

L.dz. 102/2022

Lublin, dnia 18 sierpnia 2022 r.

WPŁYNEŁO
26-08-2022

L.dz. 1421/2022
podpis *f. Skolimański*

**Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Rozwój”
ul. Ks. Bp. Wilczyńskiego 79A
24-200 Bełżyce**

W wyniku zawartej w dniu 17 maja 2022 r. Umowy Nr 10/2022 pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Rozwój” w Bełżycach w dniach od 25 maja 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. Związek Rewizyjny przeprowadził lustrację pełną prowadzonej przez Spółdzielnię działalności za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2021 r.

Lustracją Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień „Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych” uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 7 lipca 2020 roku Uchwałą Nr 10/2020:

1. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni oraz realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.
2. Podstawy prawne i organizacyjne Spółdzielni.
3. Organy samorządowe Spółdzielni, ich organizacja i działalność.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasad wynagradzania.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.
9. Rachunkowość, finanse i sprawozdawczość finansowa.
10. Informacje końcowe.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu i Głównego Księgowego oraz pracowników Spółdzielni.

Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Spółdzielni i Głównego Księgowego w dniu 20 lipca 2022 r.

Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie sformułował 9 wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, tj.:

1. Należy zrealizować wniosek polustracyjny z poprzedniej lustracji zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Członków w kwietniu i maju 2016 r. o następującej treści:

„ W celu porycia istniejącego na dzień 31 grudnia 2014 roku salda niedoboru przychodów względem poniesionych kosztów w kwocie 716.119,08 zł / z lat ubiegłych/ dokonać zmiany kwalifikacji stawki odpisu na fundusz remontowy w ciężar kosztów przekazując / np. 0,40 zł/1m² p.u / na pokrycie niedoboru, biorąc pod uwagę fakt, że Spółdzielnia posiada fundusz remontowy na dzień 31 grudnia 2014 r. w kwocie 665.104,32 zł.”

Wniosek powyższy miał na celu zrównoważenie przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

2. Bezwzględnie przestrzegać wymogu ustawowego równoważenia kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przy opracowaniu planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni, a także konieczności pokrywania strat z lat ubiegłych.
3. Należy opracować i zatwierdzić przez organa statutowe, a następnie wdrożyć program naprawczy działalności finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach podejmując w tej sprawie stosowne uchwały poprzez:
 - 1) Opracowanie planu pokrycia powstałych dotychczas niedoborów przychodów względem poniesionych kosztów poprzez ustalenie dodatkowych „celowych” opłat eksploatacyjnych w wysokości pozwalającej na zniwelowanie w/w niedoboru na przykład 2,00 zł. od 1 m²p.u),

- 2) Urealnienie opłaty eksploatacyjnej do poziomu pozwalającego na sfinansowanie w pełni ponoszonych kosztów,
 - 3) Przejściowe pokrycie niedoboru przychodów względem poniesionych kosztów na GZM na gospodarce zasobami mieszkaniowymi pożyczkami z funduszu remontowego,
 - 4) Przejściowe obniżenie kosztów z tytułu naliczenia odpisu na fundusz remontowy,
 - 5) Dokonać analizy struktury organizacyjnej Spółdzielni (w tym: kosztów zatrudnienia i ilości niezbędnych etatów), a także innych kosztów zależnych,
 - 6) Uchwalenie planów gospodarczo – finansowych działalności Spółdzielni zapewniający pełne sfinansowanie ponoszonych kosztów danego roku z uwzględnieniem wyniku roku poprzedniego,
4. Opracowanie zasad polityki rachunkowości uwzględniając aktualne postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz standardy rachunkowości.
 5. Prawdłowo ustalać przychody na c.o do rachunku zysków i strat.
 6. Dokonanie analizy, a następnie stosownych korekt w funduszach zasadniczych Spółdzielni w porównaniu z odpowiednimi wielkościami rzeczowych aktywów trwałych.
 7. Podjęcie decyzji o sposobie pokrycia straty na lokalu użytkowym Nałęczowskiej Spółki Handlowej Spółka z o.o.
 8. Podjęcie stosownych decyzji w kwestii pokrycia straty bilansowej (na dzień 31.12.2017 r. kwota 247.614,64 zł.)
 9. Przestrzeganie równości praw członków w zakresie czynnego i biernego prawa wyborczego.

Z treści protokołu lustracji i informacji Zarządu wynika, iż niektóre wnioski polustracyjne zostały zrealizowane, niektóre są w trakcie realizacji, ale są i takie wnioski, które nie zostały wykonane.

