



Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy

Bydgoszcz, dnia 17.04.2020 r.

RADA NADZORCZA

Spółdzielni Mieszkaniowej

w Świeciu

ul.B.Prusa 1

86-100 Świecie

Działając na podstawie art. 91 §1 ustawy Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 2018) oraz w wyniku umowy z dnia 20.01.2020 r. zawartej pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w Świeciu, ul. Bolesława Prusa 1. a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy została przeprowadzona lustracja pełna obejmująca całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2019r.

Z przeprowadzonej lustracji pełnej został sporządzony protokół, który został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń oraz lustratora

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 społeczna, oświatowa i kulturalna.

IX. Działalność inwestycyjna.

X. Rachunkowość i finanse.

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. Prawidłowość realizacji poszczególnych zagadnień została szczegółowo opisana w protokole lustracji. W niniejszej syntezie przedstawiono wybrane zagadnienia mające istotne znaczenie dla działalności Spółdzielni.

W wyniku poprzedniej lustracji pełnej za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2016 r. został sporządzony list polustracyjny z dnia 22.05.2017 r. Lustracja potwierdziła prawidłowość całokształtu działalności Spółdzielni. W liście polustracyjnym nie zawarto wniosków polustracyjnych, a tym samym nie zachodziła potrzeba realizacji art. 93 § 1b ustawy – Prawo spółdzielcze.

Informacja o wynikach w/w lustracji została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu odbytym w trzech częściach w dniach 24, 25 i 26 maja 2017 r. zgodnie z postanowieniem art. 93 ustawy – Prawo spółdzielcze.

W okresie badanym Spółdzielnia nie budowała budynków mieszkalnych i nie rozliczała kosztów budowy tych budynków, więc nie zachodzi potrzeba realizacji art. 91 § 1¹ ustawy – Prawo spółdzielcze w zakresie przeprowadzenia w Spółdzielni lustracji częściowych obejmujących zagadnienia inwestycyjne.

W okresie objętym lustracją na Walnym Zgromadzeniu obradującym w 3 częściach w dniach 15, 16 i 22 maja 2018 r. został zmieniony i uchwalony w swej treści Statut poprzez nadanie nowego brzmienia.

Zmiana Statutu wynikała z wejścia w życie z dniem 09.09.2017 r. ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596).

Dokonanie zmian treści Statutu w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów prawa w terminie najdalej 12 miesięcy od wejścia tej ustawy w życie (to jest do dnia 08.09.2018 r.), wynikało z obowiązku nałożonego w art. 8 wyżej powołanej ustawy nowelizacyjnej.

Powyższe zmiany zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 13.11.2018 r.

Treść Statutu, który obowiązywał w okresie badanym nie nasuwa zastrzeżeń w świetle obowiązujących w tym czasie ustaw, a w szczególności ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o rachunkowości.

Dokonane wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym, są zgodne z odpowiednimi uchwałami organów samorządowych, które podjęto na podstawie Statutu.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej po dokonanych w sposób prawidłowy wyborach na Walnym Zgromadzeniu w 2017 roku zgłoszono do Krajowego Rejestru Sądowego.

Unormowania wewnętrzne 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 2017 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. 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 budowlane.

Plany gospodarczo-finansowe Spółdzielni prawidłowe, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi nie nasuwa uwag. Umowy na wykonywanie usług na rzecz Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

Spółdzielnia posiada umowy na dostawę mediów, zapewniające ochronę jej interesów.

Rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu zużycia wody, centralnego ogrzewania, podgrzewu wody i gazu dokonywane są prawidłowo.

Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie utrzymania budynków nie budzi zastrzeżeń.

Umowy na wynajem lokali oraz dzierżawę gruntów nie nasuwają uwag – w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona była w zakresie ustalonym w planach. Poniesione nakłady na remonty sfinansowane zostały środkami zakumulowanymi w funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości.

