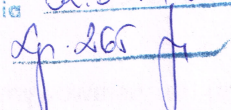


ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
Z SIEDZIBĄ W TORUNIU
87-100 Toruń, ul. Kościuszki 41/47 lok. 14
KRS 0000202589, REGON 870271099
NIP 956-00-09-656, tel./fax 56-66-141-79

Toruń, dnia 27.07.2023 r.

L.dz. 196/2023

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Komunalnik”
w Toruniu

wzłynęto dnia 02.08.2023
podpis 

Rada Nadzorcza

~~Zarząd~~

Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik”
w Toruniu
ul. Jana Dekerta 14
87-100 Toruń

Na podstawie umowy pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Komunalnik” w Toruniu, od 01.06.2023r. do 05.07.2023r. została przeprowadzona przez Związek pełna lustracja działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020r. do dnia 31.12.2022r. Podstawą lustracji była umowa zawarta w dniu 26.01.2023r. Omówienie lustracji z Zarządem Spółdzielni i Przewodniczącym Rady Nadzorczej odbyło się w dniu 05.07.2023r.

W dniu 05.07.2023r. protokół lustracji został przekazany przez lustratorów Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółdzielni (za pośrednictwem Prezes Zarządu) oraz Zarządowi.

Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni w szczególności następujące zagadnienia:

- I. Podstawy prawne i zakres działania.
- II. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- III. Organizacja i działalność organów samorządowych.
- IV. Zagadnienia członkowskie i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków.
- V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- VI. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
- VII. Rachunkowość i finanse.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach na podstawie przedłożonych Lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

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

- dokumentacja wykonania robót
- ewidencja finansowo – księgową
- sprawozdania finansowe

Wyniki lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym Pismem stanowi integralną część. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd.

Spółdzielnia poddając się badaniu lustracyjnemu wypełnia obowiązek wynikający z art. 91 § 1 Ustawy – prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 648).

Spółdzielnia poddała się badaniu lustracyjnemu w ustawowym terminie, co oznacza wypełnienie obowiązku wynikającego z art. 91 § 1 ustawy prawo spółdzielcze. Jak wynika z ustaleń lustracji Spółdzielnia działa na podstawie Statutu zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy Sąd Gospodarczy w Toruniu spełnia wymogi ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Istniejące w SM „Komunalnik” regulaminy i unormowania wewnętrzne wymienione w protokole lustracji są dostosowane do przepisów obowiązującego Statutu, Ustawy-Prawo spółdzielcze oraz Ustawy o rachunkowości i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Analiza zawartych w protokole ustaleń pozwala stwierdzić, że Zarząd Spółdzielni w sposób właściwy wypełniał służebną rolę wobec członków.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia stosowała zasady ochrony danych osobowych zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie tych danych oraz Rozporządzenia z dnia 29 kwietnia 2004r. w sprawie dokumentacji przetwarzania danych oraz warunków technicznych i organizacyjnych jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych.

W okresie objętym lustracją, w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie przewidziane Statutem organy Spółdzielni tj: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd. Dokumentacja pracy tych organów, prowadzona była w sposób pełny i rzetelny, a do sposobu jej grupowania i archiwizowania- uwag nie wniesiono.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie terminowości zwoływania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania. Wszystkie zebrania były przeprowadzone, a podejmowane uchwały i przyjmowane wnioski, zgodne z kompetencjami tych organów.

Badanie nie wykazało nieprawidłowości w pracy Rady Nadzorczej i Zarządu. Podejmowane uchwały zachowują właściwą formę i treść merytoryczną, a zgromadzona w aktach dokumentacja pracy tych organów prowadzona była właściwie i w sposób pełny. Rada Nadzorcza właściwie sprawowała swe funkcje kontrolno-nadzorcze.

Lustracja wykazała że w badanym okresie Zarząd działał zgodnie ze swoimi kompetencjami określonymi w Statucie i regulaminie Zarządu. W badanym okresie decyzje Zarządu zostały udokumentowane w formie protokołów z posiedzeń oraz podejmowanych uchwał.

