



Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy

Bydgoszcz, 14 listopada 2019r

L.dz.Z/L/282/2019

**Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pomóż Sam Sobie”**

ul. Piłsudskiego 15.
85-105 Świecie

Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy na podstawie złożonego przez lustratora protokołu lustracji Waszej Spółdzielni, obejmującej działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2018r. stwierdza, że Spółdzielnia wykonała swój obowiązek ustawowy wynikający z art.91 § 1 ustawy z dnia 16.IX.1982r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U.z 2003r.Nr 188, poz.1848 z póź. zm.).

W wyniku umowy zawartej w dniu 11.09.2019 r. między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy ul. A. Grzymały-Siedleckiego 14, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Pomóż Sam Sobie” z siedzibą w Świeciu 85-105, ul. Piłsudskiego 15 w dniach 16.09.2019 -14.10.2019r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni.

Przedmiotem lustracji pełnej był całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r.

Lustracja Spółdzielni obejmowała następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz podstawy prawne działania Spółdzielni
 - 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:
 - koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i wykonywanie obowiązkowych przeglądów i dokumentacji budynków
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych , treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa:
 - sprawdzenie poprawności sporządzenia sprawozdań finansowych
 - stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania,
 - rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS),

7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy Prawo Spółdzielcze.

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 2013r. Poz. 330), jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- akta pracownicze,
- dokumentacja dotycząca działalności remontowej,
- ewidencja finansowo – księgową,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym w ramach niniejszej lustracji.

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

W celu wykonania obowiązku określonego w art. 91 §1 ustawy Prawo Spółdzielcze poddawania się przynajmniej raz na 3 lata lustracyjnemu badaniu legalności i rzetelności jej działania, Rada Nadzorcza Spółdzielni wystąpiła z pismem do Regionalnego Związku

Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy o przeprowadzenie lustracji całości działalności Spółdzielni za lata 2016-2018.

Ostatnia lustracja Spółdzielni była przeprowadzona w 2016 roku i obejmowała okres od 01.01. 2013 r. do 31.12.2015 r. Regionalny Związek Rewizyjny w Bydgoszczy dokonał oceny polustracyjnej w liście z dnia 25.05.2016 r. skierowanym do Rady Nadzorczej w celu przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu.

Wnioski polustracyjne zostały skierowane do spółdzielni i zawierały następujące zalecenia:

1. Dokonać uzupełnienia statutu o stwierdzenie, że zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wrzucone do skrzynki pocztowej uważa się za doręczone.

Aktualizacja statutu została dokonana i zarejestrowana w KRS.

2. Przydział wolnych mieszkań wybudowanych przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego należy dokonywać zgodnie z obowiązującym regulaminem.

Spółdzielnia uchwaliła nowy regulamin.

3. Zgodnie z art.40 ustawy z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych zgłosić zbiory danych osobowych do rejestru Generalnemu Inspektorowi Ochrony Danych Osobowych.

Spółdzielnia dostosowała się do obowiązujących przepisów.

4. Przegląd instalacji gazowych należy przeprowadzać co roku we wszystkich budynkach .

Przeglądy są wykonywane zgodnie z przepisami, na drobne uzupełnienia w treści protokołów zwrócono uwagę w obecnej lustracji.

5. Przegląd instalacji wentylacyjnej w budynku przy ul. Piłsudskiego 15 należy przeprowadzać co roku.

Przeglądy są wykonywane zgodnie z przepisami.

6. Zlecenia na wykonanie prac są czynnikiem powodującym zawarcie stosownej umowy z wykonawcą.

Zlecenia udzielane są zgodnie z regulaminem

7. Wybór wykonawcy robót remontowych winien być przeprowadzony w oparciu o obowiązujący regulamin.

Zastosowano procedury określone w regulaminie.

8. W przyszłości Rada Nadzorcza winna podejmować uchwałę dotyczącą badania rocznego sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości w myśl art. 88a §1 Prawa spółdzielczego.

Podjęto uchwały w sprawie bilansu. Należy uzupełnić dokumentacją za rok 2019.