Wnioski te znajdują się ponownie do realizacji w niniejszym piśmie polustracyjnym.

Niniejszym ustaleniom lustracji w szczególności służyły:

- statut oraz uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z obrad i posiedzeń,
- dokumenty członkowskie i pracownicze,
- dokumenty finansowo – księgowe oraz sprawozdania finansowe,
- plany gospodarczo – finansowe,
- dokumentacja z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym w ramach niniejszej lustracji.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni były przeprowadzane kontrole zewnętrzne:

- Ekspertyza ekonomiczna sporządzona przez Biegłego rewidenta w imieniu Biura Badania Bilansów i Usług Księgowych „BIUK” z siedzibą w Lublinie ul. Miernicza 34 wpisanego na listę firm audytorskich Polskiej Izby Biegłych rewidentów w Warszawie pod numerem 1042, celem ustalenia przyczyn wystąpienia:
 - strat z działalności gospodarczej Spółdzielni w latach 2015 – 2017,
 - nadwyżki kosztów nad przychodami w działalności GZM w w/w okresie,
 - utraty płynności finansowej.

Przedstawione informacje w opracowanej ekspertyzie wskazują i potwierdzają, że istnieje możliwość odzyskania płynności finansowej Spółdzielni i poprawy danych finansowych poprzez wskazane działania.

- Analiza pracy wymiennikowi i instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach sporządzona przez Rzecznawcę PZITS inż. Martę Machnowską numer 1492/86, Upr. Bud. 2414/Lb85. Sprecyzowane wnioski wynikające ze sporządzonej analizy pozwolą na zmniejszenie kosztów dostawy energii cieplnej do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach.

Ustalenia z lustracji zawarte w protokole wskazują, że Spółdzielnia wypełnia swoją rolę wobec członków. W toku lustracji ustalono, że:

1. Spółdzielnia nie dopełniła obowiązku wynikającego z art.91 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze dotyczącego poddawaniu się lustracji zgodnie z wymaganymi terminami.
2. Obowiązujący w trakcie lustracji Statut Spółdzielni został dostosowany do wymagań wprowadzonych Ustawą z dnia 20.07.2017 r. o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy Prawo spółdzielcze Dz. U. z 2017 r. poz. 1596 uchwałą nr 4/2018 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 18.06.2018 r.

Przyjęty w Spółdzielni Statut szczegółowo i kompleksowo reguluje jej działalność. Zapisy Statutu są spójne. Zasadnicze postanowienia obowiązujących aktów prawnych, mających wpływ na działalność Spółdzielni, zostały w nim uwzględnione.

Zmiany w Statucie zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

3. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia posiadała szereg regulacji wewnętrznych, brak jest opracowanego i zatwierdzonego Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni, Regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom, Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Ponadto istnieje konieczność uaktualnienia Polityki rachunkowości oraz Regulaminu organizacyjnego.

Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków i energii cieplnej do przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat zaliczkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach należy uszczegółowić w zakresie rozliczenia ciepła do celów centralnego ogrzewania.

4. Organy statutowe Spółdzielni, tj.:

Walne Zgromadzenie,
Rada Nadzorcza,
Zarząd,

A. W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Walne Zgromadzenia zwoływane były :

- w dniu 22.06.2018 r.

- w dniu 07.06.2019 r.

Walne Zgromadzenia odbyte w latach 2018 – 2019 zostały zwołane przez Zarząd zgodnie z obowiązującym Statutem Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni zostali zawiadomieni pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad w terminach zgodnych z postanowieniami obowiązującego w danym czasie Statutu Spółdzielni, tj. na 21 dni przed terminem rozpoczęcia.

Z analizy protokołów z Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2018 – 2019 wynika, iż przebieg zebrań był zgodny z postanowieniami Statutu. Dokumentacja z obrad nie nasuwa uwag, jest prawidłowa i zawiera wszystkie niezbędne dokumenty przewidziane wymogami Statutu i obowiązującymi Regulaminami.

W związku z aktualną sytuacją epidemiologiczną w Polsce oraz w nawiązaniu do ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych, oraz wywołanych nimi sytuacjami kryzysowymi Walne Zgromadzenia w roku 2020 i 2021 nie zostały zwołane.

