

Toruń, dnia 29.10.2020 r.

L. dz. 152/2020

Rada Nadzorcza
Zarząd
Małej Spółdzielni
Mieszkaniowej
"Jutrzenka"
ul. Legionów 28/1
82-300 Elbląg

Zgodnie z umową nr 21/L/2020 z dnia 18.08.2020 roku, zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, a Małą Spółdzielnią Mieszkaniową „Jutrzenka” w Elblągu została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. 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 użytkowymi 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 cieplnej, wody i kanalizacji, nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszków, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania,
- rozliczanie kosztów ogólnych spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS),
- dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

8. Kwestie zawarte w korespondencji Pani Bogumiły Kowalewskiej przekazane przy piśmie z dnia 13 maja 2020 r do Ministerstwa Rozwoju w Warszawie - odpowiedź na nie.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu 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 unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja pracy organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- akta pracownicze,
- dokumentacja dotycząca remontów,
- ewidencja finansowo – księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, które łącznie z niniejszą syntezą stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu w 2017 roku, a jej przedmiotem były zagadnienia całokształtu działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2016 roku.

Na podstawie ustaleń lustracji Związek ocenił działalność Spółdzielni, a zawarte w niej wyniki badania lustracyjnego nie wymagały formułowania przez Związek wniosków polustracyjnych. Skrócowa synteza wyników badania lustracyjnego, została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu Członków obradującym w dniu 28 czerwca 2017 roku.

W badanym okresie Spółdzielnia została poddana kontroli przez ZUS i PKO BP w Elblągu.

Wyniki kontroli i rekomendacje pokontrolne świadczą o tym, że w kontrolowanym obszarze nieprawidłowości nie stwierdzono.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni wystąpiły zdarzenia uzasadniające konieczność aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Z przeprowadzonych badań wynika, że wnioski w tych sprawach składane były w terminach wynikających z ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz ustawy Prawo Spółdzielcze.

W badanym okresie obowiązywał statut dostosowany do wymogów Prawa spółdzielczego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ostatnia nowelizacja statutu wynikająca z wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze została dokonana przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 20 czerwca 2018 roku - wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym dokonano postanowieniem w dniu 15 listopada 2018 roku sygn. akt OL VIII NS-REJ.KRS/011973/18/462.

Spółdzielnia posiada szereg norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających bezpośrednio z zapisów statutu oraz z jej bieżącego funkcjonowania. W okresie objętym badaniem większość z tych unormowań została znowelizowana stosownie do postanowień statutu i obowiązującego stanu prawnego.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości, bądź uchybień w zakresie częstotliwości, terminowości zwoływania i przeprowadzania Walnych Zgromadzeń. Na podstawie dokumentacji ustalono, że zebrania te w sposób prawidłowy realizowały swoje statutowe uprawnienia. Dokumentacja poszczególnych zebrań jest kompletna i przechowywana zgodnie z art. 41 § 5 Prawa spółdzielczego.

Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 29 maja 2019 roku dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Zmiany składu Rady Nadzorczej zostały zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego. Z dokumentacji pracy Rady Nadzorczej wynika, że w badanym okresie Rada zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni w zakresie statutowo określonych uprawnień tego organu. Także pod względem formalnym (sposób zwoływania posiedzeń, częstotliwość posiedzeń) nie zostały naruszone wymogi określone normami wewnętrznymi Spółdzielni. Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej obejmująca protokoły z posiedzeń, podjęte uchwały oraz materiały dotyczące omawianych spraw jest kompletna i prawidłowo prowadzona. Członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób zgodny ze Statutem Spółdzielni.

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 udzieliło absolutorium członkom tego organu.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała kompletną strukturę organizacyjną uchwaloną przez Radę Nadzorczą. Struktura zatrudnienia w Spółdzielni jest dostosowana do skali prowadzonej działalności, a zatrudnienie w etatach za lata 2017-2019 nie zostało przekroczone w stosunku do poziomu określonego strukturą organizacyjną. W całym okresie objętym lustracją wypłacone wynagrodzenia pracowników nie przekroczyły wielkości planowanych. Wyjątek stanowi rok 2017, gdzie osobowy fundusz płac został przekroczony o 3,22% w związku z wypłatą odpraw emerytalnych dla dwóch pracowników, co wiązało się przejściem na emeryturę a nie było uwzględnione w planie finansowym.

Sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej (Dz.U. Nr 115 poz. 971 z dnia 10.07.2009r.) w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji związanej ze stosunkiem pracy oraz prowadzeniem akt osobowych. Zasady organizacji pracy oraz wynagrodzenia pracowników unormowane zostały w stosownych wewnętrznych aktach prawnych Spółdzielni dostosowanych do Kodeksu Pracy i były przestrzegane.

Spółdzielnia posiada zatwierdzoną Politykę Bezpieczeństwa wraz z Instrukcją zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych zgodnie z obowiązującą Ustawą o ochronie danych osobowych. Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej. Czynności te są realizowane przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo - kontrolnych. Zasoby Spółdzielni ubezpieczane są corocznie do ich wartości odtworzeniowej.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko-mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Spółdzielnia prowadzi wymagane rejestry a sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej nie budzi zastrzeżeń.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości. Umożliwiło to bieżącą realizację przez Zarząd wniosków członków o przeniesienie własności lokali. Według stanu na dzień 31.12.2019 r. status odrębnej własności posiadało 226 lokali mieszkalnych.

W okresie objętym lustracją zasoby Spółdzielni stanowiły łącznie 15 budynków mieszkalnych, zlokalizowanych w Elblągu położonych przy ul. Legionów - 7 budynków, ul. Fromborskiej - 6 budynków, oraz przy ul. Sienkiewicza - 2 budynki. Spółdzielnia posiadała w eksploatacji na dzień 31.12.2019 roku 511 lokali mieszkalnych o pow. użytk.- 28.991,20 m²

oraz 4 lokale użytkowe o pow. 491,90m².

Z ustaleń lustracji wynika, że:

1. W latach 2017-2019 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. 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 w art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) przedstawiały się następująco:

- (+) 221.274,14 zł w 2017 roku,
- (+) 154.466,69 zł w 2018 roku,
- (+) 157.349,54 zł w 2019 roku.

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

- w 2017 roku - 214.090,10 zł,
- w 2018 roku - 63.078,85 zł,
- w 2019 roku - 46.429,50 zł

Walne Zgromadzenie Członków stosownymi uchwałami dokonało podziału nadwyżki bilansowej (zysk netto) za 2017 i 2018 rok. Nadwyżka bilansowa za 2019 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.

Koszty gospodarki cieplnej oraz ciepła zużytego na podgrzanie wody z użytkownikami lokali rozliczane są w systemie zindywidualizowanym. Stosowany jest on w budynkach, w których zainstalowane są urządzenia pomiarowe umożliwiające ustalenie faktycznej ilości zużytego ciepła, odrębnie na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, a poszczególne lokale posiadają urządzenia wskaźnikowe (podzielniki kosztów) umożliwiające ustalenie kosztów przypadających na dany lokal. Wynik rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody na poszczególnych nieruchomościach nie występuje - Spółdzielnia dokonuje rozliczenia nadwyżek i niedoborów poprzez konto rozrachunków.

Według stanu koniec każdego roku badanego okresu zaległości w opłatach za używanie

lokali mieszkalnych przedstawiały się następująco:

- w 2017 r. - 63.317,74 zł, co stanowi 1,87 % rocznego wymiaru opłat,
- w 2018 r. - 74.242,72 zł, co stanowi 2,13 % rocznego wymiaru opłat,
- w 2019 r. - 116.164,74 zł, co stanowi 3,26 % rocznego wymiaru opłat.

Według stanu koniec każdego roku badanego okresu zaległości w opłatach za używanie lokali użytkowych (tabela nr 9) przedstawiały się następująco:

- w 2017 r. - 15.980,49 zł, co stanowi 11,50 % rocznego wymiaru opłat,
- w 2018 r. - 11.425,67 zł, co stanowi 10,23 % rocznego wymiaru opłat,
- w 2019 r. - 6.690,78 zł, co stanowi 6,30 % rocznego wymiaru opłat.

