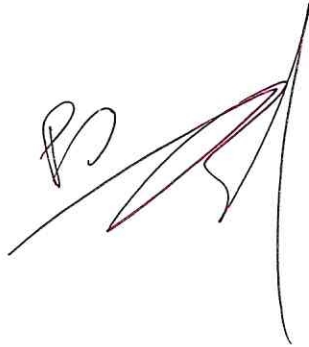


Białystok, dnia 20 marca 2023 roku

L.Dz 66 /2023



**Rada Nadzorcza i Zarząd
Międzyzakładowej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Suwałkach**

Stosownie do zawartego porozumienia z dnia 12 sierpnia 2022 pomiędzy Zarządem Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach i Zarządem Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku, w okresie 07.11.2022 – 31.12.2022 roku przeprowadzono lustrację z działalności inwestycyjnej Spółdzielni, obejmującą działalność za lata 2020 – 2021 oraz całokształt działalności Spółdzielni za lata 2019 – 2021.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole, który został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni. Po jednym egzemplarzu protokołu przekazano Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

Związek Rewizyjny pozytywnie ocenia przygotowanie organizacyjne i kadrowe Spółdzielni oraz dbałość o terminowe załatwianie spraw ustalenia lustracji nie wykazały nieprawidłowości prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej w zakresie zgodności z wymogami Statutu, uregulowań wewnętrznych i przepisów prawa, a realizacja funkcji kontrolnych przez organy Spółdzielni była właściwa. Lustracja wykazała również gospodarne i celowe dysponowanie środkami finansowymi na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni jak i dbałości o właściwe zabezpieczenie majątku.

Poza tym należycie i rzetelnie prowadzono ewidencję księgową, która umożliwiała identyfikację i wyodrębnienie poszczególnych operacji gospodarczych dotyczących realizacji każdego zdarzenia gospodarczego.

Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku, po przeprowadzonej lustracji pełnej za lata 2019 – 2021 i działalności inwestycyjnej za lata 2020-2021 ustalił, iż:

1. Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku, po przeprowadzonej w okresie od 25 marca do 30 kwietnia 2019 roku lustracji pełnej za lata 2016-2018, nie

wydał wniosków polustracyjnych, potwierdzając należyte funkcjonowanie organów kolegialnych Spółdzielni.

2. Przeprowadzona analiza zakresu dokonanej zmiany w statucie, polegającej na uwzględnieniu wymogów wynikających z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 09 września 2017 roku¹. Przed wprowadzeniem wzmiankowanej zmiany w statucie, treść jej redagował Zarząd Spółdzielni, a akceptowała ją Rada Nadzorcza, po czym Walne Zgromadzenie uchwałą Nr 7/2018 z 18 i 19 czerwca 2018 roku zatwierdziło wspomnianą zmianę
3. Spółdzielnia z zachowaniem wymogów statutu posiadała łącznie 22 regulaminy wewnętrzne normujące zakres jej funkcjonowania oraz organów kolegialnych
4. Dokumentację osobową pracowników przechowywano w wydzielonym pomieszczeniu w szafie, do której dostęp miał pracownik odpowiedzialny za prowadzenie akt osobowych. Sprawdzono łącznie 4 teczki akt osobowych *analiza wykazała*, że w każdej z tych teczek podzielonych na trzy części znajdowały się wymagane prawem aktualne dokumenty ponumerowane chronologicznie
5. Wyniki przeprowadzonej 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 roku² 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
6. Zgodnie z § 23 statutu Spółdzielni w badanych latach organy samorządowe Spółdzielni stanowiły: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd
- Rada Nadzorcza Spółdzielni z zachowaniem wymogów statutu § 24 ust. 2 w każdym z analizowanych lat, podzieliła na 2 części obrady Walnego Zgromadzenia. Zarząd o czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadomił członków na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem. W każdym z zawiadomień zawarto informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów

