

Szczecin, 26.11. 2025r.

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

Rada Nadzorcza, Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
**„KOLEJARZ”**  
ul. 9 Maja 17  
70 – 136 SZCZECIN

Zgodnie z umową zawartą w dniu 05.09.2025 roku między Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie, w dniach od 10.09.2025r. do 04.11.2025r. (z przerwami) przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni obejmująca okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2024 roku.

Podstawą zawarcia umowy są postanowienia art.91 § 1 i § 1<sup>1</sup> ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku ( Dz.U.2024, poz. 593 tekst jednolity).

Przedmiotem lustracji objęto następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.
- II. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni
  - statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
  - organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni,
  - organizacja służb etatowych,
  - funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia,
  - rozpatrywanie skarg i wniosków,
  - działalność społeczna, oświatowa i kulturalna,
  - ochrona danych osobowych,
  - archiwizowanie dokumentów.
- III. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.
- IV. Sprawy członkowskie , tytuły prawne i dyspozycja lokalami.
- V. Działalność inwestycyjna.
- VI. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi:
  - stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych,
  - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość,
  - ustalanie opłat za używanie lokali,
  - gospodarka lokalami użytkowymi,
  - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali,
  - usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.
- VII. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości:
  - nadzór techniczny i ustalenie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejność ich zaspokajania,
  - finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości,

- wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.

#### **VIII. Gospodarka finansowa Spółdzielni**

- podstawy normatywne gospodarki finansowej,
- efektywność gospodarki finansowej.

#### **IX. Wyodrębniona organizacyjnie i gospodarczo jednostka Spółdzielni (zakład, zespół).**

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz informacji sporządzonych przez Zarząd oraz upoważnionych na danym stanowisku pracowników.

Ustaleniom tym w szczególności służyły:

- statut, regulaminy, instrukcje i zarządzenia,
- dokumentacja pracy organów statutowych,
- dokumentacja inwestycyjna,
- dokumentacja techniczna budynków,
- ewidencja finansowo-księgowa i sprawozdawczość w tym zakresie.

Ustalenia te zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości.

Protokół z lustracji podpisany został przez Zarząd bez zastrzeżeń.

Jak wynika z ustaleń niniejszej lustracji Spółdzielnia przestrzegała terminów poddania się badaniu lustracyjnemu w zakresie legalności, rzetelności i gospodarności całokształtu działalności. Ostatnia lustracja całokształtu działalności Spółdzielni obejmująca okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021r. przeprowadzona została w dniach od 15.09.2022r. do 15.11.2022r. przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości we Wrocławiu.

Na tle danych zawartych w protokole lustracji i wydanego listu polustracyjnego z dnia 28.12.2022r. stwierdzono, iż działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo, niemniej jednak sformułował 2 wnioski do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni. Informacja o wynikach przeprowadzonej lustracji przedstawiona została przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu Członków przeprowadzonych w częściach tj. w dniach od 23 – 30.05.2023r. i wnioski przyjęto uchwałą Nr 37/2023.

W latach 2022 – 2024 podstawą działania Spółdzielni był Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w 2018 roku ze zmianami w roku 2022, 2023 i 2024, zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Szczecinie. Do zgodności Statutu obowiązującego na dzień 31.12.2024r.

z przepisami Prawa spółdzielczego, za wyjątkiem trzech paragrafów uwag nie wnosi się. Uwagi dotyczą § 82 i § 126 ust. 4 i 5 (nie obowiązują od września 2017r.) oraz treści § 100, który jest niezgodny z treścią art. 4 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie Spółdzielnia w wymaganych terminach ustawowych zgłaszała zmiany organizacyjne podlegające rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem oraz wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione i w badanym okresie były na bieżąco aktualizowane i zamieszczane na stronie internetowej Spółdzielni. Lustracja nie wykazała mankamentów w uchwalonych regulaminach.

