych przychodów. Różnice pomiędzy kosztami zakupu a przychodami z naliczeń za te usługi rozliczano z użytkownikami w następnych okresach rocznych. W latach 2017, 2018 i 2019 na gospodarce zasobami mieszkaniowymi uzyskiwano dodatni wynik rzędu kolejno w latach: 2017 - 37 tys. zł,2018 - 10 tys. zł i 2019 - 5,3 tys. Zł ***(załącznik Nr 15 do protokołu lustracji).***

8. W badanym okresie Spółdzielnia nie ubiegała się o środki publiczne i pomocowe.

9. Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy, z zakresu prawidłowego sporządzania kalkulacji opłat eksploatacyjnych wraz z rozliczaniem wyników eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości wskazują, 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 fundusze remontowe **(załącznik nr 11, 15 do protokołu lustracji)**

a) Lustracja wykazała, żew odniesieniu do lokali mieszkalnych w badanym okresie stawki opłaty eksploatacyjnej dla członków posiadających: spółdzielcze prawo do lokalu, właścicieli lokali nie będących członkami oraz nabywców i spadkobierców własnościowego prawa do lokali nie będących członkami spółdzielni w badanych latach wnoszone były w tej samej wysokości tj. *2,83 zł/m*. W odniesieniu do członków właścicieli lokali stawka opłaty eksploatacyjnej wynosi 6,70 + VAT *zł/m*^{2} **(załącznik nr 9 do protokołu lustracji)**

10. Przeprowadzona przez lustratora analiza przestrzegania przez członków Spółdzielni terminowości wnoszenia opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i skuteczności stosowanych przez Spółdzielnię środków dochodzenia należności wykazała, że w latach 2017 – 2019 **(załącznik nr 10 do protokołu lustracji)**:

- liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami kształtowała się w następujący sposób 2017r. – 60 sztuk, 2018r. – 24 sztuki, 2019r. - 35 sztuk*,*
- wskaźnik zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne oscyluje w granicach od 2,6 % do 3,6 %. W strukturze zaległości opłat za lokale mieszkalne w stosunku do rocznego wymiaru opłat największy udział stanowiły zaległości 3 miesięczne i dłuższe. Na wielkość wskaźników zadłużenia w lokalach mieszkalnych rzutował fakt ich wykazywania wg stanu na koniec badanych lat, zgodnie z obowiązującym trybem ich księgowania, kwoty zadłużeń miesięcznych były zawsze równe jednomiesięcznym obciążeniom, regulowanym przez użytkowników ww. lokali w następnym miesiącu. W związku z powyższym w stosunku do tych użytkowników nie stosowano środków dyscyplinujących na rzecz terminowego wnoszenia opłat. W odniesieniu do członków Spółdzielni, którzy zalegali z opłatami za czynsz stosowano szereg środków egzekucyjnych, jak: zaproszenia pisemne na posiedzenia Zarządu, wezwania do zapłaty i upomnieni*a.* dzięki podjętym przez Zarząd działaniom – wezwania do zapłaty i upomnienia – stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne sukcesywnie malał *(z 36,5 tys. zł do 32,9 tys. zł)* **(załącznik nr 10 do protokołu lustracji)**.

11. Przeprowadzona przez lustratora analiza egzekwowania przez Spółdzielnię, przypisanych mieszkańcom obowiązków, wykazała, że sprowadzało się to praktycznie do corocznego przeglądu w mieszkaniach stanu technicznego: drożności kanałów wentylacyjnych, szczelności instalacji gazowych bezprzewodowych, oceny stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest a także, co 5 lat instalacji elektrycznej i odgromowej. Wyniki z tych przeglądów *odnotowano w książkach obiektów budowlanych.*

12. Zgodnie z obowiązującą w Spółdzielni strukturą organizacyjną oraz zatrudnienia w roku 2019 zatrudniano łącznie 4 pracowników, w tym: 1 konserwator oraz 3 pracowników na stanowiskach nierobotniczych **(załącznik nr 1, 8 do protokołu lustracji).**

13. Przeprowadzona przez lustratora analiza z zakresu prawidłowości świadczonych usług na rzecz Spółdzielni, przez przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej i Zakład Energetyczny itd. oraz rozliczenia z tego tytułu, wykazały że:

