

Białystok, dnia 18 października 2023 r.

ZR-~~229~~.../2023

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
w Kolnie**

Stosownie do porozumienia zawartego w dniu 13.03.2023r roku pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Białymstoku a Waszą Spółdzielnią, Związek przeprowadził w okresie od 05.09.2023r.do 10.10.2023r. lustrację pełną Spółdzielni obejmującą całokształt jej działalności za okres 01.01.2020r. do 31.12.2022r.

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 89 Prawa spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych. Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole, podpisanym bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni w dniu 10.10.2023 roku. Dwa egzemplarze protokołu pozostawiono w Spółdzielni do dyspozycji Rady Nadzorczej i Zarządu. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Kolnie przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego art.91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja kompleksowa została przeprowadzona w okresie od dnia 30.03.2020r. do 30.04.2020r. i obejmowała całość działania Spółdzielni za okres od 01.01.2017r. do 30.06.2019r.

Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia w okresie objętym lustracją prowadziła działalność w oparciu o Statut, którego treść wykazywała zgodność z ustawami spółdzielczymi.

Określone w Statucie kompetencje i uprawnienia organów samorządowych Spółdzielni w zakresie podejmowania uchwał i ustalania wewnętrznych unormowań prawnych wykazują prawidłowość i zgodność z ustawami rangi wyższej.

Spółdzielnia posiadała także szereg unormowań wewnętrznych wynikających z postanowień Statutu. Lustracja wykazała, iż unormowania te były zgodne ze Statutem i przepisami prawa rangi ustawowej oraz bieżąco aktualizowane.

W badanym okresie w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna zatwierdzana przez Radę Nadzorczą na każdy rok badanego okresu. We wszystkich latach objętych badaniem zatrudnienie było zgodne ze strukturą organizacyjną i wynosiło - w 2020r. 22,75 etatów, w 2021r. 21,75 etatów i w 2022r. 20,75 etatów.

Kontrola akt pracowniczych wykazała, że były one kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zastrzeżeń nie budził także kompletność i poprawność merytoryczna, wymaganych ustawą Kodeks pracy, unormowań w zakresie organizacji oraz zasad kształtowania wynagrodzeń. Lustracja wykazała, że pracownicy posiadali zaświadczenia o odbytych szkoleniach bhp i aktualne zaświadczenia o przeprowadzonych okresowych badaniach lekarskich.

W badanym okresie odbyło się pięć Walnych Zgromadzeń w dniach: 26.06.2020r., 30.06.2021r., 24.01.2022r., 22.04.2022r., 23.06.2022r.

Lustracja wykazała że zostały one zwołane i przeprowadzone zgodnie ze Statutem. Zastrzeżeń nie budził także przebieg obrad oraz sposób ich udokumentowania. Łącznie na Walnym Zgromadzeniu w latach 2020-2022 podjęto 11 uchwał, żadna nie została zaskarżona i uchylona przez Krajowy Rejestr Sądowy.

W okresie badanym 7 osobowa Rada Nadzorcza w związku z upływem kadencji została wybrana zgodnie ze Statutem na Walnym Zgromadzeniu na 3-letnią kadencję w dniu 22.04.2022r. Ustalono, że wybory członków Rady Nadzorczej zostały przeprowadzone zgodnie z postanowieniami Statutu w głosowaniu tajnym, wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym dokonano na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku w ustawowym terminie. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w dniu 06.05.2022r. i dokonała wyboru Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Technicznej. Rada Nadzorcza rozpatrywała na swych posiedzeniach istotne zagadnienia dotyczące działalności Spółdzielni i podejmowała stosowne uchwały zgodnie ze swoimi kompetencjami. W ocenie lustrującego Rada Nadzorcza wypełnia właściwie swą statutową funkcję kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni.

