

Toruń, dnia 24 czerwca 2021r.

L. dz. 3 /2021

Rada Nadzorcza
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„TARAS – PÓLNOC”
w Gryfinie

W wyniku umowy zawartej w dniu 15 kwietnia 2021 r. roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu a Spółdzielnią Mieszkaniową „Taras – Północ” w Gryfinie, w dniach od 27.04.2021 roku do 07.06.2021 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja ustawowa działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Przedmiotem badania lustracyjnego były następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w wyniku kontroli przeprowadzanych przez podmioty uprawnione.
- II. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni.
- III. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.
- IV. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- V. Działalność inwestycyjna.
- VI. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- VII. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
- VIII. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią Mieszkaniową „Taras – Północ” w Gryfinie, a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, oraz art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustaień lustracji dokonano na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- ewidencja finansowo-księgową oraz sprawozdania finansowe,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca wykonania prac o charakterze remontowym,

- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, które łącznie z niniejszym pismem stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Spółdzielnia wykonuje obowiązek lustracyjny nałożony w art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia wypełniła również obowiązek wynikający z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, przedstawiając wnioski wynikające z lustracji na najbliższym (po lustracji) Walnym Zgromadzeniu. Rada Nadzorcza przyjęła i omawiała protokół z lustracji ustawowej za lata 2015 – 2017 na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 18.09.2018 r. i przyjęła do realizacji wnioski z tej lustracji uchwałą nr 1/2018. Tryb przyjęcia wniosków z przeprowadzonej lustracji odpowiadał warunkom określonym w art. 93 § 4 Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia na bieżąco dokonywała aktualizacji danych podmiotu w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Szczecin Centrum w Szczecinie XII Wydział Gospodarczy.

W badanym okresie obowiązywał statut dostosowany do wymogów Prawa spółdzielczego, ostatnia nowelizacja statutu wynikająca z wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze została dokonana przez Walne Zgromadzenie obradujące w miesiącu wrześniu 2018 roku i zarejestrowana przez Sąd.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne w postaci regulaminów, dostosowanych do postanowień ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy o rachunkowości i innych ustaw, a także orzecznictwa.

Badania lustracyjne nie wykazały uchybień i nieprawidłowości w zakresie:

- terminowości zwoływania posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
- przebiegu obrad,
- sposobu prowadzenia dokumentacji pracy tych organów.

Dokumentacja obrad Walnego Zgromadzenia jest kompletna, a sposób dokumentowania przebiegu obrad nie budzi zastrzeżeń.

Zakresy kompetencji organów Spółdzielni ustalone statutem nie zawierają zapisów niezgodnych z ustawą. Dodatkowe zadania poszczególnych organów wynikające ze statutu wzajemnie nie kolidują i nie są sprzeczne. Zadania te wzajemnie się uzupełniają i stwarzają warunki należytego wykonywania zadań statutowych Spółdzielni i obsługi członków.

Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej odpowiadała postanowieniom „Regulaminu Rady Nadzorczej”. Dokumentację prac Rady Nadzorczej stanowią protokoły z posiedzeń oraz uchwały. Praca Rady Nadzorczej prowadzona była w oparciu o plany pracy uwzględniające statutowe

obowiązki Rady. Dokumentacja Rady odpowiada postanowieniom zawartym w regulaminie, odnośnie ich autoryzacji przez upoważnionych członków tego organu.

Uchwały Rady nie naruszały zasad kompetencyjności zakresu działań przy podejmowaniu decyzji, nie były obciążone wadą nieważności i nie naruszały interesu Spółdzielni. Rada Nadzorcza realizowała statutowy obowiązek odnośnie przedkładania okresowych sprawozdań na posiedzeniach Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza powołała ze swego grona Komisję Rewizyjną, poprzez którą realizuje zadania kontrolne i działała zgodnie z obowiązującymi przepisami. Realizuje zadania nadzorczo-kontrolne wobec Zarządu oraz funkcję organu odwoławczego w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzielało absolutorium członkom tego organu.

Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełni jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszej syntezie polustracyjnej jest przede wszystkim oceną pracy tego organu. Członkowie Zarządu Spółdzielni są pracownikami etatowymi.

Struktura zatrudnienia w Spółdzielni jest adekwatna do potrzeb i dostosowana do działalności statutowej Spółdzielni. Nie stwierdzono przekroczenia zatrudnienia w stosunku do zatwierdzonej struktury organizacyjnej.

Spółdzielnia w sposób prawidłowy prowadzi dokumentację związaną ze stosunkiem pracy. Akta osobowe pracowników są prowadzone w sposób zgodny z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z 28.05.1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika (t.j. Dz. U. z 2017, poz. 894).

W zakresie ochrony danych osobowych w Spółdzielni obowiązuje Instrukcja ochrony danych osobowych wprowadzona w życie uchwałą Zarządu z dnia 06 października 2009 r. (uchwała Nr 7/2009). Na stronie internetowej Spółdzielni zamieszczono klauzulę Informacyjną dotyczącą przetwarzania danych osobowych.

W zakresie ochrony mienia budynki mieszkalne i niemieszkalne, budowle oraz pozostały majątek spółdzielni są ubezpieczone. Posiadane polisy zawierają pełne ubezpieczenie majątku od wszystkich

ryzyk oraz odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone w związku z działalnością statutową Spółdzielni.

W zakresie spraw członkowskich lustracja nie wykazała nieprawidłowości. Rejestr członków prowadzony jest poprawnie. Dokumentacja zawarta w teczkach członkowskich jest kompletna. Sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej i rejestrów, w tym wymagany przez art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste nie budzi zastrzeżeń. Ustanawianie praw do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ich wynajem odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Z ustaleń lustracji wynika, że :

1. W latach 2018-2020 gospodarka Spółdzielni była prowadzona na podstawie rocznych planów gospodarczo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi były ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla nieruchomości, co spełnia wymogi art.4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych . Realizowana była także zasada ,że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym wynikająca z art.6 ust.1 u.s.m .
3. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali, zależnych i niezależnych od Spółdzielni, użytkownicy lokali byli powiadamiani w terminach określonych i art. 4 ust.7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W zakresie działalności gospodarczej Spółdzielnia w badanym okresie osiągnęła zysk netto (nadwyżkę bilansową) :

- w 2018 roku - (+) 45.490,68 zł
- w 2019 roku - (+) 19.218,90 zł
- w 2020 roku - (+) 30.726,78 zł

Walne Zgromadzenie członków stosownymi uchwałami dokonało podziału nadwyżki bilansowej (zysk netto) za 2018 rok. Nadwyżka bilansowa za 2019 i 2020 rok nie została rozdysponowana bowiem do dnia zakończenia lustracji Walne Zgromadzenie nie odbyło się z powodu obowiązującego od dnia 20.03.2020 roku stanu epidemii COVID-19.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów. Wyniki tych przeglądów były podstawą do ustalenia potrzeb remontowych, które uwzględniono w planach remontowych. Z częstotliwością określoną w art. 62 Prawa budowlanego Spółdzielnia przeprowadza kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki tych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, które są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, który obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja wpływów i wydatków środków funduszu remontowego uwzględnia wymogi art. 4 ust. 4¹

pkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczący prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości wpływów i wydatków z tego funduszu. Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na realizację robót remontowych w wysokości:

- 375.604,89 zł w 2018 roku,
- 654.690,57 zł w 2019 roku,
- 2.464.676,22 zł w 2020 roku

zostały sfinansowane częściowo środkami funduszu remontowego i kredytu. Roboty remontowe wykonywane są przez Spółdzielnię w zależności od pilności potrzeb, zgromadzonych środków na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości oraz założeń wynikających z planów remontów, zatwierdzonych stosownymi uchwałami przez Radę Nadzorczą. Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni wykonywane są przez Spółdzielnię w formie zleconej na zewnątrz innym podmiotom gospodarczym. Wykonawcy wybierani są w drodze postępowania przetargowego.

