

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
ul. Żubrów 3, tel. 91 422 57 40
71-617 SZCZECIN
REGON 810603823 NIP 851-10-11-983

Szczecin, dnia 2 grudnia 2019r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”
ul. 9 Maja 17
71-136 Szczecin**

W wyniku umowy zawartej pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz” w dniach od 09 września 2019 roku do 18 listopada 2019 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja ustawowa działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- ewidencja finansowo-księgową oraz sprawozdania finansowe,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca wykonania prac o charakterze remontowym,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia z badania lustracyjnego zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną część. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia wykonuje obowiązek lustracyjny nałożony postanowieniem art. 91 Prawa spółdzielczego w zakresie poddawania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni.

Na posiedzeniu w dniu 12.01.2017 r. Rada Nadzorcza zapoznała się z wynikami lustracji za lata 2013 – 2015 wraz z wnioskami polustracyjnymi. Wnioski z lustracji zostały przedstawione przez Radę Nadzorczą na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia obradujących w dniach 25, 29, 30 i 31 maja oraz 1 i 5 czerwca 2017 r. i uchwałą nr 4/2017 przyjęto wnioski jednogłośnie. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków z przeprowadzonej lustracji na najbliższym (po lustracji) walnym zgromadzeniu odpowiada warunkom określonym w art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego i znajduje udokumentowanie w protokole z tego zebrania.

Spółdzielnia na bieżąco dokonywała aktualizacji danych podmiotu w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym Szczecin Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy.

Aktualizacja danych dotyczyła zmian postanowień statutu oraz składu osobowego Rady Nadzorczej, ponadto corocznie składano sprawozdania z działalności Spółdzielni i sprawozdanie finansowe, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne, tj. statut, regulaminy, zasady postępowania oraz instrukcje regulujące działalność Spółdzielni.

Badania lustracyjne nie wykazały uchybień i nieprawidłowości w zakresie:

- terminowości zwoływania posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
- przebiegu obrad,
- sposobu prowadzenia dokumentacji pracy tych organów.

Dokumentacja obrad Walnego Zgromadzenia jest kompletna a sposób dokumentowania przebiegu obrad nie budzi zastrzeżeń.

Zakresy kompetencji organów Spółdzielni ustalone statutem nie zawierają zapisów niezgodnych z ustawą. Dodatkowe zadania poszczególnych organów wynikające ze statutu wzajemnie nie kolidują i nie są sprzeczne. Zadania te wzajemnie się uzupełniają i stwarzają warunki należytego wykonywania zadań statutowych Spółdzielni i obsługi członków.

Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej odpowiada postanowieniom "Regulaminu Rady Nadzorczej". Dokumentację prac Rady Nadzorczej stanowią protokoły z posiedzeń oraz uchwały. W protokołach Rady Nadzorczej zawarte są szczegółowe zapisy dotyczące omawiania bieżącej działalności spółdzielni. Praca Rady Nadzorczej prowadzona była w oparciu o plany pracy uwzględniające statutowe obowiązki Rady. Dokumentacja Rady odpowiada postanowieniom zawartym w regulaminie odnośnie ich autoryzacji przez upoważnionych członków tego organu.

Uchwały Rady nie naruszały zasad kompetencyjności zakresu działań przy podejmowaniu decyzji, nie były obciążone wadą nieważności i nie naruszały interesu Spółdzielni. Rada Nadzorcza działa zgodnie z obowiązującymi przepisami, realizuje zadania nadzorczo-kontrolne wobec Zarządu oraz pełni funkcję organu odwoławczego w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Funkcje zarządzające Rada Nadzorcza wypełnia przede wszystkim poprzez coroczne uchwalanie planów gospodarczo-finansowych. Rada Nadzorcza realizowała statutowy obowiązek odnośnie przedkładania okresowych sprawozdań na posiedzeniach Walnego Zgromadzenia.

Na ocenę pracy Zarządu wpływa głównie stopień realizacji zadań Spółdzielni określony w planach gospodarczych i programach uchwalanych przez jej organy, sytuacja finansowa oraz poziom organizacji i jakości funkcjonowania służb Spółdzielni. W tych aspektach ocena Spółdzielni jest pozytywna. Zarząd, będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych, pełni jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną pracy tego organu. Decyzje Zarządu podejmowane są kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach, a w okresie pomiędzy posiedzeniami w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Decyzje kolegialne zostały właściwie udokumentowane. Członkowie Zarządu Spółdzielni są pracownikami etatowymi. W badanym okresie Zarząd pracował w składzie trzyosobowym, co odpowiada postanowieniom statutu.