B. Rada Nadzorcza wykazywała dużą aktywność. Członkowie tego organu zostali wybrani w sposób określony Statutem i regulacjami wewnętrznymi Spółdzielni. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno–nadzorczej.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym, a ich realizacja przez Zarząd Spółdzielni była systematycznie kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

Analiza frekwencji na posiedzeniach Rady Nadzorczej Spółdzielni pozwalała na sprawną realizację jej zadań.

Rada Nadzorcza Spółdzielni w latach 2018 – 2021 odbyła 27 protokołowanych posiedzeń na których podjęła 85 uchwał.

Dokumentacja związana z działaniem Rady Nadzorczej była prowadzona prawidłowo. Posiedzenia były protokołowane. Do protokołów załączone zostały listy obecności. Protokoły znajdują się w prowadzonej chronologicznie księdze

protokołów, są numerowane oraz podpisane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz jej Sekretarza.

C. Zarząd Spółdzielni w okresie objętym lustracją zajmował się sprawami, które nie były zastrzeżone do kompetencji innych organów.

Zgodnie z § 49 Statutu Spółdzielni Zarząd kierował jej działalnością oraz reprezentował ją na zewnątrz. W § 50 Statutu Spółdzielni określono, że Zarząd składał się z 3 osób, w tym Prezesa, jego Zastępcy oraz społecznego Członka Zarządu.

Omawiane na posiedzeniach Zarządu zagadnienia kończyły się wydaniem poleceń, decyzji oraz uchwał odnoszących się do omawianej tematyki.

Zarząd na bieżąco zgodnie z wymaganiami Statutu informował Radę Nadzorczą o problemach związanych z działalnością Spółdzielni.

Zarząd składał sprawozdania ze swojej działalności na Walnych Zgromadzeniach w latach 2018 i 2019. Sprawozdania Zarządu za wskazane lata zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków, a sprawujący w okresie przeprowadzania badania lustracyjnego Prezes Zarządu oraz Członkowie Zarządu otrzymali absolutorium.

Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni tj. Walnych Zgromadzeń Członków, Rady Nadzorczej i Zarządu była w latach 2018 – 2021 prowadzona właściwie i w sposób prawidłowy przedstawiała treść ich obrad i podjęte uchwały.

5. W zakresie spraw organizacyjnych i pracowniczych obowiązywały:

- Regulamin organizacyjny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2015 z dnia 25.02.2015 r. Regulamin określał podstawowe zasady organizacji Spółdzielni jako zakładu pracy, podstawowe obowiązki i uprawnienia osób kierujących wykonywaniem zadań, podział zadań na poszczególne piony organizacyjne oraz ich podporządkowanie służbowe. Zgodnie z wymaganiami § 2 ust. 3 Regulamin powinien być zgodny z obowiązującą strukturą organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Regulamin organizacyjny należy dostosować do aktualnej Struktury organizacyjnej.

6. W okresie objętym lustracją struktury organizacyjne były zatwierdzane przez Radę Nadzorczą corocznie, ostatnio:

W dniu 19.01.2022 r. Uchwałą nr 2/RN/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni w sprawie: zatwierdzenia struktury organizacyjnej zatwierdzono strukturę organizacyjną na rok 2022.

7. Spółdzielnia prowadziła akta osobowe pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w oparciu o Rozporządzenie Ministra Pracy i polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. Dz. U. Nr 62 , poz. 286 z późniejszymi zmianami. Dokumentacja osobowa pracowników prawidłowa, przechowywana była w szafie w wydzielonym pomieszczeniu.

8. W oparciu o zmianę Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 roku Zarząd dokonał wpisu do rejestru członków, którzy nabyli prawa w związku z posiadaniem w Spółdzielni lokalu mieszkalnego lub użytkowego, podejmując stosowne decyzje.

Przyjęcia, skreślenia z rejestru członków były merytorycznie uzasadnione oraz przeprowadzone w odpowiednim trybie zgodnym ze Statutem Spółdzielni przez odpowiedni organ Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiadała – 801 członków.

Dokumentacja członkowska prowadzona przez Spółdzielnię jest kompletna i nie budzi zastrzeżeń. Przestrzegane są statutowe zasady w zakresie przyjmowania i wykreślenia członków.

9. Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rozwój” w Bełżycach posiadała w swoim władaniu grunty ogółem o powierzchni 8,11 ha w tym:

- prawo własności 5,76 ha,
- prawo wieczystego użytkowania 2,35 ha.

Działania Spółdzielni w zakresie uporządkowania stanu prawnego gruntów oraz prowadzona dokumentacja w ocenie lustracji była właściwa. Zmiany zachodzące w powierzchni gruntów wynikały z ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa wraz z procentowym udziałem w gruncie.

