

Toruń, dnia 13.12.2012r.

L.dz. 227/2012

Rada Nadzorcza  
L.dz. RN/5/2012  
Data wystawienia 14 12 2012

Rada Nadzorcza  
Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Kopernik”  
ul. Moniuszki 94/96  
87-100 Toruń

Działając na podstawie art.91 §1 ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 188 z 2003r. z póź. zm.) oraz w wyniku umowy z dnia 08.10.2012r. zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu została przeprowadzona lustracja pełna obejmująca całokształt działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu.

Z przeprowadzonej lustracji pełnej został sporządzony protokół, podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń oraz lustratorów.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji
- Podstawy prawne i zakres działania
- Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie
- Organizacja i działalność organów samorządowych
- Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe
- Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r.
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- Gospodarka remontowa
- Rachunkowość i finanse
- Działalność społeczna i oświatowo kulturalna

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustrującym dokumentów oraz udzielonych wyjaśnień przez pracowników Spółdzielni.

Zalecenia wynikające z listu polustracyjnego wydanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Toruniu po przeprowadzeniu lustracji pełnej za lata 2006-2008 zostały wykonane w pełnym zakresie.

Informacja o wynikach w/w lustracji została przedstawiona na obradach Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 24.-26.05.2010r. przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej.

Z realizacji wniosków Zarząd Spółdzielni przesłał do w/w Związku Rewizyjnego odpowiednią informację.

W zakresie podstaw prawnych stwierdzono, że zgodnie z postanowieniem art. 9 ustawy z 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw został znowelizowany Statut Spółdzielni.

Zmiany Statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym pod datą 03.12.2009r. Dokonane wpisy w KRS są zgodne z odpowiednimi uchwałami organów samorządowych, które podjęto na podstawie Statutu.

Zmiany w składzie Zarządu nie wystąpiły w badanym okresie.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej po dokonanych w sposób prawidłowy wyborach w 2010 roku wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego. Unormowania wewnętrzne, a wynikające z postanowień Statutu, zostały opracowane i wdrożone w życie. Treść unormowań nie nasuwa uwag.

Zatrudnienie w Spółdzielni jest zgodne z obowiązującą Strukturą organizacyjną. Wykonanie zatrudnienia w okresie badanym w stosunku do planu nie zostało przekroczone. W zakresie osobowego funduszu płac została zachowana dyscyplina finansowa. Ustawodawstwo pracy w rozumieniu postanowień ustawy- Kodeks Pracy jest przestrzegane. Akta osobowe zatrudnionych są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zwoływanie najwyższego organu Spółdzielni następowało w terminach zgodnych z postanowieniem art. 39§1 Prawa spółdzielczego. Porządek obrad został w prawidłowy sposób udokumentowany. Podjęte uchwały na w/w obradach nie budzą zastrzeżeń w świetle postanowień Statutu. Wybór Rady Nadzorczej na obradach Walnego Zgromadzenia w roku 2010 został udokumentowany i nie nasuwa zastrzeżeń.

Dokumentacja sporządzona z pracy Rady Nadzorczej wykazuje, że organ ten zajmował się całokształtem działalności Spółdzielni, a podjęte uchwały nie są sprzeczne z postanowieniami Statutu.

Zarząd Spółdzielni w okresie badanym nie przekroczył swoich uprawnień przy podejmowaniu decyzji i uchwał. Dokumentacja pracy Zarządu jest w sposób prawidłowy udokumentowana i nie nasuwa uwag. Z dokonanych ustaleń wynika, że Zarząd Spółdzielni w sposób właściwy wypełnia nałożone zadania. Działalność Zarządu nie ma znamion niegospodarności. Współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą nie nasuwa zastrzeżeń. Informacje przekazywane Radzie Nadzorczej w formie analiz i wniosków są uzasadnione w sposób prawidłowy.

Dokumentacja członkowsko - mieszkaniowa jest prowadzona w sposób prawidłowy i nie zawiera braków. Postępowanie Spółdzielni w zakresie przekształcenia praw do lokali jest zgodne z postanowieniami Statutu i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r. W tym zakresie czynności Zarządu nie wykazują zaległości przy przekształceniu praw do lokali.