Strukturę organizacyjną Spółdzielni jako jednostki gospodarczej dostosowaną do rodzaju prowadzonej działalności uchwalila, stosownie do postanowień statutu, Rada Nadzorcza.

Spółdzielnia w sposób prawidłowy prowadzi dokumentację związaną ze stosunkiem pracy. Akta osobowe pracowników są prowadzone w sposób zgodny z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z 28.05.1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 894). Organizacja pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określają stosowne regulaminy a w stosunku do członków Zarządy uchwały Rady Nadzorczej. Lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania postanowień Kodeksu pracy oraz wprowadzonych regulaminów i uchwał. Wykonywanie obowiązków z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy w Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń lustratorów. Od 1 stycznia 2019 r. weszło w życie Rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej (2018 r., poz. 2369), które reguluje m.in. zasady prowadzenia i przechowywania akt osobowych pracowników. Wskazać należy, iż Spółdzielnia rozpoczęła w roku bieżącym prowadzenie akt osobowych pracowników wg nowych zasad.

System informacyjny w Spółdzielni jest czytelny. Informacje o godzinach pracy Spółdzielni i dane kontaktowe zamieszczone są nie tylko na tablicach ogłoszeń na terenie zasobów ale i na stronie internetowej Spółdzielni. Oprócz powyższych informacji, na stronie internetowej, Spółdzielni zamieszczane są także m.in. statut Spółdzielni, informacje dotyczące obowiązujących regulaminów wraz z ich treścią, protokoły z posiedzeń organów Spółdzielni, sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu, ogłoszenia o organizowanych przetargach, moduł E-czynsze pozwala na wgląd w stan rozliczeń z tytułu wnoszonych opłat przez mieszkańców i inne, przydatne informacje.

W zakresie ochrony danych osobowych w Spółdzielni obowiązuje Polityka ochrony danych osobowych wprowadzona w życie uchwałą Zarządu nr 179/2018 z dnia 23 i 24 maja 2018 r.

W zakresie ochrony mienia budynki mieszkalne i niemieszkalne, budowle oraz pozostały majątek Spółdzielni są ubezpieczone od wszelkich ryzyk wymienionych w posiadanych polisach oraz z tytułu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej i użytkowania mienia. Ochrona siedziby Spółdzielni oraz zabezpieczenie gotówki w transporcie jest wykonywane na podstawie umowy zawartej z firmą posiadającą odpowiednią koncesję.

Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów pozostających w jej zarządaniu. Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia zarządza ogółem 38,3467 ha gruntów.

W zakresie spraw członkowskich lustracja nie wykazała nieprawidłowości. Na 31.12.2018 r. Spółdzielnia posiada 7349 członków. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza tylko w 2018 r. (ze względu na zmianę stanu prawnego) nie podejmowała uchwał wykluczających i wykreślających członków ze Spółdzielni.

Rejestry członków prowadzone są poprawnie. Dokumentacja zawarta w teczkach członkowskich jest kompletna. Sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej i rejestrów, w tym wymagany przez art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste, nie budzi zastrzeżeń. Ustanawianie praw

do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ich wynajem odbywa się zgodnie ze statutem i regulaminami. Zarząd podjął uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali do wszystkich nieruchomości i – w miarę wpływu wniosków - ustanawia odrębną własność lokalu i przenosi własność na osoby zainteresowane.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła działalność inwestycyjną. W dniach 5, 6 i 7 grudnia 2017 r. na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu omówiono realizację zadania inwestycyjnego przy ul. Ruskiej i zatwierdzono kryteria organizacyjne i finansowe inwestycji pn. Budowa budynku wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną. Zadanie obejmowało 61 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowy oraz garaże i komórki lokatorskie.

Na uwagę zasługują działania Spółdzielni w zakresie pozyskiwania środków finansowych na zadania mające na celu poszanowanie energii. Podjęto działania termomodernizacyjne, każde w innym zakresie, których skutkiem będzie obniżenie zużycia energii, a także uzyskanie premii termomodernizacyjnej.