Lustracja wykazała iż Zarząd Spółdzielni podejmował uchwały stosownie do posiadanych kompetencji. Działalność Zarządu w badanym okresie była udokumentowana protokołami z posiedzeń Zarządu, podejmowanymi uchwałami i ich rejestrem. Dokumentacja była właściwie uporządkowana i odpowiednio przechowywana. W oparciu o przeprowadzone badanie dokumentów lustrujący stwierdza, że działalność Zarządu była zgodna ze Statutem a jej formalne udokumentowanie oraz legalność i zasadność podejmowanych przez Zarząd uchwał nie budziło zastrzeżeń.

W okresie objętym lustracją sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami regulowane były Statutem Spółdzielni i regulaminami.

Rejestr członków Spółdzielni prowadzony był zgodnie z art.30 ustawy Prawo spółdzielcze a dokumentacja członkowska była kompletna i właściwie przechowywana. Nie stwierdzono uchybień w zakresie przyjęć w poczet członków Spółdzielni, ustania członkostwa oraz ustanawiania praw do lokali.

W badanym okresie liczba członków Spółdzielni wzrosła o 175 a zmniejszyła się o 174 członków z powodu wykreśleń, ze względu na zbycie lokalu lub darowizny. Według stanu na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia miała zarejestrowanych 1.967 członków z prawem do lokalu.

W badanym okresie przekształcono 7 lokali mieszkalnych ze statusu lokatorskiego na status odrębna własność oraz 14 lokali ze statusu własnościowego w odrębną własność. Ogółem ustanowiono 32 księgi wieczyste (garaże +mieszkania).

Lustracja wykazała prawidłowe działania Spółdzielni w zakresie spraw członkowsko- mieszkaniowych.

Na dzień 31.12.2022r. zasoby Spółdzielni tworzą 42 nieruchomości zabudowane 40 budynkami mieszkalnymi, 1 budynkiem usługowym, a także biuro wraz z zapleczem konserwacyjnym o powierzchni zasobów ogółem 85.866,00 m² W 1.568 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 78.504,26 m² na dzień 31.12.2022r. znajdowało się:

17 mieszkań na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu o pow. 927,44 m²p.u,

640 mieszkań na warunkach własnościowego prawa do lokalu o pow. 31.293,72 m²

911 mieszkań na zasadach odrębnej własności o powierzchni 46.283,10 m²p.u.

Ponadto Spółdzielnia posiadała łącznie lokale usługowo-handlowe (biuro, pawilon handlowy, biuro notarialne oraz lokale wbudowane) o powierzchni użytkowej 5.600m² oraz garaże- 95 szt. o powierzchni użytkowej 1762 m².

Wszystkie budynki posiadały właściwe wyposażenie techniczne, opomiarowanie zużycia wody i energii cieplnej, lokale mieszkalne wyposażone w wodomierze zimnej i ciepłej .

Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia posiadała uregulowany w całości stan prawny gruntów . Na dzień 31.12.2022 r. powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 119.285 m², w tym 14.058 m² gruntów własnych i 105.227 m²-w wieczystym użytkowaniu. Zmniejszenie powierzchni gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni, nastąpiło w wyniku ich przekształcenia w odrębną własność lokali wraz z udziałem w gruncie. Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia zarządzała 22.870 m² lokali z odrębną własnością i dzierżawiła 273 m² gruntu. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia na bieżąco dokonywała aktualizacji stanu posiadania gruntów i powierzchni budynków i prawidłowo wykazywała powierzchnie w deklaracjach podatku od nieruchomości.

Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz nieruchomościami, w których ustanawia się odrębną własność lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu. Całościowym prawem w zakresie zarządzania gospodarką zasobami mieszkaniowymi zajmuje się pion bezpośrednio podległy Prezesowi Zarządu a kontrolę prawidłowości rozliczeń kosztów i przychodów Spółdzielni sprawuje Główny Księgowy Spółdzielni nadzorujący sprawy finansowo-księgowe.

Obsługa zasobów mieszkaniowych w zakresie bieżącej eksploatacji, konserwacji i drobnych napraw instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej i elektrycznych prowadzona była przez własne służby konserwatorskie. Prace remontowe wymagające odpowiednich zasobów sprzętowych, kadrowych oraz kwalifikacji zlecane były dla jednostek zewnętrznych. Materiały zużyte podczas prac remontowych i konserwacyjnych rozliczano bezpośrednio w koszty danej nieruchomości. Rozliczenie zużytych materiałów i czasu pracy konserwatorów dokonywano po stwierdzeniu wykonanych prac.

