

ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
Z SIEDZIBĄ W TORUNIU
87-100 Toruń, ul. Kościuszki 41/47 lok. 14
KRS 0000202589, REGON 870271099
NIP 956-00-09-556, tel./fax 56-66-141-79

Toruń, dnia 13.01.2016r.

L.dz. 14/2016

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

Działając na podstawie art. 91 § 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze (Dz. U. Nr 30 poz. 210 z 1982r. z p. zm.) oraz w wyniku umowy z dnia 07.08.2015r. zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu została przeprowadzona w dniach 2.11-14.12.2015r. lustracja pełna obejmująca całokształt działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu za lata 2012-2014.

Omówienie założeń lustracji (tematykę) przedstawiono Zarządowi i obecnym na spotkaniu członkom Rady Nadzorczej w dniu 02.11.2015r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne i zakres działalności.
- III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- IV. Organizacja i działalność organów samorządowych.
- V. Zagadnienia członkowskie i zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków.
- VI. Planowanie działalności statutowej.
- VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- VIII. Działalność inwestycyjna.
- IX. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
- X. Rachunkowość i finanse.

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń finansowych oraz rozliczeń budżetowych.

Wyniki lustracji zostały zawarte w protokole lustracji.

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

Protokół lustracji został przyjęty i podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń w dniu 08.12.2015 r. Z wynikami lustracji członkowie Rady Nadzorczej zostali zapoznani na posiedzeniu plenarnym w dniu 16.12.2015r.

Protokół lustracji z załącznikami oraz niniejszym wystąpieniem polustracyjnym stanowi integralną całość dokumentacji polustracyjnej.

Spółdzielnia poddała się badaniu lustracyjnemu w terminie ustawowym, co oznacza wypełnienie obowiązku wynikającego z art. 91 § 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze.

Treść oceny polustracyjnej dokonanej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu z poprzedniej lustracji przedstawiono na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 03-05.06.2013r.

Statut i istniejące w Spółdzielni regulaminy oraz unormowania wewnętrzne wymienione w protokole lustracji są dostosowane do przepisów Ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o rachunkowości i Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała uchybień, bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości i terminowości zwoływania Walnych Zgromadzeń. W zakresie objętym lustracją Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni. Nie stwierdzono uchybień i nieprawidłowości.

W badanym okresie Zarząd działał zgodnie ze swoimi kompetencjami określonymi w statucie Spółdzielni i Regulaminie Zarządu. Decyzje (uchwały) Zarządu są udokumentowane w protokołach i dodatkowych objaśnieniach w rozstrzyganych sprawach.

Analiza zawartych w protokole ustaleń pozwala stwierdzić, że Zarząd Spółdzielni w sposób właściwy wypełniał służebną rolę wobec członków. Nie stwierdzono działań mających znamiona nadużyć, niegospodarności, czy marnotrawstwa.

Forma i treść podejmowanych uchwał (decyzji) przez organy Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń i ma odzwierciedlenie w podpisanych i przyjętych protokołach posiedzeń.

Stan zatrudnienia wynikający z wielkości Spółdzielni i skali prowadzonej działalności zapewnia jej prawidłowe funkcjonowanie. Akta osobowe pracowników są prowadzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r.

Badanie lustracyjne dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych nie wykazało nieprzebrzegania przepisów Prawa Spółdzielczego.

Rejestr członków Spółdzielni jest prowadzony zgodnie z wymogami art.30 Ustawy Prawo Spółdzielcze.

Przestrzegane są wymogi dotyczące właściwego potwierdzania przyjmowania w poczet członków (art. 17 § 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze)

Spółdzielnia prowadzi uaktualniony na bieżąco rejestr członków oraz rejestr lokali posiadających wpis do ksiąg wieczystych.

Tryb sporządzania oraz zatwierdzania planów gospodarczych oraz remontów jest prawidłowy. Plany te nie nasuwają uwag.

Obsługa mieszkańców przez własne służby jest prawidłowa. Umowy zawarte z podmiotami zewnętrznymi na konserwację zasobów w sposób należyty zabezpieczają interes Spółdzielni.

Umowy na dostawę usług komunalnych do zasobów Spółdzielni zapewniają ciągłość świadczenia tych usług. Rozliczenia z mieszkańcami z tytułu dostaw mediów nie nasuwają uwag.

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 budowlane.

Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali w zakresie utrzymania budynków nie nasuwa uwag.