- Zarząd posiadał wieloletnie umowy z przedsiębiorstwami gospodarki komunalnej świadczącymi usługi na rynku lokalnym (Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach, , PEC w Suwałkach). Umowy te zabezpieczały w pełni dostawy zimnej i ciepłej wody do posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz prawidłową gospodarkę odpadami a także umowę z zakładem energetycznym (PGE Obrót w Rzeszowie) na dostawę energii elektrycznej,
- przestrzegano przyjętych przez Zarząd zasad zawierania umów z ww. jednostkami świadczącymi wzmiankowane usługi, poprzez każdorazowe zawieranie umów w formie pisemnej, w których zabezpieczono interes Spółdzielni w przypadku nieterminowego świadczenia usług lub świadczenia usług o złej jakości,
- w badanym okresie - *jak wynikało z prowadzonych comiesięcznych analiz* - nie wystąpiły przypadki zakłóceń w dostawie energii elektrycznej bądź cieplnej, ani też nadmierne ich zużycie, które stanowiłoby podstawę do wszczęcia procedury wyjaśniającej.

W lustrowanym okresie spółdzielnia ubezpieczała posiadany majątek w Towarzystwie Ubezpieczeniowym **UNIQA S.A.** w Łodzi O/Białystok. Polisa ubezpieczeniowa zawarta każdorazowo na rok dotyczyła:

- ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej**.**

14. 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. Przeprowadzona przez lustratora ocena prawidłowości tych rozliczeń za lata 2017-2019, na niżej opisanych stosowanych zasad rozliczeń, potwierdziła przestrzeganie ww. kryteriów. I tak:

- ***W latach 2017 - 2019;*** na bazie dokumentacji księgowejrozliczenie wody prowadzono na podstawie rocznych odczytów z wodomierzy *(w 194 opomiarowanych mieszkaniach)*, dane wprowadzano do systemu komputerowego, a uzyskane w ten sposób wyniki *(nadpłata lub niedopłata)* odnotowywano na indywidualnych kontach poszczególnych mieszkańców, których po rozliczeniu informowano indywidualnymi pismami o wysokości opłat **(załącznik nr 5 do protokołu lustracji)**,.

✓ ***W latach 2017 - 2019;*** roczne rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania Spółdzielnia prowadziła na podstawie poniesionych kosztów na poszczególnych nieruchomościach w przeliczeniu na m2 powierzchni mieszkalnej. Spółdzielnia otrzymane wyniki odnotowywała na indywidualnych kontach poszczególnych mieszkańców;

✓ ***W latach 2017 - 2019;*** Spółdzielnia ponoszone koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonowała i rozliczała zbiorczo dla wszystkich nieruchomości. Rozliczeń kosztów na poszczególne lokale dokonywano z zasadami obowiązującymi, które zostały ustalone przez Radę Miasta Suwałki.

VII. Pozostała działalność gospodarcza.

1. Wg danych w latach 2017-2019, do pozostałej działalności gospodarczej *(opodatkowanej podatkiem CIT)*, prowadzonej zgodnie przedmiotem działalności Spółdzielni należało: odsetki od lokat terminowych, wynajem lokali użytkowych, wynajem mieszkania, wynajem powierzchni pod reklamy.

2. Poza opisanymi rodzajami działalności gospodarczej innych jej form nie prowadzono.

VIII. Eksploatacja kotłowni własnych.

Spółdzielnia nie posiada kotłowni.

IX. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

W dniu 19 marca 2015 roku, z mocą obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2015 roku zawarta została „Umowa o administrowanie nieruchomością wspólną" pomiędzy Spółdzielnią a Wspólnotą Mieszkaniową ul. K.O. Falka 1 w Suwałkach.