Zgodnie z postanowieniami Statutu w okresie objętym lustracją organami Spółdzielni były: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd, Rady Osiedli i Zebrania Osiedlowe Mieszkańców. Działalność tych organów normował Statut oraz regulaminy wewnętrzne określające szczegółowo ich zadania i kompetencje.

Z uwagi na stan pandemii Walne Zgromadzenia za lata 2019 - 2021 nie zostały przeprowadzone w terminie statutowym. Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie obejmujące działalność Spółdzielni za rok 2019, 2020 i 2021 (tylko zatwierdzenie sprawozdania finansowego i podział nadwyżki bilansowej za rok 2021) w trybie głosowania korespondencyjnego, za pozostałe lata 2021 – 2024 w trybie ustawowym. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości bądź uchybień w zakresie zwołania tych zebrań. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

W świetle ustaleń lustracji:

- w dniach 20.09. – 03.10.2022r. miały miejsce wybory nowego składu osobowego Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu. Badanie lustracyjne nie wykazało niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian;
- Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno-nadzorczej, normatywnej oraz zarządzającej;
- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni i zostały ukierunkowane pracami 3-ch Komisji Rady;
  - = Rada Nadzorcza oraz jej Komisje pracowały w oparciu o zatwierdzone plany pracy, a częstotliwość posiedzeń tych organów i sposób ich udokumentowania zastrzeżeń nie budzi;
  - = stosownie do postanowień Statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach, a sposób tego wynagradzania nie naruszył przepisów art. 8<sup>2</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- w zakresie działalności Rad Osiedli i Zebrań Osiedlowych Mieszkańców uwag nie wnosi się. Organy te w sposób właściwy wypełniały swe zadania statutowe.

W badanym okresie w składzie osobowym Zarządu nie zachodziły zmiany. Nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych Regulaminu Zarządu jak tryb obradowania, podejmowania uchwał i udokumentowania posiedzeń. Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych Spółdzielni pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni, rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Z oceny tej wynika przede wszystkim, że decyzje Zarządu nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada Regulamin Organizacyjny wprowadzony w życie uchwałą Rady Nadzorczej, który określa zasady organizacji, ogólne zasady obiegu dokumentacji, ogólne obowiązki i uprawnienia pracownicze oraz zakresy działania komórek organizacyjnych. W latach 2022 – 2024 średnioroczna liczba pracowników zatrudnionych była znacznie niższa od planowanej i wynosiła od 87,77% - 93,98%, a wydatki na wynagrodzenia osobowe były znacznie niższe od zaplanowanych i stanowiły od 88,21% - 96,71% planowanego funduszu płac zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej. Dokumentacja pracownicza prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne unormowania (Regulamin Pracy oraz Regulamin Wynagradzania). Zasady wynagradzania członków Zarządu unormowane zostały w Regulaminie wprowadzonym w życie uchwałą Rady Nadzorczej zgodnie z art.241<sup>16</sup> § 2 i art. 128 §2 ustawy Kodeks pracy.

W badanym okresie Spółdzielnia stosowała zasady ochrony danych osobowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji zastrzeżeń nie budzą.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków. Spółdzielnia w badanym okresie nie posiadała

własnych placówek do prowadzenia tej działalności, realizowała doraźne zadania w tym zakresie. Statut nie przewiduje tworzenia funduszu ani odpisu na tę działalność.

Na podstawie § 59 Statutu w badanym okresie, stosownymi uchwałami Walnych Zgromadzeń przeznaczono na działalność społeczno-wychowawczą z nadwyżki bilansowej ogółem kwotę 32.306,50 zł. Stan funduszu wykazany w bilansie na dzień 31.12.2024r. stanowi kwotę 2.741,11 zł, w związku z powyższym treść § 56 należy doprowadzić do spójności z treścią § 59 Statutu.

Według stanu na dzień 31.12.2024r. Spółdzielnia posiadała ustanowiony tytuł prawny do nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 382 298 m<sup>2</sup>, z tego grunty o pow.