10. Dotychczasowy proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali Spółdzielni – jak wynika z ustaleń zawartych w protokole – przebiegał zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach było wyodrębnionych ogółem 245 lokali mieszkalnych, co stanowiło 39,14% ogółu lokali mieszkalnych.

11. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w badanym okresie, tj. w latach 2018 – 2021 była prowadzona właściwie zgodnie z wewnętrznymi unormowaniami prawnymi dotyczącymi organizacji Spółdzielni.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd wykazał, iż zasoby są utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym.

Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i place zabaw w zakresie ładu i porządku są utrzymane w należytej czystości.

W pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, korytarze, piwnice), jak też na terenach wokół budynków utrzymany jest porządek i czystość.

W altanach śmietnikowych ustawione są pojemniki do selektywnej zbiórki śmieci. Wokół altan śmietnikowych jest czysto.

Na tablicach na klatkach schodowych budynków mieszkalnych znajdują się niezbędne dla użytkowników lokali informacje i telefony do wykorzystania w sytuacjach awaryjnych.

Sprawdzona w trakcie lustracji dokumentacja techniczna i administracyjna budynków Spółdzielni – o których mowa w protokole lustracji – wykazała, iż: przeglądy techniczne:

a) roczne:

- stanu technicznego instalacji gazowej, a także przewodów wentylacyjnych,
- stanu technicznego budynków,

b) pięcioletnie:

- instalacji elektrycznej i piorunochronowej,
- sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków mieszkalnych.

Były wykonywane w Spółdzielni w zakresie i terminach zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

Książki obiektów budowlanych były prowadzone właściwie.

Wpisy były dokonywane przez osoby uprawnione i na bieżąco prowadzone zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego.

12. Zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27.04.2001 r. oraz Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r. Spółdzielnia utrzymywała we właściwym stanie drzewostan i krzewostan znajdujący się na obszarze jej działania.

Zgodnie z Ustawą z dnia 16.10.1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 99 poz. 1079 z dnia 02.07.2001 r. z późniejszymi zmianami) Zarząd Spółdzielni każdorazowo przed usunięciem drzewa lub krzewu kierował wnioskiem do Urzędu Miejskiego w Bełżycach.

13. Plany gospodarczo-finansowe na lata 2018, 2019, 2020 i 2021 były opracowywane w oparciu o analizę kosztów poprzedniego roku z uwzględnieniem przewidywanych zmian w roku bieżącym. Przedstawiane na posiedzenia Rady Nadzorczej plany gospodarczo – finansowe zawierają informacje w zakresie:

- zbiorczych kosztów sumarycznych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- zbiorczych danych w zakresie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- zbiorczych zestawień rzeczowo- finansowego planu remontowego,

14. Zmiany w opłatach ustalane były z zachowaniem ustawowego terminu w zakresie opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na poszczególne nieruchomości rozliczany zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wykazuje że 2 nieruchomości, oraz mienie wspólne posiada niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2021 r. w kwocie 432.353,84 zł. natomiast pozostałe nieruchomości wykazują, że uzyskane przychody były wyższe od faktycznie poniesionych kosztów i wykazują nadwyżkę według stanu na dzień 31.12.2021 r. w kwocie 800 344,78 zł.

Podjęta przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwała nr 32/RN/2018 z dnia 26.10.2018 r., którą dokonano zmniejszenia stawki na fundusz remontowy z jednoczesnym zwiększeniem opłaty eksploatacyjnej pozwoliła na realizację

wniosków polustracyjnych z poprzedniego okresu a tym samym na sfinansowanie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Wykazany wynik ujemny na mieniu wspólnym, w okresach poprzednich w kwocie 277 672,37 zł. i wynik dodatni na lokalach użytkowych z poprzedniego okresu w kwocie 76 322,73 wymaga rozliczenia w kosztach działalności.

Uzyskana na eksploatacji nadwyżka przychodów względem poniesionych kosztów, bądź nadwyżka poniesionych kosztów nad przychodami – zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – zwiększyła przychody lub koszty Spółdzielni w roku następnym.

15. Spółdzielnia dokonała rozliczenia z Nałęczowską Spółką Handlową poprzez:

- podjęcie uchwały przez Walne Zgromadzenie nr 2/WZ/2019 z dnia 07.06.2019 r. w sprawie pokrycia straty bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Beżycach. W § 2 cytowanej uchwały Walnego Zgromadzenia ustala się że „ Zgodnie z § 119 Statutu Spółdzielni powstałą stratę bilansową z lat ubiegłych w kwocie 277.614,64 pokryć z funduszu zasobowego.
- W związku z ujawnionymi innymi roszczeniami Nałęczowskiej Spółki Handlowej w Nałęczowie zawarto ugodę w dniu 12.09.2019 r.

