



Bydgoszcz, dnia 28.01.2024 r.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Chełmnie
ul. Młyńska 7
86-200 Chełmno**

CM + ZRM
**Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Chełmnie**
Wpl. dnia 2024-02-08
Nr 169

Działając na podstawie art. 91 §1 ustawy Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U.2020.275 ze zm.) oraz w wyniku umowy z dnia 25.08.2023 r. zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy została przeprowadzona lustracja pełna obejmująca całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r.

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

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- 1) Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- 2) Kontrole zewnętrzne i sprawy sądowe przeciwko Spółdzielni.
- 3) Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
- 4) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
- 5) Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami
- 6) Działalność inwestycyjna.

7) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi 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, dostawa energii elektrycznej i gazu).

8) 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.

9) 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,
- rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON, KRS),
- dochodzenie należności Spółdzielni,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

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.).

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.

Poprzednia lustracja pełna za okres 01.01.2017 r. – 31.12.2019 r. 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.

List polustracyjny z dnia 13.07.2020 r. nie mógł być przedstawiony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu (zgodnie z art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze), ponieważ Walne Zgromadzenie w 2021 roku nie zostało zwołane w związku z obowiązującym art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (Dz.U. z 2020 r., poz. 568).

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 w Spółdzielni obowiązywał nowy Statut, który został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w 2018 r. Zmiana ta została podyktowana dostosowaniem Statutu do wymagań ustawy¹.

W roku 2022 Walne Zgromadzenie uchwaliło zmiany do Statutu. Zmiany zostały ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Unormowania wewnętrzne wynikające z postanowień Statutu zostały opracowane i wdrożone w życie. Treść unormowań nie nasuwa uwag.

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

Walne Zgromadzenie w 2020 roku – nie odbyło się

W roku 2020 Zarząd Spółdzielni zarządził podjęcie określonych 4 uchwał w trybie przepisów art. 36 § 9-13 ustawy - Prawo spółdzielcze.

¹ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeksu postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 poz. 1596)

W drodze głosowania przez członków Spółdzielni w formie korespondencyjnej podjęte zostały 4 uchwały.

Podjęte uchwały nie budzą zastrzeżeń w świetle postanowień Statutu.

Walne Zgromadzenie w 2021 roku – nie odbyło się.

W roku 2021 nie podejmowano uchwał w formie pisemnej przez Walne Zgromadzenie w trybie przepisów art. 36 § 9-13 ustawy Prawo spółdzielcze w kształcie nadanym jej ustawą z dnia 16.04.2020 roku o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. 2020.695).

Walne Zgromadzenia w 2022 roku odbyło się w pięciu częściach w dniach 20, 21, 22, 23, 27 czerwca. Kolegium odbyło się 1 lipca.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości w zakresie terminowości i sposobu zwołania Walnego Zgromadzenia. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tego organu oraz sposób ich udokumentowania. Podjęte uchwały nie budzą zastrzeżeń w świetle postanowień Statutu.

W okresie badanym Rada Nadzorcza ukonstytuowana była w następujący sposób:

- Plenum Rady Nadzorczej obejmujące wszystkich członków Rady,
- Prezydium Rady Nadzorczej,
- Komisja Rewizyjna,
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Prezydium Rady Nadzorczej zajmowało się sprawami określonymi w Regulaminie Rady Nadzorczej i nie podejmowało uchwał i decyzji wiążących inne organy Spółdzielni, co jest zgodne z art. 46 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze.

Dokumentacja z posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej jest kompletna i nie nasuwa uwag pod względem formalnym.

Prawidłowość przebiegu obrad plenarnych Rady Nadzorczej za w/w okres nie nasuwa uwag.

Lustracja stwierdza, że podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały nie naruszają postanowień Statutu oraz obowiązującego prawa wynikającego z ustaw, które obowiązują Spółdzielnię.

