

L.Dz 98 /2019

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Piaski”
w Białymstoku**

Stosownie do zawartego porozumienia z 14 marca 2019 roku pomiędzy Zarządem Waszej Spółdzielni i Zarządem Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku, Związek w okresie od 15 do 29 kwietnia 2019 roku przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni za lata 2016-2018.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole, podpisanym bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni 29 kwietnia 2019 roku. Po jednym egzemplarzu protokołu przekazano Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

Związek Rewizyjny pozytywnie ocenia przygotowanie organizacyjne i kadrowe Spółdzielni oraz dbałość o terminowe załatwianie spraw związanych z zagadnieniami członkowskimi, gospodarką zasobami mieszkaniowymi, gospodarką remontową i transportem. Dotyczyło to także gospodarnego i celowego dysponowania środkami finansowymi na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni jak i dbałości o właściwe zabezpieczenie majątku.

Należycie i rzetelnie prowadzono ewidencję księgową, która umożliwiała identyfikację i wyodrębnienie poszczególnych operacji gospodarczych dotyczących realizacji każdego zdarzenia gospodarczego.

1. Spółdzielnia w analizowanych latach działała z zachowaniem wymogów statutu, w którym dokonane zmiany i tekst jednolity Walne Zgromadzenie Członków zatwierdziło uchwałą Nr 9 z 22, 23 i 24 maja 2018 roku, z zachowaniem wymogów wynikających z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 09 września 2017 roku¹. Zadbano także o rejestrację tych zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz dokonanie wpisu do Rejestru zmian personalnych w Radzie Nadzorczej Spółdzielni. Posiadano wymaganych statutem łącznie 19 regulaminów wewnętrznych normujących zakres funkcjonowania Spółdzielni oraz jej organów kolegialnych. Podczas aktualizacji regulaminów każdorazowo uwzględniano wymogi cytowanej ustawy jak i poprzedniej z 14

¹ Dz. U.2017.1560.

czerwca 2007 roku. Przestrzegano postanowień statutu odnośnie przedmiotu i terenu działania, zarządzając nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz nieruchomościami jej członków nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. W analizowanym okresie w Spółdzielni obowiązywała zatwierdzona przez Radę Nadzorczą wewnętrzna struktura organizacyjna w formie szczegółowego schematu graficznego. Właściwą organizację pracy wraz z zakresem obowiązków dla poszczególnych komórek i stanowisk oraz zasady ich współdziałania określono w regulaminie pracy, który po ostatniej nowelizacji obowiązywał od 19 czerwca 2018 roku. W kolejności analizowanych lat przekroczone poziom (42 etaty) planowanego średniorocznego zatrudnienia o: 1,2%, 2,0% i 3,6%, z uwagi na konieczność dodatkowego zatrudnienia osób na zastępstwo pracowników przebywających w tym czasie na zwolnieniach lekarskich. Nie przekroczone przy tym planowanych wielkości osobowego funduszu płac, które wykorzystano odpowiednio w: 99,4%, 97,3% i 99,8%.

Z zachowaniem obowiązującego regulaminu organizacyjnego prowadzono i przechowywano dokumentację osobową pracowników w postaci akt osobowych, które zawierały wymagane prawem aktualne dokumenty ponumerowane chronologicznie, potwierdzające m. in. zasadność dopuszczenia poszczególnych osób do pracy na zajmowanych stanowiskach. Przestrzegano wymogów wynikających z przepisów ustawodawstwa pracy w zakresie: urlopów wypoczynkowych, postępowania podczas przyjmowania do pracy, bezpieczeństwa i higieny pracy.

