

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28, tel. (22) 652-32-74

Santander Bank Polska S.A. nr 37 1090 1056 0000 0001 4319 2137
NIP 525-000-98-61

e-mail: biuro@kzrsm.pl
www.kzrsm.pl

REGON 010016329

L.dz. ZR/ 177/2020

Warszawa, dnia 22.07.2020 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

w Ciechocinku

Wpłynęło: dn. 28.07.20r.

Zat.

L.dz.

909

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Ciechocinku
ul. Polna 8
87-720 Ciechocinek

Zgodnie z umową z dnia 15.01.2020 r. zawartą pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku, w dniach od 01.06.2020 r. do 10.07.2020 r. przeprowadzona została lustracja pełna z działalności Spółdzielni za lata 2017 – 2019. W dniu podpisania protokołu, nastąpiło omówienie lustracji. Do protokołu nie wniesiono uwag ani zastrzeżeń. W dniu zakończenia lustracji, podczas posiedzenia Rady Nadzorczej, lustratorzy przedstawili wyniki lustracji.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia ujęte w rozdziałach:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne w zakresie działalności Spółdzielni.
- III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- IV. Organizacja i działalność organów statutowych.
- V. Zagadnienia członkowskie.
- VI. Planowanie działalności statutowej Spółdzielni.
- VII. Gospodarka zasobami (zarządzanie i utrzymanie nieruchomości).
- VIII. TVK.
- IX. Rachunkowość i finanse.
- X. Gospodarka magazynowa.
- XI. Transport.
- XII. Działalność kulturalno - oświatowa.

Ustalenia lustracji oparte zostały na stwierdzonych faktach i na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentach wybranych metodą losową.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne (regulaminy i instrukcje),
- uchwały oraz decyzje organów statutowych,
- dokumentacja członkowska,
- ewidencja i dokumentacja pracownicza,
- dokumentacja gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- dokumentacja dotycząca prac remontowych,
- dokumentacja finansowo- księgowa.

Wyniki przeprowadzonej lustracji zawarte w protokole stanowiącym integralną całość z niniejszym wystąpieniem polustracyjnym.

Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta. Spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z art. 91 §1 ustawy - Prawo spółdzielcze, tj. poddała się badaniu lustracyjnemu w wymaganym terminie. Na podstawie ustaleń lustracji, przeprowadzonej za lata 2014-2016 Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie skierował do Spółdzielni list polustracyjny, który w swej treści zawierał 4 wnioski. O stopniu realizacji wniosków Związek dokonujący lustrację nie został poinformowany (wymóg art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze).

Przeprowadzona w Spółdzielni kontrola przez ZUS zakończona została sporządzonym protokołem.

Według stanu na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia nie administrowała wspólnotami na zlecenie. Zasobami swoimi zarządzała samodzielnie, a działalność oparta jest na planach przyjmowanych uchwałami Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia posiada statut wpisany do KRS w dniu 05.07.2019 r. zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 26.06.2019 r. Uwagi do zapisów statutowych znajdują się w II rozdziale protokołu z lustracji.

Spółdzielnia posiada regulaminy wymagane statutem, które uchwalone zostały przez uprawniony do tego organ. Uwagi dotyczące uregulowań wewnętrznych Spółdzielni oraz zapisów w tych regulaminach zostały zamieszczone w treści protokołu.

Spółdzielnia posiada zaktualizowaną, zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą, strukturę organizacyjną. Akta osobowe pracowników prowadzone są zgodnie z wymogami nałożonymi przez stosowne przepisy.

Zasady wynagradzania pracowników określone zostały w regulaminie. Wynagrodzenie dla członków Zarządu określone zostało w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Pracownicy oraz członkowie Rady Nadzorczej podpisali stosowane oświadczenia o zachowaniu poufności.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie przewidziane i określone statutowo organy, tj.: Walne Zgromadzenie Członków, Rada Nadzorcza i Zarząd. Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń Członków. Zachowany został termin określony w art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z art. 8³ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prawidłowo powiadomiono członków oraz Krajową Radę Spółdzielczą. Uchwały podejmowane przez ten organ były zgodne z prawem i mieściły się w jego kompetencjach. Dokumentacja obrad Walnego Zgromadzenia Członków nie budzi zastrzeżeń lustratorów. Przechowywana jest prawidłowo.