Ponadto w związku z wdrożeniem w okresie od 1.01.2011 do 30.09.2016 r. rozwiązań w zakresie efektywności energetycznej Spółdzielnia przystąpiła do przetargu organizowanego przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i uzyskała świadectwa efektywności energetycznej tzw. „białe certyfikaty”, inaczej mówiąc świadectwa potwierdzające zaoszczędzenie określonej ilości energii w wyniku realizacji inwestycji służących poprawie efektywności energetycznej. „Białe certyfikaty” posiadają prawa majątkowe i są przedmiotem obrotu na towarowej giełdzie energii. W 2019 roku „białe certyfikaty” zostały zbyte przez Spółdzielnię.

Wskazać należy także na przedsięwzięcie polegające na realizacji instalacji zestawów paneli fotowoltaicznych przeznaczonych do wytwarzania energii elektrycznej na potrzeby 29 nieruchomości, które charakteryzowały się stosunkowo wysokim zużyciem prądu. Energia odnawialna uzyskana z instalacji fotowoltaicznych w ramach programu PROSUMENT trafia do części wspólnych ponad 2.000 osób, a dzięki tej czystej energii do atmosfery trafiło mniej dwutlenku węgla (Mg CO₂).

W 2018 roku Spółdzielnia – po ogłoszeniu konkursu o pozyskanie środków finansowych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020 – oś priorytetowa II Gospodarka niskoemisyjna Działania 2.10 Zwiększenie wykorzystania źródeł odnawialnych - ostatecznie zawarła umowę o dofinansowanie projektu pn. „Montaż instalacji fotowoltaicznej o łącznej mocy 200 kW na potrzeby 15 budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Spółdzielnia zarządza 128 budynkami, w tym 112 budynkami mieszkalnymi. Administrowanie zasobami mieszkaniowymi jest scentralizowane w siedzibie Spółdzielni, przy czym w okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni funkcjonowało 6 wyodrębnionych osiedli. Roboty konserwacyjne bieżące w zasobach Spółdzielni wykonywane są w systemie wykonawstwa własnego natomiast realizacja robót wymagających użycia specjalistycznego sprzętu oraz zaangażowania większej liczby wykwalifikowanych pracowników wykonywana jest przy pomocy wykonawców zewnętrznych. Wybór wykonawców zewnętrznych następuje

na podstawie regulaminu określającego warunki składania ofert i ich przyjęcie przez Spółdzielnię.

Stwierdzono widoczne starania Spółdzielni o estetyczne zagospodarowanie terenów i utrzymanie zasobów w należyтым porządku oraz w dobrym stanie technicznym. Pozytywnie należy ocenić stan techniczno-estetyczny budynków i klatek schodowych, oraz – mimo jesiennej pory – utrzymanie czystości i porządku w otoczeniu budynków.

Spółdzielnia posiada aktualne umowy z dostawcami mediów, usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych.

Dla każdego obiektu prowadzone są książki obiektu budowlanego. Sposób prowadzenia dokumentacji jest zgodny z ogólnymi wymaganiami wynikającymi art. 64 Prawa budowlanego, uszczegółowionymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego.

Aspekty dotyczące funduszu remontowego ujęte zostały w *Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych SM „Kolejarz” w Szczecinie* (zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 9/2014 w dniu 28.03.2014 roku).

Podstawowym źródłem finansowania funduszu remontowego w latach 2016–2018 były odpisy na fundusz remontowy, których udział wyniósł odpowiednio 99,24%, 95,21 %, 90,51 %.

W okresie objętym lustracją wykonano następujące prace remontowe, których udział w strukturze wydatków przekraczał 11%:

1. roboty instalacyjne - udział 11,93 % - kwota: 1.804.647 zł,
2. roboty posadzkarskie - udział 20,17 % - kwota: 3.051.351 zł,
3. roboty brukarskie - udział 16,74 % - kwota: 2.531.846 zł.

W latach 2016 - 2018 fundusz remontowy Spółdzielni zamykał się rezerwą (saldo dodatnie) w kwocie odpowiednio 2.787.611,63 zł, 1.668.775,66 zł, 1.732.043,79 zł co oznaczało akumulację środków na realizację prac remontowych w latach następnych.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust.4¹ w związku z art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach 2016 – 2018 Spółdzielnia osiągnęła:

1. wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w wysokości:
 - (-) 827.946,85 zł za 2016 r.
 - (-) 335.197,50 zł za 2017 r.
 - (-) 111.096,43 zł za 2018 r.
2. zysk na działalności gospodarczej w wysokości:
 - 1.077.922,35 zł za 2016 r.
 - 1.180.451,42 zł za 2017 r.
 - 1.075.276,12 zł za 2018 r.