150 152 m<sup>2</sup> stanowią własność Spółdzielni, a grunty o pow. 74 131 m<sup>2</sup> stanowią wieczyste użytkowanie. Grunty o pow. 158 015 m<sup>2</sup> stanowią własność osób w związku z wyodrębnieniem lokali wraz z udziałem w gruncie. W stosunku do wszystkich gruntów Spółdzielnia posiada ustanowiony tytuł prawny (akty notarialne). Decyzje w zakresie gospodarki nieruchomościami gruntowymi podejmował organ określony w Statucie.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości, bądź uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko-mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów. Prowadzona była ewidencja osób niebędących członkami Spółdzielni, w stosunku do których stosowane są postanowienia art.4 ust. 1<sup>1</sup> i ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie realizacji przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących przeniesienia własności lokali. Na dzień 31.12.2024r. status odrębnej własności posiadało 3 231 lokali mieszkalnych, co stanowiło 48,8.% ogółu posiadanych przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia rozpoczęła działalność inwestycyjną polegającą na realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym i garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”.

Zarządzanie zasobami Spółdzielni realizowane jest w ramach sześciu wyodrębnionych terytorialnie osiedli mieszkaniowych, które obsługiwane są przez trzy Administracje. Powierzchnia użytkowa zasobów na 31.12.2024r. stanowiła 307 909,71 m<sup>2</sup>, z tego 118 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie 6 695 mieszkań, 90 lokali użytkowych i 267 garaży. Przeprowadzona podczas lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu. Odnowiono powłoki malarskie ścian i sufitów oraz ułożono wykładziny podłogowe lub płytki gresowe, a także wymieniono windy i domofony w wielu budynkach. Uwagę przyciągają ogrodzone place zabaw, wyposażone w urządzenia zabawowe dla dzieci w różnym wieku, a także plac Seniora na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie”.

Dla pozyskania środków finansowych w zakresie poprawy bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawy zagospodarowania terenów, w badanym okresie Spółdzielnia przygotowała do Szczecińskiego Budżetu Obywatelskiego dwa projekty, które zostały zakwalifikowane do realizacji.

Z ustaleń lustracji wynika, że:

- Podstawę do ustalenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów w latach 2022 – 2024 stanowiły roczne plany finansowo-gospodarcze zatwierdzane przez Radę Nadzorczą po wcześniejszej opinii Rad Osiedli;

- = W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art.4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust.1 wymienionej ustawy określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

O zmianie wysokości opłat za używanie lokali zależnych i niezależnych od Spółdzielni, użytkownicy lokali powiadamiani byli w terminach określonych art.4 ust.7 i 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Treść § 100 Statutu należy dostosować do wymogów art. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach 2022 - 2024 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła: za 2022 rok -/ 977.964,19 zł; za 2024 rok -/198.649,38 zł. Za 2023 rok nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła kwotę 131.377,74 zł, świadczy to o tym, że Spółdzielnia na bieżąco podejmowała działania w zakresie pełnego pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na te lokale. Koszt jednostkowy obciążający lokale mieszkalne w badanym okresie zwiększył się o 3,35 zł /m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu miesięcznie w stosunku do roku 2022 z tego z tytułu eksploatacji o 1,00 zł/m<sup>2</sup>p.u. lokalu.

W badanym okresie podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody były postanowienia norm wewnętrznych Spółdzielni, dostosowane do obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. Koszty energii cieplnej w roku 2022 stanowiły kwotę 11.866.125,74 zł i wzrosły w 2024 o kwotę 6.543.199,95 tj. o 55,14%. Koszt jednostkowy obciążający lokale mieszkalne z tytułu energii cieplnej (c.o. i c.c.w.) wzrósł w roku 2024 w stosunku do roku 2022 o 1,83 zł/m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie. Spółdzielnia podejmowała działania służące poprawie efektywności energetycznej m.in.: w zakresie redukcji mocy zamówionej. W wyniku wprowadzenia zmian osiągnięto w 2024 roku efekt w postaci oszczędności na poziomie 909.900,16 zł.