3. Zadbano o przestrzeganie przez pracowników ustawy z 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych², bowiem z dniem jej wejścia w życie (25 maja 2018 rok), uchwałą Nr 1/10/2018 z 25 maja wdrożono przepisy wynikające z rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 roku o ochronie danych osobowych, poprzez m. in. powołanie z grona pracowników Spółdzielni: Inspektora Danych Osobowych, o czym z zachowaniem obowiązującego terminu, pismem z 31 sierpnia 2018 roku powiadomiono Prezesa Urzędu Danych Osobowych; funkcję Administratora danych osobowych powierzono Prezesowi Zarządu; Administratorem Systemu Informatycznego ustanowiono firmę zewnętrzną SIBERSOFT, z którą 1 kwietnia 2016 roku zawarto umowę o świadczenie usług informatycznych na czas nieokreślony. Dane osobowe przetwarzano wyłącznie w celu realizacji zadań i obowiązków określonych w statucie i regulaminach oraz obowiązujących przepisach prawa, związanych z

² Dz.U.2018, poz.1000.

zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami. Przetwarzano także dane osobowe pracowników i zleceniobiorców z zachowaniem obowiązującego trybu wynikającego z Kodeksu Pracy i innych ustaw. Pracownicy przetwarzający dane osobowe przed otrzymaniem upoważnień do ich przetwarzania podpisali stosowne oświadczenia potwierdzające przeszkolenie z tego zakresu. Zadbano także o bieżącą aktualizację ewidencji osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych w przypadku zwolnienia jak i zatrudnienia pracownika. Podkreślić przy tym należy, że w analizowanym okresie i do czasu zakończenia lustracji nie odnotowano przypadku naruszenia przez jakiegokolwiek pracownika wzmiankowanej ustawy o ochronie danych osobowych.

W obowiązującym od 4 grudnia 2012 roku regulaminie pracy z dniem 19 czerwca 2018 roku Zarząd wprowadził stosowną uchwałą zmianę terminu wypłaty wynagrodzeń dla pracowników Spółdzielni wraz ze zróżnicowaniem godzin pracy dla pracowników administracji i sprzątaczy posesji. Podkreślić przy tym należy, że Zarząd należycie wywiązywał się z obowiązku realizacji zadań ujętych w tym regulaminie. Zgodnie z wymogami Kodeksu Pracy, pracę osób zatrudnionych na stanowiskach robotniczych i umysłowych ewidencjonowano na listach obecności. Listy płac stanowiły podstawę wypłat wynagrodzeń miesięcznych.

Należycie zorganizowano funkcjonowanie kontroli wewnętrznej, poprzez przypisanie w regulaminie organizacyjnym Spółdzielni poszczególnym komórkom zadań, w zależności od ich charakteru, z zakresu działalności gospodarczej, finansowej i ochrony mienia.

Zgodnie z statutowym zakresem działania Rady Nadzorczej, kontrolę działalności gospodarki finansowej i stanu majątku Spółdzielni sprawowała Komisja Rewizyjna, która w analizowanym okresie podczas 7-miu posiedzeń m. in. opiniowała wnioski Zarządu o zatwierdzenie rocznych planów: rzeczowo-finansowych, zatrudnienia, funduszu płac, kosztów ogólnospółdzielczych i wydziałowych oraz struktury organizacyjnej. Akceptowała także informacje Zarządu o kosztach, przychodach oraz wyniku finansowym Spółdzielni za poszczególne lata. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Spraw Społecznych podczas 5-ciu posiedzeń m. in. opiniowała projekty rocznych planów rzeczowo-finansowych remontów regulaminów, a także regulaminy regulujące stosunki między Spółdzielnią a jej członkami. Znaczące zaangażowanie odnotowano w pracach wymienionych komisji, które w badanym okresie realizowały w pełni przypisane im przez Radę Nadzorczą w planach pracy zadania kontrolne i organizacyjne..