W umowie określono m. innymi:
- Administrator posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami,
- określono szczegółowo charakterystykę powierzonej w administrowanie nieruchomości,
- obowiązki Administratora na rzecz Wspólnoty,
- określono wynagrodzenie za wykonywanie określonych w umowie czynności, wynagrodzenie płatne z dołu do 15-go każdego miesiąca,
- wszelkie naprawy bieżące przekraczające wysokość kwoty 2 000,00 zł. wymagają zgody Zarządu Wspólnoty,
- prowadzenie pozaksięgowej ewidencji kosztów administrowania nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów,
- udzielenie pełnomocnictwa Administratorowi do zawierania i rozwiązywania w imieniu „Wspólnoty" umów na dostawę do nieruchomości , lokali mieszkalnych i użytkowych energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, świadczenia usług kominiarskich, utrzymania porządku oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości,
- zawarcia umowy rachunku bankowego w banku PKO BP O/Suwałki, dysponowania tym rachunkiem bankowym wspólnoty w zakresie uiszczania jej zobowiązań za otrzymane świadczenia i usługi.

W okresie objętym lustracją zmian do umowy nie wprowadzano. Analiza treści zawartej umowy nie wykazała nieprawidłowości. Stwierdzono m. innymi, że nie budziła zastrzeżeń

pod względem merytorycznym i formalnym, w sposób prawidłowy określały obowiązki ciążące na stronach, precyzowała sposób rozliczeń finansowych.

X. Gospodarka remontowa.

1. Spółdzielnia posiadała pełną dokumentację techniczną 10 budynków *(projekty: architektoniczno-budowlane, instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej)*

2. Przeprowadzona przez lustratora analiza z zakresu prawidłowości, terminowości i kompletności przeprowadzanych przez Spółdzielnię przeglądów technicznych wymaganych przepisami ustawy - Prawo budowlane, na przykładzie losowo wybranych 2 *(40%)* z 5 książek obiektów mieszkalnych*: ul. K.O. Falka 1A i 1B* wykazała, że należycie wywiązywano się z tego obowiązku tj.:

- ✓ książki obiektów mieszkalnych założone zostały wg wzoru ustalonego Rozporządzeniem Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji z 19 października 1998 roku[3]. Przeglądy techniczne przeprowadzano w ustawowych terminach *(każdego roku przegląd stanu technicznego budynku, wentylacji, a co 5 lat stanu technicznego przydatności obiektu budowlanego do użytku, instalacji elektrycznych i odgromowych),*
- ✓ przeglądy przeprowadzały osoby posiadające uprawnienia o określonej specjalności,
- ✓ wszystkie przeglądy kończono protokołem nadając mu numer wraz z datą przeprowadzenia oraz z podpisem osoby uprawnionej,

3. Przegląd dwóch z analizowanych książek obiektów budowlanych wykazał m. in., że: w/w książki znajdowały się w szafie zamykanej na klucz, książki prowadzono starannie, wpisów dokonywano chronologicznie kolejno w każdej z obowiązujących tabel, czytelnie bez skreśleń i poprawek. Zawierały kompletne wpisy o wykonanych na poszczególnych budynkach pracach remontowych. Wpisu każdorazowo dokonywała osoba upoważniona przez Zarząd.

4. W badanych latach nadzór nad stanem technicznym budynków mieszkalnych w imieniu Zarządu pełnił jeden z pracowników *(konserwator).*

---

[3] ***Dz. U. Nr 135, poz. 882 ze zm.***

5. Przeprowadzona przez lustratora analiza stosowanych przez Spółdzielnię zasad kwalifikacji potrzeb remontowych wykazała, że w badanych latach potrzeby remontowe budynków po wykonanych przeglądach budowlanych przedstawiano każdorazowo Zarządowi, który kwalifikował ostateczny zakres remontów, rozmiar limitowany był własnym funduszem remontowym. Kwalifikacji tej dokonywano przed opracowaniem projektu planu rzeczowo-finansowego na rok następny. Potrzeby remontowe ustalano każdorazowo na podstawie wyników z przeglądów poszczególnych budynków. Dotyczyły one przede wszystkim remontów: klatek schodowych, instalacji sanitarnych, remontu wiatrołapów, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, chodników i dróg osiedlowych.

