

Szczecin, 25.07.2024r.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
ul. Żubrów 3, tel. 91 422 57 40; fax 91 4213715
71-617 SZCZECIN
Regon 810603823, NIP 851-10-11-983

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej
„POLITECHNIK”
ul. Bohaterów Warszawy 91
70-343 Szczecin

W wyniku umowy zawartej w dniu 15 kwietnia 2024 roku pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie, a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową „POLITECHNIK” w Szczecinie w dniach od 24 kwietnia 2024 roku do 28 czerwca 2024 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2023 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni (statut oraz wewnętrzny system normatywny, dokumentacja związana z prowadzoną działalnością organów statutowych Spółdzielni, struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni),
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni, budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania,
3. Zagadnienia członkowsko - mieszkaniowe i dyspozycja lokalami,
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia, koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, treść umów o usługi komunalne i ich realizacja),
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych (nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, akumulacja środków finansowych na remonty, tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja),
6. Gospodarka finansowa (stan funduszy, stan wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni, terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni, dochodzenie należności Spółdzielni i rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów).

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych do badania dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni i osoby zatrudnione w Spółdzielni w zakresie badanych zagadnień.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów statutowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska i akta pracownicze,
- dokumentacja dotycząca remontów,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo - księgowa,
- dokumentacja dotycząca innych dziedzin objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole z lustracji, który łącznie z niniejszym wystąpieniem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół z lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia dopełniła obowiązek wynikający z art.91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze dotyczący poddania się badaniu lustracyjnemu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania przynajmniej raz na trzy lata. Ostatnia lustracja została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w dniach od 25 października 2021 roku do dnia 07 grudnia 2021 roku i obejmowała całość działalności Spółdzielni za okres od dnia 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku. Ustalenia lustracji wykazały, że organy statutowe Spółdzielni działały w sposób prawidłowy, a realizacja ich zadań była zgodna z celami działalności Spółdzielni. Na tle oceny działalności całości Spółdzielni nie sformułowano żadnych wniosków i zaleceń z przeprowadzonej lustracji. Związek stwierdził, że działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo.

W badanym okresie podstawą działania Spółdzielni był statut zatwierdzany uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 7/2018 z dnia 22.06.2018r. i wpisany do KRS postanowieniem z dnia 27 lutego 2019 r. Statut ten był przedmiotem oceny poprzedniej lustracji, która potwierdziła jego zgodność z obowiązującym stanem prawnym uwzględniającym przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Ustalenia statutu spełniały wymagania zawarte w art. 5 ustawy Prawo spółdzielcze, a także normowały funkcjonowanie Spółdzielni i prowadzenie jej działalności. Aktualnie obowiązuje statut po zmianie wprowadzonej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 1/2023 z dnia 23.06.2023 r. dotyczący zmiany w § 45 ust.3 poprzez zmianę ilości członków Rady Nadzorczej z 9 na 7 osób oraz zmiany w § 160 statutu mówiące o tym, że szyldy informacyjne umieszczone przez członka o wymiarach nieprzekraczających łącznie 0,5m² są zwolnione z opłat, wpisany do KRS postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 03.08.2023 r. sygnatura sprawy: SZ.XIII NS-REJ.KRS/ 13584/23/908. Termin wprowadzenia do statutu stosownych zmian został zachowany. Treść statutu po nowelizacji jest zgodna z aktualnym porządkiem prawnym a jej kompletność uregulowań jest wewnętrznie spójna i uwagi nie nasuwa.

Prowadzona przez Spółdzielnię działalność poza zasadniczymi regulacjami określonymi statutem doprecyzowana jest wewnętrznymi unormowaniami prawnymi w postaci regulaminów bądź zasad uchwalonych z delegacji statutowej przez właściwe organy statutowe. Regulacje te zawierają podstawowe zagadnienia normujące zasady prawne przy realizacji jej zadań statutowych i gospodarczych, które są poprawne merytorycznie i zostały uchwalone przez uprawnione organy. Postanowienia regulaminów i instrukcji dostosowano sukcesywnie do obowiązujących przepisów prawnych, statutu jak i potrzeb Spółdzielni. Pod rozagę organów statutowych, ustalenia lustracji poddają potrzebę kontynuowania aktualizacji niektórych regulaminów wskazanych w protokole lustracji, istotnych dla usprawnienia funkcjonowania organów Spółdzielni.

Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia zwoływane były w sposób zgodny z wymogami ustawy i statutu, a zakres tematyczny przedkładanych pod obrady uchwał nie wykraczał poza kompetencje tego organu. Zarząd Spółdzielni działając na

podstawie art. 36 §§ 9-13 ustawy Prawo spółdzielcze za lata objęte lustracją zwołał zebrania podsumowujące działalność Spółdzielni za 2020, 2022 i 2023 rok, które zostały przeprowadzone zgodnie z wymogami ustawowymi.

Walne Zgromadzenie za rok 2021 przeprowadzone w dniu 26.06.2022 r. w związku z § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13.05.2022 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz. U. z 2022r. poz.1025) zostało zorganizowane przez organy Spółdzielni w formie głosowania na piśmie uchwał wyłącznie niezbędnych do prowadzenia bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Ustalenia lustracji w zakresie prawidłowości funkcjonowania i wypełniania statutowych zadań organów samorządowych Spółdzielni wskazują, iż generalnie wykonywały one swoje funkcje w ramach przewidzianych statutem kompetencji. Zastrzeżeń nie budzi przebieg oraz sposób dokumentowania obrad tego organu. Dokumentacja przebiegu obrad tych organów jest kompletna i właściwie udokumentowana. Walne Zgromadzenia miały charakter zebrań sprawozdawczych. Przygotowanie, procedurę zwoływania obrad Walnych Zgromadzeń, ich przebiegu i dokumentacji z tym związanej uznano za prawidłową, a podejmowane uchwały nie wykraczały poza ustawowe i statutowe kompetencje tego organu. Porządek obrad podany w zawiadomieniach uwzględniał wszystkie sprawy ustawowo zastrzeżone do wyłącznej kompetencji tego organu i w pełni wyczerpał dyspozycje ustawowe w tym zakresie. Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń Członków.

Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej były zwoływane z wymaganym siedmiodniowym powiadamianiem jej członków. Posiedzenia plenarne RN posiadały wymagane quorum i zdolność do podejmowania uchwał. Przebieg obrad Rady Nadzorczej każdorazowo był protokołowany. W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli także zaproszeni członkowie Zarządu Spółdzielni. Z dokumentacji pracy Rady Nadzorczej i jej powołanych Komisji wynika, że zakres zainteresowań działalnością Spółdzielni, zgłaszane uwagi i podejmowane decyzje wskazują na realizację statutowych funkcji nadzorczo - kontrolnych. W okresie objętym lustracją, podejmowane przez Radę Nadzorczą decyzje i uchwały poprzedzone były opiniami i wnioskami właściwych i funkcjonujących w Spółdzielni powołanych przez Radę Nadzorczą stałych Komisji. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza pracowała w

dwóch składach do 22.06.2023 r w składzie 9 osobowym. Począwszy od dnia 23.06.2023r. Rada Nadzorcza wybrana na Walnym Zgromadzeniu Członków w wyniku decyzji Zgromadzenia o zmianie statutu pracowała w składzie 7 osobowym wybranym w wyniku tajnego głosowania przez Walne Zgromadzenie na kadencję 2023-2026. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały przeprowadzone w okresie lustracji i wynikały z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Z dokumentacji pracy Rady wynika, że w badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni w zakresie statutowo określonych uprawnień tego organu. Także pod względem formalnym i prawnym (sposób zwoływania posiedzeń, częstotliwość posiedzeń, opracowywanie i realizacja planów pracy) nie były naruszone wymogami określonymi normami wewnętrznymi Spółdzielni. Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej obejmująca protokoły z posiedzeń, podjęte uchwały oraz materiały dotyczące omawianych spraw jest kompletna i prawidłowo prowadzona.

