

Białystok, dnia 1 grudnia 2025 r.

SRZR-24B /2025

RADA NADZORCZA I ZARZĄD
Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach
ul. Daszyńskiego 25A
16 – 400 S u w a ł k i

Stosownie do porozumienia zawartego w dniu 14 lipca 2025 roku pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Białymstoku a Zarządem Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w dniach od 01.10 – 30.10.2025 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od poprzedniej lustracji tj. od 01.01.2022 r. do 31.12.2024 r. oraz działalności inwestycyjnej. Zgodnie z ustaleniami porozumienia lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych. Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni i zawarte zostały w protokole, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole, podpisanym przez Zarząd Spółdzielni w dniu 30.10.2025 r. Dwa egzemplarze protokołu pozostawiono w Spółdzielni do dyspozycji Rady Nadzorczej i Zarządu.

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja kompleksowa została przeprowadzona za lata 2019 – 2021 i obejmowała całokształt działalności Spółdzielni. Ustalenia lustracji były omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej, a z wynikami lustracji zapoznano Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dniach 29 i 30 maja 2023 r. W związku z brakiem wniosków polustracyjnych Walne Zgromadzenie nie miało podstaw do podejmowania uchwały, o której mowa w art. 38 § 1 pkt 3 ustawy prawo spółdzielcze.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia opłacała składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku, którego jest członkiem w ustalonych terminach i wysokościach.

W latach 2022 - 2024 Spółdzielnia była kontrolowana przez uprawnione podmioty zewnętrzne. W wyniku przeprowadzonych kontroli nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości, a wydane zalecenia pokontrolne zostały przez Spółdzielnię wykonane.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała na podstawie statutu, którego ujednoczony tekst uchwalony został przez Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się w dniach 18-19.06.2018 roku. Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Suwałkach V Wydział Gospodarczy KRS z dnia 04.12.2018 roku. W lustrowanym okresie Spółdzielnia dokonywała aktualizacji wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym w zakresie i terminach wymaganych przepisami prawa, a przedmiot działalności określony w Statucie był zgodny z przedmiotem działalności ujawnionej w KRS i Regonie.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, a struktura ta oraz wynikający z niej poziom zatrudnienia (16 etatów)

były dostosowane do aktualnych potrzeb i warunków działania Spółdzielni. Zatrudnienie w badanym okresie charakteryzowało się stabilnością i było adekwatne do zakresu i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, zapewniające prawidłowe wykonanie przyjętych do realizacji zadań. Kontrola akt pracowniczych wykazała, że były kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Nie stwierdzono naruszeń przepisów z zakresu BHP, wykorzystywaniu urlopów wypoczynkowych oraz innych unormowań wynikających ze stosunku pracy.

Zarząd Spółdzielni, jako Administrator danych osobowych, wdrożył Politykę ochrony danych osobowych w dniu 29.05.2018 roku uchwałą nr 11/2018. Zastosowane procedury formalne i sprawdzona przez lustratora w sposób wyrywkowy ich realizacja w zakresie ochrony danych osobowych w Spółdzielni były zgodne z wymogami prawa i obowiązującymi wewnętrznymi normami postępowania.

W Spółdzielni nie było odrębnego stanowiska pracy do spraw kontroli wewnętrznej. Kontrola działalności Spółdzielni była sprawowana przez Radę Nadzorczą. Bezpośrednią kontrolę wewnętrzną oraz nadzór kierowniczy nad działalnością gospodarczą i finansową prowadził Zarząd Spółdzielni. Kontrola dokumentów stwierdzających wszystkie zdarzenia gospodarcze była sprawowana w zakresie merytorycznym przez Prezesa Zarządu, a w zakresie formalno – rachunkowym przez Głównego Księgowego.

Dodatkowo w ramach systemu ochrony mienia Spółdzielnia ubezpieczała swoje mienie od ognia i innych żywiołów oraz od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności. W okresie od 01.01.2022 roku do 31.12.2024 r. była zachowana ciągłość ubezpieczenia, a ubezpieczycielem było Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. „UNIQA”.

W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej Statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd. Dokumentacja pracy tych organów prowadzona była w sposób pełny i rzetelny, a do sposobu jej grupowania i archiwizowania – uwag nie wniesiono.

