

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„BRZEŻNO”
ul. J.K. Korzeniowskiego 22
80-508 Gdańsk**

W wyniku umowy zawartej między Pomorskim Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni w Sopocie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Brzeźno” w Gdańsku, w dniach od 29.10.2024 r. do 31.12.2024 r. została przeprowadzona lustracja ustawowa działalności Spółdzielni obejmująca okres od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2023 r.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień i informacji złożonych przez członków Zarządu i pracowników merytorycznych w zakresie przypisanych im obowiązków.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły: statut i inne uregulowania wewnętrzne, uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń, dokumenty członkowskie, dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej oraz zarządzania zasobami mieszkaniowymi, dokumentacja finansowo – księgowa oraz sprawozdania finansowe.

Ustalenia z przeprowadzonej lustracji zawarte w protokole lustracji łącznie z niniejszym listem po lustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd co do zgodności ze stanem faktycznym bez zastrzeżeń.

Poprzednia lustracja pełna, przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie w 2021 r. obejmowała całość zagadnień gospodarki Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2020 r. z rozszerzeniem o zagadnienie wniesione do Ministra Rozwoju i Technologii przez osobę bliską, zamieszkałą z członkiem Spółdzielni w kwestii prawidłowości przepisów „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody”.

W wyniku lustracji sformułowano 8 wniosków po lustracyjnych, które zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 01.07.2022 r., i uchwałą 20/2022 przyjęte do realizacji.

Pięć wniosków zostało zrealizowanych, trzy wnioski są w trakcie realizacji.



Zarząd przekazywał informacje o realizacji wniosków podmiotowi przeprowadzającemu lustrację, zgodnie z art. 93 § 1b ustawy – Prawo spółdzielcze.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu statut zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz w oparciu o regulaminy wewnętrzne uchwalone przez odpowiednie organy Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania. Walne Zgromadzenia zwołane zostały przez Zarząd w sposób zgodny z wymogami statutowymi. Miały one charakter corocznych zebrań sprawozdawczych.

W 2021 r. Walne Zgromadzenie nie odbyło się ze względu na ogłoszenie przez Ministra Zdrowia rozporządzenia z dnia 20 marca 2020 r. o stanie epidemii na obszarze kraju spowodowanym zakażeniami wirusem SARS-Co-V-2

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając także funkcje kontroli i nadzoru. Wspólnie z Zarządem podejmowano decyzje w zakresie bieżącej działalności zmierzające do poprawy gospodarności, jak i zachowania prawidłowych relacji ekonomicznych. Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej jest kompletna, wszystkie posiedzenia tego organu są zaprotokołowane i od strony formalnej spełniają wymogi regulaminowe, a podejmowane uchwały leżały w kompetencji tego organu.

Badanie dokumentów wykazało, że w przypadku głosowań na zastępcę przewodniczącego i sekretarza Rady oddawano 8 głosów „za” – przy 8 obecnych osobach (uchwała nr 13/2022 i nr 14/2022). Oznacza to, że dwie osoby głosowały same na siebie, co jest niezgodne z art. 56 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze: „członkowie zarządu i rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących”.

Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za lata objęte badaniem lustracyjnym były przedstawiane i zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia.

Zarząd Spółdzielni działając w formie kolegialnej zgodnie z zakresem działania, jaki został określony dla tego organu w statucie jak i uchwalonymi przez Radę Nadzorczą planami gospodarczymi, wypełniał swoje podstawowe zadania przypisane do jego wyłącznej właściwości, zgodnie z zakresem obowiązków, odpowiedzialności i uprawnień członków Zarządu.



Realizowano zadania związane z kierowaniem, zarządzaniem i administrowaniem zasobami mieszkaniowymi. Czynności podejmowane przez Zarząd Spółdzielni były zgodne z obowiązującymi unormowaniami i nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni.

W każdym roku objętym lustracją Zarząd Spółdzielni składał Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności corocznie otrzymując absolutorium.

Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Aktualne zatrudnienie jest mniejsze niż określone w schemacie organizacyjnym.

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy i wynagradzania normują stosowne regulaminy uchwalone przez Zarząd.

Funkcjonujący w Spółdzielni system ochrony mienia obejmuje ubezpieczenie całego majątku od ognia, kradzieży z włamaniem i innych zdarzeń losowych.

Zgodnie z wymogami obowiązujących aktów prawnych prowadzona jest dokumentacja członkowska oraz wymagane prawem rejestry. Akta członkowskie zawierają niezbędny komplet dokumentów związanych z członkostwem w Spółdzielni oraz w zakresie praw do lokali.

Przyjęcia w poczet członków właścicieli, którzy złożyli deklaracje Zarząd dokonywał w terminach określonych w statucie, a członkowie o decyzji dotyczącej przyjęcia byli zawiadamiani pisemnie w terminach wynikających z jego postanowień.

Stan prawny gruntów w Spółdzielni jest uregulowany, co pozwala na realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania i przenoszenia odrębnych własności lokali. Do dnia 31.12.2023 r. Spółdzielnia zawarła ogółem 1024 aktów notarialnych.

Dostawa mediów i usług komunalnych na rzecz Spółdzielni dokonywana jest przez właściwe firmy na podstawie zawartych umów, które szczegółowo określają obowiązki stron, szczegółowy zakres świadczonych usług, sposób rozliczeń i inne niezbędne postanowienia. W pełni zabezpieczają jej interesy.

Zgodnie ze statutem Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowych, które uchwała Rada Nadzorcza.

Wysokość opłat jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku na podstawie szczegółowo sporządzanej kalkulacji. Szczegółowe rodzaje kosztów, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa wewnętrzny regulamin.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi. Sprawdzone umowy zawierają szczegółowe postanowienia w zakresie praw i obowiązków stron, w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni.



Zaległości w opłatach za używanie lokali kształtują się na niewielkim poziomie w stosunku do rocznego wymiaru opłat. Wskaźniki te nie stanowią zagrożenia dla płynności finansowej Spółdzielni. Zarząd prowadzi działania prawem przewidziane w zakresie windykacji należności. Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie.

Koszty centralnego ogrzewania, gazu zbiorczego, energii elektrycznej, zużycia wody i jej podgrzewania rozlicza się bezpośrednio z użytkownikami. W ogólnym rozliczeniu mediów zaliczkowe stawki opłat ustalone były na poziomie ponoszonych kosztów. W zakresie ustalania zaliczkowych stawek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i energii elektrycznej w niektórych budynkach były za wysokie w stosunku do ponoszonych kosztów.

W latach 2021 - 2023 Spółdzielnia na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości uzyskiwała wyniki w wysokościach, które nie odbiegały znacząco od ponoszonych kosztów. Wynik ujemny pokrywany był z działalności gospodarczej Spółdzielni.

Ustalane stawki opłat uznaje się za odpowiadające ponoszonym kosztom – w zakresie eksploatacji garaży oraz domofonów stawki opłat są dostosowywane, zgodnie z wnioskiem z poprzedniej lustracji.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła ewidencję kosztów i przychodów w podziale na poszczególne budynki oraz ustalała wyniki na poszczególnych budynkach. Zestawienie wyników na eksploatacji poszczególnych budynków na dzień 31.12.2023 r. wraz z przeliczeniem wyniku na 1 m²/miesiąc przedstawione w protokole po lustracyjnym wykazują niewielkie zróżnicowanie.

Zarząd wypełnia przepisy ustawy – Prawo budowlane w zakresie okresowych przeglądów technicznych zasobów oraz prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych i rewizji urządzeń dźwigowych. Przeglądy udokumentowane protokołami, dokonywane były przez osoby posiadające stosowne uprawnienia w tym zakresie. Częstotliwość przeglądów określona ustawą została zachowana, prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych nie budzi zastrzeżeń.