4. W analizowanym okresie Zarząd zadbał o prawidłowe zwoływanie obrad Walnego Zgromadzenia. Zapewnił także należyty przebieg obrad zgodnie z przyjętym porządkiem

oraz rzetelne sporządzenie protokołów z obrad. W przyjętym w statucie terminie powiadomił członków, Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku i Krajową Radę Spółdzielczą o czasie, miejscu i porządku obrad wraz z informacją o wyłożeniu w biurze Spółdzielni wszystkich sprawozdań i projektów uchwał będących przedmiotem obrad oraz informacją o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Podkreślić przy tym należy, że podczas obrad uchwały podejmowano zgodnie z przepisami prawa i statutu. Dotyczyło to także wyboru Rady Nadzorczej, dokonanego przez Walne Zgromadzenie. Rada podczas planowania rocznych planów pracy przestrzegała postanowień statutu. Ujęta w planach tematyka posiedzeń Rady wyczerpywała sprawy podlegające wyłącznemu rozpatrzeniu przez Radę, która w pełni zrealizowała planowaną liczbę 4 posiedzeń na dany rok, bowiem odbyła ich łącznie 33, podczas których podjęta 61 uchwał, w tym 36 dotyczyło przyjęcia i zatwierdzenia stosownych dokumentów, a 25 przyznania rocznych nagród członkom zarządu, uchwalenia rocznych planów pracy Rady, a także zakupu lokalu użytkowego. Rada znaczącą uwagę przywiązywała do terminowości i merytorycznej poprawności realizowanych przez Zarząd jej uchwał. Wyniki przeprowadzonej podczas lustracji oceny stanu realizacji losowo wybranych 6 materiałów przedłożonych przez Zarząd Radzie, potwierdziły ich pełne wykonanie.

Zarząd zgodnie ze statutem pomyślnie realizował, przypisane regulaminem pracy poszczególnym jego członkom czynności i zadania. Podczas odbytych łącznie 78 posiedzeń, których przedmiotem, poza zagadnieniami związanymi z bieżącym zarządzaniem Spółdzielnią, było również: rozpatrywanie wniosków i podań członków Spółdzielni, dokonywanie ocen materiałów i sprawozdań sporządzanych na posiedzenia Rady Nadzorczej, jej komisji oraz na Walne Zgromadzenia, ocena w postępie spłat zadłużeń czynszowych wraz z analizą stanu zużycia wody i wywozu nieczystości, akceptowanie projektów planów remontów. Wnioski, plany i sprawozdania będące przedmiotem posiedzeń załączano do protokołów, które przechowywano w segregatorach. W porządku dziennym poszczególnych posiedzeń w pierwszej kolejności ujmowano sprawy należące wyłącznie do kolegialnych decyzji Zarządu podejmowane w formie uchwał, a następnie sprawy różne. Wyniki przeprowadzonej oceny legalności i zasadności podjętych w analizowanym okresie 40 (25%) z podjętych łącznie 162 uchwał, wskazują, że podejmowano je kolegialnie z zachowaniem wymogów § 53 ust.1 statutu i § 7 ust.1 regulaminu Zarządu, jako że podejmowanie ich należało do wyłącznej kompetencji Zarządu.

remontowego z uwzględnieniem wskaźników procentowych poszczególnych powierzchni lokali.

W ramach zarządzania zasobami mieszkaniowymi zapewniono całodobową obsługę techniczną wszystkich zasobów Spółdzielni oraz zadbano o utrzymanie na ich terenie porządku, ładu i czystości, co potwierdziły wyniki oględzin 4 z 13 budynków mieszkalnych oraz terenów przyległych.

W ramach umowy zawartej z dostawcą energii cieplnej zadbano o ciągłą dostawę do budynków mieszkalnych ciepła i ciepłej wody o wymaganych parametrach.

Spośród 1929 lokali mieszkalnych 1862 (96,5%) posiadały opomiarowanie zużycia centralnej ciepłej i zimnej wody.