W badanym okresie odbyły się trzy Walne Zgromadzenia w 2022 roku w jednej części dnia 27.06.2022 roku wobec trwającego stanu epidemii COVID w formie głosowania nad uchwałami, a w latach 2023 i 2024 w dwóch częściach odpowiednio w dniach 29-30.05.2023 roku i 10-11.06.2024 roku. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu ich zwołania, a także w przebiegu oraz w sposobie udokumentowania obrad tego organu. W badanym okresie żadna z uchwał podjętych przez odbyte Walne Zgromadzenia nie została zaskarżona i uchylona przez Krajowy Rejestr Sądowy.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 34 Statutu Rada Nadzorcza Spółdzielni składa się z 7 członków, wybranych w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Na dzień rozpoczynający okres objęty lustracją działała Rada Nadzorcza, która kontynuowała swoją 3 letnią kadencję rozpoczętą po wyborach przeprowadzonych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie Członków odbyte w dwóch częściach w dniach 29 i 30 maja 2023 roku. W wyniku głosowania tajnego dokonało wyboru Członków Rady Nadzorczej na kadencję 2023 – 2026 w 7 osobowym składzie, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów na obu częściach Walnego Zgromadzenia, zgodnie z podziałem mandatów, dokonany przez Radę Nadzorczą na grupy nieruchomości. Na wymagane regulaminem 4 posiedzenia w roku, odbyto w badanych latach łącznie 18 posiedzeń, podczas których podjęto łącznie 65 uchwał. Ustalenia wynikające z badania przedstawionej dokumentacji wskazywały, że w latach objętych lustracją

działalność Rady Nadzorczej była zgodna z kompetencjami określonymi w Statucie. Spełnione zostały wymogi wynikające z ustaleń Regulaminu, dotyczące częstotliwości posiedzeń nie rzadziej niż raz na kwartał, przy bardzo wysokiej frekwencji na posiedzeniach plenarnych. O wysokiej efektywności działalności Rady świadczyła ilość podjętych uchwał. Zakres spraw rozpatrywanych przez Radę i podjętych uchwał był zgodny z zakresem działania określonym w Statucie. Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno-nadzorczej nad działalnością spółdzielni. Rada Nadzorcza ze swej działalności składała corocznie sprawozdania Walnemu Zgromadzeniu Członków i w badanym okresie do składanych sprawozdań nie wniesiono zastrzeżeń.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 40 ust. 2 statutu działał w trzy osobowym składzie. Pod koniec 2024 roku nastąpiła zmiana na stanowisku Zastępcy Prezesa Zarządu, która prawidłowo została zgłoszona i zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zarząd kierował działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz zgodnie z kompetencjami statutowymi. W badanym okresie Zarząd Spółdzielni odbył ogółem 100 posiedzeń podejmując jednocześnie 66 uchwał. Świadczyło to o aktywności i efektywności funkcjonowania tego organu w działalności Spółdzielni. Zgodnie z wymogami Statutu i Regulaminu Zarząd corocznie składał sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej wraz ze sprawozdaniem z realizacji podjętych uchwał, do których nie wniesione zostały żadne zastrzeżenia. We wszystkich latach objętych lustracją odbyte Walne Zgromadzenia po głosowaniu przeprowadzonym odrębnie, udzielały absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu Spółdzielni.

Nie stwierdzono przekroczenia uprawnień Rady Nadzorczej i Zarządu, określonych przez Statut Spółdzielni. Podejmowane uchwały zachowywały właściwą formę i treść merytoryczną, a zgromadzona w aktach dokumentacja pracy tych organów prowadzona była właściwie i w sposób pełny.

Ustalono, że w zakresie spraw członkowsko-lokalowych Spółdzielnia prowadzi rejestr członków (wersja papierowa i elektroniczna), rejestr lokali dla których założono oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz akta członków Spółdzielni. Ewidencja członków w formie Rejestru członków prowadzona była zgodnie z art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze i odzwierciedlała zmiany prawne dotyczące członkostwa poszczególnych osób. Rejestry lokali z założonymi oddzielnymi księgami wieczystymi zabezpieczają informacje wymagane art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Liczba członków Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2024 roku zwiększyła się w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2022 roku o 51 osób. Dominującą liczbę stanowili członkowie zamieszkali na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Badania nie wykazały nieprawidłowości w prowadzonej dokumentacji członkowsko-lokalowej oraz w zakresie przyjęć członków i ustania członkostwa. Teczki z danymi osobowymi członków Spółdzielni oraz rejestry przechowywane były w szafach zamykanych na klucz i były zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych.