W okresie objętym lustracją zgodnie z postanowieniami § 51 statutu Zarząd Spółdzielni kieruje działalnością Spółdzielni, reprezentuje ją na zewnątrz i składa się z trzech osób wybranych przez Radę Nadzorczą w tym Prezesa i jego zastępców. Bieżącą działalnością Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy kieruje Zarząd jako kierownik jednostki. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał zgodny był z wymogami statutu i regulaminu. Z ustaleń lustracji dotyczących działalności Zarządu wynika, że Zarząd sprawował swoje funkcje w ramach statutu i regulaminu działalności tego organu. Działalność Zarządu znajduje pełne udokumentowanie, jakie przewiduje regulamin, a podejmowane decyzje i uchwały nie wykraczały poza określone statutem kompetencje. Współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą nie nasuwa zastrzeżeń.

Dokumentacja pracownicza jest kompletna i prowadzona na bieżąco, Spółdzielnia posiada również regulaminy wymagane przez ustawę Kodeks Pracy. Akta osobowe pracowników prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami, są właściwie archiwizowane i przechowywane, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy, których postanowienia były przestrzegane i dostosowane do Kodeksu Pracy. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest w sposób tworzący uporządkowany zbiór dokumentów w oparciu o obowiązujące przepisy.

Spółdzielnia posiada zatwierdzoną Politykę Bezpieczeństwa wraz z Instrukcją

zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie danych osobowych mającą na celu zapewnienie każdemu członkowi Spółdzielni i jej pracownikowi ochronę praw do prywatności, w tym w szczególności do własnej i skutecznej ochrony danych osobowych.

Czynności kontroli wewnętrznej są realizowane przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo - kontrolnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko - mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry a sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej nie budzi zastrzeżeń.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości. Umożliwiło to bieżącą realizację przez Zarząd Spółdzielni postanowień ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Według stanu na dzień 31.12.2023 r. status odrębnej własności posiadało 134 właścicieli lokali mieszkalnych co stanowiło 31,02% ogólnej liczby lokali mieszkalnych. Dokumentacja stanu ruchu członków Spółdzielni 490 osób prowadzona jest w sposób kompletny, bieżący i przejrzysty. Wszelkie zmiany w stanie liczbowym członków i przysługujących im uprawnieniach do lokali są udokumentowane i ewidencjonowane.

Struktura organizacyjna Spółdzielni i zasady funkcjonowania biura Zarządu w okresie objętym lustracją formalnie nie uległy żadnym zmianom.

W poszczególnych latach objętych lustracją średnioroczne zatrudnienie ogółem w etatach z 7,18 etatu w 2021 r. ograniczone zostało do 6,34 etatu w 2023 roku i było niższe od przewidywanych rocznych planów zatrudnienia, choć rozmiar zadań do realizacji przez służby pracownicze pozostał bez zmian. Wysokość średniorocznych wynagrodzeń pracowniczych miesięcznie brutto ogółem miały charakter stabilny zwiększone były o wskaźniki inflacji niższe niż inflacja średnioroczna.

Z ustaleń lustracji wynika, że:

1. W latach 2021-2023 gospodarka Spółdzielni była prowadzona w oparciu o roczne plany gospodarcze na podstawie protokołów kontroli okresowych, uchwalanych

przez Radę Nadzorczą, wniosków członków oraz potrzeb wynikających z bieżącej działalności.

2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi były ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, co spełnia wymogi art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Realizowana była także zasada, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym wynikająca z art. 6 ust. 1 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
4. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali, zależnych i niezależnych od Spółdzielni, użytkownicy lokali byli powiadamiani w terminach określonych w art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki finansowe za poszczególne lata badanego okresu na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (tabela nr.6 do protokołu lustracji poz. 3), w analizowanym okresie były ujemne i kształtowały się następująco:

- za rok 2021 roku (-) 170.005,60 zł
- za rok 2022 roku (-) 52.492,32 zł
- za rok 2023 roku (-) 33.238,56 zł.