Zarząd wywiązał się z obowiązku przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu wyników lustracji pełnej. Zarząd jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych bardzo dobrze realizował swoje obowiązki, pełniąc jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni, rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszej syntezie polustracyjnej jest przede wszystkim oceną działania tego organu.

Forma i treść podejmowanych przez organy Spółdzielni uchwał nie budzi zastrzeżeń i ma odzwierciedlenie w protokołach posiedzeń.

Unormowania wewnętrzne wymienione w protokole lustracji są dostosowane do aktualnie obowiązujących przepisów Ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz Ustawy o Rachunkowości. Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości zwoływania Walnych Zgromadzeń i Rady Nadzorczej.

W uparciu o analizę treści uregulowań wewnętrznych i dokonywanie w nich zmiany, stwierdzono merytoryczną ich poprawność oraz dostosowanie do bieżącej sytuacji prawno-organizacyjnej i ekonomicznej Spółdzielni.

W Latach 2020-2023 przeprowadzono w Spółdzielni kontrole zewnętrzne nie wskazały żadnych nieprawidłowości w zakresie badanych zagadnień.

Badania lustracyjne dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały przestrzeganie przepisów Prawa Spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd budynków wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należytym stanie estetyczno – porządkowym oraz technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Zobowiązania publiczno-prawne oraz wobec dostawców usług i wykonawców robót Spółdzielnia regulowała na bieżąco.

Badania lustracyjne wykazały, że w dokumentacji Spółdzielni są umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych zapewniając ochronę jej interesów.

Stosownie do wymogów art. 62 prawa budowlanego przeprowadzono roczne i pięcioletnie przeglądy budowlane, gazowe, elektryczne i kominarskie.

Dokumentacja osobowa pracowników jest pełna i prowadzona zgodnie z przepisami określonymi w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz prowadzenia akt osobowych pracownika. Lustracja nie wykazała naruszeń przepisów prawa w zakresie urlopów wypoczynkowych, BHP i ochrony danych osobowych oraz innych regulacji związanych ze stosunkiem pracy.

Stan zatrudnienia wynikający z wielkości Spółdzielni i skali prowadzonej działalności zapewnia prawidłowe jej funkcjonowanie. Akta osobowe pracowników są prowadzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10.12.2018 roku (Dz.U. z 2018 r. poz. 2369).

W świetle ustaleń lustratora stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni zostały całkowicie uregulowane.

Analiza dotycząca spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazała, że są one prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Rejestry członków Spółdzielni prowadzone są zgodnie z wymogami art. 30 ustawy – Prawo Spółdzielcze. Przestrzegane są również wymogi art. 17 § 2 Ustawy-prawo spółdzielcze dotyczące właściwego przyjęcia w poczet członków.

Spółdzielnia prowadzi stosownie do unormowania art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali dla których założono odrębne księgi wieczyste.

Badanie nie wykazało nieprawidłowości w pracy Rady Nadzorczej i Zarządu. Podejmowane uchwały zachowują właściwą formę i treść merytoryczną, a zgromadzona w aktach dokumentacja pracy tych organów prowadzona była właściwie i w sposób pełny. Rada Nadzorcza właściwie sprawowała swe funkcje kontrolno-nadzorcze.

Lustracja wykazała że w badanym okresie Zarząd działał zgodnie ze swoimi kompetencjami określonymi w Statucie i regulaminie Zarządu. W badanym okresie decyzje Zarządu zostały udokumentowane w formie protokołów z posiedzeń oraz podejmowanych uchwał.

Zarząd wywiązał się z obowiązku przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu wyników lustracji pełnej. Zarząd jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych bardzo dobrze realizował swoje obowiązki, pełniąc jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni, rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszej syntezie polustracyjnej jest przede wszystkim oceną działania tego organu.

Forma i treść podejmowanych przez organy Spółdzielni uchwał nie budzi zastrzeżeń i ma odzwierciedlenie w protokołach posiedzeń.

Unormowania wewnętrzne wymienione w protokole lustracji są dostosowane do aktualnie obowiązujących przepisów Ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz Ustawy o Rachunkowości. Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości zwoływania Walnych Zgromadzeń i Rady Nadzorczej.