W okresie objętym lustracją zawarto 104 akty notarialne dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokali. Umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienie jego własności sporządzane były w formie aktu notarialnego. Dla wszystkich lokali mieszkalnych założono odrębne księgi wieczyste. Koszty sporządzenia aktów notarialnych ponosił nabywca praw. We wszystkich analizowanych przypadkach w treści aktów notarialnych

zarząd nieruchomością wspólną, stanowiącą współwłasność spółdzielni, powierzony został Spółdzielni. W zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali oraz przenoszenia ich własności nie stwierdzono nieprawidłowości. W okresie objętym lustracją nie odnotowano przypadków wystąpienia przez członków do sądu z powodztwem żądania o ustanowienie odrębnej własności lokalu w związku z beczynnością Spółdzielni.

Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz nieruchomościami, w których ustanawia się odrębną własność lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiadała 57 wydzielonych nieruchomości, w istniejących 46 budynkach mieszkalnych z 2 320 mieszkaniem i 521 lokalami o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe i garaże). Powierzchnia lokali mieszkaniowych na dzień 31.12.2024 r. ogółem wynosiła 123 191,81 m² i o innym przeznaczeniu o powierzchni 12 796,02 m².

Spółdzielnia posiadała uregulowany stan terenowo - prawny dla całości gruntów o powierzchni 156 950,29 m² będących w jej władaniu na dzień 31.12.2024 r., w tym 104 241 m² stanowiły grunty w wieczystym użytkowaniu. W latach 2022-2024 wraz z ustanowieniem odrębnych własności lokali powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni uległa zmniejszeniu o 3 325,62 m². Proces dokonywanych przekształceń lokali, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i ustanowieniem odrębnej własności w księgach wieczystych oraz zmianą stanu władania gruntami Spółdzielni w okresie objętym lustracją aktualizowany był na bieżąco, łącznie z aktualizacją w deklaracji podatku od nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną za całokształt działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi w badanym okresie odpowiadał Zastępca Prezes Zarządu, któremu bezpośrednio podlegały 4 etaty Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Podczas lustracji przeprowadzono w dniu 14.10.2025 r. kontrolę stanu technicznego i porządkowo - estetycznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. W czasie przeglądu lustrator nie stwierdził żadnych braków i zaniedbań wymagających wydania zarządzeń doraźnych. Wyniki oględzin przeprowadzonych przez lustratora, wskazują na należyłą troskę o mienie Spółdzielni.

Przeprowadzona przez lustratora analiza z zakresu prawidłowości świadczonych na rzecz Spółdzielni usług, przez przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej oraz rozliczenia z tego tytułu, wykazała że Zarząd posiadał wieloletnie umowy z przedsiębiorstwami świadczącymi usługi na rynku lokalnym. Umowy te zabezpieczały w pełni dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej oraz zimnej wody do posiadanych zasobów mieszkaniowych. Rozliczeń z dostawcami mediów dokonywano na podstawie pomiarów zużycia, po uprzednim sprawdzeniu ich z otrzymywanymi fakturami za dostawę.

Poza działalnością związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą opodatkowaną podatkiem dochodowym od osób prawnych. Polegała na wykorzystaniu pozostałego poza gzm mienia Spółdzielni, a także w części mienia zarządzanego w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi do prowadzenia opodatkowanej działalności i osiągnięcia pożytków oraz zysków do podziału zgodnie z celami statutowymi pochodzących z najmu lokali użytkowych, zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, pożytków z nieruchomości, dzierżawy gruntów oraz przychodów operacyjnych pozostałych i przychodów finansowych. Ustalenia dotyczące pozostałej działalności gospodarczej wykazały, że we wszystkich badanych latach na pozostałej działalności gospodarczej (opodatkowanej)

Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy, zysk do podziału, który za 2022 rok stanowił kwotę 224 336,91 zł., za 2023 r. 406 565,39 zł., za 2024 r. 224 449,64 zł.

Spółdzielnia posiadała ogółem 521 lokali użytkowych, z tego 25 lokali jest w najmie. Gospodarka lokalami użytkowymi nie wykazała nieprawidłowości i do realizacji działań Spółdzielni w tym zakresie lustrujący uwag nie wnosi. Spółdzielnia z tytułu najmu lokali uzyskała przychody w wysokości: za 2022 rok – 414 916,55 zł., za 2023 rok – 404 310,97 zł., za 2024 rok 463 518,16 zł. Osiągnięte przychody na tej działalności świadczyły, że Spółdzielnia prowadziła prawidłową gospodarkę lokalami użytkowymi.