Nadwyżki bilansowe za lata 2016 - 2018 przeznaczono na:

- niedobory gospodarki zasobami mieszkaniowymi odpowiednio w wysokości 827.946,85 zł, 335.197,50 zł, 111.096,43 zł,

- fundusz remontowy odpowiednio w wysokości 235.000,00 zł, 430.000,00 zł, 450.000,000 zł,
- na działalność społeczno-kulturalną oraz charytatywną odpowiednio w wysokości 14.975,50 zł, 15.253,92 zł, 14.179,69 zł,
- na fundusz zasobowy 400.000,00 zł za 2017 rok, 500.000,00 zł za 2018 rok.

Koszty i przychody dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozliczane są z podziałem na nieruchomości, zgodnie z zapisem art. 4¹ ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.). Ewidencja ta dotyczy odrębnie każdej nieruchomości, rozliczeń przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 u.s.m.

Szczegółowe regulacje dotyczące gospodarki zasobami spółdzielczymi określone są w „Regulaminie rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” (zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 49/2011 z dnia 15.06.2011 roku).

Osiągnięte wyniki finansowe na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za lata 2016 – 2018 były przeniesione na rozliczenia międzyokresowe kosztów zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zarząd działając na podstawie § 44 ust. 2 pkt 15 statutu Spółdzielni podejmował uchwały w sprawie zatwierdzenia nowych stawek wnoszonych na poczet eksploatacji oraz na poczet funduszu remontowego przez członków Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni. Stawki eksploatacyjne zróżnicowano wg nieruchomości oraz posiadania statusu członka Spółdzielni.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni pozwala na bieżące regulowanie zobowiązań wobec dostawców robót i usług, ponadto Spółdzielnia lokuje wolne środki finansowe na kontach lokat terminowych .

Wskaźniki płynności I i II stopnia Spółdzielni w badanym okresie kształtują się na poziomie uznawanym za bezpieczny z przedziału od 1,5 do 2 i nie wskazują na występowanie zakłóceń w regulowaniu wymagalnych zobowiązań. Wynosiły odpowiednio 1,7, 1,8, 1,5.

Cykl rozliczeniowy zobowiązań w Spółdzielni jest dużo wyższy niż cykl rozliczeniowy należności (różnica 64,20 dni w 2016 roku, 43,75 dni w 2017 roku, 47,02 dni w 2018 roku). To oznacza , że spółdzielnia była kredytowana przez swoich dostawców.

Spółdzielnia prowadziła intensywne działania windykacyjne. Wg stanu na 31.12.2018 r. ogólny wskaźnik zadłużenia kształtował się na poziomie 9,08 %. Zadłużenie za użytkowanie lokali mieszkalnych w 2018 roku spadło w stosunku do stanu z roku 2016 w wartościach bezwzględnych o 394.997,00 zł, natomiast zadłużenie za użytkowanie lokali użytkowych i garaży wzrosło o 62.170,00 zł.


Spółdzielnia posiada politykę rachunkowości, która została przyjęta do stosowania przez Zarząd Spółdzielni w dniu 24 stycznia 2014 roku uchwałą nr 12/2014.

Kompletne sprawozdania finansowe za lata: 2016, 2017, 2018 spełniające wymogi formalne zostały sporządzone terminowo, zbadane przez uprawnione podmioty, przyjęte przez Radę Nadzorczą oraz zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie. W terminach zgodnych z przepisami zostały złożone do Urzędu Skarbowego oraz Krajowego Rejestru Sądowego.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki kasowej spółdzielni, gotówka będąca w obrocie kasowym jest objęta ubezpieczeniem od ognia i zdarzeń losowych.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji oraz oceny zawartej w niniejszym liście polustracyjnym pożądane jest, aby organy samorządowe Spółdzielni rozwały dalszą kontynuację działań w zakresie zmian statutu Spółdzielni w celu dostosowania go do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, a zgodnie z § 1 powołanego przepisu Zarząd obowiązany jest przekazać informację o ich realizacji do tut. Związku oraz Walnemu Zgromadzeniu.


LUSTRATOR
Henryka Roszak
upr. lustr. nr 5807/2010

Mirosława Rosochacka
upr. lustr. nr. 5806/2010

Z-ca Prezesa Zarządu


Eugeniusz Wójcik

PREZES ZARZĄDU


Marek Nielek

CZŁONEK ZARZĄDU


Andrzej Kobrzyński

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWYCH
ul. Żubrów 3, tel. 91 422 57 40
71-617 SZCZECIN
REGON 810603823 NIP 851-10-11-983