Z ustaleń lustracji wynika, że system windykacyjny należności prowadzony przez służby etatowe Spółdzielni jest prawidłowy i zgodny z przepisami prawa. Poziom zadłużenia lokali mieszkalnych nieznacznie wskazuje tendencje wzrostową, natomiast zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych wskazują na ich spadek z 11,50% w 2017 do 6,30% w 2019 roku tj o 54,78 %. Nie stanowi to wprawdzie zagrożenia działalności lub utraty płynności finansowej Spółdzielni, jednakże wskazuje na konieczność intensyfikacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Spółdzielnia posiada umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych i umowy te zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów. Wyniki tych przeglądów były podstawą do ustalania potrzeb remontowych, które były uwzględniane w planach remontów.

Z częstotliwością określoną w art. 62 Prawa budowlanego Spółdzielnia przeprowadza kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki tych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektów budowlanych, 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:

- 2.229.815,76 zł w 2017 roku,
- 1.308.087,80 zł w 2018 roku,
- 423.712,46 zł w 2019 roku

zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego, którego saldo na koniec 2019 roku było

dodatknie i wynosiło 285.889,50 zł.

Roboty remontowe w Spółdzielni wykonywane były przez wykonawców obcych, wyłanianych zgodnie z Regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargów. Komisja przetargowa składała się z członków Rady Nadzorczej, Zarządu i pracowników Spółdzielni. 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.

Spółdzielnia posiada określone zasady normatywne gospodarki finansowej. Ewidencja księgowa prowadzona jest w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady polityki rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania operacji gospodarczych oraz sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości.

Spółdzielnia corocznie zlecała badanie sprawozdania finansowego Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej. Z przedstawianych protokołów kontroli sprawozdań wynika, że sprawozdania finansowe za lata 2017-2019 zostały:

- sporządzone terminowo,
- zatwierdzone przez najwyższy organ statutowy Spółdzielni - Walne Zgromadzenie,
- złożone terminowo w uprawnionych instytucjach.

Spółdzielnia terminowo sporządzała deklaracje rozliczeniowe, a jej sytuacja finansowa umożliwiała bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych oraz rachunkach bankowych. Na dzień 31.12.2019 roku wolne środki wyniosły 2.296.064,62 zł, od których Spółdzielnia uzyskuje dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania w łącznej (za lata 2017-2019) kwocie 82.684,09 zł. Źródłem zasilenia finansowego gospodarki Spółdzielni były także wyegzekwowane odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które w latach 2017-2019 wyniosły ogółem 34.372,85 zł.

Analiza węzłowych wskaźników ekonomicznych charakteryzujących sytuację finansową Spółdzielni w latach 2017-2019 wskazuje, że kształtują się one na poziomie optymalnym lub powyżej, co świadczy o dobrej kondycji finansowej Spółdzielni, prawidłowym obiegu pieniądza oraz dyscyplinie finansowej.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia kontynuowała spłatę kredytów mieszkaniowych objętych ustawą z 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Prawidłowość ustaleń zobowiązań i terminowość ich regulowania potwierdzają wyniki corocznej kontroli przeprowadzonej przez bank PKO BP S.A. W związku z upływem 20-letniego okresu systematycznej i terminowej spłaty kredytu Bank PKO SA w oparciu o art. 10 a

ust.1 ustawy z dnia 30.11.1995 o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych dokonał w dniu 07.08.2018 roku umorzenia zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek budżetowych w kwocie 680.996,84 zł.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji, z którego wynika pozytywna ocena oraz niniejszej syntezy polustracyjnej Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu odstępuje od wydania wniosków i zaleceń polustracyjnych.

Zgodnie z postanowieniami art.93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze wyniki lustracji winny być omówione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Ponadto, Zarząd Spółdzielni stosownie do art. 93 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski zawarte w liście polustracyjnym i informację o ich realizacji.

Zarząd Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
z siedzibą w Toruniu

Z-ca Prezesa Zarządu

Jerzy Zawadzki

PREZES ZARZĄDU
mgr Roman Retowski