

Bydgoszcz, dnia 07.11.2022 r.

Spółdzielnia
Budowlano-Mieszkaniowa
„PRZYJEZIERZE”
ul. Mikołaja Reja 4
78-400 Szczecinek

W wyniku umowy zawartej w dniu 27 czerwca 2022 roku między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy, a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „PRZYJEZIERZE” w Szczecinku w dniach od 11.07.2022 r. do 31.10.2022 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych 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 (wodno-kanalizacyjne, ciepło).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalanie 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 funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- 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.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 217 z późn. zm.), jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja wykonania remontów,
- ewidencja finansowo-księgowa oraz sprawozdania finansowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokóle lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „PRZYJEZIERZE” w Szczecinku przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa Spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2016 - 2018 została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy w okresie od 04.03.2019 r. do 15.05.2019 r.

Ocena działalności Spółdzielni wraz z wnioskami zawartymi w liście polustracyjnym Związku, została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 27.06.2019 r.

Z ustaleń lustracji wynika, iż w badanym okresie Spółdzielnia działała w oparciu o statut spełniający wymogi Prawa Spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zmiany statutu zostały dokonane zgodnie z nowelizacjami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.) na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 21 czerwca 2018 r. dokonano zmian treści statutu uchwałą nr 5/2018. Statut został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym IX Wydział Gospodarczy KRS w Koszalinie w dniu 14.08.2018 roku.

Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających z postanowień statutu i jej potrzeb, część unormowań wewnętrznych wymaga dostosowania do znowelizowanego statutu oraz obowiązującego stanu prawnego.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi, także ich przebieg oraz sposób udokumentowania obrad.

W badanym okresie skład osobowy Rady Nadzorczej uległ zmianie wynikającej z upływu kadencji. Poprawność przeprowadzonych w 2019 r. wyborów oraz sposób ich udokumentowanie nie budzi zastrzeżeń. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały wpisane do rejestru sądowego. W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu.

W okresie objętym lustracją nastąpiły zmiany w składzie Zarządu dokonane zgodnie z unormowaniami statutu.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu.

Struktura organizacyjna Spółdzielni unormowana decyzją Rady Nadzorczej jest dostosowana do zadań i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia prawidłowe jej funkcjonowanie.

Kontrola akt osobowych wykazała, że pracownicy posiadają aktualne zaświadczenia dotyczące badań lekarskich oraz o ukończeniu kursu bhp. Zagadnienia bhp i p. poż. w Spółdzielni powierzono Firmie z zewnątrz. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności społeczno-kulturalnej.

Jak wykazała lustracja stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni został całkowicie uregulowany.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie. Zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzony jest także rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i właściwym stanie technicznym (możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu), niemniej jednak stwierdzono potrzebę wykonania niezbędnych napraw i remontów wykazanych w protokole z wizytacji zasobów.

Badania lustracyjne wykazały, że w latach 2019 - 2021 Spółdzielnia uzyskała następujące wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi:

- | | | |
|---------------|------------------------------------|----------------|
| – za 2019 rok | - nadwyżka kosztów nad przychodami | 105.865,32 zł, |
| – za 2020 rok | - nadwyżka przychodów nad kosztami | 39.417,56 zł, |
| – za 2021 rok | - nadwyżka przychodów nad kosztami | 171.929,68 zł. |

Zgodnie z wymogami art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenia przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Zachowane są także wymogi art. 6 ust. 1 u.s.m. stanowiącego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a

przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Rozliczenia międzyokresowe na 31.12.2021 r. na nieruchomościach na podstawie ewidencji przedstawiają się następująco:

- | | |
|--|---------------|
| – nadwyżka przychodów nad kosztami na 9 nieruchomościach (+) | 107.553,89 zł |
| – nadwyżka kosztów nad przychodami na 3 nieruchomościach (-) | 23.185,45 zł |

Razem nadwyżka kosztów nad przychodami (-) 84.368,28 zł

Powyższe świadczy, że ustalone stawki opłat za używanie lokali na trzech nieruchomościach nie zapewniły pełnego sfinansowania poniesionych kosztów.

Wykazane wyniki dotyczą tylko gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie obejmują wyników z działalności opodatkowanej.

W działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami (nadwyżkę bilansową) wynoszącą netto:

- za 2019 rok - 6.305,13 zł,
- za 2020 rok - 37.002,00 zł,
- za 2021 rok - 16.210,46 zł.

Walne Zgromadzenie w 2020 roku nie podjęło uchwały w sprawie podziału wyniku za 2019 rok.

Z uwagi na pandemię koronawirusa Walne Zgromadzenie w 2021 roku nie odbyło się.

Z ustaleń lustracji wynika, że w badanym okresie zaległości w opłatach lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31.12.2019 roku wyniosły 83,2 tys. zł, co stanowiło 4,40 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Wskaźnik ten na koniec 2021 roku wynosił 2,27 %.

Zaległości z tytułu opłat za najem lokali użytkowych na koniec 2019 roku wynosiły 8,1 tys. zł, co stanowiło 8,11 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali, natomiast na dzień 31.12.2021 roku zadłużenie z tego tytułu wynosiło 4,9 tys. zł, co stanowiło 3,97 % rocznego wymiaru opłat.

Poziom zadłużeń w lokalach mieszkalnych i użytkowych jest niższy do przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi.

Spółdzielnia zawarła umowy z dostawcami usług komunalnych, które precyzują zakres świadczonych usług, obowiązki stron oraz zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia dokonywała okresowych przeglądów stanu technicznego zasobów stanowiących podstawę ustalenia rzeczowo-finansowego planu remontów.

Przeprowadzono także kontrole technicznej sprawności instalacji budynków wymagane postanowieniem art. 62 Prawa Budowlanego.

Spółdzielnia posiada założoną dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego wraz z protokołami wykonanych przeglądów technicznych. W czasie lustracji stwierdzono, że Spółdzielnia dokonuje terminowo wpisów do książek obiektów.

Poniesione w latach 2019-2021 nakłady na remonty zasobów wyniosły:

- za 2019 rok - 191.047,41 zł,
- za 2020 rok - 185.970,50 zł,
- za 2021 rok - 82.191,56 zł.

zostały częściowo sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym. Łącznie saldo funduszu remontowego na koniec 2021 roku jest

ujemne i wynosiło 330.012,08 zł, saldo to jest wypadkową dodatnich i ujemnych sald tego funduszu wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości (vide str. 73 i 74 protokołu lustracji).

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni wykonywane były przez wykonawców obcych. Spółdzielnia nie zatrudnia konserwatorów na etatach. ~~Badania lustracyjne nie wykazały nieprawidłowości w dokumentowaniu i rozliczaniu tych robót.~~ Spółdzielnia przy doborze wykonawców robót stosowała zasadę – zlecenia robót w trybie przetargowym. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w procedurze wyboru wykonawców zewnętrznych, a zawarte z nimi umowy zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

Przeprowadzone badania wykazały, iż ewidencja księgową prowadzona jest na bieżąco w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości obejmującą między innymi Zakładowy Plan Kont opracowany na podstawie ustawy z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 217 z późn. zm.), a także terminowo i prawidłowo są sporządzane sprawozdania finansowe.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją pozwala na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Pozytywnie należy ocenić podjęcie przez Zarząd działań związanych z realizacją postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego ~~pożądane byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:~~

1. Kontynuować działania w zakresie aktualizacji unormowań wewnętrznych w celu ich dostosowania do aktualnego stanu prawnego obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe.
2. Rozważyć możliwość wykonania niezbędnych remontów i napraw w budynkach wykazanych w protokole przeglądu zasobów mieszkaniowych.
3. Zwiększyć akumulację środków na funduszu remontowym w stopniu umożliwiającym utrzymanie zasobów we właściwym stanie technicznym oraz zniwelowanie istniejącego niedoboru.

Regionalny Związek Rewizyjny stwierdza, że w okresie objętym lustracją badanie lustracyjne nie wykazało naruszeń prawa w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni.

Przedstawiając powyższe Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy prosi o przestrzeganie dyspozycji wymienionych w art. 93 § 1b i § 4 Prawa Spółdzielczego tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

ZARZĄD
Regionalnego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
w Bydgoszczy