



Związek Lustracyjny Spółdzielni

00-680 Warszawa, ul. Żurawia 47, tel. 22/ 628-27-63, www.zlsp.org.pl

Delegatura Regionalna w Warszawie

tel. 22/ 628-06-68, e-mail: warszawa@zlsp.org.pl

DR/WWA/2023/2/L

Warszawa, dnia 9 stycznia 2023 r.

SML-W "BIELANY BIS"
96-100 Skierniewice, ul. Mireckiego 7
WPLYNEŁO DNIA

2023 -01- 25

L. dz. 435/2023
podpis Kacata

Zarząd oraz Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej BIELANY - BIS
z siedzibą w Skierniewicach
ul. Mireckiego 7
96 – 100 Skierniewice

Działając na podstawie art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 poz. 275) zwanej dalej „ustawą – Prawo spółdzielcze” oraz umowy zawartej pomiędzy Związkiem Lustracyjnym Spółdzielni Delegaturą Regionalną w Warszawie (zwanym dalej „Związkiem”), a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową Bielany – Bis w Skierniewicach (zwaną dalej „Spółdzielnią”) została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2022 r. Lustrację z upoważnienia Zarządu Związku przeprowadził Pan Artur Puławski posiadający uprawnienia lustracyjne nr 5757/09.

Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni obejmujący następujące zagadnienia:

- stan organizacyjno-prawny i działalność organów samorządowych,
- przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych,
- sprawdzenie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji,
- poprawność sporządzenia sprawozdań finansowych w badanym okresie,
- gospodarkę środkami trwałymi,
- ochrona danych osobowych,
- działalność inwestycyjną, w tym wybór wykonawców i realizację przez nich procesów inwestycyjnych,
- sposób finansowania inwestycji,
- system rachunkowości i kontroli wewnętrznej,
- kondycję finansową Spółdzielni jako jednostki prowadzącej działalność gospodarczą,
- zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności w niezmiennym zakresie.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych w dokumentacji przedłożonej do wglądu lustratorowi oraz wyjaśnień i zestawień sporządzonych przez osoby odpowiedzialne za badane zagadnienia. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut oraz unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- ewidencja finansowo-księgowa,



Związek Lustracyjny Spółdzielni

00-680 Warszawa, ul. Żurawia 47, tel. 22/ 628-27-63, www.zlsp.org.pl

Delegatura Regionalna w Warszawie

tel. 22/ 628-06-68, e-mail: warszawa@zlsp.org.pl

- sprawozdania finansowe spółdzielni,
- dokumentacja związana z przygotowaniem i realizacją inwestycji,
- umowy zawierane przez Spółdzielnię ze stronami trzecimi
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ostatnia lustracja w Spółdzielni została przeprowadzona w roku 2013 i obejmowała działalność inwestycyjną w latach 2011 - 2013. Jej wyniki oraz wnioski wynikające z poczynionych ustaleń, zawarte zostały w piśmie polustracyjnym skierowanym do organów Spółdzielni. Związek Rewizyjny przeprowadzający badanie nie wnosił uwag i zastrzeżeń do przedstawienia jej organom.

Na dzień 01.01.202 roku Spółdzielnia zrzeszała 768 członków. W okresie lustrowanym stan członków zwiększył się, co wynikało z przyrostu ilości lokali będących w dyspozycji Spółdzielni. Zasoby lokalowe jednostki zlokalizowane są w dwudziestu dwóch lokalizacjach. Dwadzieścia jeden z nich posiada charakter usługowo – mieszkaniowy, natomiast jeden służy celom wyłącznie usługowym. Łącznie Spółdzielnia zarządza 578 lokalami mieszkalnymi o powierzchni 33 098,37 metrów kwadratowych, 50 lokalami usługowymi wbudowanymi o powierzchni 3 432,06 metrów kwadratowych oraz jednym lokalem usługowym wolnostojącym o powierzchni 64 metrów kwadratowych. Ponadto w skład zasobów Spółdzielni wchodzi 225 miejsc postojowych w postaci garaży wbudowanych lub podziemnych oraz 35 garaży wolnostojących. W okresie badanym Spółdzielnia prowadziła działalność inwestycyjną w lokalach zlokalizowanych przy ulicach Dworcowej i Jagiellońskiej w Skierniewicach. Na dzień badania lustrowana jednostka nie prowadziła działalności inwestycyjnej, a dotychczas prowadzona została sfinalizowana. Podstawowym przedmiotem jej działalności w tym okresie jest bieżąca konserwacja i administrowanie zarządzanymi zasobami.

Ponadto, w świetle ustaleń lustracji należy stwierdzić m.in., że:

- zapisy statutu Spółdzielni są zgodne z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Jego zmiany w okresie lustrowanym zastrzeżeń nie budzą. Niemniej aktualizacji wymagać mogą inne postanowienia o charakterze regulaminowym stosowane przez Spółdzielnię;
- rejestr członków Spółdzielni prowadzony jest zgodnie z artykułem 30 ustawy Prawo Spółdzielcze. Wszyscy z członków posiadają uregulowane udziały i wkłady, zgodnie z zapisami statutu Spółdzielni. Przegląd rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a członkami z tego tytułu nie wskazuje na występowanie jakichkolwiek nieprawidłowości w tym obszarze;
- organizacja Walnych Zgromadzeń, jak i ich przebieg zastrzeżeń nie budzi. Członkowie Spółdzielni byli zawiadamiani o ich miejscu i czasie zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze i zapisami statutu Spółdzielni. Podejmowane przez ten organ uchwały nie wykraczały poza przypisane mu kompetencje;
- czynności podejmowane przez organy statutowe Spółdzielni znajdują odzwierciedlenie w przypisanych im w statucie i właściwych przepisach;
- w analizowanym okresie nie miało miejsca zaskarżanie uchwał Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej. Spółdzielnia nie jest również stroną w istotnych dla jej funkcjonowania sprawach sądowych;
- w badanym okresie Spółdzielnia nie spełniała wymogów zobowiązujących ją do badania sprawozdania finansowego, w myśl art. 64 ust. 1 ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości;