7. Prawidłowo opracowywano i uchwalano plany finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W projektach rocznych planów, mając na uwadze zachowanie płynności finansowej, uwzględniano: wykonanie planu za rok poprzedni oraz zakładane przez dostawców usług podwyżki cen na materiały i usługi jak i wzrost podatków. Projekty te obejmowały całość gospodarki rzeczowo-finansowej Spółdzielni, bowiem zawierały plany: gospodarczo-finansowe przychodów i kosztów, zatrudnienia i funduszu płac oraz rzeczowo-finansowe remontów zasobów mieszkaniowych. Rada Nadzorcza zatwierdzała, przedkładane jej przez Zarząd w trybie § 51 statutu projekty planów. W badanych latach na gospodarce zasobami mieszkaniowymi uzyskano ujemnie malejące wyniki kolejno na poziomie: - 805 tys. zł, -556 tys. zł i -324 tys. zł, które zgodnie z § 121 statutu pokrywano nadwyżką uzyskiwaną z działalności gospodarczej (*z najmu lokali użytkowych*).
8. W badanym okresie o 68,5 tys. zł (*z 364,5 tys. zł do 433 tys. zł*) wzrosła kwota zaległych opłat czynszowych za użytkowanie lokali mieszkalnych, pomimo wykorzystania przez Spółdzielnię dostępnych prawem środków do ich wyegzekwowania. Rozmiar tych zaległości rzutował bezpośrednio na poziom wskaźnika zadłużenia, który w analizowanym okresie wzrósł z 3,6% do 4,0%.
9. Zarząd bez zbędnej zwłoki podejmował decyzje o wykonaniu robót remontowych, których rozmiar i rodzaj limitowany był posiadanymi środkami finansowymi na funduszu remontowym. Dbał także o utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym. Należycie zorganizowano prace konserwatorów, którzy w ramach remontów bieżących, bez zbędnej zwłoki usuwali także zgłaszane przez mieszkańców Spółdzielni różnego rodzaju usterki i awarie. W badanych latach ich rozmiar utrzymywał się na poziomie w przedziale od 2951 szt. do 3308 szt. rocznie. W analizowanym okresie na remonty, w tym i zlecone firmom zewnętrznym wydatkowano łącznie 5,8 mln zł. Nadzór

nad wykonawstwem robót sprawowały osoby posiadające wymagane przygotowanie zawodowe i kierunkowe uprawnienia.

10. Z zachowaniem wymogów Kodeksu Cywilnego wynajmowano lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni. W umowach z najemcami zapewniono sobie możliwość pełnego wyegzekwowania czynszu poprzez obowiązek wnoszenia kaucji zabezpieczającej pełne jego wyegzekwowanie, na wysokość, którego rzutowała przede wszystkim opłacalność wynajmu lokalu. W kolejności analizowanych lat z najmu lokali użytkowych uzyskano dodatni wynik finansowy netto w kwocie: 0,7 mln zł i po 0,8 mln zł.

11. Zadbano o prawidłowość świadczonych usług na rzecz Spółdzielni przez lokalne przedsiębiorstwo gospodarki komunalnej i PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok oraz ich rozliczenia, poprzez zawarcie z nimi wieloletnich umów, które zabezpieczały w pełni dostawę energii cieplnej pod potrzeby c. o. i do podgrzania wody oraz zimnej wody, a także energii elektrycznej do posiadanych zasobów mieszkaniowych. Umowy zabezpieczały interes Spółdzielni przed skutkami nieterminowego świadczenia usług lub ich złą, jakości. W badanym okresie usługodawcy należycie wywiązywali się z przyjętych na siebie zobowiązań, dostarczając do zasobów Spółdzielni określone w umowach ilości wody zimnej i zużytej energii elektrycznej.

Rzetelnie i z zachowaniem kryteriów zatwierdzonych stosownymi uchwałami przez Radę Nadzorczą rozliczano użytkowników lokali z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków, niezbilansowanej wody i legalizacji wodomierzy, a także zużycia energii cieplnej i elektrycznej.

12. Spółdzielnia posiadała pełną dokumentację techniczną związaną z realizacją 13 budynków, mieszkalnych z liczbą 1929 szt. lokali mieszkalnych, których potrzeby remontowe wynikające z przeglądów uwzględniano w rocznych planach remontów do poziomu środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym. Wyniki analizy z zakresu stosowanego trybu i kryteriów doboru wykonawców robót remontowych na przykładzie zawartych z wykonawcami 9 z 75 umów z lat 2016-2018 wskazują, że Zarząd zadbał o interes Spółdzielni ujmując w umowach kary za złą, jakość i nieterminowość wykonanych robót oraz przewidział możliwość wyegzekwowania od wykonawców wad ujawnionych w okresie gwarancji.