9. Należy rozważyć celowość ewidencji kosztów również przez konta zespołu 5.

Sposób prowadzenia rozliczeń uwzględnia wielkość zasobów spółdzielni.

10. Rada Nadzorcza winna uchwalić podział kosztów zarządu na poszczególne rodzaje działalności.

Nie wykonano

11.Należy znaleźć przyczynę powstania salda w wysokości 158.299,-zł jako

zobowiązanie na koncie 249 „pozostałe rozrachunki”.

Wyjaśniono

W prawie całym okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni obowiązywał tekst statutu ze zmianami uchwalonymi w 2007 roku zarejestrowany w KRS w dniu 21.12.2007r. Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 25.06.2018r. uchylono dotychczasowy statut i uchwalono nowy statut. Zmiany zarejestrowano w KRS w dniu 22.03.2019r.

Zmiany dostosowywały statut do stanu prawnego określonego w ustawie z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873).

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Krajowym Rejestrze Sądowym była dokonywana aktualizacja wpisów wymaganych ustawą.

Spółdzielnia posiada szereg norm wewnętrznych wymaganych statutem uchwalonych przez uprawnione organy. W większości regulaminy te są aktualne. Jednakże uchwalone unormowania wewnętrzne wymagają analizy ich zgodności ze nowym statutem Spółdzielni po jego zarejestrowaniu oraz obowiązującym stanem prawnym.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń.

W związku z upływem kadencji w 2018 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej. Wybory zostały przeprowadzone z zachowaniem procedur określonych ustawą Prawo Spółdzielcze oraz postanowieniami statutu, a skład Rady został terminowo zgłoszony do Krajowego Rejestru Sądowego.

Częstotliwość posiedzeń wymagana przepisem Regulaminu w latach 2016-2018 została zachowana.

Działalność Rady Nadzorczej w badanym okresie nie budzi zastrzeżeń.

Należy zwrócić jednak uwagę na tryb podejmowania uchwał w roku 2019. Wskazane byłoby podejmowanie uchwał szczególnie w zakresie:

- uchwalania planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- badanie rocznych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

oraz innych zagadnień wymienionych w statucie.

Pozwoli to na lepsze dokumentowanie decyzji podejmowanych przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia gromadzi protokoły posiedzeń Zarządu dokumentujący wszystkie ważniejsze tematy omawiane na Zarządzie. Protokoły są podpisywane przez członków Zarządu. Na części protokołów brakuje podpisu członka zarządu.

Należy jednak zwrócić uwagę, że protokoły powinny jasno dokumentować podjęte decyzje wraz z danymi ekonomicznymi oraz zawierać ewidencję i treść uchwał zgodnie z § 9 i § 3 Regulaminu.

Wskazana jest również analiza całego Regulaminu.

W §12 wprowadzono kontrasygnatę Głównej Księgowej, co jest sprzeczne z zapisami statutu. W sytuacji dwuosobowego Zarządu, dwuosobowej reprezentacji, braku pełnomocników i prokurentów w praktyce każdy dokument podpisany przez Zarząd jest oświadczeniem woli złożonym przez uprawnionych reprezentantów. Z tego powodu wskazane jest dokonanie analizy zapisów Regulaminu Zarządu wraz z uproszczeniem i uporządkowaniem trybu podejmowania i dokumentowania decyzji.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwiło realizację przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali i przenoszenia własności lokali.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały, iż Spółdzielnia na 31.12.2018 dokonała aktualizacji danych dotyczących liczby członków.

W badanym okresie Spółdzielnia zrealizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4.

Lustracja wykazała, iż w okresie badanym Spółdzielnia zachowała wymogi art.6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m. 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.

W działalności opodatkowanej Spółdzielnia osiągała nadwyżkę przychodów nad kosztami (nadwyżkę bilansową), od której zostały odprowadzone podatki.

Decyzje o sposobie rozdysponowania nadwyżek bilansowych podejmowały doroczne Walne Zgromadzenia.

Z ustaleń lustracji wynika, że w badanym okresie wskaźnik zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych nie przekraczały 7,50%.