Należna z powyższych tytułów kwota 101.413,00 zł. znalazła pokrycie w przekazanych lokalach użytkowych położonych w pawilonie handlowym w Beżycach przy ul. Bychawskiej 17 znajdujących się na działce nr 1053/15.

16. Koszty dostawy ciepła do poszczególnych wymiennikowni ujmowane w ewidencji księgowej na podstawie faktur wystawianych przez „ SPOMASZ” w Beżycach odrębnie dla każdej wymiennikowni, rozliczane z pobieranymi zaliczkami, które te koszty finansują.

Na bieżąco prowadzona jest przez Zarząd Spółdzielni analiza zużycia ciepła na poszczególne wymiennikownie Spółdzielni w oparciu o ilości ciepła wykazywane przez zainstalowane ciepłomierze. Występujące różnice są na bieżąco zgłaszane do dostawcy ciepła.

Podstawę rozliczeń dostawy wody i odprowadzenia ścieków stanowiły wskazania wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach.

Rozliczenia dostawy wody i odprowadzenia ścieków rozliczane zgodnie z obowiązującym regulaminem.

17. W okresie objętym lustracją podejmowane i prowadzone były wspólne działania windykacyjne przez Zarząd i Radę Nadzorczą w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych kształtował się na poziomie 8,67 %, a dla lokali użytkowych na poziomie 1,58 %. Z analizy dokumentów wynika, że na dzień 31.12.2021 r. stan zadłużeń ogółem wynosił 419 840,36 zł.

Lustracja uznaje za celowe, by windykacja była traktowana jako jedno z kluczowych zadań. Pozwoli to na dalszą poprawę ściągalności zadłużeń, zmniejszenie wskaźnika zaległości, a także będzie miało wpływ na płynność finansową Spółdzielni.

18. Odpis na fundusz remontowy dokonywany był w wysokości ustalonej w opłatach stawki zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Zgodnie z obowiązującymi, przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu, Spółdzielnia sporządzała plany remontów w wymiarze rzeczowym i finansowym dla każdej nieruchomości.

Wykonanie robót remontowych na podstawie korzystnych ofert cenowych nie posiadają unormowania w Regulaminie. Ponadto powołanie do Komisji rozpatrującej oferty Członków Rady Nadzorczej jest niezgodne z jej funkcją kontrolną. **Członkowie Rady Nadzorczej mogą być tylko i wyłącznie obserwatorami, a nie mogą brać udziału w wyborze oferenta.**

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021 r. wykazuje, że 2 nieruchomości posiadają ujemny stan funduszu remontowego w kwocie zł. 46 376,47 Pozostałe nieruchomości posiadają utworzony i nie wykorzystany fundusz remontowy na dzień 31.12.2021 r. w kwocie 958 655,14 zł.

19. 1) Rachunkowość Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach prowadzona jest według zasad określonych w ustawie o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.). Szczegółowe zasady prowadzenia gospodarki finansowej i zarządzania funduszami Spółdzielni określały:

- Zasady Polityki Rachunkowości zatwierdzone uchwałą Zarządu nr 3/2011 z dnia 14.01.2011 r.

Stosowane w Spółdzielni zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych i rachunku kosztów są dostosowane do specyfiki branży lecz wymagają zmiany w ewidencji środków trwałych wydzielonych nieruchomości i funduszy, które te nieruchomości finansują zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości opublikowane jak Komunikat nr 3 Ministra Finansów w Dzienniku Urzędowym Min. Fin. z 2015 r. poz.81, które dotyczy wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe, w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (uchwała nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z 20.X.2015 r.).

2) Sprawozdania finansowe sporządzane były na podstawie prowadzonych

i zamkniętych na koniec roku ksiąg rachunkowych i odzwierciedlały stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

3) Spółdzielnia podlega przepisom określonym w art. 64 ustawy o rachunkowości jako podmiot gospodarczy nie spełniający uwarunkowań ustawowych obowiązujących do badania sprawozdań finansowych.