Powołane przez Radę Nadzorczą Komisje problemowe badały zagadnienia na podstawie planów pracy, które były zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej po dokonanych w sposób prawidłowy wyborach na Walnym Zgromadzeniu w 2022 roku zgłoszono do Krajowego Rejestru Sądowego.

W okresie objętym lustracją nastąpiła zmiana w składzie Zarządu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 29.08.2022 r. przyjęła do wiadomości złożoną przez Cecylię Wojciechowską rezygnację i w wyniku przeprowadzonego tajnego głosowania odwołała ją z funkcji Członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ze skutkiem na dzień 29.08.2022 r. w związku z przejściem na emeryturę.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29.08.2022 r. w wyniku przeprowadzonego tajnego głosowania dokonała wyboru Arlety Oparka na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu z dniem 29.08.2022 r.

Wykreślenie Cecylii Wojciechowskiej i wpis Arlety Oparka w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców zostało dokonane.

Zarząd Spółdzielni w okresie badanym nie przekroczył swoich uprawnień przy podejmowaniu decyzji i uchwał.

Praca 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.

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.

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.

Zakres ubezpieczenia zapewnia zabezpieczenie majątku Spółdzielni. Stan prawny gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię jest uregulowany.

Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia nr 6/2019 Spółdzielnia podjęła działania mające na celu budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego na os. dr. F. Raszei w Chełmnie. W badanym okresie opracowano dokumentację projektową budynku. Ogłoszone postępowanie przetargowe nie doprowadziło do wyłonienia jego wykonawcy. Na dzień 31.12.2022 r. działania mające na celu realizację inwestycji nie były kontynuowane. Poniesione nakłady na inwestycję według stanu na dzień 31.12.2022 r. wyniosły 282.035,70 zł.

Plany gospodarczo-finansowe Spółdzielni sporządzano w skali całych zasobów. Plany zatwierdza w ramach swych kompetencji Rada Nadzorcza.

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.

Stan opomiarowania zasobów jest wystarczający i zapewnia prawidłowe rozliczanie mediów. Rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu zużycia wody, centralnego ogrzewania, podgrzewu wody i gazu dokonywane były zgodnie z postanowieniami obowiązujących regulaminów. Wysokość stawek opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustalała Rada Nadzorcza. Terminy powiadomienia posiadaczy praw do lokali o zmianie wysokości tych opłat zostały zachowane.

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

Działalność w zakresie gospodarki na nieruchomościach narastająco zamykała się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości:

- w 2020 r.: 354.926,57 zł,
- w 2021 r.: 692.173,89 zł,
- w 2022 r.: 1.136.185,73 zł.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zgodnie z art. 4 ust.4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wynik dodatni na gospodarce nieruchomościami odnotowano we wszystkich nieruchomościach.

Na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe w wysokości:

- w 2020 r. 152.397,74 zł,
- w 2021 r. 137.596,98 zł,
- w 2022 r. 264.999,40 zł.

Podział nadwyżek bilansowych za lata 2020-2022 został przez Walne Zgromadzenie dokonany zgodnie z postanowieniami Statutu.

Umowy na wynajem lokali oraz dzierżawę gruntów nie nasuwają uwag.

Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych wyniosły na dzień:

- 31.12.2020 r. 243.884,75 zł co stanowi 2,39 % rocznego wymiaru opłat,
- 31.12.2021 r. 213.762,82 zł co stanowi 2,04 % rocznego wymiaru opłat,
- 31.12.2022 r. 248.696,01 zł co stanowi 2,11 % rocznego wymiaru opłat.

Zadłużenie lokali mieszkalnych oraz wskaźnik zadłużenia w badanym okresie utrzymywały się na zbliżonym, niskim poziomie.

Zaległości z tytułu opłat od lokali użytkowych i garaży wyniosły na dzień:

- 31.12.2020 r. 16.747,60 zł co stanowi 1,68 % rocznego wymiaru opłat,
- 31.12.2021 r. 33.529,72 zł co stanowi 3,55 % rocznego wymiaru opłat.
- 31.12.2022 r. 71.718,89 zł co stanowi 5,75 % rocznego wymiaru opłat.