W latach 2022-2024 Spółdzielnia zarządzała wspólnotami mieszkaniowymi. Przychody Spółdzielni z tytułu ich zarządzania kształtowały się w następującej wysokości: w 2022 r. - 32 226,87 zł, w 2023 r. - 96 763,46 zł, w 2024 r. – 125 718,58 zł.

Podstawą działalności w każdym roku obrotowym były uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo-finansowe Spółdzielni. Opracowane na podstawie wykonania za rok ubiegły oraz przyjętych do realizacji zadań na rok planowany, w sposób szczegółowy określały całokształt planowanych kosztów w układzie poszczególnych rodzajów działalności Spółdzielni, wraz z planem remontów i stawkami opłat eksploatacji podstawowej. Poniesione za 2024 rok koszty gzm wraz z kosztami mediów w kwocie 18 975 553,11 zł były wyższe od poniesionych za 2022 r. o 25 %, natomiast przychody wzrosły o 33 %. Za lata 2022 i 2023 na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi uzyskano ujemny wynik, a za rok 2024 osiągnięty wynik był dodatni. Jednak mając na uwadze uwzględnianie przez Spółdzielnię wyników z roku poprzedniego w rachunku ciągnionym wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ogółem na koniec każdego badanego roku były dodatnie. Świadczyło to że wysokość uchwalanych przez Radę Nadzorczą opłat ustalana była na właściwym poziomie.

Koszty dostawy mediów, c.o. i c.c.w. za 2024 rok w kwocie 8 800 001,30 zł. były wyższe od poniesionych za 2022 rok o około 49,7 %. Działalność na mediach rozliczana była bez wynikowo. Użytkownicy lokali pokrywali koszty w pełnej wysokości. We wszystkich badanych latach wnoszone zaliczki na poczet kosztów dostawy c.o. i c.c.w. były rozliczane po sezonie grzewczym indywidualnie z każdym odbiorcą.

Podstawowym źródłem finansowania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi były opłaty od lokali. Wysokość opłat ustalana była na podstawie przedstawianych planów gospodarczo - finansowych i zmiany cen opłat niezależnych od Spółdzielni ustalanych przez Radę Nadzorczą w ramach zatwierdzonych planów.

Zgodnie z postanowieniami określonymi art. 4 ust. 4¹ u.s.m Spółdzielnia prowadziła odrębnie dla danej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów gzm. Zgodnie z art. 6 ust.1 u.s.m. powstałe różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym i były brane pod uwagę przy kalkulacji stawek opłat.

Zasady rozliczania indywidualnego z użytkownikami lokali za dostawę mediów zostały określone w stosownych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Rozliczenia sporządzone były odrębnie dla każdego lokalu, a ustalenia przekazywano pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.

Spółdzielnia stosowała wielokierunkowe działania zmierzające do egzekwowania obowiązku terminowego wnoszenia opłat przez użytkowników lokali oraz dopuszczone prawem środki dochodzenia należności. Prowadzone przez Spółdzielnię działania spowodowały, że zadłużenie lokali mieszkalnych w stosunku do rocznego wymiaru opłat uległy zmniejszeniu z poziomu 2,50 % za rok 2022 do poziomu 2,20 % na koniec roku 2024. Zadłużenia lokali użytkowych w badanym okresie także uległo zmniejszeniu z 3,30 % do 1,80 %. W żadnym z badanych lat kwota zaległości nie przekraczała wysokości przeciętnego miesięcznego naliczenia opłat czynszowych dla lokali mieszkalnych. Przedstawione ustalenia, a przede wszystkim zmniejszenie zadłużeń wskazują, że prowadzone przez Spółdzielnię dopuszczone przepisami prawa działania w zakresie egzekwowania należności okazały się skuteczne i należy je kontynuować.

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane Spółdzielnia posiadała założone książki obiektu budowlanego dla wszystkich budynków oraz przeprowadzała wymagane art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przeglądy budowlane i okresowe kontrole instalacji. Przeglądy były przeprowadzane przez zatrudnionych pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia. Protokoły z przeglądów stanowiły załączniki do ksiąg obiektu budowlanego.

