



Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
z siedzibą w Toruniu
87-100 TORUŃ ul. Kościuszki 41/47 lok. 14
tel/fax (056) 661-41-79
NIP 956-00-09-656 KRS 0000202589
e-mail: rzrsm.torun@op.pl

ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
Z SIEDZIBĄ W TORUNIU
87-100 Toruń, ul. Kościuszki 41/47 lok. 14
KRS 0000202589, REGON 870271099
NIP 956-00-09-656, tel./fax 56-66-141-79

Toruń dnia 19.04.2024 r.

L.dz. 95 /2024

Rada Nadzorcza
~~Zarząd~~
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej
ul. Piastowska 5 a
89-500 Tuchola

Zgodnie z umową nr 2/L/2024 r. z dnia 02.01.2024 r. zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Tucholi w okresie od 04.03.2024 r. do 19.04.2024 r. r. została przeprowadzona przez Związek lustracja obejmująca całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r.

Omówienie lustracji z Zarządem odbyło się w dniu 10 kwietnia 2024 r. Wyniki lustracji zostały przekazane Przewodniczącej Rady Nadzorczej Spółdzielni i Zarządowi.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne i zakres działania.
- III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- IV. Organizacja i działalność organów samorządowych.
- V. Zagadnienia członkowskie i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków.
- VI. Planowanie działalności statutowej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- VIII. Działalność inwestycyjna.
- IX. Rachunkowość i finanse.
- X. Odpowiedź do Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii.

Prawidłowość ich realizacji została opisana w protokole lustracji. Z uwagi na obszerność w opisie przytaczamy wybrane najistotniejsze punkty z tego działu mające fundamentalne znaczenie dla działalności Spółdzielni.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- uregulowania wewnętrzne,
- dokumentacji z działań organów samorządowych,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja wykonania robót,
- ewidencja finansowo – księgowo,
- sprawozdania finansowe.

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

Spółdzielnia poddała się badaniu lustracyjnemu w ustawowym terminie, co oznacza wypełnienie obowiązku wynikającego z art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym piśmie polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Za lata 2018 – 2020 przedstawiono dwa zalecenia polustracyjne.

Omówienie syntezy polustracyjnej przedstawione zostało członkom Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniu 28 września 2021 r.

Pisma Spółdzielni o realizacji wniosków polustracyjnych przekazano do Związku Rewizyjnego SM w Toruniu w dniach: 05.01.2022 r, 29.09.2022 r. i 30.06.2023 r.

Istniejące w Spółdzielni regulaminy i unormowania wewnętrzne wymienione w protokole lustracji są dostosowane do przepisów ustawy Prawo spółdzielcze oraz Ustawy o rachunkowości.

Zakładowy plan kont nie wymaga uzupełnień, co do zakresu zasad rachunkowości.

Lustracja nie wykazała uchybień, bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości i terminowości zwoływania Walnych Zgromadzeń.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością gospodarczą wypełniając funkcje kontroli i nadzoru, a dokumentacja pracy tego organu jest prowadzona właściwie.

Forma i treść podejmowanych uchwał przez organy Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń i ma odzwierciedlenie w protokołach posiedzeń.

Stan zatrudnienia wynikający z wielkości Spółdzielni i skali prowadzonej działalności zapewnia prawidłowe jej funkcjonowanie. Akta osobowe pracowników są prowadzone zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały, że prowadzony rejestr członków Spółdzielni jest zgodny z wymogami art.30 ustawy Prawo spółdzielcze, prowadzony jest rejestr lokali, dla których założono odrębną Księgę Wieczystą.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyтым stanie estetyczno- porządkowym oraz technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W latach 2021– 2023 działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem przychodów nad kosztami:

Rok	2021	2022	2023
Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	- 41.558,99	- 99.288,06	- 149.858,33

Wyniki ujemne na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w latach 2021-2022 zostały pokryte wynikami dodatnimi z pozostałej działalności operacyjnej, finansowej, odsetek i pożytków.

Niedobory te zostały pokryte zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia z nadwyżek bilansowych za lata 2021, 2022.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wyniosło 440.981,94 zł, co stanowi 3,10 % rocznego wymiaru opłat.

Występujący stan zaległości jest na poziomie przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o skuteczności prowadzonych przez organy Spółdzielni działań windykacyjnych. W latach 2021 – 2023 Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody w postaci odsetek.

Analiza wskaźników ekonomicznych charakteryzujących sytuację finansową i majątkową Spółdzielni wykazała, że w badanym okresie Spółdzielnia posiadała odpowiednią płynność finansową.

Badania lustracyjne wykazały, że w dokumentacji Spółdzielni są umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych, zapewniające ochronę jej interesów.

W badanym okresie gospodarka remontowa prowadzona była w zakresie ustalonym planem i w oparciu o wielkość gromadzonych środków finansowych.

Poniesione w latach 2021 – 2023 nakłady na remonty sfinansowane zostały w całości środkami własnymi.

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

Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów Spółdzielni, postanowienia te były w pełni realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami.

Stosownie do wymogów art. 62 prawa budowlanego przeprowadzono kontrolę stanu technicznego sprawności instalacji i elementów budynków, co zostało odnotowane w książkach obiektów budowlanych.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco, w oparciu o zakładowy plan kont. Terminowo i prawidłowo sporządzone zostały sprawozdania finansowe, zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie i złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja wykazała właściwie prowadzone przez Spółdzielnię rozliczenie kosztów ogólnych, rozliczenia z członkami z tytułu wkładów dotyczących wyodrębnień lokali.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia na bieżąco regulowała swoje zobowiązania publiczno - prawne oraz wobec dostawców usług i wykonawców robót.

Zakładowy plan kont jest w pełni dostosowany do wymogów art.10 Ustawy o rachunkowości. Zgodnie z artykułem 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lustrowana spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów, o których mowa w ust. 1-2 i 4, ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3. Wysokość stawki eksploatacyjnej i funduszu remontowego Rada Nadzorcza uchwała w zróżnicowanych wysokościach ustalonych dla poszczególnych nieruchomości.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zawarła 41 umów z członkami o przeniesienie praw do lokali w odrębną własność.

Losowo wybrana dokumentacja nie budzi zastrzeżeń lustratora, nie stwierdza się naruszenia zapisów ustawowych w odniesieniu do terminów przenoszenia własności lokali.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego pisma nie przedstawia się wniosków polustracyjnych.

Ocena całokształtu działalności Spółdzielni pod względem:

- 1. Legalności** - Spółdzielnia działa zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zarówno powszechnie obowiązującego jak i wewnętrznego.
- 2. Gospodarności** - Zarząd wykazał się celowym i oszczędnym dysponowaniem środkami na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni oraz wykazania należytej dbałości o zabezpieczenie majątku.
- 3. Rzetelności** - Spółdzielnia dokumentowała wszystkie czynności i zdarzenia gospodarcze zgodnie ze stanem faktycznym.

Spółdzielnia corocznie dokonywała wpłaty składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie na podstawie art.266 ustawy prawo spółdzielcze.

Przedstawiając powyższe

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, informuje iż zgodnie z art. 93 § 4 znowelizowanego prawa spółdzielczego niniejsze pismo powinno być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Uprzejmie prosimy o poinformowanie Związku Rewizyjnego o sposobie i terminie realizacji wyżej wymienionych wniosków.

Zarząd Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
z siedzibą w Toruniu

Z-ca Prezesa Zarządu

Janina Zuzanna
Sochacka-Prusiecka

Z-ca Prezesa Zarządu

Jerzy Zarwoazki