Zadłużenie lokali użytkowych i garaży oraz wskaźnik ich zadłużenia według stanu na dzień 31.12.2022 r. osiągnęły najwyższy poziom w badanym okresie.

W ramach działalności windykacyjnej Zarząd Spółdzielni podejmuje wszelkie przewidziane prawem kroki celem odzyskania należności. Spółdzielnia w sposób wystarczający informuje posiadaczy praw do lokali o możliwej pomocy socjalnej w zakresie dofinansowania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali.

Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona jest na podstawie planów uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Poniesione nakłady na remonty sfinansowane zostały środkami zakumulowanymi w funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w rozbiciu dla poszczególnych nieruchomości zgodnie z art. 4 ust.4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2022 r. wyniósł 2.459.619,31 zł.

W rozbiciu na poszczególne nieruchomości stan funduszu remontowego według stanu na dzień 31.12.2022 r. przedstawiał się następująco:

- dla 16 budynków saldo funduszu wyniosło (-) 1.202.766,83 zł,
- dla 5 zespołów garażowych saldo funduszu wyniosło (-) 98.159,15 zł,
- dla 36 budynków saldo funduszu wyniosło (+) 3.603.448,03 zł,

- dla 6 zespołów garażowych saldo funduszu wyniosło (+) 157.097,26 zł.

Roboty remontowe realizowane były przez obcych wykonawców.

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

Obowiązujące Zasady (polityka) rachunkowości nie są sprzeczne z Ustawą o rachunkowości i nie budzą zastrzeżeń.

Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są zgodnie z Zasadami (polityką) rachunkowości.

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

Gospodarka kasowa prowadzona jest zgodnie z obowiązującą w Spółdzielni instrukcją kasową.

Sprawozdanie finansowe za 2021 r. zostało zbadane przez firmę audytorską. Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego nie zawiera zastrzeżeń. Sprawozdanie finansowe za 2022 r. zostało zweryfikowane przez eksperta. Sprawozdania finansowe zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie. Sprawozdania z działalności Spółdzielni spełniają wymagania zawarte w art. 49 Ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe oraz z działalności Spółdzielni zostały złożone w Repozytorium Dokumentów Finansowych Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Gospodarka funduszami własnymi Spółdzielni nie nasuwa uwag.

Stan środków pieniężnych wyniósł:

- na dzień 31.12.2020 r.: 2.962.957,80 zł,
- na dzień 31.12.2021 r.: 4.441.094,97 zł,
- na dzień 31.12.2022 r.: 5.920.073,69 zł.

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

- w 2020 r. – 6.435,73 zł,
- w 2021 r. – 312,60 zł,
- w 2022 r. – 89.595,02 zł.

Koszty ogólne Spółdzielnia rozlicza według ustaleń zawartych w planach finansowo-gospodarczych.

Zadłużenie w postaci kredytów i pożyczek zaciągniętych w celu sfinansowania kosztów budowy lokali mieszkalnych spłacane jest w wymaganych terminach. Na podstawie art. 10a Ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (...) Spółdzielnia

uzyskała w 2021 r. umorzenie odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa w kwocie 4.781.094,28 zł.

Zobowiązanie publiczno – prawne oraz wobec dostawców usług i wykonawców robót Spółdzielnia płacone są bieżąco.

Rozliczenia z tytułu wartości rynkowej lokali, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie nasuwają uwag.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z przeprowadzonej lustracji pełnej Spółdzielni, zgodnie z art. 93 § 1 a - Prawo spółdzielcze **nie proponuje się wniosków polustracyjnych.**

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.

ZARZĄD
Regionalnego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
w Bydgoszczy

Z-ca Prezesa Zarządu

Jacek Kołodziej

Prezes Zarządu

Zbigniew Sokół