Spółdzielnia tworzyła fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego, opracowane na podstawie wykonania za rok ubiegły oraz przyjętych do realizacji zadań na rok planowany, w sposób szczegółowy określały całokształt planowanych kosztów w układzie poszczególnych nieruchomości. W latach 2022 i 2023 stan funduszu remontowego zarówno na początek jak i na koniec roku wykazywał saldo ujemne, natomiast na koniec roku 2024 saldo funduszu remontowego było dodatnie. Podstawowym źródłem zasilenia funduszu remontowego w badanym okresie były odpisy naliczone od lokali, które stanowiły 100 % naliczeń. Zadania remontowe realizowane w 2022 - 2024 roku dotyczyły głównie docieplenia ścian zewnętrznych, remontu dachów, remontu klatek schodowych, instalacji sanitarnych oraz budowa wiat śmietnikowych. Spółdzielnia w badanym okresie zgodnie ze Statutem tworzyła fundusz remontowy, tworzony z odpisu w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych.

Przedstawione lustratorowi do badania dokumenty dotyczące sposobu wyboru wykonawców, procesu realizacji i odbioru robót remontowych oraz ich rozliczenia, wykazały że w badanym okresie wyboru wykonawców na realizację robót dokonywano w drodze przetargu przez powołaną do tego celu Komisję. Umowy zawarte z wykonawcami zawierały określony termin realizacji robót oraz wynagrodzenie, które było zgodne z cenami ofertowymi. W umowach prawidłowo zabezpieczony został interes Spółdzielni poprzez możliwość naliczania kar za niezgodne z zapisami umowy wykonanie robót. Roboty remontowe wykonane zostały w terminach umownych. Sporządzone protokoły odbioru nie zawierały stwierdzonych wad i usterek. Wykonawcy udzielili gwarancji na wykonane roboty, zgodnie z postanowieniami zawartych umów. Zafakturowana przez wykonawców wartość robót była zgodna z wynagrodzeniem ustalonym w umowach.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia rozpoczęła prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na budowie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy

ul. Wojska Polskiego 25A i 25B obejmujących 56 lokali mieszkalnych, 3 lokale użytkowe i 57 garaży dla osób będących członkami Spółdzielni na działce nr 32963/20. Budowa została rozpoczęta w sierpniu 2024 roku a planowane zakończenie ustalono na koniec września 2026 roku. Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia miała podpisane 2 umowy na budowę lokalu mieszkalnego oraz 2 umowy na garaże. Obsługę działalności inwestycyjnej Spółdzielnia prowadziła we własnym zakresie. Zawarta umowa z wykonawcą wybranym w drodze przetargu prawidłowo zabezpieczała interesy Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości zarówno w przygotowaniu jak i przebiegu procesu inwestycyjnego rozpoczętej inwestycji.

Gospodarkę finansową Spółdzielnia prowadziła w oparciu o przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości i inne przepisy prawa oraz unormowania wewnętrzne dotyczące gospodarki finansowej. Spółdzielnia posiadała Politykę Rachunkowości przyjętą decyzją Zarządu, na podstawie ustawy o rachunkowości. Przyjęte zasady rachunkowości były dostosowane do potrzeb Spółdzielni i pozwalały na wyodrębnienie wszystkich zdarzeń istotnych do oceny i analizy sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni i wyniku finansowego, potrzeb informacyjnych, rozliczeń podatkowych, potrzeb sprawozdawczych. W Spółdzielni stosowany był komputerowy system przetwarzania danych przy wykorzystaniu Programu Informatycznego autorstwa firmy „S.bit” z Warszawy. Lustracja nie wykazała uchybień w sposobie prowadzenia ksiąg rachunkowych, które można uznać za prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i w sposób ciągły.

Dowody księgowe stanowiące podstawę zapisów księgowych były prawidłowo wystawiane i zakwalifikowane do ujęcia w księgach rachunkowych. Zakwalifikowanie dowodu do księgowania, który zawierał wszystkie wymagane cechy dokumentu, poprzedzone było podpisem upoważnionych osób, kontrolą formalno – rachunkową i merytoryczną. System zapisów pozwalał na kompletne ujęcie operacji gospodarczych podziałem na poszczególne okresy sprawozdawcze i narastająco od początku roku. Przejrzystość i czytelność prowadzonej ewidencji finansowo – księgowej zapewniała skuteczną kontrolę wszystkich zdarzeń gospodarczych i przestrzeganie podstawowych zasad rachunkowości w zakresie kontynuacji, ciągłości i memoriału.