Zgłoszenia dotyczące awarii i usterek przyjmowane były telefonicznie, w godzinach pracy przez pracownika sekretariatu i przekazywane do wykonania zatrudnionym mistrzom ds. technicznych i gospodarki mieszkaniowej w zależności od kompetencji oraz konserwatorom. Przeprowadzony w czasie lustracji przegląd losowo wybranych budynków wykazał, że były one utrzymane we właściwym stanie technicznym i porządkowo-estetycznym.

Spółdzielnia poprawnie zapewniała dostawę do zasobów mieszkaniowych niezbędnych mediów oraz zabezpieczała usługi komunalne. Z ustaleń lustracji wynika, że umowy zawarte z dostawcami usług były zawarte w sposób prawidłowy i zabezpieczały interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza uchwałała roczne plany finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Lustracja potwierdziła prawidłowość opracowania planów finansowych oraz sposób ich uchwalania. Na podstawie protokołów Rady Nadzorczej i Zarządu ustalono, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym przeprowadzono analizy realizacji planu kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalonymi stawkami opłat za używanie lokali.

Nadwyżka kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji została ustalona prawidłowo i wykazana w bilansie Spółdzielni w pozycji zmiana stanu produktów zgodnie z zapisem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawartych art. 6 pkt.1, który stanowi, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Analiza kształtowania się kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2020-2022 wykazała, że stosowane stawki opłat nie zapewniły sfinansowania ponoszonych kosztów:

- w 2020 roku działalność Spółdzielni zamknęła się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w wysokości 99.675,81 zł.
- w 2021 roku działalność Spółdzielni zamknęła się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w wysokości 199.581,83 zł.
- w 2022 roku działalność Spółdzielni zamknęła się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w wysokości 175.638,35 zł.

Niedobór ten był spowodowany m.in. niską stawką opłaty za eksploatację i utrzymaniem nieruchomości, wzrostem cen materiałów, energii, paliwa oraz kosztów pracy. Zgodnie z uchwałami WZC niedobór w latach 2020-2022 został pokryty z uzyskanej przez Spółdzielnię nadwyżki bilansowej.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2022 roku w stosunku do 2021 roku spadły o 0,9 % ,natomiast w całym badanym okresie, tj. w 2022 roku w stosunku do 2020 roku wzrosły o 8,6 %. Zaobserwowano wzrost w kosztach eksploatacji i konserwacji (o11,86 %) i energii cieplnej (o 3,33%). Wskaźnik miesięczny wykonania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na dzień 31.12.2022r. (8,83 zł/m²p.u.) w porównaniu do wskaźnika na dzień 31.12.2020r. (8,13 zł/m²p.u.) wzrósł o 0,70 zł/m²p.u a z tytułu opłat od lokali mieszkalnych wzrósł w tym samym okresie o 0,51 zł/m²p.u.

Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i lokale użytkowe stanowił pewien problemem w działalności Spółdzielni-lustracja wykazała, że miał on tendencję spadkową w 2021 roku zarówno wartościowo jak też i wskaźnikowo, a w strukturze zaległości dominowały zadłużenia 3-miesięczne i dłuższe. Wskaźnik zaległości w opłatach na dzień 31.12.2022 roku w stosunku do rocznego wymiaru opłat od lokali mieszkalnych wyniósł 4,9 % a od lokali użytkowych 8,3 %.

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane Spółdzielnia posiadała założone książki obiektów budowlanych na wszystkie eksploatowane budynki. Z ustaleń lustracji wynika, że w badanym okresie książki obiektów były prowadzone prawidłowo i dokonywano w nich wpisów na bieżąco. Spółdzielnia przeprowadzała zgodnie z art.62 ust.1 ustawy Prawo budowlane przeglądy budowlane i okresowe kontrole instalacji.