Występujący na koniec 2018 roku poziom zaległości w opłatach za używanie lokali zmniejszył się w stosunku do roku 2016, ale wskazane jest zwiększenie skuteczności prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych. Umowy są kompletne, a ich postanowienia zabezpieczają interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo – finansowych planów remontów.

Przeprowadzone zostały także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, wymagane art. 62 Prawa Budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego prowadzonych dla wszystkich budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W protokołach z przeglądów należy jednak wpisywać podstawę prawną przeglądu, zakres przeglądu, numer uprawnień zawodowych oraz oświadczenie osoby uprawnionej o dopuszczeniu budynku (instalacji do dalszej eksploatacji).

Prowadzenie przeglądów i książek obiektów wymaga uzupełnienia co zostało szczegółowo omówione podczas lustracji.

Spółdzielnia w okresie lustracji posiadała świadectwa charakterystyki energetycznej dla swoich budynków.

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty remontowe zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego, którego stan na koniec 2018 roku wynosił 958 553,46 zł.

Lustracja wykazała poprawność tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były w systemie zleconym przez wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie nadzorowania, dokumentowania i rozliczania wykonanych prac.

Spółdzielnia posiada przyjęte przez Zarządu:

1. Zasady (politykę) rachunkowości
2. Zakładowy Plan Kont

Stosowany przez Spółdzielnię plan kont jest zgodny z Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami).

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o wyżej wymieniony Zakładowy Plan Kont.

Stosownie do postanowień art. 64 ustawy o rachunkowości roczne sprawozdania finansowe nie podlegają obowiązkowemu badaniu w trybie art. 89 Prawa Spółdzielczego, ale

ze względu na zaciągnięte kredyty spółdzielni co 3 miesiące przedkłada do banku informację finansową.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały sporządzone terminowo,

Za lata 2016-2017 przyjęte przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone uchwałami Walnych Zgromadzeń oraz złożone w instytucjach uprawnionych (Sąd, Urząd Skarbowy).

Spółdzielnia nie prowadzi obrotu gotówkowego- kasy.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych; od środków tych Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody, które zasiliły jej gospodarkę.

W badanym okresie Spółdzielnia nie dokonała wydzielenia w księgowości kosztów pozostałej działalności (w tym prowadzenia wspólnot) z kosztów GZM.

W latach 2016-2018 Spółdzielnia terminowo regulowała swoje zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym, co umożliwia jej sytuacja finansowa.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy potwierdza, że działalność organów Spółdzielni cechuje gospodarność i rzetelność realizacji przez spółdzielnię celów ekonomicznych i gospodarczych.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z przeprowadzonej lustracji pełnej wskazane byłoby:

1. Dokonanie aktualizacji obowiązujących regulaminów wraz z wykreśleniem sprzecznych zapisów (np.: kontrasygnata księgowej w regulaminie zarządu). Wskazane jest rozważenie uproszczenia niektórych regulaminów i dostosowanie opisanych procedur do wielkości spółdzielni.
2. Dokładniejsze dokumentowanie decyzji podejmowanych przez Radę Nadzorczą i Zarząd tak aby w uchwałach i protokołach wpisane była treść podejmowanych decyzji, wyniki głosowań i dane ekonomiczne.
3. Wprowadzenie zaniechanego w 2019 roku podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą szczególnie w przypadkach opisanych w ustawach i statucie.
4. W zakresie obowiązkowych przeglądów budowlanych i technicznych należy wprowadzić do protokołów podstawę prawną przeglądów, oznaczenie przeglądu, uprawnienia osoby wykonującej i oświadczenie o dopuszczeniu budynku (instalacji) do dalszej eksploatacji.

5. Dokonać wydzielenia w księgowości kosztów pozostałej działalności (w tym prowadzenia wspólnot) z kosztów GZM i zatwierdzać podział kosztów pozostałej działalności (w tym wynagrodzeń) w formie uchwał przez Radę Nadzorczą.

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

ZARZĄD
Regionalnego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
w Bydgoszczy

H



Do wiadomości:
Zarząd SM „Pomóż Sam Sobie”
W Świeciu