Pozytywnie należy ocenić fakt podejmowania przez Spółdzielnię działań z zakresu poszanowania energii polegającej na montażu paneli fotowoltaicznych na 44 nieruchomościach. W ramach programów Prosument i RPO ilość zakupionej energii zmniejszyła się z 347861 kW w roku 2016 (bez instalacji PV) do 117063 kW w roku 2022 i 46748 kW w roku 2024 a całkowity koszt energii z 269.208 zł w roku 2016 odpowiednio do 93.857 zł i 67.459 zł.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiada 68 dźwigów (wind), ujemny wynik na eksploatacji dźwigów w latach 2022 – 2024 sukcesywnie wzrastał. Sposób rozliczania kosztów utrzymania i eksploatacji tych dźwigów do dnia 31.12.2024 roku nie był zgodny z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 3/2025 przeprowadzonego w dniach 27,28,29.05. i 03.06.2025r. wykreślono treść § 96 ust.1 pkt 1.4. Statutu i w roku 2025 koszty eksploatacji dźwigów rozliczane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W latach 2022 – 2024 Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych). O sposobie rozdysponowania tych nadwyżek zdecydowało Walne Zgromadzenie, przeznaczając je na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, zasilenie funduszu zasobowego. Zasilenie funduszu remontowego i na działalność społeczno-wychowawczą.

Nie wystąpiły niewłaściwości w gospodarce lokalami użytkowymi, a w zawartych umowach najmu w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni.

Wskaźnik zaległości ogółem na lokalach mieszkalnych i użytkowych zmniejszył się z

6,77% w roku 2022 do 5,24% w roku 2024 rocznego wymiaru opłat. Wskaźnik na lokalach mieszkalnych w roku 2022 zmniejszył się z 5,78% do 4,65% w roku 2024 i jest on niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskaźnik na lokalach użytkowych zmniejszył się z 17,40 w roku 2022 do 14,77% w roku 2024. Jest to wskaźnik dość wysoki i należy podjąć działania w celu jego zminimalizowania.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te w sposób należyty zapewniają ochronę jej interesów.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zabezpieczyła systematyczny nadzór techniczny eksploatowanych zasobów w sposób spełniający wymogi określone art. 62 ustawy Prawo budowlane. Każdy obiekt poddawany był kontrolom okresowym w zakresie i z częstotliwością określoną w ustawie. Dla każdego budynku założone zostały Książki obiektu budowlanego, a sposób ich prowadzenia jest zgodny z ogólnymi wymogami art. 62 Prawa budowlanego, uszczegółowionymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. z 2003r. nr 120, poz. 1134).

W badanym okresie Spółdzielnia sporządzała bilanse potrzeb remontowych stanowiące podstawę przy ustalaniu planów remontowych poszczególnych nieruchomości. Plany remontów zatwierdzał organ do tego statutowo upoważniony tj. Rada Nadzorcza w terminie umożliwiającym ich pełną realizację. Roboty remontowe wykonywane były przez Spółdzielnię w zależności od ich pilności i posiadanych środków finansowych.

Zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W badanym okresie ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu była prowadzona w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiadało wymogom art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wysokość odpisów na fundusz remontowy w latach 2022 – 2024 pokrywały nakłady poniesione na remonty w badanym okresie. Saldo funduszu remontowego nieruchomości na dzień 31.12.2024r. wykazuje nadwyżkę przychodów nad wydatkami w wysokości 371.638,91 zł na co składało się:

- a/ saldo ujemne 46 nieruchomości na ogólną kwotę 11.987.764,06 zł,
- b/ saldo dodatnie 69 nieruchomości na ogólną kwotę 12.359.402,97 zł.

Ze środków funduszu remontowego Spółdzielnia nie finansowała napraw i remontów obciążających użytkowników lokali w zakresie remontów i konserwacji oraz remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

W badanym okresie roboty remontowe w zasobach Spółdzielni zostały zrealizowane przez wykonawców zewnętrznych wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Lustracja nie wnosi zastrzeżeń do działalności służb Spółdzielni organizujących przetargi i realizujących zadania w zakresie gospodarki remontowej. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów i w udokumentowaniu robót.