Plany remontów uchwalane były przez Radę Nadzorczą na każdy rok badanego okresu. Zakres rzeczowy planów wynikał z możliwości finansowych, tj. zgromadzonych środków na funduszu remontowym pochodzących z odpisu od lokali mieszkalnych i użytkowych.

W latach 2020-2022 stawka na fundusz remontowy była uchwalana przez Radę Nadzorczą i kształtowała się w wysokości od 0,95 zł/m²p.u do 2,65 zł/m²p.u

Była zróżnicowana na poszczególnych nieruchomościach, przy czym maksymalna stawka obowiązuje w budynkach poddanych pracom termomodernizacyjnym.

Wykonawcy robót remontowych wybierani byli zgodnie z obowiązującym regulaminem wewnętrznym głównie w drodze przetargów nieograniczonych.

Analiza realizacji wpływów i wydatków funduszu remontowego 40 wydzielonych ewidencyjnie nieruchomości na dzień 31.12.2022r. wykazuje:

- ujemne saldo w wysokości (-) 3.540.839,34 zł na 15 nieruchomościach;
- dodatnie saldo w wysokości (+) 2.252.009,39 zł na 25 nieruchomościach.

Oznacza to, że zakres wykonanych robót przekroczył możliwości finansowe tych nieruchomości. Ustalono, że w 2020 roku Zarząd Spółdzielni kontynuował rozpoczęte w 2019 roku prace termomodernizacyjne budynków. Na częściowe sfinansowanie kosztów remontów zaciągnięto dwie pożyczki termomodernizacyjne w Alior Banku na ogólną kwotę 1.877.009,77 zł. Pożyczki pochodzą ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014-2020 (środki UE).

W 2021 roku kontynuowano prace termomodernizacyjne w kolejnych budynkach. Efektem przeprowadzonych w latach 2019-2021 termomodernizacji (9 budynków) jest ograniczenie w ponad 30% kosztów zużycia energii cieplnej w budynkach i poprawa estetyki wyremontowanych budynków.

Stan zobowiązań długoterminowych z tytułu zaciągniętych w roku 2020 pożyczek termomodernizacyjnych na dzień 31.12.2022 roku wynosi 1.459.621,37 zł.

Ustalono, że w związku z tym wszelkie prace na tych nieruchomościach w najbliższym czasie będą ograniczone do niezbędnych, a stan ten zostanie utrzymany do czasu zbilansowania wpływów i wydatków.

Lustracja ustaliła, że ewidencja księgowa prowadzona była na bieżąco w oparciu o przyjętą przez Zarząd i aktualizowaną politykę rachunkowości.

Przyjęte w Spółdzielni zasady prowadzenia ksiąg i rachunku kosztów dostosowane były do specyfiki branżowej, nie naruszały unormowań ustawy o rachunkowości oraz zapewniały bieżące dostarczanie informacji analitycznych i syntetycznych. Lustracja wykazała, że przeprowadzana inwentaryzacja majątku Spółdzielni była zgodna z ustawą o rachunkowości. Spółdzielnia nie prowadzi rozliczeń gotówkowych za pośrednictwem kasy, opłaty za lokale wnoszone były bezpośrednio na rachunki bankowe.

Oceniono efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni i stwierdzono, że znaczny spadek w okresie 2020-2022 funduszy własnych wynikał m.in. z dokonanych przekształceń spółdzielczych praw do lokali.

Stan środków pieniężnych w bankach był zgodny z potwierdzeniem sald oraz został prawidłowo wykazany w sprawozdaniach finansowych na koniec każdego roku badanego okresu.

Lustrujący nie wniósł uwag do prawidłowości sporządzanych w badanym okresie sprawozdań finansowych. Sprawozdania finansowe zostały sporządzone z zachowaniem ciągłości bilansowej. Były kompletne i prawidłowe pod względem formalnym i rachunkowym. W rachunku zysków i strat poprawnie wykazano wszystkie składniki kosztów i przychodów wpływających na wynik finansowy. Sprawozdania finansowe były wyłożone w statutowym terminie przed terminem Walnych Zgromadzeń. Zatwierdzone uchwałami WZ sprawozdania finansowe zostały złożone i zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Białymstoku.