4) Z przepisów Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości tj. Dz. U. z 2019 r. poz.351 ze zm., wynika, iż po 1 października 2018 roku każda jednostka prowadząca księgi rachunkowe zobowiązana jest do sporządzenia sprawozdania finansowego w postaci elektronicznej.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach za lata 2018, 2019, 2020 zostały przekazane drogą elektroniczną do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach za rok 2021, którego bilans wykazuje sumę 10 422 322,39 zł, zaś rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w kwocie 30 796,20 zł, może być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia, a także może stanowić podstawę do udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni za ich działalność w 2021 roku.

W trakcie lustracji drobne uwagi lustratorów o charakterze organizacyjno-porządkowym były omawiane z Prezesem Zarządu oraz Główną Księgową Spółdzielni i zostały uwzględnione.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie działając na podstawie art. 93 § 1a ustawy Prawo spółdzielcze przekazuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach następujące wnioski polustracyjne wynikające z ustaleń zawartych w protokole:

1. Uaktualnić Politykę Rachunkowości.
2. Wprowadzić standardy rachunkowości ustalając prawidłowe finansowanie środków trwałych funduszami własnymi,
3. Obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Regulamin organizacyjny należy dostosować do aktualnej Struktury organizacyjnej.
4. Opracować i zatwierdzić Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni, Regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom, Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków i energii cieplnej do przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat zaliczkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach należy uszczegółowić w zakresie rozliczenia ciepła do celów centralnego ogrzewania.
5. Wykazany wynik ujemny na mieniu wspólnym, w okresach poprzednich w kwocie 277 672,37 zł. i wynik dodatni na lokalach użytkowych z poprzedniego okresu w kwocie 76 322,73 wymaga rozliczenia w kosztach działalności.
6. Kontynuować działania związane z windykacją należności od użytkowników lokali.

Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postanowień § 23 ust. 7 Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 7 lipca 2020 r. (Uchwała Nr 10/2020), Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia informację o wnioskach wynikających z protokołu przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni.

Stosownie do art. 93 § 1b, § 2 i § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi Rewizyjnemu i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Ponadto na żądanie członka Spółdzielni, Zarząd jest obowiązany udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne oraz informację o ich realizacji.

Wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawia Walnemu Zgromadzeniu Rada Nadzorcza Waszej Spółdzielni.

Z poważaniem

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ROZWÓJ” W BEŁŻYCACH

ul. Ks. T. Wilczyńskiego 79A, 24-200 Bełżyce

Tel. 81 517 24 20

email: smrozwoj@o2.pl

KRS: 0000169066

Bełżyce, dnia 13.11.2023 r.

L. Dz. 2167/2023...

Regionalny Związek Rewizyjny
Spółdzielni Mieszkaniowych
w Lublinie, ul. Zana 33
15.11.2023

**Regionalny Związek Rewizyjny
Spółdzielni Mieszkaniowych**

w Lublinie

ul. T. Zana 38

20-601 Lublin

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach w nawiązaniu do pisma z dnia 18.08.2022 r. L.Dz. 102/2022 w sprawie przeprowadzonej w dniach od 25.05.2022 r. do 30.06.2022 r. lustracji pełnej prowadzonej przez Spółdzielnię działalności za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2021 r., informuje co następuje.

1. W porządkach obrad Walnego Zgromadzenia, które odbyły się w dniu 07.10.2022 r. oraz w dniu 05.06.2023 r. zostały zamieszczone punkty dotyczące informacji ws. realizacji wniosków wynikającej z protokołu lustracji działalności Spółdzielni.
2. Opracowano i zatwierdzono następujące regulaminy:
 - Regulamin określający zasady rozliczania kosztów i opłat związanych ze zużyciem: energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania, oraz wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 16/2022 z dnia 21.12.2022 r.
 - Regulamin udzielania zamówień w zakresie usług, dostaw i robót budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 3/RN/2023 z dnia 22.03.2023 r.
 - Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 12/RN/2023 z dnia 26.04.2023 r.
 - Regulamin Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 13/RN/2023 z dnia 26.04.2023 r.
 - Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz najmu powierzchni wspólnych, dzierżawy lub najmu powierzchni gruntowej i mienia do celów reklamowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14/RN/2023 z dnia 28.07.2023 r.

Pozostałe wnioski polustracyjne wskazane w ww. piśmie z dnia 18.08.2022 r. są w trakcie realizacji.

Z poważaniem

Zastępca Prezesa Zarządu

SM „Rozwój” w Bełżycach

mgr Mariola Wojtaszko

Prezes Zarządu

SM „Rozwój” w Bełżycach

mgr inż. Magdalena Paździor