¹ *Dz.U.2017.1560.*

² *Dz. U. 2018, poz. 1000.*

uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami

- W analizowanym okresie Rada Nadzorcza w 7-osobowym składzie, działała do czerwca 2019 roku na podstawie statutu Spółdzielni uchwalonego (*uchwała Nr 7/2018*) przez Walne Zgromadzenie w dniach 18 i 19 czerwca 2018 roku

- Zarząd przestrzegał uchwalonego przez Radę Nadzorczą regulaminu, uchwała nr 18/08 z 28 lutego 2008 roku a w szczególności

7. Dane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wskazują m. in., że w badanych latach:

- liczba nieruchomości stanowiła 57 szt. o łącznej powierzchni użytkowej 134 939,06 m²

- w 2021 roku w ogólnej liczbie 2320 szt. lokali mieszkalnych, 334 lokali (14,4%) posiadało status lokatorski, 942 szt. (40,6%) status lokali własnościowych, 1042 szt. (45,09%) to lokale o statusie z odrębną własnością, a 1 lokal (0,04%) znajdował się w najmie

- w 2021 roku w zasobach spółdzielni znajduje się 26 szt. lokali usługowych oraz 456 garaży, w tym jeden garaż podziemny - 26 stanowiskowy

8. W kolejnych latach 2019, 2020 i 2021 na gospodarce zasobami mieszkaniowymi uzyskiwano dodatni wynik rzędu kolejno: 0,94 mln. zł, 1,07 mln. zł i 1,48 mln. zł

9. Wyniki przeprowadzonej 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 remontowy i socjalny

10. Przeprowadzona analiza z zakresu poziomu kształtowania się w badanych latach kosztów, przychodów i wyników na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, które obejmują: eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych, nieruchomości wspólnych oraz terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania, dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawę wody zimnej i odprowadzania ścieków wykazała m. in., że w latach 2019-2021 przychody były wyższe od kosztów, kolejno o: 346 tys. zł, 89 tys. zł i 364 tys. zł. W okresie tym poniesione koszty wzrosły z 10,5 mln zł do 12,7 mln zł, a przychody z 10,9 mln zł do 13 mln zł

11. We wszystkich budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe, za których sprawność techniczną - zgodnie z umową - odpowiada firma Zakład Elektromechaniki Dźwigowej i

Instalacji Elektrycznych Jerzy Trypuć, która-wg wpisów w indywidualnych książkach urządzeń dźwigowych - należycie wywiązywała się z obowiązku dokonywania przeglądów technicznych dźwigów dbając o ich sprawność, a w przypadkach wystąpienia usterek niezwłocznie je usuwała.

12. W latach 2019-2021 na pozostałej działalności gospodarczej uzyskano kolejno przychody 1,3 mln. zł., 1,9 mln. zł., 1,8 mln. Zł

13. W latach 2019-2021 przychody z zarządzania wspólnotami kształtowały się na poziomie, kolejno: 14,5 tys zł, 15 tys. zł. oraz 15,6 tys. zł

14. Przegląd 5 z analizowanych książek obiektów budowlanych wykazał m. in., że książki, które znajdowały się w Dziale Technicznym, w szafie zamykanej na klucz, prowadzono starannie, wpisów dokonywano chronologicznie kolejno w każdej z obowiązujących tabel, czytelnie bez skreśleń i poprawek. Książki zawierały kompletne wpisy o wykonanych na poszczególnych budynkach pracach remontowych. Wpisu każdorazowo dokonywała osoba upoważniona przez Zarząd

15. Na poniższych przykładach przedstawiono stopień uwzględnienia potrzeb w rocznych planach remontów wraz ze stanem ich realizacji.

w 2019 roku z do planu przyjęto roboty o wartości 4,9 mln zł, a wykonano za 4 mln zł (81,6% planu),

w 2020 roku do planu przyjęto roboty o wartości 2,8 mln zł, a wykonano za 3,3 mln zł (117,8% planu),

w 2021 roku do planu przyjęto roboty o wartości 1,9 mln zł, a wykonano za 1,4 mln zł (73,7% planu)