Roboty remontowe realizowane były przez obcych wykonawców.

Obcy wykonawcy zostali wybrani zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami wewnętrznymi tj. w postępowaniach przetargowych.

Umowy na prace remontowe zawierały postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów Spółdzielni. Postanowienia te były realizowane.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2019 r. wyniósł 1.223.345,96 zł.

Działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi narastająco zamykała się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości:

- w 2017 r. 13.650,58 zł,
- w 2018 r. 5.584,82 zł,
- w 2019 r. 72.355,16 zł.

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

Na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe w wysokości:

- w 2017 r. 320.496,91 zł,
- w 2018 r. 301.177,85 zł,
- w 2019 r. 354.168,65 zł.

Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży kształtowały się następująco:

- 2017 r. 313.887,47 zł co stanowi 2,68 % rocznego wymiaru opłat,
- 2018 r. 276.209,44 zł co stanowi 2,37 % rocznego wymiaru opłat.
- 2019 r. 298.969,17 zł co stanowi 2,54 % rocznego wymiaru opłat.

Zadłużenie lokali mieszkalnych utrzymywało się na niskim poziomie.

Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży kształtowały się następująco:

- 2017 r. 157.037,86 zł co stanowi 9,56 % rocznego wymiaru opłat,
- 2018 r. 132.789,87 zł co stanowi 7,93 % rocznego wymiaru opłat.
- 2019 r. 179.845,80 zł co stanowi 10,61 % rocznego wymiaru opłat.

Zadłużenie lokali mieszkalnych utrzymywało się na stosunkowo wysokim poziomie.

W latach 2017-2019 Spółdzielnia prowadziła działalność inwestycyjną polegającą na budowie garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6 oraz przy ul. Słowackiego 3-5 w Świeciu na wynajem.

Wykonawca garaży został wybrany w przetargu nieograniczonym.

Nakłady na budowę garaży zostały sfinansowane ze środków własnych Spółdzielni.

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna Spółdzielni nie nasuwa uwag. Nadwyżki kosztów z tej działalności nad przychodami zostały rozliczone w nadwyżkach bilansowych.

Gospodarka funduszami własnymi Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń.

Wolne środki finansowe Spółdzielnia deponuje na lokatach bankowych celem osiągnięcia dodatkowych przychodów finansowych w postaci odsetek, które wyniosły:

- w 2017 r. – 15.226,93 zł,
- w 2018 r. – 8.116,27 zł,
- w 2019 r. – 7.353,83 zł.

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

Obowiązujące Zasady (polityka) rachunkowości nie budzą zastrzeżeń.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona jest na podstawie Zasad (polityki) rachunkowości.

Dowody księgowe sporządzane są zgodnie z art. 21 ustawy o rachunkowości.

Inwentaryzacje składników majątkowych Spółdzielni zostały przeprowadzone w obowiązujących terminach. Dokumentacja z przeprowadzonych inwentaryzacji jest kompletna.

Gospodarka kasowa była prowadzona zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarki kasowej.

Rozliczenia z tytułu wkładów nie nasuwają uwag.

Rozliczenia z członkami z tytułu kredytów zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy lokali mieszkalnych prawidłowe.

Podział kosztów ogólnych i system finansowania nieruchomości nie nasuwają uwag.

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone prawidłowo. Sprawozdanie finansowe za 2019 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta. Do dnia sporządzenia protokołu lustracji biegły rewident nie sporządził sprawozdania z badania.

Sprawozdania finansowe zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

Zakres ubezpieczenia majątku Spółdzielni nie nasuwa uwag.

W trakcie przeprowadzenia 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.

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

Przedstawiając powyższe Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy przypomina o dyspozycjach wymienionych w art. 93 § 1b i § 4 Prawa Spółdzielczego t.j. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu

*Zarząd
Regionalnego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
w Bydgoszczy*

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Do wiadomości :

Zarząd SM
w Świeciu