Wybór najemców lokali, najmu powierzchni reklamowych na ścianach budynków oraz dzierżawców nie budzi zastrzeżeń. Umowy podpisywane z najemcami i dzierżawcami zawierają postanowienia dotyczące ochronę interesów Spółdzielni.

Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona jest w zakresie ustalonym planem remontów i w oparciu o wielkość zgromadzonych środków finansowych.

Poniesione w latach 2012-2014 nakłady na remonty sfinansowane zostały środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym.

Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 3.616.925,06 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 zawierają postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów Spółdzielni, postanowienia te były w pełni realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami.

Stawki opłat eksploatacyjnych uchwalane były, zgodnie z postanowieniami Statutu, przez Radę Nadzorczą.

W latach 2012 – 2014 działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamykała się narastająco nadwyżką kosztów nad przychodami:

- w 2012 r. 452.831,06 zł.
- w 2013 r. 509.170,75 zł.
- w 2014 r. 251.466,34 zł.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zwiększała koszty tej gospodarki w roku następnym.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z art. 4 ust. 4¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odrębnie dla każdej nieruchomości

Z pozostałej działalności Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe w wysokości :

- 2012 r. 2.238.970,30 zł
- 2013 r. 4.897.080,58 zł
- 2014 r. 1.773.901,32 zł

Nadwyżki te zostały podzielone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

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

- 2012 r. 1.360.514,31 zł co stanowi 3,73 % rocznego wymiaru opłat,
- 2013 r. 1.359.240,72 zł co stanowi 3,58 % rocznego wymiaru opłat.
- 2014 r. 1.337.601,80 zł co stanowi 3,50 % rocznego wymiaru opłat.

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

Działalność inwestycyjna, polegająca na budowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Harcerskiej 1D w Toruniu, prowadzona jest zgodnie postanowieniami Statutu oraz z uchwalonymi przez Zebranie Przedstawicieli Członków kierunkami rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni. Na dzień 31 grudnia 2014 r. powyższe zadanie inwestycyjne było w trakcie realizacji i finansowane z wniesionych przez członków Spółdzielni – przyszłych nabywców lokali zaliczek na wkłady budowlane oraz zobowiązaniami wobec wykonawców.

Zawierane umowy na budowę lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym spełniają wymogi art. 18 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna prowadzona jest na podstawie postanowień Statutu, uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków z 2009 r., obowiązującego regulaminu i w ramach uchwalanych planów gospodarczych.

Organizacja i zatrudnienie Działu Finansowo-Księgowego zapewnia wypełnienie zadań wynikających z ustawy o rachunkowości oraz ustaw podatkowych.

Gospodarka funduszami własnymi Spółdzielni oraz Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych jest prawidłowa.

Posiadane wolne środki finansowe zdeponowane były na lokatach bankowych i rachunkach oszczędnościowych. Od środków tych Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody z tytułu odsetek, które zasiliły jej działalność. Gospodarka środkami pieniężnymi nie nasuwa uwag. Zobowiązania podatkowe oraz z tytułu świadczonych usług Spółdzielnia reguluje na bieżąco i w obowiązujących terminach.

Przyjęte i stosowane Zasady (polityka) rachunkowości są zgodne z przepisami Ustawy o rachunkowości. Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są na bieżąco.

Podział kosztów ogólnych dokonywany jest zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni.

Gospodarka kasowa prowadzona jest zgodnie z przyjętą instrukcją.

Inwentaryzacja przeprowadzana jest w obowiązujących terminach i prawidłowo udokumentowana.

Spłata kredytów zaciągniętych na pokrycie kosztów budowy lokali odbywa się zgodnie z Ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych oraz umowami zawartymi z Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

System finansowania i rozliczania nieruchomości jest zgodny z postanowieniami art. 4, art. 5 i art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozliczenia z były członkami lub ich spadkobiercami z tytułu wkładów lub wartości rynkowej lokali prowadzone są zgodnie z postanowieniami art. 11 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu.

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone prawidłowo i w obowiązujących terminach. W wyniku przeprowadzonych przez podmiot uprawniony badań zostały wydane opinie bez zastrzeżeń o sporządzonych za lata 2012-2014 sprawozdaniach finansowych.

Zawarte umowy ubezpieczeniowe (polisy) nie budzą zastrzeżeń.

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

Spółdzielnia 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.

Z uwagi na brak wniosków polustracyjnych nie ma potrzeby realizacji art. 93 § 1 b i § 4 ups.

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

Z-ca Prezesa Zarządu

Jerzy Zawadzki

FRETES ZARZADU

mgr Roman Rutowski

Z-ca Prezesa Zarządu

mgr Sławomir Rydziński