16. Wyniki przeprowadzonej analizy z zakresu trybu i kryteriów doboru wykonawców robót remontowych na bazie 3 umów z lat 2019-2021, tj. po jednej umowie z każdego badanego roku (kompleksowe docieplenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wileńskiej 1 - 2019; remont wiatrołapów klatek schodowych oraz przebudowa daszków – 2020; remont elewacji budynków – 2021 - zawartych z wykonawcami robót wskazują, że Zarząd w badanych latach, w umowach z wykonawcami robót zadbał o interes Spółdzielni, uwzględniając w nich kary za złą jakość i nieterminowość, a także zabezpieczył się na wypadek możliwości wygzekwowania od wykonawców ujawnionych w okresie gwarancji wad

17. Potrzeby mieszkaniowe ustalane były na podstawie analizy rynku lokalnego i składanych do Spółdzielni zgłoszeń przez potencjalnych klientów zainteresowanych nabyciem mieszkania. Spółdzielnia prowadziła działalność marketingową poprzez zamieszczanie informacji w lokalnej prasie oraz stronach internetowych, rozmieszczaniu billboardów i ogłoszeń. Przyjęty przez Spółdzielnię program inwestycyjny był dostosowany do potrzeb rynku, o czym świadczy fakt, że wszystkie wybudowane dotychczas mieszkania zostały sprzedane

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Daszyńskiego 27B

- A. Pracownia projektowa „AREL” Ryszard Rybak w Suwałkach opracowała:
- projekt budowlano-wykonawczy
 - dokumentację projektowo-kosztorysową na budowę budynku
- B. Prezydent Miasta Suwałki w dniu 31 grudnia 2018 roku wydał decyzję nr 439/2018 pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z towarzyszącą niezbędną infrastrukturą techniczną budynku przy ul. Daszyńskiego 27B
- C. Projekt budowlano-wykonawczy budowy budynku przy ul. Daszyńskiego 27B wraz z koncepcją zagospodarowania terenu zakładał:
- 63 mieszkania o pow. 3158,18 m²
 - 2 lokale użytkowe o pow. 536,11 m²
 - 10 garaży o pow. 170,80 m²
- D. Ogłoszono przetarg o złożenie ofert udzielenia kredytu na budowę budynków wielorodzinnych przy ul Daszyńskiego 27B. Jako najkorzystniejszą wybrano ofertę Banku Gospodarstwa Krajowego.
- E. Ogłoszono przetarg na budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Daszyńskiego 27B. W wyniku postępowania przetargowego w dniu 17 października 2019 roku podpisano umowę z Firmą Budowlaną „REM-BUD” z siedzibą w Suwałkach ul. Sejneńska 57 w umowie określono między innymi:
- terminy realizacji
 - termin rozpoczęcia – 04.11.2019 roku
 - termin zakończenia prac – 31.08.2021 roku
 - wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy wynosi 14.639.899,81 zł. brutto w związku z wystąpieniem robót dodatkowych w dniu 14 lutego 2020 roku strony

podpisały aneks do umowy, w którym wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy wzrosło do 14.673.427,72 zł. brutto.

- zabezpieczono interes Spółdzielni poprzez

- możliwość naliczenia kar umownych za każdy dzień zwłoki (opóźnienie wykonania zadania – 0,01% wynagrodzenia, opóźnienie usunięcia wad – 0,1% wynagrodzenia)
- za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron, z przyczyn, za które winę ponosi Wykonawca, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 10% należnego wynagrodzenia

F. Badanie dziennika wykazało, iż zawiera on wpisy dotyczące rodzaju i adresu budowy, nr i daty wydanego pozwolenia na budowę, imię i nazwisko kierownika budowy oraz wpisy inspektorów nadzoru w poszczególnych branżach. W dzienniku budowy dokonywane były wpisy kierownika budowy i inspektorów nadzoru odnoszące się do przebiegu i realizacji robót.