Roboty remontowe wykonywane są na podstawie planów remontów, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Wykonanie planu każdorazowo przedstawiane jest przez Zarząd Radzie Nadzorczej.

Wybór wykonawców robót remontowych odbywał się w drodze przetargowej, na podstawie wewnętrznego regulaminu. Zgodnie z „Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane ...” w skład Komisji Przetargowej wchodzi członek Zarządu.



Członkowie Zarządu nie mogą uczestniczyć w Komisji jako czynni członkowie oceniający oferentów i rekomendujący wybór, gdyż z obowiązku Zarządu wynika zatwierdzenie wybranej oferty, a więc swoich decyzji. Mogą uczestniczyć jedynie w roli obserwatorów.

Sprawdzone w toku lustracji umowy zawarte na wykonanie robót remontowych w pełni zabezpieczały interesy Spółdzielni, a ich realizacja była zgodna z postanowieniami umów. Nie wykazano nieprawidłowości w tym zakresie.

Finansowanie robót następowało ze środków własnych uzyskanych z odpisów na fundusz remontowy. Ewidencja wpływów i wydatków prowadzona jest odrębnie na poszczególne budynki. Powyższe zgodne jest z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Salda naliczeń funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2023 r. z uwzględnieniem przeliczenia na 1 m² powierzchni użytkowej przedstawiono w protokole po lustracyjnym.

W zakresie zagadnień finansowo-księgowych Spółdzielnia posiada dokumentację stosowanych zasad rachunkowości, w tym Zakładowy Plan Kont oraz pozostałe unormowania wewnętrzne zapewniające prawidłowe działanie służb finansowo-księgowych.

Księgi rachunkowe prowadzone są techniką komputerową z zastosowaniem programów, na które posiada stosowną licencję. Zgodnie z obowiązującymi zasadami Polityki rachunkowości rozliczanie kosztów zarządu następuje przy zastosowaniu klucza podziałowego, według struktury przychodów, co jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozbieżności w zakresie księgowania udziałów byłych członków, stwierdzone w dokumentacji, zostały sprostowane w trakcie trwania lustracji – opisano w protokole po lustracyjnym.

Zgodnie z postanowieniami rozdziału VII art. 64 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia nie miała obowiązku ustawowego badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

Sprawozdania były badane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza każdorazowo podejmowała uchwałę w sprawie pozytywnego zaopiniowania sprawozdania, kierując je do zatwierdzenia Walne Zgromadzenie.

Na podkreślenie zasługują działania Zarządu w zakresie prowadzenia racjonalnej polityki finansowej – lokowanie wolnych środków na lokaty terminowe, naliczanie odsetek za nieterminowe płatności, uzyskanie dodatkowych środków z tzw. „Białych certyfikatów” – uzyskano w okresie lustrowanym 102.854 zł.

Kwoty uzyskane w okresie lustrowanym zostały rozliczone w ogólnym zysku z działalności gospodarczej i zostały przeznaczone na pokrycie niedoboru na wyniku z utrzymania nieruchomości.



Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego Pomorski Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni w Sopocie przedkłada następujące wnioski:

1. Kontynuować realizację wniosków przedłożonych po poprzedniej lustracji, a nie zrealizowanych do obecnej lustracji.
2. Przestrzegać zasady określonej w 56 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze: „Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących”.
3. Unormować obecność członków Zarządu w Komisjach Przetargowych do roli obserwatora.

Przedstawiając powyższe Pomorski Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze wyniki przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Ponadto, stosownie do przepisu art. 93 § 1b ustawy – Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.


Prezes Zarządu
Leonard Wieczorek

**POMORSKI REGIONALNY ZWIĄZEK
REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI**
Ul. Mikołaja Reja 13/15, 81-874 Sopot
KRS 0001066508 NIP 5851502454
REGON 526819744
biuro@pomorskizwiazek.pl