W uparciu o analizę treści uregulowań wewnętrznych i dokonywanie w nich zmiany, stwierdzono merytoryczną ich poprawność oraz dostosowanie do bieżącej sytuacji prawno-organizacyjnej i ekonomicznej Spółdzielni.

W latach 2020-2023 przeprowadzono w Spółdzielni kontrole zewnętrzne nie wskazały żadnych nieprawidłowości w zakresie badanych zagadnień.

Badania lustracyjne dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały przestrzeganie przepisów Prawa Spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że ich stan estetyczno – porządkowy i techniczny jest dobry. W zależności od grupy zasobów prowadzone są działania mające na celu poprawę ich stanu. W ostatnich latach przeprowadzono również prace w otoczeniu budynków.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni cechowała równowaga przychodów i poniesionych kosztów, co świadczy, iż ustalone wysokości stawek opłat za używanie lokali zapewniły sfinansowanie kosztów przypadających na te lokale.

Na podstawie dokumentacji księgowej prowadzonej w Spółdzielni stwierdza się, iż ewidencja spełnia wszystkie wymogi prawidłowej ewidencji określonej Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz.120,295). Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco w oparciu o politykę rachunkowości i Zakładowy Plan Kont, a także terminowo i prawidłowo sporządzone zostały sprawozdania finansowe. Polityka rachunkowości jest dostosowana do wymogów art. 10 Ustawy o rachunkowości.

Na podstawie analizy materiałów finansowych należy stwierdzić, iż Spółdzielnia ma bardzo dobrą sytuację finansową. Bieżąca płynność finansowa jest stabilna. Wszystkie zobowiązania regulowane są terminowo, nie występują zobowiązania przeterminowane.

Badania lustracyjne wykazały, że w dokumentacji Spółdzielni znajdują się umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz dostawę energii cieplnej dla wszystkich budynków i zachowują charakter ciągłości. Od dnia 1 lipca 2013 r. wywóz nieczystości stałych należy do zadań gminy, Spółdzielnia zobowiązana jest do obciążenia mieszkańców opłatami ustalonymi przez gminę i przekazywania ich do gminy.

Spółdzielnia posiada zawarte umowy z pozostałymi dostawcami usług komunalnych, które w znacznej mierze nie podlegają negocjacom.

W badanym okresie gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona była w zakresie ustalonym w planie gospodarczym, wynikającym z wielkości środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

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

Budynki posiadają opomiarowanie wody. Zamontowane zawory termostatyczne pozwoliły na znaczne obniżenie ogólnego zużycia energii cieplnej w poszczególnych budynkach.

Odczyty wskazań wodomierzy i podzielników ciepła odbywają się zdalnie bez potrzeby wchodzenia do mieszkań. Rozliczenia zużycia energii cieplnej i wody dokonywane są raz w roku i dotyczą każdego lokalu.

Roboty remontowe zlecane były wykonawcom zewnętrznym przez Zarząd Spółdzielni, jak również swojej ekipie konserwatorów o ile było to w zakresie ich możliwości wykonawczych. Spółdzielnia posiada Regulamin przeprowadzania przetargów na dostawy i usługi zlecane przez SM „Komunalnik”.

Na dzień 31.12.2022 roku nie wystąpiły zagrożenia do kontynuowania działalności. Należy podkreślić, że organa Spółdzielni kompleksowo i rzetelnie realizują swoje obowiązki.

Ocena całokształtu działalności Spółdzielni pod względem:

- Legalności** – Spółdzielnia działa zgodnie z wszystkimi obowiązującymi przepisami prawa, zarówno powszechnie obowiązującego jak i wewnętrznego.
- Gospodarności** – Zarząd nie uchybił zasadzie gospodarności. Można ustalić, że Zarząd wykazał się celowym i oszczędnym gospodarowaniem środkami,
- Rzetelności** - Spółdzielnia dokumentowała i rozliczała zdarzenia gospodarcze zgodnie ze stanem faktycznym.

Z uwagi na brak zastrzeżeń wskazanych w protokole lustracji Związek Rewizyjny odstępuje od wydania zaleceń.

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

Zarząd Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
z siedzibą w Toruniu

Z-ca Przewodniczącego Zarządu

Jerry Zamadzki

PREZES ZARZĄDU

Marek Żółtowski