G. Zbiorcze zestawienie kosztów budynku mieszkalnego przy ul. Daszyńskiego 27B według zawieranych umów wynoszą 16.663.135,00 zł. z tego 13.422.265,00 zł. to mieszkania, 340.640,00 zł. to garaże, 2.474.330,00 zł. to lokale użytkowe oraz 425.900,00 zł. pomieszczenia gospodarcze.

H. „Regulamin ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu” (uchwała R.N. 18/17 z dnia 26.10.2017r.) określa zasady przyznawania mieszkań osobom ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Po rozpatrzeniu wniosków zawierane były umowy na budowę lokalu mieszkalnego na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa.

I. Wykonawca wystawiał faktury częściowe, ogólna wartość wypłaconego wynagrodzenia (suma faktur) wyniosła 15 226 614,35 zł. brutto .

J. W dniu 20 grudnia 2021 roku pismem nr NB. 5012.36.2021 Państwowa Inspekcja Nadzoru Budowlanego poinformowała, iż złożony wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie traktuje się jako zawiadomienie o zakończeniu budowy

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wojska Polskiego

A. W dniu 29 listopada 2019 roku Spółdzielnia nabyła za własne środki grunt z przeznaczeniem na zabudowę wielorodzinną o powierzchni 3.764m² za kwotę 667.273,00 zł. aktem notarialnym Repetytorium A nr 5538/2019.

- B. Umowa na wykonanie prac projektowych zawarta z firmą „Projektor”.
- C. W dniu 12 kwietnia 2021 r. złożono wnioski w sprawie pozwolenia na budowę.
- D. Prezydent Miasta Suwałki decyzją AGP.6740.143.2021.GM z dnia 16 lipca 2021 r. po rozpatrzeniu wniosku odmówił pozwolenia na budowę.
- E. Odwołanie Spółdzielni od niekorzystnej decyzji Prezydenta Miasta Suwałk do Wojewody Podlaskiego.
- F. Decyzja Wojewody Podlaskiego z dnia 22 grudnia 2021 r. nr AR-II.6.5.2021.PA w sprawie uchylenia w całości zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. Główny powód to błędy proceduralne Urzędu Miasta.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku inwestycja przy ul. Wojska Polskiego jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę

18. Zawarte w niniejszym protokole ustalenia lustracji nie wykazały nieprawidłowości prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej w zakresie zgodności z wymogami Statutu, uregulowań wewnętrznych i przepisów prawa, a realizacja funkcji kontrolnych przez organy Spółdzielni była właściwa. Ustalenia wykazały duże zaangażowanie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni w zakresie nadzoru i kontroli realizowanego zadania inwestycyjnego. Stan realizacji planów inwestycyjnych przedstawiany był systematycznie przez Zarząd w sprawozdaniach sporządzanych na koniec roku dla potrzeb Rady Nadzorczej oraz w rocznych sprawozdaniach z działalności Spółdzielni, które zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie

19. Należy podkreślić determinację i zaangażowanie Rady Nadzorczej, Zarządu oraz pracowników Spółdzielni w realizację inwestycji przy ul. Wojska Polskiego dzięki tym działaniom jest możliwe dalsze kontynuowanie inwestycji.

20. Spółdzielnia działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 8 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 27 pkt 7 statutu Spółdzielni połączyła się ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Północna” w Suwałkach (spółdzielnia przejmowana). Walne zgromadzenia Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach odbytego w dniach 21-22 września 2020 r. (uchwała nr 8/2020) oraz Zebranie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Północna” w Suwałkach z dnia 8 lipca 2020 r. (uchwała nr 7/20) podjęły uchwały o połączeniu w/w Spółdzielni ustalając, że połączenie nastąpi z dniem 31 grudnia 2020 r. oraz Spółdzielnią przejmującą zostaje MSM w Suwałkach. Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu o połączeniu w KRS -Rejestrze Przedsiębiorstw syg. spr. BI.XII NS-REJ.KRS/009331/20/308