6. Na poniższych przykładach ***(załącznik Nr 11,12 do protokołu lustracji)*** przedstawiono stopień uwzględnienia ww. potrzeb w rocznych planach remontów wraz ze stanem ich realizacji**:**

- ✓ *w 2017 roku z potrzeb remontowych przyjęto* do planu roboty o wartości 260 tyś. zł*,* a wykonano za 220 tyś. zł *(84,6 % potrzeb),*
- ✓ *w 2018 roku z potrzeb remontowych przyjęto* do planu roboty o wartości 56 tyś. zł*,* a wykonano za 61 tyś. zł *(109,5 % potrzeb),* przy czym naprawa dachów przekroczyła zakładane wartości w planie,
- ✓ *w 2019 roku potrzeb remontowych przyjęto* do planu roboty o wartości 70 tyś. zł*,* a wykonano za 99 tyś. zł. *(141,4 % potrzeb),*przy czym naprawa dachów oraz dróg i dojazdów znacznie przekroczyła zakładane wartości w planie,

7. Wg danych księgowych środki finansowe na fundusz remontowy pozyskiwano w latach 2017 - 2019 w należnej części środków od osób posiadających tytuł prawny do lokali mieszkalnych. Środki te – *jak wykazano* – w latach 2017 - 2019 w pełni zabezpieczały realizację planowanych potrzeb remontowych.

8. Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy z zakresu trybu i kryteriów doboru wykonawców robót remontowych wskazują, że Zarząd w badanych latach, w umowach z wykonawcami zadbał o interes Spółdzielni, uwzględniając w nich kary za złą jakość i nieterminowość, a także zabezpieczył się na wypadek możliwości wyegzekwowania od wykonawców ujawnionych w okresie gwarancji wad. I tak:

- wyboru wykonawców robót, dokonywano każdorazowo poprzez umieszczanie ogłoszeń z zapytaniem o cenę, ogłoszenia zamieszczano na tablicy ogłoszeń w budynku administracji oraz poprzez wysłanie imiennych zaproszeń z ofertami do przyszłych wykonawców, z podaniem wykazu robót, terminu ich realizacji oraz terminie i miejscu złożenia pisemnych ofert i ich rozpatrzenia.
- oferty rozpatrywał Zarząd przy udziale i wsparciu Rady Nadzorczej,
- rozpatrywano wyłącznie oferty, które spełniały wszystkie kryteria podane w specyfikacji, a podczas wyboru wykonawcy danej roboty budowlanej, kierowano się, poza posiadaną wiedzą, o jakości wykonywanych robót przez wykonawcę, ostatecznie ustalonym kosztem wykonania robót oraz zaakceptowanym przez wykonawcę czasokresem gwarancji ustalonym przez Spółdzielnię. Odbioru robót zawsze dokonywano komisyjnie z udziałem przedstawicieli wykonawcy robót i inwestora. Do protokołów końcowych odbioru robót dołączano zawsze faktury zawierające zakres robót i ich koszt.

9*. Wykonanie planu remontów w układzie rzeczowym i finansowym.*

Spółdzielnia wykonywane remonty w latach 2017-2019 finansowała wyłącznie ze środków własnych i nie korzystała z kredytów. Realizowano potrzeby w zakresie technicznego utrzymania zasobów uwidacznia (***załącznik Nr 11, 12, 15 do protokołu lustracji)***. W analizowanym okresie nie wystąpiły przypadki odstąpienia przez Zarząd od realizacji zadań przyjętych w planach remontów.

10. Spółdzielnia podejmowane w badanym okresie remonty budynków mieszkalnych zlecała wykonawcom zewnętrznym, którzy wykonywali roboty wyłącznie z materiałów własnych. Zlecanie remontów wykonawcom z zewnątrz wynikało z ograniczonych możliwości przerobu siłami własnymi.

11. Z przeprowadzonej przez lustratora analizy wynika, że realizacja zadań remontowych przebiegała pod nadzorem pracownika Spółdzielni. Przed przystąpieniem do realizacji zadań ujętych w umowach zadbano o zgromadzenie wymaganej dokumentacji:

- ✓ w badanych latach spośród ujętych prac remontowych żadne z uwagi na ich charakter nie wymagało uzyskania pozwoleń na budowę,

- ✓ po zakończeniu robót w każdym przypadku sporządzano komisyjnie protokoły końcowego ich odbioru.