Opłaty za użytkowanie lokali nie zawsze zapewniały sfinansowania poniesionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, jednak po uwzględnieniu pożytków z nieruchomości wspólnej poszczególnych nieruchomości wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi były dodatnie. W zakresie działalności gospodarczej, Spółdzielnia w badanym okresie uzyskała wyniki finansowe netto pomniejszone o podatek dochodowy, które zostały prawidłowo ustalone na podstawie zdarzeń gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych jako nadwyżki bilansowe wynoszące:

- za 2021 roku – 303.124,74 zł,
- za 2022 roku – 281.214,93 zł,
- za 2023 roku – 367.059,52 zł

Nadwyżki te zostały podzielone stosownymi uchwałami podjętymi na Walnych Zgromadzeniach Członków (zysk netto) i rozliczone w księgach rachunkowych.

Według stanu na koniec każdego roku badanego okresu zaległości w opłatach eksploatacyjnych za **używanie lokali mieszkalnych** ogółem dla całej Spółdzielni

przedstawiały się następująco:

- w 2021 r. 161.133,00 zł, co stanowiło 5,49 % rocznego wymiaru opłat,
- w 2022 r. 126.608,00 zł, co stanowiło 3,96 % rocznego wymiaru opłat,
- w 2023 r. 128.368,00 zł, co stanowiło 3,80 % rocznego wymiaru opłat.

Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych określających stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat uległ zmniejszeniu z 5,49 % w 2021 roku do 3,80% w 2023 roku.

Według stanu na koniec każdego roku badanego okresu zaległości w opłatach eksploatacyjnych za **używanie garaży i miejsc postojowych oraz lokali użytkowych** ogółem dla całej Spółdzielni przedstawiały się następująco:

- w 2021 r. 49.299,00 zł, co stanowiło 9,62 % rocznego wymiaru opłat,
- w 2022 r. 47.460,00 zł, co stanowiło 8,14 % rocznego wymiaru opłat,
- w 2023 r. 38.854,00 zł, co stanowiło 6,31 % rocznego wymiaru opłat.

Wskaźnik zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych za używanie lokali garaży i miejsc postojowych oraz lokali użytkowych określających stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat również uległ zmniejszeniu z 9,62 % w 2021 roku do 6,31 % w 2023 roku.

Z ustaleń lustracji wynika, że system windykacyjny należności prowadzony przez służby etatowe Spółdzielni jest prawidłowy i zgodny z przepisami prawa. Wskaźniki zadłużenia, zarówno w odniesieniu do lokali mieszkalnych jak i użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych kształtowały się na poziomie zbliżonym do wskaźników osiąganych przez spółdzielnie mieszkaniowe podobnej wielkości, co świadczy o prawidłowej realizacji działań w obszarze windykacji należności. Poziom zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych nie stanowi zagrożenia działalności lub utraty płynności finansowej Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia korzystała z usług komunalnych związanych z eksploatacją zasobów na podstawie umów zawartych z dostawcami usług i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, a umowy te w pełni zapewniały ochronę jej interesów, jak również określały obowiązki stron w zakresie realizacji umów.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi i wydzierżawianiu wolnych terenów, a w zawartych umowach najmu interesy Spółdzielni

zostały należycie zabezpieczone. Umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych i serwisowych, również zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

We wszystkich latach badanego okresu w wyniku analizy wybranych metodą losową ksiąg obiektów budowlanych stwierdzono, że Spółdzielnia przeprowadzała przeglądy stanu technicznego zasobów i instalacji wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane. Realizowane były obowiązki w zakresie dokonywania przeglądów technicznych i czynności konserwacyjnych urządzeń wynikających z przepisów o ochronie przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych. Dla wszystkich budynków założone zostały książki obiektów budowlanych, które prowadzone są zgodnie z wymogami określonymi w aktualnie obowiązujących przepisach.

Spółdzielnia Mieszkaniowa tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, a odpisy i inne zwiększenia na ten fundusz ogółem za lata objęte okresem lustracji wyniosły 1.456.938,00 zł i służyły do pokrywania wydatków funduszu remontowego. Ewidencja wpływów i wydatków środków funduszu remontowego uwzględnia wymogi określone w art.4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadząc odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości.

W latach 2021 – 2023 nakłady poniesione przez Spółdzielnię na realizację i zaspokojenie potrzeb technicznych na roboty remontowe finansowane środkami z funduszu remontowego na nieruchomości wyniosły łącznie 930.828,00 zł.