W badanym okresie Rada Nadzorcza wybrała podmiot audytorski KPW do nieobowiązkowego w świetle art.64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy - zgodnie z art. 66 ust.4 uor . Sprawozdanie finansowe za rok 2022 zostało zbadane przez KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. i przyjęte przez Radę Nadzorczą.

Ze sporządzonego raportu przez uprawniony podmiot - biegłego rewidenta dotyczącego sprawozdania finansowego wynika, że Spółdzielnia była w dobrej sytuacji finansowej i posiadała zdolność płatniczą. Ocena ta jest zbieżna z ustaleniami lustracji w tym zakresie.

Sprawozdanie finansowe za rok 2022 zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i zgodnie z ustalonymi zasadami rachunkowości, stosowanymi w sposób ciągły i przy założeniu kontynuacji działań.

Lustrator dokonał analizy wskaźników charakteryzujących działalność i sytuację finansowo-gospodarczą Spółdzielni za rok 2022 w stosunku do roku 2020 i stwierdza, że:

- Porównując stan środków pieniężnych w roku 2022 w stosunku do roku 2020 zaobserwowano 5,49 % spadek, co wpłynęło na ukształtowanie się wskaźników płynności finansowej na wysokim poziomie;
- wskaźnik bieżącej i podwyższonej płynności utrzymuje się na poziomie 1,53 (optymalny poziom wskaźnika 1,5 do 2,5);

- spadł wskaźnik szybkiej płynności, który określa zdolność do natychmiastowego regulowania bieżących zobowiązań i wynosił na koniec 2022 roku 0,62;
- Przestrzegano złotej reguły bilansowej, bowiem majątek trwały Spółdzielni finansowano głównie kapitałem własnym.
- W Spółdzielni wg danych bilansowych w latach 2020-2022 zobowiązania wzrosły o 650.849,52 zł (o 11,58 %) , średni czas regulowania zobowiązań wystąpił na poziomie 165 dni w 2020 roku i 185 dni w roku 2022,
- Wzrósł wskaźnik cyklu należności i wskazywał, że należności wobec Spółdzielni były regulowane od 16 dni w 2020 r. do 22 dni w 2022r.,
- Wskaźnik zaległości czynszowych nie powinien przekraczać 10%, w badanych latach wynosił od 4,7 % do 4,9 %.
- Spółdzielnia osiągnęła na swojej działalności w badanych latach trzykrotnie niedobór przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- Spółdzielnia działalność gospodarczą prowadziła w zakresie najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntów oraz uzyskiwała dochód z odsetek. W kolejnych latach 2020, 2021, 2022 na działalności gospodarczej uzyskiwała dodatni wynik finansowy brutto w kwocie 250,9 tys. zł, 224,9 tys. zł, 326,9 tys. zł. Z zachowaniem wymogów art. 27 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia składała roczne zeznania CIT-8 o wysokości dochodu osiągniętego w roku podatkowym w ustawowym terminie do 31 marca, i tak: za 2020 rok wykazano podatek dochodowy w kwocie 32,0 tys. zł, za 2021 rok w kwocie 18,9 tys. zł i za 2022 rok w kwocie 60,3 tys. zł. Po odprowadzeniu podatku dochodowego uzyskiwany wynik netto na działalności gospodarczej wyniósł kolejno: 218,9 tys. zł, 206,0 tys. zł i 266,6 tys. zł.

Przedstawione wyniki analizy bilansu jak i podstawowych wskaźników ekonomiczno-finansowych oraz wyniki sprawdzenia sprawozdania finansowego nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności w najbliższym czasie.

Związek odstępuje od wydania zaleceń polustracyjnych, prosi jednocześnie o wykorzystanie ustaleń protokołu lustracji i uwag zawartych w niniejszej syntezie do dalszego doskonalenia pracy Spółdzielni.

Syntezę ustaleń protokołu lustracji proszę przedłożyć na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Członek Zarządu
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Dorota Slepniak

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Tadeusz Szymańczyk