XI. Działalność jednostek wykonawstwa własnego;

W badanym okresie spółdzielnia nie posiadała jednostek wykonawstwa własnego.

XII. Gospodarka magazynowa.

W badanym okresie spółdzielnie nie prowadziła gospodarki magazynowej.

XIII. Transport.

Spółdzielnia nie posiadała własnego środka transportu.

XIV. Zagadnienia inwestycyjne.

Spółdzielnia w analizowanym okresie nie prowadziła inwestycji mieszkaniowych i nie uzyskiwała efektów rzeczowych w postaci nowych mieszkań.

XV. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

Spółdzielnia do czasu zakończenia niniejszej lustracji działalności tej nie podjęła.

XVI. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

1. Poprawność unormowań wewnętrznych regulujących gospodarkę finansową.

Spółdzielnia w badanym okresie prowadziła rachunkowość zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości[4]. W trybie art. 10 ust. 1 ww. ustawy wdrożono w życie zasady *(politykę rachunkowości)* rachunkowości uchwałą Zarządu Nr 1/2015 z 7 stycznia 2015 rok. Spółdzielnia przyjęła do stosowania nową politykę rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont. Do prowadzenia ewidencji księgowej i ksiąg rachunkowych używano Zintegrowanego Systemu Informatycznego firmy UNISOFT.

4 ***tj. Dz. U. Nr 76, poz. 694 ze zm.***

Zasady funkcjonowania programów określono w instrukcjach opracowanych przez ich autorów. W „polityce” rachunkowości opisano metody archiwizowania danych na komputerowych nośnikach informacji oraz systemu ochrony danych komputerowych (***załącznik Nr 20 do protokołu lustracji)***

2. Ewidencja operacji gospodarczych.

System procedur postępowania, nadzoru nad działalnością Spółdzielni, zasady stosowanych zabezpieczeń i prowadzonych kontroli wynikają bezpośrednio z wewnętrznych regulacji dotyczących zakresów pracy i odpowiedzialności poszczególnych pracowników i komórek organizacyjnych oraz zasad obiegu i kontroli dokumentów księgowych określonych w Instrukcji obiegu dokumentów finansowo księgowych.

Wyrywkowa kontrola dowodów księgowych za 2017 rok – FV/17/3088, 5620170822008283497, 38763/17,; 2018 rok – SO/R/0146/18, FS-2836/18/KOW, BIA/0044/02/18; 2019 rok – 7/2019, 010203000972352603, 21/05/2019 *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.

Badania potwierdziły wystarczającą skuteczność kontroli wewnętrznej, która zapewniała rzetelne i poprawne sporządzanie we wszystkich istotnych aspektach sprawozdania finansowego.

Księgi rachunkowe i rachunek kosztów dostosowano do specyfiki branżowej prowadzono z podziałem kosztów na nieruchomości.

Przeprowadzone badania potwierdziły przestrzeganie przepisów ustawy o rachunkowości zwłaszcza w zakresie:

- technicznych zasad i sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych,

- podstawowych zasad rachunkowości dotyczących kontynuacji, ciągłości, memoriału, ostrożności wyceny, istotności itp.,

- kompletnego i poprawnego dokonywania zapisów w badanym okresie i zamknięcia ksiąg,

- zgodności danych księgi głównej, ksiąg pomocniczych i dziennika,

- poprawnego udokumentowania operacji gospodarczych, ich zakwalifikowania do ujęcia w księgach, dekretacji oraz potwierdzenia przeprowadzonych kontroli,

- poprawnego archiwizowania dowodów i ksiąg rachunkowych.

W ramach kontroli funkcjonalnej nadzór nad całością zagadnień gospodarczych i organizacyjnych sprawuje Zarząd.

3. Inwentaryzacja.

Spółdzielnia, na ostatni dzień roku obrotowego lustrowanego okresu, przeprowadzała inwentaryzację aktywów finansowych zgromadzonych na rachunku bankowym drogą otrzymania od banków stosownych potwierdzeń sald.

Aktywa oraz pasywa bilansu były wycenione i zinwentaryzowane drogą weryfikacji sald dla poszczególnych kont analitycznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w zakładowym planie kont i przepisami o rachunkowości.