13. W pełni pokrywano własne potrzeby transportowe posiadany mini ciągnikiem typu Goldoni z przyczepą jednoosiową, który wykorzystywano do przewozu materiałów i narzędzi służących do usuwania w budynkach mieszkalnych awarii, a zimą odśnieżania

dróg w obrębie zasobów własnych. Zadbano przy tym o należyte rozliczanie zużytego paliwa.

14. Z zachowaniem wymogów art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości³, prowadzono gospodarkę finansową, której zasady wdrożono w życie 01 stycznia 2002 roku wraz z Zakładowym Planem Kont, a następnie decyzją Zarządu Nr 1 z 18 stycznia 2011 roku przyjęto nową politykę rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont, po czym uchwałą Zarządu Nr 1/20/2016 z 29 września 2016 roku w polityce rachunkowości wprowadzono zmiany prezentacji wyników na GZM o propozycje wprowadzone przez Krajowy Standard Rachunkowości. Zapewniono także należyte ewidencjonowanie operacji gospodarczych poprzez dostosowanie ksiąg rachunkowych do specyfiki branżowej i prowadzenie ich z podziałem kosztów na poszczególne rodzaje działalności, co warunkowało należyte ustalanie podstawy opodatkowania oraz rozliczeń podatkowych i poprawne sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych. W „polityce” rachunkowości opisano metody archiwizowania danych na komputerowych nośnikach informacji oraz system ochrony danych komputerowych. Wyrównoważona kontrola 38 szt. dowodów księgowych z lipca i sierpnia z lat 2017-2018, wykazała, że przestrzegano także podstawowych zasad nadzoru i kontroli ich wystawiania. Zawierały one, bowiem wymagane klauzule o przeprowadzonych kontrolach pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym, zatwierdzone do realizacji przez główną księgową i Prezesa Zarządu. Potwierdzona skuteczność kontroli wewnętrznej zapewniała rzetelne i poprawne sporządzanie we wszystkich istotnych aspektach rocznych sprawozdań finansowych. Księgi rachunkowe i rachunek kosztów dostosowano do specyfiki branżowej i prowadzono z podziałem kosztów na nieruchomości.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni zapewniała bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym, a także w odniesieniu do wykonawców robót i usług. Przestrzegano złotej reguły bilansowej poprzez finansowanie majątku trwałego głównie kapitałem własnym. W latach 2016-2018 pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym i zobowiązaniami długoterminowymi było wyższe od wymaganego (100%) o 8%. Również wskaźnik płynności finansowej (*bieżącej*), który winien oscylować w przedziale, co najmniej 1,5-2,0, utrzymywał się na korzystnym poziomie i wzrósł z 2,22 do 2,50. W okresie tym także na korzystnym poziomie utrzymywał się wskaźnik globalnego zadłużenia, który był znacznie niższy od dopuszczalnego (50%), bowiem występował w przedziale od 41,8% do 43,1%.

³ Tj. Dz. U. z 2013 roku Nr 47, poz. 330 ze zm.

15. Przestrzegano obowiązującego trybu podczas przeprowadzania inwentaryzacji obejmującą wszystkie składniki aktywów i pasywów z zachowaniem częstotliwości określonej w ustawie o rachunkowości. Analiza prawidłowości sporządzonej za 2018 rok inwentaryzacji poszczególnych składników majątku potwierdziła faktyczną jego wartość oraz funduszy własnych ujętych w sprawozdaniu finansowym.

Przedstawiając powyższą ocenę i uwagi Związek Rewizyjny ocenia pozytywnie wszelkie działania Spółdzielni związane z realizacją opisanych szczegółowo w protokole lustracji, nie znajdując jednocześnie powodów do formułowania wniosków polustracyjnych w tym zakresie.

Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy „Prawo spółdzielcze”, proszę o przedstawienie wyników przeprowadzonej lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Pełnomocnik Zarządu
DYREKTOR BIURA

mgr Piotr Korol