Postęp prac remontowych w zakresie realizacji uchwalonych planów remontowych oraz ich ocenę wykonania dokonywała, zgodnie z posiadanymi kompetencjami, Rada Nadzorczą. Szczegółowe informacje z wykonania planu, Zarząd przedkładał corocznie na Walnych Zgromadzeniach. Sposób zabezpieczenia interesów Spółdzielni w umowach o roboty remontowe nie budzi zastrzeżeń. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie sprawowania nadzoru inwestorskiego, egzekwowania określonych w umowach obowiązków wykonawców oraz udokumentowania i rozliczania wykonanych robót remontowych.

Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z postanowieniami statutu i wewnętrznych regulacji prawnych (regulaminów), realizowane są w okresie rocznym, pokrywającym się z latami kalendarzowymi.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów według rodzajów, oraz według miejsc ich powstania w zespole 5. Koszty ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady memoriału. Kwalifikacja. Spółdzielnia kwalifikuje koszty zgodnie z art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutem Spółdzielni, z podziałem na poszczególne nieruchomości. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, a przychodami z tego tytułu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania w roku następnym poprzez konto rozliczenia międzyokresowego.

Według stanu księgowego na dzień 31.12.2020 roku zaległości za użytkowanie lokali mieszkalnych wyniosły 229.796,11 zł, co stanowi 7,11% rocznego wymiaru opłat, a zaległości w opłatach od lokali użytkowych, użytkowania garaży oraz dzierżawy gruntów wyniosły 33.724,61 zł, co stanowi 8,76% rocznego wymiaru opłat od tych lokali.

Z ustaleń lustracji wynika, że system windykacyjny należności prowadzony przez służby etatowe Spółdzielni jest prawidłowy i zgodny z przepisami prawa. Poziom zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych nie stanowi wprawdzie zagrożenia działalności lub utraty płynności finansowej Spółdzielni, ale skłaniać powinien do zintensyfikowania prowadzonych działań windykacyjnych.

Badania lustracyjne wykazały, że ewidencja księgową prowadzona jest na bieżąco z uwzględnieniem wszystkich podstawowych zasad rachunkowości w oparciu o przyjęty Zakładowy Plan Kont oraz politykę rachunkowości, stosownie do wymogów ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości. Zachowana jest także terminowość i poprawność sporządzanych sprawozdań finansowych. Kompletnie roczne sprawozdania finansowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości oraz ustawy o podatku dochodowym, zostały terminowo złożone do Krajowego Rejestru Sądowego. Sprawozdania finansowe zostały także zatwierdzone przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenia stosownymi uchwałami w tym zakresie.

Lustracja wykazała poprawność w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki kasowej, rozliczeń kosztów ogólnych, gospodarki finansowej i funduszu remontowego.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni pozwala na bieżące regulowanie zobowiązań wobec dostawców robót i usług oraz zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym. Spółdzielnia posiada także wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych oraz rachunkach bankowych, od których uzyskuje dodatkowe przychody z oprocentowania.

Analiza węzłowych wskaźników ekonomicznych charakteryzujących sytuację finansową Spółdzielni w latach 2018-2020 wskazuje, że kształtują się one na poziomie optymalnym lub powyżej, co świadczy o dobrej kondycji finansowej Spółdzielni, prawidłowym obiegu pieniądza oraz dyscypliny finansowej.

Biorąc pod uwagę stan majątkowo-finansowy Spółdzielni oraz inne ustalenia dokonane w trakcie badania lustracyjnego nie stwierdzono zagrożeń możliwości kontynuowania jej dalszej działalności. Przedstawione dane w protokole potwierdzają dobrą sytuację finansową Spółdzielni i jej płynność finansową.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji, stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym prowadzona była prawidłowo i poza koniecznością kontynuowania przewidzianych prawem działań w kierunku skutecznej windykacji opłat za używanie lokali, nie formułuje się wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Z-ca Prezesa Zarządu

mgr Ireneusz Tomasiak

Z-ca Prezesa Zarządu

Jerzy Zawadzki

PREZES ZARZĄDU

Marek Żółtowski