Częstotliwość przeprowadzonych inwentaryzacji została zachowana zgodnie z ustawą o rachunkowości art. 26 ust 3. Prowadzone badania poprawności sporządzanej inwentaryzacji nie ujawniły nieprawidłowości, które mogłyby świadczyć o nieprawidłowościach za lustrowany okres.

4. Efektywność gospodarki finansowej spółdzielni i poprawność sporządzenia jej sprawozdania finansowego.

Kapitał własny Spółdzielni stanowią fundusze: udziałowy, zasobowy, pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, mieszkaniowych i budowlanych. Spośród ww. funduszy tendencję malejącą odnotowano w odniesieniu do funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych, które w analizowanym okresie ulegały zmniejszeniu, kapitału własnego głównie w wyniku przekształcenia lokali mieszkalnych w odrębną własność oraz umorzenia wkładów budowlanych i mieszkaniowych.

Szczegółowe dane o stanie tych funduszy i zmianach jakie miały miejsce w badanym okresie stanowi ***załącznik Nr 16,17,18 do niniejszego protokołu.***

Stany środków pieniężnych były potwierdzane poprzez weryfikację sald, przeprowadzaną na koniec roku obrotowego, z pisemnymi potwierdzeniami stanów rachunków bankowych.

Środkami pieniężnymi gromadzonymi na rachunkach bankowych dysponuje Prezes Zarządu. Jest on odpowiedzialny za wszystkie dyspozycje realizowane za pośrednictwem banku tj. wypłaty, przelewy, gromadzenie wolnych środków na lokatach terminowych itp. Stan wolnych środków zabezpieczał terminową realizację zobowiązań, i pozwalał na lokowanie wolnych środków na lokatach terminowych.

Nie budzi zastrzeżeń również terminowość regulowania zobowiązań finansowych spółdzielni o charakterze publicznym jak i zobowiązań wobec pozostałych jednostek, regulowane były w terminach określonych przepisami ustawy o rachunkowości oraz ustaw podatkowych.

5. Poprawność sporządzenia sprawozdania finansowego spółdzielni.

Sporządzane przez Spółdzielnie sprawozdania finansowe były przyjmowane bez uwag przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone zostały przez Walne Zgromadzenie. Wymienione organy Spółdzielni nie wnosiły do sprawozdań finansowych uwag bądź zastrzeżeń, co do sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, potwierdzając tym samym prawidłowość dokumentowania: zaszłości gospodarczych, prowadzenia ewidencji księgowej, sporządzania sprawozdań finansowych czy też gospodarowania funduszami spółdzielni. Sprawozdania finansowe zatwierdzano z zachowaniem obowiązującego trybu i składano w obowiązującym terminie w Sądzie Rejestrowym i Urzędzie Skarbowym.

Z wyliczenia wskaźników ekonomicznych wskazujących sytuację finansową Spółdzielni wynika, że w latach 2017-2019 ***(załącznik Nr 16, 17, 18, 19 do protokołu lustracji):***

- wskaźnik zaległości czynszowych za lokale nie powinien przekraczać 10%. Wskaźnik ten za lokale mieszkalne w 2017 roku nie przekroczył dopuszczalnego poziomu, bowiem stanowił 3,63 %, a w 2018 roku osiągnął poziom 2,62 % natomiast w 2019 roku wynosił 3,15 %. (załącznik nr 19 do protokołu lustracji)
- wskaźnik płynności finansowej *(bieżącej)* powinien wynosić co najmniej 1,5-2,0. W przypadku Spółdzielni wskaźnik ten był zbliżony do wymaganego i wykazywał spadkową

tendencję. Z analizy lustratora wynika, że w 2017 i 2018 roku wskaźnik kształtował się na poziomie 0,89 natomiast w 2019 roku na poziomie 0,90. Na wykazany poziom tego wskaźnika bezpośrednio rzutował wzrost zobowiązań krótkoterminowych. Opisane wyżej wyniki finansowe świadczą m. in. o tym, że w sytuacji spieniężenia całości majątku obrotowego Spółdzielnia pokryłaby uzyskanymi środkami swoje zobowiązania bieżące, zatem wypłacalność Spółdzielni nie jest zagrożona, jednak należy zwrócić uwagę na w/w wskaźnik ze względu na tendencje spadkową,