W okresie poddanym badaniom lustracyjnym, dnia 26.06.2019 r. dokonano wyboru 9. członków Rady Nadzorczej. Skład osobowy Rady wpisany został do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 27.09.2019 r. Badanie nie wykazało nieprawidłowości w pracy tego organu. Podejmowane uchwały posiadały właściwą formę i nie przekroczyły kompetencji tego organu. Prowadzona dokumentacja jest czytelna. Na jej podstawie można stwierdzić, że organ ten sprawuje właściwy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni. Rada Nadzorcza co roku na Walnym Zgromadzeniu Członków składała sprawozdanie ze swojej działalności, które było przyjmowane uchwałą.

Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w wysokości określonej wewnętrznymi uchwałami w oparciu o zapis w statucie.

W związku ze zmianą statutu, jednoosobowy Zarząd od dnia 18.03.2019 r. został zmieniony na Zarząd trzyosobowy. W okresie objętym lustracją następowały zmiany osobowe w składzie Zarządu. W dniu 30.05.2018 r., uchwałą Rady Nadzorczej, odwołano Prezesa Zarządu i powołano na czas do rozstrzygnięcia konkursu Członka Rady Nadzorczej. W dniu 23.01.2018 r. rozstrzygnięto konkurs i powołano Prezesa Zarządu. Uchwałami Rady Nadzorczej nr 11 i 12 w 2019 r. powołano dwóch Członków Zarządu i zgodnie z zapisami statutu, Zarząd Spółdzielni rozpoczął pracę w składzie trzyosobowym. Zmiany osobowe Zarządu wpisane zostały do KRS. Członkowie Zarządu posiadają zakresy czynności.

Zarząd Spółdzielni, jako organ wykonawczy, zajmował się sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni. Co roku przedkładał na obrady Walnego Zgromadzenia Członków sprawozdanie ze swej działalności, które przyjmowane było uchwałą.

Spółdzielnia prowadzi prawidłowo rejestr członkowski (art. 30 ustawy – Prawo spółdzielcze) oraz rejestr założonych ksiąg wieczystych zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Akta członkowskie posiadają prawidłową formę i pełną dokumentację. Zgodnie z uchwałą z dnia 20.07.2017 r. doprowadzono do uaktualnienia rejestru członków. Od dnia 09.09.2017 r. Spółdzielnia przyjmuje w poczet członków na podstawie złożonej deklaracji wyłącznie osoby posiadające prawo odrębnej własności. Osoby nabywające lokatorskie lub

własnościowe prawo do lokalu wpisywane są do rejestru członków z mocy ustawy.

Dokonany przetarg na lokal mieszkalny w 2017 r. był zgodny z regulaminem. Dokumentacja członkowska zabezpieczona jest prawidłowo.

Na bieżąco realizowane są wnioski członków ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności. W okresie objętym lustracją dokonano 11 przekształceń prawa.

W trakcie prowadzenia lustracji dokonano przeglądu zasobów Spółdzielni, który wykazał, że tereny są czyste i zadbane. Budynki są w dobrym stanie techniczno-estetycznym.

Obsługa mieszkańców dokonywana jest przez własne służby. Umowy na dostarczanie mediów (gaz, energia elektryczna, podawanie ciepła, woda i ścieki, dzierżawa pojemników na śmieci) są standardowe i zabezpieczają potrzeby mieszkańców Spółdzielni i możliwości egzekwowania jakości świadczonych usług.