Ustalenia dotyczące zasad i sposobu przeprowadzenia inwentaryzacji rocznych oraz inwentaryzacja składników majątkowych Spółdzielni w okresie objętym lustracją wykazują, że była ona przeprowadzana z zachowaniem przepisów zawartych w ustawie o rachunkowości oraz obowiązujących uregulowań wewnętrznych w tym zakresie, a udokumentowanie od strony merytorycznej i formalnej nie budziło zastrzeżeń.

Stan funduszy własnych ustalony na podstawie zdarzeń gospodarczych był zgodny z ewidencją księgową i został ujęty w bilansach w wartościach wynikających z prawidłowo prowadzonych i zamkniętych ksiąg rachunkowych. Analiza strukturalna wykazywała, że na koniec 2024 roku główną pozycję aktywów stanowiły aktywa trwałe o wartość 48 935 316,08 zł co stanowiło 68,6 % całego majątku Spółdzielni. Głównym źródłem finansowania działalności Spółdzielni były kapitały własne, które na dzień 31.12.2024 r. wynosiły 50 671 960,81 zł. Udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku stanowił 83 % w stosunku do ogólnej sumy aktywów, co wpływało korzystnie na stabilność finansową Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie zgodności rozliczania kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni z wymogami określonymi w Polityce rachunkowości. We wszystkich badanych latach wykonanie kosztów ogólnego zarządu kształtowało się w granicach

kosztów ustalonych w planach gospodarczo – finansowych. W strukturze procentowej największy udział stanowiły koszty wynagrodzeń oraz narzutów od płac, a podstawowe źródło finansowania kosztów ogólnego zarządu stanowiła eksploatacja podstawowa.

Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni we wszystkich badanych latach utrzymywał się na wysokim i podobnym poziomie w każdym roku. Pozwala to na bieżąco regulować wszystkie zobowiązania, a ponadto Spółdzielnia uzyskiwała przychody z tytułu lokowania wolnych czasowo środków finansowych na terminowych lokatach bankowych. W badanym okresie w Spółdzielni nie wystąpiły przypadki nieterminowego regulowania zobowiązań publicznych i innych zobowiązań wobec kontrahentów. Analiza stanów kont rozrachunkowych wskazuje, że należności Spółdzielni są regulowane na bieżąco, a istniejące salda wynikają z faktur, których termin płatności przypada na rok następny.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni w trybie art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości podlegały badaniu przez biegłego rewidenta. Wybór podmiotów badających sprawozdania finansowe odbywał się zgodnie z kompetencjami Rady Nadzorczej, a badania przeprowadziły profesjonalne firmy audytorskie. Niezależny biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń wskazując, że sprawozdanie finansowe za 2023 r. przedstawia jasny i rzetelny obraz sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni, jest zgodne z ustawą o rachunkowości, statutem oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg. Sprawozdanie z działalności uznano za zgodne z art. 49 ustawy i spójne ze sprawozdaniem finansowym, bez stwierdzonych istotnych zniekształceń. Spółdzielnia wykazała dodatni wynik finansowy za 2023r., a komplet dokumentów sprawozdawczych został złożony do Krajowego Rejestru Sądowego w obowiązującym terminie, co świadczyło o prawidłowej realizacji obowiązków w tym zakresie. Sprawozdania finansowe były wykładane w statutowym terminie przed terminem Walnych Zgromadzeń. Zatwierdzone uchwałami Walnych Zgromadzeń oraz zostały złożone i zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Suwałkach.

Uwzględniając ustalenia protokołu lustracji oraz pozytywną ocenę działalności zawartą w niniejszym liście polustracyjnym, potwierdzającą dobrą kondycję gospodarczą i finansową Spółdzielni, Związek nie widzi potrzeby przedkładania wniosków polustracyjnych. Mając na uwadze doskonalenie pracy Spółdzielni i jej służb należy kontynuować pozytywne działania na rzecz dalszego rozwoju w dążeniu do zaspokajaniu oczekiwań i potrzeb członków.

Wyniki lustracji powinny być omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ustalenia z przeprowadzonej lustracji przedstawia Rada Nadzorcza najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze.

Członek Zarządu

mgr inż. Jarosław Sierocki

Z-ca Prezesa Zarządu

mgr Dorota Stępnia