



Bydgoszcz dnia 16.02.2022

L.dz. 17./2022

Spółdzielnia Mieszkaniowa

„KOPERNIK”

ul. Matejki 94/95

Toruń

Działając na podstawie art. 91 § 1 i § 1¹ oraz umowy zawartej w dniu 21 listopada 2021 roku między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Kopernik” w Toruniu w dniach od 06 grudnia 2021 do 11 lutego 2022 roku została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2020 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
 - statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (badania według kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Działalność inwestycyjna w okresie od rozpoczęcia do końca 2021 roku.
 - Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej,
 - potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycyjny,
 - sprawy terenowo-prawne,
 - poprawność przygotowania inwestycji,
 - realizacja inwestycji,
 - koszty inwestycji,
 - system finansowania inwestycji.

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami mieszkalnymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii ciepłej, wody i kanalizacji, dostawa energii elektrycznej i gazu).
6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
7. Gospodarka finansowa:
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 roku poz. 351 z późn. zm.), jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej,
- dokumentacja finansowo-księgową,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kopernik” przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa Spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna, działalności Spółdzielni za lata 2015 - 2017 została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Toruniu w okresie od 02 października 2018 r. do 04 grudnia 2018 r. W liście polustracyjnym z dnia 28.12.2018 nie przedstawiono żadnych zaleceń polustracyjnych, stąd wynika, że działalność Spółdzielni była prawidłowa.

Obecne ustalenia lustracji zostały zawarte w protokóle lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni,

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w 2002 r spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych był on wielokrotnie nowelizowany, a ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się 2018 r. Kolegium podsumowujące głosowanie 7.06.2018 r złożony do KRS dnia 21 czerwca 2018 r.

Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni tworzą; statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym.

Przy kolejnej nowelizacji statutu należy rozważyć następujące kwestie;

- a) zakres danych gromadzonych w rejestrze członków,

- b) uszczegółowienie zasad wypłacania ryczałtu dla członków Rady Nadzorczej,
- c) upoważnienie Zarządu Spółdzielni do wydania tekstu jednolitego statutu,
- d) podział kompetencji poszczególnych organów Spółdzielni w zakresie wydawania aktów normatywnych.

Wewnętrzny system normatywny (regulaminy) należy poddać szczegółowej analizie pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ze statutem oraz aktualnym porządkiem prawnym określonym przepisami (prawo energetyczne itp.).

Regulaminy wydane w dalszych latach (np. 1995, 2004) należy znowelizować lub unieważnić jako nieobowiązujące.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tych organów oraz sposób ich udokumentowania.

W badanym okresie miały miejsce zmiany (w 2019 roku) w składzie Rady Nadzorczej wynikające z upływu kadencji. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.

W okresie objętym badaniem Rada Nadzorcza i jej komisje zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowały się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wykonując funkcje kontroli i nadzoru, a dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i prowadzona właściwie.

Komisje Rady Nadzorczej nie są organami Spółdzielni i nie mają samoistnych uprawnień do samodzielnego wykonywania zadań i wydawania poleceń służbom etatowym Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2021 roku wprowadziła zasadę zgodną z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, że ryczałt dla członków Rady przysługuje tylko za udział w posiedzeniach Rady.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Pracował w oparciu o zatwierdzone przez Radę

Nadzorcą roczne plany operacyjne. Zarząd podejmował decyzje wynikające z jego kompetencji statutowych, które były dokumentowane.

Działalność Zarządu w lustrowanym okresie była pozytywnie oceniana przez organa Spółdzielni poprzez przyjęcie sprawozdań z jego działalności, sprawozdań finansowych oraz udzielenie absolutorium poszczególnym jego członkom.

Struktura organizacyjna Spółdzielni unormowana została decyzjami Rady Nadzorczej, jest kompletna, dostosowana do form i skali prowadzonej działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania.

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.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest w całości uregulowany, co umożliwiło realizację przez Spółdzielnię postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Zastrzeżeń nie budzi także sposób realizacji wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Według stanu na koniec 2020 roku wszystkie wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokali były zrealizowane, a status odrębnej własności posiadało 2315 lokali, co stanowi 28,6 % ogółu lokali.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały prawidłowość działań Spółdzielni w tym zakresie. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych Prawem spółdzielczym rejestrów.

W latach 2018 -2020 Spółdzielnia prowadziła i przygotowywała następujące inwestycje finansowane ze środków własnych;

- a) ul. Strbanda – poniesione nakłady na 31.12.2020 r.– 204 285,14 zł
- b) ul. Czecha 20-20A – poniesione nakłady na 31.12.2020 r. – 135 939,41 zł
- c) ul. Świetopełka 36 G-H poniesione nakłady na 31.12.2020 r. – 349 330,98 zł

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Zgodnie z wymogami art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm. Zachowane są także wymogi art. 6 ust. 1 usm stanowiącego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

W latach 2018 - 2020 działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi narastająco zamykała się nadwyżką przychodów nad kosztami:

- za 2018 rok 620 959,58 zł,
- za 2019 rok 332 448,11 zł,
- za 2020 rok 615 790,88 zł.

W działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami wynoszącą netto:

- za 2018 rok 1 869 292,31 zł,
- za 2019 rok 3 080 240,30 zł,
- za 2020 rok 1 969 198,78 zł.

Decyzje o sposobie rozdysponowania tych nadwyżek w poszczególnych latach podejmowało Walne Zgromadzenie.

Według stanu na dzień 31.12.2020 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wyniosły 1 184 289,01 zł, co stanowiło 3,03 % rocznego wymiaru opłat. W latach 2018-2020 zaległości utrzymywały się na zbliżonym poziomie.

W odniesieniu do należności od lokali użytkowych zadłużenie w opłatach na koniec 2020 roku wyniosło 321 706,56 zł., a wskaźnik zadłużenia wynosił 4,78 %. W roku 2018 wskaźnik zadłużenia wynosił 4,71% , a w roku 2019, 3,84%

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi i w dzierżawianiu wolnych terenów, a w zawartych umowach najmu interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

Także umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych i serwisowych także zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowym planów remontów. Przeprowadzone zostały także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków określone w art. 62 Prawa budowlanego.

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty remontowe w wysokości:

- za 2018 rok 7 467 475,81 zł,
- za 2019 rok 7 683 204,86 zł,
- za 2020 rok 7 726 788,66 zł.

zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym.

Na koniec 2020 roku stan funduszu remontowego stanowi kwotę 960 829,29 zł; saldo to jest wypadkową dodatnich i ujemnych sald tego funduszu wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości.

Poniesione nakłady z funduszu termomodernizacyjnego w poszczególnych latach wynosiły;

- 2018 – 1 458 496,73 zł
- 2019 - 987 528,53 zł
- 2020 - 504 759,20 zł

Stan funduszu na 31.12.2020 r wynosił 4 117 357,97 zł

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów Spółdzielni, postanowienia te były w pełni realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie sprawowania nadzoru nad realizowanymi remontami.

Badaniami lustracyjnymi w wyniku ustaleń z Radą Nadzorczą objęto również modernizację i remonty w budynku Spółdzielni przy ul. Świętopełka 15/23. Nakłady poniesione na modernizację i remonty w poszczególnych latach wynosiły;

- Rok 2018 – 610 391,85 zł Plan – 1 040 000,00 zł.
- Rok 2019 - 826 191,40 zł Plan – 823 000,00 zł
- Rok 2020 – 253 385,07 zł Plan - 267 000,00 zł

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Poniesione koszty w poszczególnych latach były następujące;

- Rok 2018 - 725 443,56 zł,
- Rok 2019 – 834 275,11 zł,
- Rok 2020 – 415 306, 98 zł

Zakres i rozmiary prowadzonej działalności oraz koszty nie nasuwają uwag.

Spółdzielnia posiada określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wymagane elementy wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Ewidencja księgową Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości dostosowane do wymogów ustawy o rachunkowości, a także terminowo sporządzano sprawozdania finansowe, które po zbadaniu przez Biegłego Rewidenta i przyjęciu przez Radę Nadzorczą zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia i złożone w uprawnionych instytucjach, w wymaganych terminach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w:

- gospodarce kasowej,
- sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni,
- rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra i umożliwia bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno - prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Stan środków pieniężnych Spółdzielni na 31.12 w poszczególnych latach był następujący;

Rok 2018 – 13 211 168,41 zł

Rok 2019 – 14 390 209,99 zł

Rok 2020 – 14 041 501,56 zł

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. W przypadku zmian w statucie doprecyzować wynagrodzenia ryczałtowe Rady Nadzorczej, do ogłoszenia i wydania jednolitego tekstu statutu wskazana jest uchwała Walnego Zgromadzenia upoważniająca Zarząd Spółdzielni do wydania tekstu jednolitego.
2. Akty normatywne obowiązujące w Spółdzielni wydawać zgodnie z kompetencjami organów określonych w statucie. Sukcesywnie aktualizować regulaminy a zwłaszcza te wydane we wcześniejszych latach.
3. Dla budynków w których przekroczone są wskaźniki zużycia energii cieplnej wykonać audyty zgodnie z prawem energetycznym.

Przedstawiając powyższe Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy prosi o przestrzeganie dyspozycji wymienionych w art. 93 § 1 b i § 4 Prawa Spółdzielczego t.j. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i Związkowi Rewizyjnemu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.



ZARZĄD
Regionalnego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
w Bydgoszczy