Obsługa mieszkańców przez własne służby i w ramach umów zawartych z podmiotami zewnętrznymi jest prawidłowa.

Nie stwierdzono zaległości w zakresie prawidłowości, terminowości i kompletności przeprowadzania przeglądów technicznych wymaganych przepisami ustawy – Prawo budowlane (art. 62 ustawy). Prowadzone książki obiektów budowlanych spełniają wymogi zawarte w art. 64 ust. 1 ustawy – Prawo spółdzielcze.

W badanym okresie gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona była w zakresie ustalonym planem i w oparciu o wielkość zgromadzonych środków finansowych. Poniesione w latach 2009-2011 nakłady na remonty sfinansowane zostały środkami zakumulowanych na funduszu remontowym.

Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosi /-/ 929.847,54 zł.

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

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco.

Terminowo i prawidłowo sporządzone zostały sprawozdania finansowe. Spełniają one wymogi art. 52 ustawy o rachunkowości.

W latach 2009 – 2011 działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem – nadwyżką kosztów nad przychodami:

- w 2009 r. /-/ 565.856,29 zł.
- w 2010 r. /-/ 537.390,51 zł.
- w 2011 r. /-/ 333.610,22 zł.

Wyniki ujemne na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zostały pokryte wynikami dodatnimi z pozostałej działalności operacyjnej, finansowej.

Niedobory te zostały rozliczone zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia z nadwyżek bilansowych za lata 2009-2011.

Ogółem z całokształtu działalności Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości :

- 2009 r. 2.087.456,70 zł.
- 2010 r. 1.451.539,49 zł
- 2011 r. 1.229.450,93 zł.

W okresie objętym lustracją zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali kształtowały się następująco:

- 2009 r. 1.209.460,63 zł co stanowi 6,00% rocznego wymiaru opłat,
- 2010 r. 1.381.073,64 zł co stanowi 4,99% rocznego wymiaru opłat,
- 2011 r. 1.686.228,30 zł co stanowi 6,45% rocznego wymiaru opłat.

Występujący poziom zaległości jest na poziomie przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o skuteczności prowadzonych przez organy Spółdzielni działań windykacyjnych.

W latach 2009-2011 Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane w bankach, od środków tych Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody z tytułu odsetek, które zasiliły jej działalność.

Zobowiązania publiczno – prawne oraz wobec dostawców usług i wykonawców robót Spółdzielnia regulowała na bieżąco.

Badania lustracyjne wykazały, że w dokumentacji Spółdzielni są umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych zapewniające ochronę interesów Spółdzielni.

Lustrowana Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów w tym dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust.6 ustawy o Spółdzielniach.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z przeprowadzonej lustracji pełnej Spółdzielni, zgodnie z art. 93 § 1 a - Prawo spółdzielcze nie proponujemy wniosków polustracyjnych.

W trakcie przeprowadzenia lustracji nie stwierdzono braku legalności w stosunku do prawa obowiązującego Spółdzielnię przy podejmowaniu uchwał i decyzji przez organy Spółdzielni.

Spółdzielniach w swych działaniach kieruje się zasadami gospodarności w dysponowaniu środkami finansowymi na zasadach rachunku ekonomicznego.

Działania organów zapewniają dbałość o majątek Członków Spółdzielni.

Należy podkreślić dbałość Spółdzielni o właściwe zabezpieczenie i dobry stan posiadanych zasobów mieszkaniowych.

Prowadzona działalność gospodarcza pozwala na stabilizację ekonomiczno-finansową Spółdzielni. Zasady rzetelności zostały zachowane.

Przedstawiając powyższą ocenę polustracyjną uprzejmie informujemy, że zgodnie z art. 93 § 4 winna być ona przedstawiona przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

**Zarząd Związku Rewizyjnego  
Spółdzielni Mieszkaniowych  
z siedzibą w Toruniu**

Z-ca Prezesa Zarządu

*Jerzy Zawadzki*

PREZES ZARZĄDU

*mgr Roman Ratowski*

Z-ca Prezesa Zarządu

*mgr Sławomir Rydziński*