

Toruń dnia 28.03.2024 r.

L. dz. 41 /2024

~~Rada Nadzorcza~~
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Rubinkowo”
ul. Dziewulskiego 12
87- 100 Toruń

Na podstawie umowy nr 29/L/2023 zawartej w dniu 03.11.2023 r., pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu ul. Kościuszki 41/47 a Spółdzielnią Mieszkaniową „Rubinkowo” w Toruniu ul. Dziewulskiego 12. W dniach od 19.12.2023 r. do 15.03.2024 r. została przeprowadzona przez Związek pełna lustracja działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r. Omówienie lustracji z Zarządem Spółdzielni odbyło się w dniach 14-19 marca 2024 r. Protokół lustracji został przekazany przez lustratorów Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz Zarządowi.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- Podstawy prawne i zakres działalności.
- Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- Organizacja i działalność organów samorządowych.
- Zagadnienia członkowskie.
- Charakterystyka zasobów Spółdzielni i dokumentacja techniczna budynków.
- Gospodarka remontowa.
- Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.
- Planowanie działalności statutowej spółdzielni mieszkaniowej.
- Działalność społeczno-wychowawcza.
- Rachunkowość i finanse.

Z uwagi na obszerność protokołu, w syntezie przytaczamy wybrane zagadnienia, mające istotne znaczenie dla działalności Spółdzielni.

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

Ustaleniom lustracji w szczególności służyły:

- uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja z działań samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja pracownicza

- ewidencja finansowo – księgową,
- sprawozdania finansowe,
- dokumentacja dotycząca prac remontowych.

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, 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 Spółdzielni, rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszej syntezie jest przede wszystkim oceną działania tego organu.

Istniejące w Spółdzielni regulaminy i unormowania wewnętrzne wymienione w protokole lustracji są dostosowane do przepisów ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o 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 Spółdzielni, wypełniając funkcję kontroli i nadzoru, a dokumentacja pracy tego organu jest prowadzona właściwie.

Forma i treść podejmowanych uchwał przez organy Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń i mają odzwierciedlenie w protokołach z 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 Spółdzielnia przestrzega przepisów Prawa spółdzielczego - prowadzony jest rejestr członków Spółdzielni, zgodnie z wymogami art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze oraz rejestr lokali z założonymi księgami wieczystymi.

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 2020- 2022:

1) Działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazywała:

- Rok 2020 – nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 2.418.625,42 zł,
- Rok 2021 – nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 3.144.899,57 zł,
- Rok 2022 – nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 3.049.672,18 zł.

2) Pozostała działalność Spółdzielni:

- Rok 2020 – zysk netto w kwocie – 3 397 803,54 zł

- Rok 2021 – zysk netto w kwocie – 3 223 399,05 zł,
- Rok 2022 – zysk netto w kwocie – 3 819 758,89 zł,

Zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia zysk netto z pozostałej działalności za lata 2020 - 2022 przeznaczony został na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz na zwiększenie funduszu zasobowego (z przeznaczeniem na inwestycje).

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych wynosiły 1 679 556,70 zł, co stanowiło 2,62% rocznego wymiaru opłat (w roku 2020 – wskaźnik ten ukształtował się na poziomie 2,52%, a zadłużenie wynosiło 1 434 399,51 zł).

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

W badanym okresie gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona była w zakresie ustalonym planem, a poniesione w latach 2020 – 2022 nakłady na remonty sfinansowane zostały środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym. Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Umowy zawarte z 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.

W latach 2020 – 2022 wykonano prace remontowe łącznie na kwotę 22 915 298 zł.

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

Spółdzielnia posiada Zasady (politykę) Rachunkowości, dostosowane do wymogów wynikających z art. 10 ustawy o rachunkowości. Księgi rachunkowe prowadzone są rzetelnie, sprawdzalnie i bieżąco, spełniając tym samym wymogi określone w art. 24 ustawy o rachunkowości, a dowody księgowo spełniają kryteria określone w art. 21-22 tej ustawy.

Sprawozdania finansowe sporządzone zostały terminowo, a także corocznie przyjmowane były przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dniach 19-24 czerwca 2023 r. Walne Zgromadzenia w latach 2020 -2022 zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi nie były zwoływane w związku z zagrożeniem epidemią COVID-19.

Sprawozdania finansowe za lata 2020-2022 zostały przesłane drogą elektroniczną do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sprawozdania Finansowe za lata 2020-2022 podlegały badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie przeprowadziła Firma Audytorska POL-TAX 2 sp. z o.o. Sprawozdania z badania sprawozdań zostały wydane bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia prawidłowo dokonywała rozliczenia Kosztów Zarządu Ogólnego na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rubinkowo” w Toruniu prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów wymienionych w art.4, ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wysokość stawki eksploatacyjnej oraz funduszu remontowego uchwalana jest w jednakowej wysokości dla całości zasobów.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest dla każdej nieruchomości odrębnie, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowieniami statutu.

W świetle ustaleń lustratora stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni został całkowicie uregulowany.

Na dzień 31.12.2022 r. ogólna powierzchnia gruntów wynosiła 850.960,00 m²

w tym:

grunty własne	722.248,43 m ²
grunty będące w użytkowaniu wieczystym	41.669,93 m ²
grunty w zarządzaniu SM pod lokalami odrębnej własności	87.041,64 m ²

Lustrator nie stwierdził naruszenia zapisów ustawowych w odniesieniu do terminów przenoszenia własności lokali.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rubinkowo” działa na podstawie Statutu, którego zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 26.05.2018 r. przyjęto nową treść Statutu, postanowienie Sądu, Sygnatura Sprawy TO VII NS- REJ.KRS/008592/18/789 z dnia 01.10.2018 r.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego pisma, nie przedstawia się zaleceń po lustracyjnych.

Ocena całokształtu działalności Spółdzielni pod względem:

- 1. Legalności** - Spółdzielnia działała 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 wykazał należytą dbałość o zabezpieczenie majątku.
- 3. Rzetelności** - Spółdzielnia dokumentowała wszystkie czynności i zdarzenia gospodarcze zgodnie ze stanem faktycznym.

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

Zarząd Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
z siedzibą w Toruniu

Z-ca Prezesa Zarządu

Janina Zuzanna
Šoehacka-Prus

Z-ca Prezesa Zarządu

Jerzy Zawadzki

PREZES ZARZĄDU

Marek Żółtowski