

Białystok 28.10.2016 r.

L.Dz 270 /2016

Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Piaski”  
w Białymstoku

Stosownie do porozumienia zawartego w dniu 07.07.2016 roku pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Białymstoku a Spółdzielnią Mieszkaniową „Piaski” w Białymstoku w dniach od 15.09.2016 roku do 30.10.2016 roku została przeprowadzona lustracja obejmująca całokształt działalności Spółdzielni za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku.

Lustrator zbadał następujące zagadnienia dotyczące działalności Spółdzielni w okresie objętym lustracją:

1. Podstawy prawne i zakres działalności
2. Organizacja wewnętrzna, sprawy pracownicze
3. Działalność organów samorządowych
4. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe
5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
6. Gospodarka remontowa
7. Gospodarka magazynowa
8. Działalność społeczno-kulturalna
9. Rachunkowość i finanse
10. Wykorzystanie środków publicznych
11. Podstawowe dane ze sprawozdania finansowego
12. Elementy analizy finansowej
13. Rozliczenia z tytułu składek członkowskich

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo – księgowe.

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

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w 2013 roku. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni w latach 2010 – 2012. Wyniki tej lustracji zostały przedstawione na Walnych Zgromadzeniach Członków w 2013 roku.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut, którego ostatnie zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 06.10.2015 roku i zarejestrowane przez sąd. Statut ten uwzględnia stan prawny wynikający z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia posiada szereg norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, wynikających ze statutu i jej potrzeb. Unormowania te są kompletne i poprawne merytorycznie.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń w latach 2013-2015. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad tych organów oraz sposób ich dokumentowania.

W związku z upływem kadencji w badanym okresie nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej.

Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając funkcje kontroli i nadzoru, a dokumentacja pracy tego organu jest prowadzona właściwie.

W okresie objętym lustracją Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, podejmował decyzje (zgodnie z kompetencjami statutowymi), które zostały właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania i podejmowania uchwał był zgodny z wymogami regulaminowymi.

Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni jest kompletna i zapewnia warunki prawidłowej realizacji jej zadań, jako podmiotu gospodarczego. Dokumentacja pracownicza jest kompletna i prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy

oraz wynagradzania pracowników unormowane zostały w stosownym regulaminie oraz Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy zarejestrowanym we właściwym inspektoracie pracy. Średnioroczna liczba zatrudnionych oraz wielkość środków na wynagrodzenia osobowe nie przekraczały limitów określonych przez Radę Nadzorczą.

W spółdzielni funkcjonuje system kontroli gospodarczej, którego rozwiązania oraz sposób realizacji nie budzi zastrzeżeń.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany (własność – 78,3 %, wieczyste użytkowanie – 21,7 %). Umożliwiło to bieżącą realizację wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali; do końca badanego okresu wyodrębniono 33,7 % z ogólnego majątku Spółdzielni poprzez zawarcie aktów notarialnych umów ustanawiających odrębną własność lokali.

Badania dotyczące spraw członkowsko mieszkaniowych wykazały prawidłowość działań Spółdzielni w tym zakresie. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz rejestrów wymaganych Prawem Spółdzielczym.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należytym stanie estetyczno-porządkowym.

Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości. W latach 2013-2015 działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamykała się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów:

- w 2013 roku – minus 582 tys zł
- w 2014 roku – minus 613,6 tys zł
- w 2015 roku – minus 699,3 tys zł

W pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia corocznie osiągała nadwyżki bilansowe w wysokości brutto:

Rok 2013 – Przychody 2 514 tys zł –koszty 1 616 tys zł, wynik- 898 tys brutto

Rok 2014 – Przychody 2 656 tys zł –koszty 1 686 tys zł, wynik- 970 tys brutto

Rok 2014 – Przychody 2 659 tys zł –koszty 1 631 tys zł, wynik- 1 027 tys brutto

o których przeznaczeniu decydowało Walne Zgromadzenie Członków.

Spółdzielnia dokonuje rozliczenia wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 6 ust 1 Ustawy o spółdzielniach

mieszkańczych. Sposób dokonywania rozliczeń z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów dostawy wody i jej podgrzania odpowiadał normom wewnętrznym Spółdzielni.

Roczny wymiar opłat w Spółdzielni i zaległości wyniosły:

Rok 2013 - 12 827 969,20 zł – 602 419 zł – 4,7 %

Rok 2014 – 12 138 711,83 zł – 524 131 zł - 4,3 %

Rok 2015 – 12 269 395,73 zł – 508 718 zł – 4,14 %

Według stanu na dzień 31.12.2015 roku wskaźnik zaległości z tytułu opłat za używanie lokali wynosił 4,14 % rocznego wymiaru opłat. Występujący poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o skuteczności prowadzonych przez organy Spółdzielni działań windykacyjnych.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie przez Spółdzielnię gospodarki lokalami użytkowymi i dzierżawy terenów, a zawarte umowy najmu i dzierżawy w aspekcie ochrony jej interesów zastrzeżeń nie budzą.

Umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych są kompletne i zabezpieczają interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do sporządzania rocznych rzeczowo-finansowych planów remontów.

Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa Budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków, których wyniki odnotowane zostały w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione w badanym okresie nakłady na realizację robót remontowych w kwocie 5 856 mln zł nie zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na koniec 2015 roku wynosił minus 809,6 tys. zł. Odnotować należy jednak pozytywny trend do stałego zmniejszania się deficytu salda funduszu remontowego. W badanym okresie deficyt ten uległ zmniejszeniu z kwoty 1 538,9 mln zł w roku 2013 do poziomu 809,6 tys. zł na koniec roku 2015.

Ewidencja wpływów wydatków funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z dyspozycją art. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni wykonywane były przez obcych wykonawców, wybieranych zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi w tym zakresie, a umowy z tymi wykonawcami zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.

Prace o mniejszym zakresie rzeczowo-finansowym oraz bieżące naprawy realizowane były siłami własnymi Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji umów zawartych z wykonawcami robót remontowych oraz w dokumentowaniu i rozliczaniu prac wykonanych siłami własnymi.

Zastrzeżeń nie budzi także sposób sprawowania nadzoru nad realizowanymi remontami.

Spółdzielnia posiada określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej.

W okresie objętym lustracją ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości.

Nie budzi zastrzeżeń lustratora sposób,terminy sporządzonych za badany okres sprawozdań finansowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych Spółdzielni oraz w sposobie rozliczeń z członkami z tytułu wkładów.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwia bieżącą realizację zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych. Uzyskane z tego tytułu dodatkowe przychody zasiliły jej gospodarkę i tym samym obniżyły koszty eksploatacji mieszkań w zasobach Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za rok 2014 było poddane badaniu przez biegłych rewidentów, z opinią bez zastrzeżeń, wszystkie sprawozdania objęte lustracją corocznie były zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków i złożone w uprawnionych instytucjach.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo a zatem Związek nie widzi potrzeby do formułowania jakichkolwiek zaleceń polustracyjnych.

Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy „Prawo spółdzielcze” proszę o przedstawienie wniosków z przeprowadzonej lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, po wcześniejszym ich rozpatrzeniu przez Radę Nadzorczą.

Pełnomocnik Zarządu  
DYREKTOR BIURA

*mgr Piotr Korol*