- wskaźnik ogólnego zadłużenia powinien oscylować w przedziale 0,57 - 0,67. W Spółdzielni wskaźnik ten był niższy od granicznego tj. za 2017 rok – 0,10; za 2018 rok – 0,09; za 2019 rok – 0,08. **im wyższa jest wartość wskaźnika tym większy jest udział kapitałów obcych w finansowaniu majątku spółdzielni.**Posiadanie długu wiąże się z ryzykiem niewypłacalności, nadmiernie zadłużona jednostka, w pewnym momencie może stracić zdolność do jego terminowej spłaty**.**

8. ***Rozliczenie z tytułu składek członkowskich ze Związkiem Rewizyjnym.***

Spółdzielnia jest zrzeszona w Spółdzielczym Regionalnym Związku Rewizyjnym w Białymstoku. W badanych latach terminowo odprowadzano roczną składkę członkowską na konto Związku w oparciu o deklarowane kwoty.

INFORMACJE KOŃCOWE

1. ***Integralną część niniejszego protokołu lustracji stanowią następujące załączniki:***

- *Nr 1; Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „Hańcza”w Suwałkach wraz z etatyzacją zatrudnienia,*

- *Nr 2; Uchwała Zarządu S.M. Hańcza w sprawie polityki ochrony danych osobowych,*

- *Nr 3; Zestawienie odbytych posiedzeń i podjętych uchwał przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Hańcza w Suwałkach,*

- *Nr 4; Przedstawienie informacji o członkach spółdzielni w latrach 2017-2019,*

- *Nr 5; Ogólna charakterystyka zasobów mieszkalnych spółdzielni w latach 2017-2019,*

- *Nr 6; Protokół z kontroli stanu techniczno-porządkowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Hańcza" w Suwałkach,*

- *Nr 7; Protokół z przeglądu pomieszczeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Hańcza" w Suwałkach,*

- *Nr 8;Wykonanie zatrudnienia i funduszu płac w latach 2017-2019,*

-*Nr 9; Zestawienie najniższych i najwyższych stawek opłat eksploatacyjnych obowiązujących w nieruchomościach spółdzielni w przeliczeniu na m2 p.u. w latach 2017-2019,*

- *Nr 10; Kształtowanie się zaległości w opłatach eksploatacyjnych w latach 2017-2019,*

- *Nr 11; Realizacja przez spółdzielnię potrzeb w zakresie technicznego utrzymania zasobów w latach 2017-2019,*

- *Nr 12; Wykorzystanie środków funduszu remontowego spółdzielni w latach 2017-2019,*

- *Nr 13; Uchwala Walnego Zgromadzenia Nr 8/18 S.M. „Hańcza" w sprawie przyjęcia regulaminu Rady Nadzorczej,*

- *Nr 14; Uchwala Rady Nadzorczej Nr 6/2017 w sprawie uchwalenia regulaminu Zarządu S.M. „Hańcza"*

- *Nr 14; Koszty i przychody pozostałej działalności gospodarczej za lata 2017-2019 ogółem i w przeliczeniu na m2 p.u. eksploatowanych zasobów,*

- *Nr 15; Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2017-2019 ogółem i w przeliczeniu na m2 p.u. eksploatowanych zasobów,*

- *Nr16, 17, 18;*Bilans oraz rachunek zysków i strat za lata 2017-2019

- *Nr 19; Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące działalność i sytuację finansową spółdzielni w latach 2017-1019,*

- *Nr 20; Uchwała Zarządu S.M. „Hańcza" Nr 1/2015 o przyjęci zakładowego planu kont,*

2. Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu z mocy § 22, pkt 4 instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych stanowiącej załącznik Nr 1 do Uchwały ZO KRS Nr 9/2010 z 01 lipca 2010 roku – prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.

3. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach wręczając po jednym egzemplarzu Zarządowi Spółdzielni, Radzie Nadzorczej Spółdzielni oraz Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku.

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wniesiono.

Lustrator

……

Zarząd Spółdzielni

……..

……..

……..

Przewodniczący Rady Nadzorczej

…….