Związek Lustracyjny Spółdzielni

00-680 Warszawa, ul. Żurawia 47, tel. 22/ 628-27-63, www.zlsp.org.pl

Delegatura Regionalna w Warszawie

tel. 22/ 628-06-68, e-mail: warszawa@zlsp.org.pl

- sprawozdania finansowe za poszczególne lata zostały sporządzone terminowo i zatwierdzone uchwałami Walnego Zgromadzenia. Corocznie były one przekazywane Krajowego Rejestru Sądowego w terminach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- w wyniku przeglądu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021 nie stwierdzono występowania w nim samym, jak i dokumentach źródłowych na podstawie, których zostało sporządzone nietypowych transakcji i operacji. Zapisy przedstawione w sprawozdaniu finansowym wykazują zgodność z ewidencją księgową na podstawie, której zostały sporządzone. W wyniku badania próby dokumentów oraz zapisów z kluczowymi kontrahentami nie stwierdzono dokumentowania zdarzeń, które nie miałyby odniesienia do rzeczywiście zaistniałych;
- na dzień badania Spółdzielnia nie korzystała z finansowania zewnętrznego w postaci kredytów lub pożyczek. Nie jest również zadłużona z innych tytułów, jak również nie stwierdzono występowania zobowiązań warunkowych. Niemniej w okresie badanym Spółdzielnia korzystała z finansowania w postaci kredytu w rachunku obrotowym, w celu częściowego finansowania procesu inwestycyjnego;
- podejmowane przez Spółdzielnię działania inwestycyjne następowały na podstawie założeń organizacyjno-finansowych inwestycji, zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalania cen lokali;
- inwestycje realizowane przez Spółdzielnię u okresie badanym, były prowadzone na gruntach o uregulowanym stanie prawnym po uzyskaniu decyzji wymaganych przez Prawo Budowlane;
- realizacja procesów inwestycyjnych prowadzona była w oparciu o finansowanie środkami pieniężnymi pochodzącymi od przyszłych nabywców, zaciągniętego kredytu i środków własnych. Na dzień lustracji Spółdzielnia posiadała uregulowane wszelkie rozliczenia związane z realizowanymi inwestycjami. Część zobowiązań wobec wykonawcy prac budowlanych uregulowana została w wyniku kompensaty wzajemnych wierzytelności pomiędzy Spółdzielnią a wykonawcą prac. W wyniku tego zasoby Spółdzielni zostały pomniejszone o lokale trudno zbywalne zlokalizowane przy ulicy Dworcowej 5 i 7;
- ewidencja oraz struktura kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię zastrzeżeń nie budzi;
- w każdym okresie rozliczeniowym Spółdzielnia wykazywała dodatnie wyniku finansowe. Ewidencjonowane przez Spółdzielnię przychody powstają w wyniku operacji typowych dla prowadzonej przez nią działalności;
- w wyniku oceny kondycji finansowej Spółdzielni dokonanej na podstawie przedstawionych podczas lustracji dokumentów i udzielonych wyjaśnień nie stwierdzono występowania zagrożeń co do możliwości kontynuacji jej działalności w obecnej formie.

Działając na podstawie art. 93 § 1a ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, Związek Lustracyjny Spółdzielni Delegatura Regionalna w Warszawie przekazuje poniższe wnioski polustracyjne do realizacji przez organy Spółdzielni:

1. dokonanie przeglądu oraz aktualizacji funkcjonujących w Spółdzielni regulaminów, dostosowując część ich zapisów do aktualnych przepisów prawa oraz warunków w jakich funkcjonuje Spółdzielnia zgodnie z przekazanymi w trakcie badania wskazówkami,
2. poddawanie Spółdzielni badaniu lustracyjnemu w terminach i trybie określonych w art. 91 ustawy Prawo Spółdzielcze,



Związek Lustracyjny Spółdzielni

00-680 Warszawa, ul. Żurawia 47, tel. 22/ 628-27-63, www.zlsp.org.pl

Delegatura Regionalna w Warszawie

tel. 22/ 628-06-68, e-mail: warszawa@zlsp.org.pl

3. dalsze prowadzenie działalności w oparciu o zasady rachunku ekonomicznego z uwzględnieniem korzyści jakie mogą być przysporzone członkom Spółdzielni.

Jednocześnie informujemy, że zgodnie z wymogami art. 93 § 1 b ustawy – Prawo spółdzielcze, Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych. W korespondencji ze Związkiem prosimy o powoływanie się na numer niniejszego pisma.

Przypominamy również, że wnioski polustracyjne łącznie z syntetycznym omówieniem wyników lustracji powinny być przedstawione najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Związek Lustracyjny Spółdzielni
Delegatura Regionalna w Warszawie
ul. Żurawia 47, 00-680 Warszawa
tel. 22/628-06-68
NIP 526-10-45-091 REGON 011538751

Dyrektor Delegatury Regionalnej
ZLSP w Warszawie


Kamila Walkiewicz