21. Spółdzielnia w badanym okresie prowadziła rachunkowość zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości³. W trybie art. 10 ust. 1 ww. ustawy wdrożono w życie zasady (*politykę*) rachunkowości uchwałą Zarządu Nr 35/09 z 15 grudnia 2009 roku z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2010 roku, ostatnie zmiany wprowadzone zostały w dniu 22.12.2016 roku Uchwałą Zarządu nr 27/2016

22. W zakresie dokonywania inwentaryzacji majątku Spółdzielni w lustrowanym okresie Zarząd podjął następujące Zarządzenia Nr 1/2019, 1/2020, 1/2021 powołały one zespoły spisowe do sporządzenia inwentaryzacji drogą spisu z natury

23. Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi poddania weryfikacji sprawozdań finansowych przez uprawniony podmiot jednakże w ramach dobrych praktyk zlecano badanie rocznego sprawozdania finansowego, które zostało zlecone firmie audytorskiej „O-DAN” w związku z tym lustrator odstąpił od objęcia ich lustracją ustawową. Wydana za rok 2021, przez biegłego rewidenta opinia odnośnie sprawozdań finansowych potwierdziły ich rzetelne sporządzenie.

24. Z wyliczenia wskaźników ekonomicznych wskazujących na ogólną sytuację finansową spółdzielni wynika, że w latach 2019-2021:

- wskaźnik zaległości czynszowych za lokale nie powinien przekraczać 10%. Wskaźnik ten za lokale mieszkalne w 2019 roku nie przekroczył dopuszczalnego poziomu, bowiem stanowił 3,5 %, w 2020 roku osiągnął poziom 2,7 % natomiast w 2021 roku wynosił 2,4 %. Zaległości w lokalach użytkowych kształtowały się w następujący sposób: 2019 – 4,7 %, 2020 – 3,7 %, 2021 – 4,1 %. Należy podkreślić, iż w/w wskaźnik znajdował się przez wszystkie badane lata na bardzo niskim poziomie i nie zagraża gospodarce finansowej Spółdzielni.

- wskaźnik płynności finansowej powinien wynosić, co najmniej 1,2-2,0. W przypadku spółdzielni wskaźnik ten był niższy od wymaganego w latach 2019-2020 tj. od 0,34 do 0,44 i wykazywał wzrostową tendencję do poziomu 3,3 w roku 2021. Na wykazany poziom tego wskaźnika bezpośrednio rzutował spadek zobowiązań krótkoterminowych. Opisane wyżej przez Spółdzielnię wyniki finansowe świadczą m. in. o tym, że w sytuacji spieniężenia całości majątku obrotowego pokryto by uzyskanymi środkami swoje zobowiązania bieżące, zatem wypłacalność spółdzielni nie jest zagrożona,

- wskaźnik – złota reguła bilansowania powinien kształtować się na poziomie 100-150 %. W spółdzielni wskaźnik ten w badanych latach wynosił: 2019 – 112,1%, 2020 – 109,8%, 2021 – 135,1 %. Wskaźniki „złoty reguły finansowania” znacznie się poprawiły i wskazują na finansowanie aktywów trwałych kapitałem własnym, tzn. o posiadanym całkowitym finansowaniu majątku trwałego

³ tj. Dz. U. Nr 76, poz. 694 ze zm.

25. Z zachowaniem wymogów art. 27 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z 15 lutego 1992 roku ze zm. składała roczne zeznania (CIT-8) o wysokości dochodu (straty) osiągniętego w roku podatkowym w ustawowym terminie do 31 marca roku następnego, i tak: za 2019 rok wykazano podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 42,9 tys. zł, za 2020 rok w kwocie 50,8 tys. zł, a za 2021 rok w kwocie 39,2 tys. zł. Po odprowadzeniu podatku dochodowego uzyskany wynik netto na działalności gospodarczej wyniósł kolejno: 0,3 mln. zł, 0,65 mln. zł i 0,16 mln. zł.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo proces przygotowania realizacji i zakończenia zadań inwestycyjnych nie budził zastrzeżeń. Zadania realizowane były w ustalonych terminach w związku z powyższym Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Zastępca Prezesa Zarządu

mgr Piotr Korol