Książki obiektów budowlanych prawidłowo prowadzone i zawierają aktualne wpisy. Kontrole stanu technicznego budynków wykonywane były zgodnie z art. 62 ustawy - Prawo budowlane. Spółdzielnia posiada własne lokale użytkowe, na które zawarte są umowy najmu. Wynajmowane są ponadto dodatkowe pomieszczenia piwniczne. Zasady najmu lokali i wybór najemców określa Zarząd Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe sporządzone zostały terminowo. Sprawozdania te spełniają wymogi art. 52 ustawy o rachunkowości. Za lata 2017 i 2018 zatwierdzone zostały przez Walne Zgromadzenie Członków oraz złożone w Sądzie Rejonowym i Urzędzie Skarbowym w wymaganych terminach. Sprawozdanie finansowe za 2019 r. nie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą oraz nie zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków (pandemia COVID – 19).

Zasady (polityka) rachunkowości przyjęte zostały do stosowania w Spółdzielni od dnia 02.10.2019 r., co oznaczało uchylenie dotychczasowej polityki rachunkowości z dnia 22.09.2005r. Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki z wykorzystaniem systemu komputerowego.

Sprawdzone drogą losową dokumenty księgowe zawierają stwierdzenia i zakwalifikowanie dowodu do ujęcia w księgach rachunkowych, poprzez wskazania daty oraz sposobu ujęcia dowodu (dekretacje), podpis osoby odpowiedzialnej za te wskazania.

Spółdzielnia prowadzi obrót gotówkowy – kasę. Zapisy operacji kasowych prowadzone są w raporcie kasowym. Stan środków pieniężnych w kasie na dzień 31.12.2019 r. wyniósł 3.553,05 zł. Obrót gotówkowy prowadzony jest na potrzeby wewnętrzne dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni.

Poza działalnością związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia wykazała na rachunku zysków i strat w poszczególnych latach objętych lustracją, działalność gospodarczą opodatkowaną podatkiem dochodowym od osób prawnych.

– 2019) wykazywał zysk bilansowy. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków dokonano podziału nadwyżki bilansowej netto za lata 2017 i 2018 na pokrycie kosztów nad przychodami oraz bieżącą działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Wynik uzyskany na gospodarce zasobami mieszkaniowymi należy ustalać zgodnie z art. 6 ust. 1 o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ewidencjonować na koncie rozliczeń międzyokresowych.

Przychody z zarządzania lokalami mieszkaniowymi ustalone na poszczególnych nieruchomościach w latach 2017-2019 nie pokrywały poniesionych kosztów. Stawka eksploatacyjna ustalona dla lokali mieszkalnych (członków Spółdzielni) poszczególnych nieruchomości była jednakowa i wynosiła 0,63 zł/m² p.u.

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o plany gospodarczo-finansowe uchwalane przez Radę Nadzorczą.

Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych była oparta na założeniach rocznego planu remontów, sporządzonego na podstawie wyników z okresowych przeglądów stanu technicznego. Spółdzielnia realizowała remonty ukierunkowane na poprawę stanu technicznego budynków. Bieżące potrzeby remontowe zabezpieczał naliczony odpis na fundusz remontowy. Opłata ustalona w ramach tego odpisu dla poszczególnych nieruchomości wynosiła 1,50 zł/m², a dla garaży 0,30 zł/m². W latach objętych lustracją nie uległa zmianie. Obciążała koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Zmianie uległa opłata dla nieruchomości w Nieszawie i wynosiła 2,00 zł/m² p.u. Stan konta środków funduszu remontowego Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. wynosił 306.266,92 zł.

Zaległości z tytułu opłat za używanie lokali wg. stanu na dzień 31.12.2019 r. stanowiły 6,20% rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Wskaźnik zadłużenia w stosunku do 2017 roku wzrósł o około 9%. Na 1.112 posiadanych lokali mieszkalnych w dniu 31.12.2019 r. zadłużonych było 577 lokali na łączną kwotę 354,900,93 zł. Spółdzielnia prowadzi w tym zakresie przewidzianą regulaminem wewnętrznym działalność windykacyjną w kierunku obniżenia zaległości w opłatach.

Zobowiązania publiczno – prawne Spółdzielnia regulowała na bieżąco.