Na koniec 2023 roku stan funduszu remontowego wykazywał saldo dodatnie w wysokości (+)1.545.712,00 zł. W badanym okresie roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości zostały zrealizowane przez wykonawców obcych wyłanianych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Sposób zabezpieczenia interesów Spółdzielni w umowach o roboty remontowe nie budzi zastrzeżeń. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie sprawowania nadzoru inwestorskiego przy egzekwowaniu określonych w umowach obowiązków wykonawców. W wyniku analizy wybranej metodą losową dokumentacji związanej z wyborem wykonawców prac, nie stwierdzono uwag.

Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wymagane elementy

wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielcę operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości. Ewidencja księgowa Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości, dostosowane do wymogów ustawy o rachunkowości oraz zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady polityki rachunkowości. Sprawozdania finansowe za lata objęte lustracją nie podlegały obligatoryjnemu badaniu, w myśl art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia corocznie zgodnie z obowiązującymi przepisami zlecała przeprowadzenie i poddanie badaniu rocznych sprawozdań finansowych przez komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.

Na dzień kończący lustrację Spółdzielni, sprawozdania finansowe zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, wyniki finansowe zostały podzielone a sprawozdania zatwierdzone wysłano do KRS. Sprawozdania finansowe za lata 2021, 2022 i 2023 rok zostały przedłożone do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu w wymaganych terminach. Sytuację finansową i majątkową Spółdzielni charakteryzują pozytywne wskaźniki ekonomiczne, wynikające z danych zawartych w bilansie.

Spółdzielnia terminowo sporządzała deklaracje rozliczeniowe, a jej ogólna sytuacja finansowa w badanym okresie kształtowała się korzystnie, co pozwalało i umożliwiało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług a także pozostałych zobowiązań wynikających z obrotu gospodarczego.

Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych w wysokości 4.292.816,00 zł oraz na rachunkach bankowych.

Od tych kwot Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania lokat bankowych w łącznej kwocie 253.562,00 zł. Dodatkowym źródłem zasilania finansowego gospodarki Spółdzielni były odsetki za zwłokę w regulowaniu należności czynszowych naliczonych i wyegzekwowanych przez Spółdzielnię w łącznej kwocie 25.522,00 zł. Analiza węzłowych wskaźników ekonomicznych charakteryzujących sytuację finansową Spółdzielni za lata objęte okresem lustracji wskazuje, że kształtują się na poziomie optymalnym lub powyżej, co świadczy o dobrej kondycji finansowej Spółdzielni, prawidłowym obiegu pieniądza oraz dyscyplinie finansowej.

W trakcie przeprowadzenia lustracji nie stwierdzono braku legalności w stosunku do prawa obowiązującego Spółdzielnię przy podejmowaniu uchwał i decyzji przez organy Spółdzielni. Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni w swoich działaniach kieruje się zasadami gospodarności w dysponowaniu środkami finansowymi na zasadach rachunku ekonomicznego. Działania organów zapewniają dbałość o majątek członków Spółdzielni. Należy podkreślić dbałość Spółdzielni o właściwie zabezpieczenie i stan posiadanych zasobów mieszkaniowych. Prowadzona działalność gospodarcza pozwala na stabilizację ekonomiczno - finansową Spółdzielni. Zasady rzetelności zostały zachowane.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego stwierdza się, że działalność Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje żadnych wniosków i zaleceń polustracyjnych.

Przedstawiając powyższe Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie przypomina o dyspozycjach postanowień zawartych w art. 93 § 1 b i § 4 ustawy Prawa spółdzielczego mówiącego, że wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą Spółdzielni najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków, a informację o ich realizacji Zarząd obowiązany jest przekazać Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni oraz Związkowi (art. 93 § 1 b Prawa spółdzielczego).

Ponadto, Zarząd Spółdzielni stosownie do art. 93 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji do wglądu.

**Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie**

LUSTRATOR

Bożena Wójcik
upr. lustr. nr 4010/98

Z-ca Prezesa Zarządu

Ewa Piłarczyk

PREZES ZARZĄDU

Marek Nielek

CZŁONEK ZARZĄDU

Piotr Bruliński