Utrzymanie zasobów Spółdzielni w należytym stanie technicznym w zakresie eksploatacji, konserwacji i usuwania usterek technicznych realizowane było poprzez własną grupę konserwatorów zatrudnionych na umowę o pracę. Przekrój zawodowy zatrudnionych osób umożliwiał sprawne i terminowe usuwanie awarii oraz bieżącą konserwację urządzeń i instalacji. Pełnienie pogotowia lokatorskiego po godzinach pracy oraz w dni wolne od pracy i w święta zlecono firmie zewnętrznej w ramach zawartej umowy.

Spółdzielnia w badanym okresie posiadała wystarczająco określone podstawy gospodarki finansowej. Ewidencja księgowa prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną przez Zarząd

dokumentację opisującą przyjęte zasady polityki rachunkowości, dostosowaną do aktualnych wymagań ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości i prowadzenia gospodarki kasowej. Do sposobu rozliczania kosztów ogólnych uwag nie wnosi się. Ich rozliczenie następowało z uwzględnieniem podziału kosztów w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia terminowo sporządzała deklaracje rozliczeniowe oraz regulowała na bieżąco zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym z zachowaniem terminów płatności.

Z ustaleń lustracji wynika, że sprawozdania finansowe za rok 2022 - 2024 zostały:

- sporządzone w ustawowym terminie,
- zbadane przez podmioty uprawnione, a biegli rewidenci wykazali poprawność ich sporządzenia i poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych.
- zatwierdzone zostały przez Walne Zgromadzenia przeprowadzane w badanym okresie,
- złożone w terminach prawem przewidzianym w instytucjach uprawnionych.

W badanym okresie Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i obligacji, część posiadanych środków została zdeponowana na lokatach bankowych przynosząc Spółdzielni dodatkowe przychody z tytułu odsetek w wysokości 1.515.737,66 zł, które zasiliły jej działalność. Analiza węzłowych wskaźników ekonomicznych charakteryzujących sytuację finansową Spółdzielni w latach 2022 – 2024 wskazuje, że Spółdzielnia posiadała zdolność do regulowania zobowiązań bieżących. W roku 2023 w stosunku do roku 2022 zwiększył się stan środków finansowych o kwotę 1.048.823,40 zł, a w roku 2024 w stosunku do roku 2023 wystąpiło zmniejszenie o kwotę 416.056,35 zł. Wartość majątku obrotowego na koniec 2022 roku była 2,33-krotnie wyższa od zobowiązań krótkoterminowych.

Na tle danych zawartych w protokole lustracji i oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w latach 2022 - 2024 prowadzona była prawidłowo.

Niemniej jednak poddaje się pod rozagę organom samorządowym Spółdzielni podjęcie następujących działań:

1. Przy najbliższej nowelizacji statutu doprowadzić do zgodności z przepisami prawa spółdzielczego paragrafy statutu wskazane na wstępie.
2. Prowadzić dalsze działania w celu zminimalizowania zaległości czynszowych na lokalach użytkowych.

Przedstawiając powyższe Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze ocena z przeprowadzonej lustracji powinna być przedstawiona przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków, a zgodnie z art. 93 §1 prawa spółdzielczego Zarząd obowiązany jest przekazać informację o ich realizacji tutejszemu Związkowi oraz Walnemu Zgromadzeniu Członków.

**L U S T R A T O R**  
*Janina Bonéler-Starecka*  
upr. lustr. nr 138/95

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

**CZŁONEK ZARZĄDU**  
*Piotr Bruliński*  
Piotr Bruliński

**Z-ca Prezesa Zarządu**  
*Ewa Pilarczyk*  
Ewa Pilarczyk

**PREZES ZARZĄDU**  
*Marek Nielek*  
Marek Nielek