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe, które w części zagospodarowała w ramach lokaty terminowej, której stan na koniec roku 2019 wynosił 1.204.966,42 zł.

Rozliczeń z tytułu zużycia wody przez odbiorców dokonuje się cztery razy w roku w okresach wskazanych w § 2 pkt. 1 regulaminu, na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych zamontowanych w poszczególnych lokalach. Różnica rozliczenia finansowego wynikająca pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych pokrywana jest częściowo z dodatkowej opłaty w wysokości 0,75 zł/os. W latach

objętych lustracją opłata ta nie uległa zmianie.

Ciepło dla potrzeb c.o. dostarczane jest przez KPUP „Ekociech” Sp.z o.o. oraz z kotłowni własnych dla siedmiu budynków. Na dzień 31.12. danego roku różnica pomiędzy kosztami c.o., a przychodami przeksięgowana jest na konto „647” rozliczeń międzyokresowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Opłata za c.o. ustalana była w formie zaliczek i rozliczana w okresie 12. miesięcy za sezon grzewczy ustalony od 01.06. - 31.05. roku następnego. Na poczet kosztów centralnego ogrzewanie i podgrzania wody pobierane są zaliczki. Rozliczenie przeprowadzane jest w oparciu o wskazania podzielników kosztów. Odczyty dokonywane są drogą radiową. Rozliczenie kosztów ciepła przeprowadzane jest przez specjalistyczne firmy na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną zgodnie z § 4 pkt 2 ppkt 9 statutu. Fundusz wyżej wymieniony tworzony jest z wpływów uzyskiwanych z opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni oraz otrzymywanych darowizn i sponsoringu. Obowiązująca opłata funduszu od 01.01.2019 r. wynosiła 0,02/m² p.u. (poprzednia 0,05 zł/m² p.u.). Stan środków funduszu na dzień 31.12.2019 r. to kwota 8.439,50 zł.

Zapasy materiałowe (stan na 31.12.2019 r. w kwocie 45.642,91 zł) wykorzystywane są na bieżące potrzeby Spółdzielni. Spis z natury stanu z magazynu prowadzony był zgodnie z ustawą o rachunkowości (art.26).

Spółdzielnia nie jest w stanie likwidacji i nie została ogłoszona jej upadłość. Na podstawie przeprowadzonego badania całokształtu działalności Spółdzielni należy stwierdzić, że nie zachodzi obawa o zaprzestanie działalności.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego Związek formułuje następujące wnioski:

1. Dokonać aktualizacji treści statutu, uwzględniając uwagi zawarte w protokole lustracji.
2. Dostosować uregulowania wewnętrzne Spółdzielni zgodnie z uwagami zawartymi w treści protokołu lustracji.
3. Uchylić jako nieaktualne: Regulamin Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin przyjmowania w poczet członków.
4. Przestrzegać zasad art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie obowiązku przekazywania informacji o stopniu realizacji wniosków zawartych w ocenie polustracyjnej.
5. Prowadzić zgodnie z uwagami zawartymi w protokole:
 - a) ewidencję (na dzień 31.12.) różnic między kosztami, a przychodami na c.o. przeznaczonych do rozliczenia,
 - b) ewidencję i ustalenie wyniku na nieruchomościach gospodarki zasobami

mieszkaniowymi zachowując zapis art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

c) ewidencję zużytego gazu (faktury dostawcy) prowadzić na kontach kosztów, a wpłaty zaliczek na kontach przychodów.

6. Wykazywać w bilansie należności i zobowiązania konta „204” - czynsze.

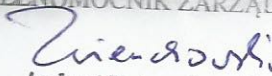
7. Kontynuować przewidziane prawem działania windykacyjne zaległości w opłatach za lokale.

Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze, ocena z przeprowadzonej lustracji winna być przedstawiona przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków i przyjęta przez Walne Zgromadzenie stosowną uchwałą.

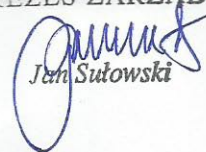
Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do corocznego przekazywania informacji o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU


Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU


Jan Sułowski