



L.Dz 158/2021

Białystok 06 sierpnia 2021 r.

**Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sejnach**

Zgodnie z zawartym w dniu 25 lutego 2021 r. porozumieniem pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Białymstoku, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Sejnach, w okresie od 19 kwietnia do 30 czerwca 2021 roku, Związek dokonał lustracji pełnej obejmującej badanie legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni za okres 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Lustracja została przeprowadzona wg „Ramowej tematyki lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej” obowiązującej w Spółdzielczym Regionalnym Związku Rewizyjnym w Białymstoku, a jej ustalenia zawarte zostały w protokole podpisanym bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni w dniu 30 czerwca 2021 roku.

Lustracją Spółdzielni Mieszkaniowej objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji tj.:

- I. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni oraz realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne i organizacyjne Spółdzielni.
- III. Organizacja wewnętrzna spółdzielni, zatrudnienie i sprawy pracownicze.
- IV. Działalność organów samorządowych.
- V. Sprawy członkowskie i dyspozycje lokalami.
- VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- VII. Pozostała działalność gospodarcza.
- VIII. Eksploatacja kotłowni własnych.
- IX. Gospodarka remontowa Spółdzielni.
- X. Gospodarka magazynowa.
- XI. Zagadnienia inwestycyjne.
- XII. Gospodarka finansowa spółdzielni.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole, dokonane zostały w oparciu o przedłożone dokumenty, oględziny obiektów oraz wyjaśnienia złożone przez Prezesa Zarządu i odpowiedzialnych za poszczególne fragmenty działalności pracowników Spółdzielni.

Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Przeprowadzone w Spółdzielni kontrole zewnętrzne w okresie objętym lustracją nie wykazały uchybień, które miałyby wpływ na działalność Spółdzielni.

Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach wykazała, co następuje:

1. Aktualnie obowiązujący w Spółdzielni Statut, został uchwalony, jako tekst jednolity przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 05.06.2018 r. i wpisany do rejestru sądowego postanowieniem Sąd Rejonowego w Białymstoku z dnia 8 października 2018 r.
2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy. Ich postanowienia zostały dostosowane do zmian wprowadzonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia posiadała wszystkie unormowania dotyczące zatrudnienia i spraw pracowniczych, w tym także uchwalaną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną wraz z załączonym zakresem zadań, odpowiedzialności i kompetencji poszczególnych działów.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w dokumentacji spraw pracowniczych.

4. W okresie objętym badaniem lustracyjnym, działalność prowadziły wszystkie statutowe organy Spółdzielni. W okresie tym, odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków (5.06.2018 r., 27.06.2019 r., 29.09.2020 r.)

Wyboru Rady Nadzorczej w liczbie 7 osób, na 3 letnie kadencje dokonywało Walne Zgromadzenie Członków odbyte w dniach 21.06.2016 r. i 27 czerwca 2019 r. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza – jak wynika z treści protokołów – zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości czy uchybień w funkcjonowaniu Zarządu Spółdzielni. Od 31 października 2018 roku jednoosobowy Zarząd właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz i zajmował się sprawami zgodnie z jego kompetencjami statutowymi.

Dokonana w trakcie lustracji analiza dokumentacji dotyczącej pracy organów samorządowych Spółdzielni pozwala stwierdzić, że:

- zwoływanie posiedzeń tych organów odbywało się w trybie i terminach przewidzianych w statucie i wewnętrznych regulaminach,
- organy te rozpatrywały sprawy należące do ich kompetencji, (poza uchybieniami formalnymi tj. podjęcie uchwały bez upoważnienia Walnego Zgromadzenia),
- dokumentacja z obrad organów samorządowych prowadzona była starannie i w sposób właściwy odzwierciedlała przebieg obrad i podjęte uchwały,
- dokumentacja jest przechowywana poprawnie.

5. W okresie objętym lustracją liczba członków Spółdzielni uległa zmniejszeniu o 22 członków i według stanu na dzień 31.12.2020 roku liczba członków ogółem wynosiła 885 osób.

W badanym okresie zmianie uległa struktura posiadanych praw do zajmowanych lokali, poprzez:

- ✓ zmniejszenie o 12 (z 30 do 18) liczby mieszkań o statusie lokatorskiego prawa do lokalu
- ✓ zmniejszenie o 6 (z 440 do 434) liczby mieszkań o statusie własnościowego prawa do lokalu
- ✓ i zwiększeniu o 18 (z 319 do 337) liczby mieszkań o statusie odrębnej własności.

Na koniec 2020 roku liczba mieszkań z prawem odrębnej własności wynosiła 337, co stanowiło 42,7% ogólnej liczby lokali będących w zasobach Spółdzielni. Prowadzenie i dokumentowanie spraw członkowsko-mieszkaniowych było prawidłowe. Zmiany tytułów prawa do lokali udokumentowane zostały należycie. Były prowadzone poprawnie wszystkie wymagane prawem rejestry członków.

6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona była na podstawie prawidłowo przygotowanych i zatwierdzonych planów gospodarczo - finansowych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 23 budynki mieszkalne o 789 mieszkaniach z powierzchnią użytkową 41.658,40 m², oraz 99 lokali użytkowych, łącznie z garażami, z powierzchnią użytkową 3.420 m², o zróżnicowanym statusie prawnym. Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane we właściwym stanie estetycznym i technicznym. Spółdzielnia posiadała uregulowany stan prawny gruntów tzn: prawo własności do 4,41 ha i prawo wieczystego użytkowania do 3,17 ha. Na koniec 2020 r. Spółdzielnia przekazała na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali grunty o łącznej powierzchni 1,51 ha.

7. Ewidencja kosztów i przychodów była prowadzona z podziałem na wyodrębnione 23 nieruchomości mieszkalne i 4 nieruchomości garażowe, a wynik rozliczany w roku następnym zgodnie z obowiązującymi regulaminami i zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia rok 2018 i 2020 zamknęła nadwyżką przychodów nad kosztami, w 2019 wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami.

Użytkownicy i właściciele lokali byli powiadamiani o zmianie wysokości opłat z uwzględnieniem terminów przewidzianych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, wraz z załączonym uzasadnieniem zmiany opłat.

W okresie objętym lustracją, pomimo, że Spółdzielnia w pełni wykorzystywała przewidziane prawem działania windykacyjne w celu zmniejszenia zadłużenia w opłatach, nastąpił wzrost wskaźnika zaległości i wynosił:

- w 2018 roku - 1,31 %,
- w 2019 roku - 1,86 %,
- w 2020 roku - 2,07 % rocznego wymiaru opłat.

8. Umowy o świadczenie usług komunalnych były zawarte prawidłowo i należyście zabezpieczały ochronę interesów Spółdzielni.
9. Spółdzielnia w sposób prawidłowy zawierała umowy najmu lokali użytkowych. Dochody z najmu powiększone o dochody z pozostałej działalności gospodarczej były przeznaczane zgodnie z właściwymi uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków.
10. Potrzeby remontowe ustalane były na podstawie rocznych przeglądów przeprowadzanych komisyjnie przez pracowników Spółdzielni.

Dokumentacja techniczna administrowanych budynków była kompletna i

odpowiednio przechowywana. Wszystkie budynki posiadały założone książki obiektu budowlanego, w których odnotowywano wykonane zgodnie z Prawem Budowlanym przeglądy.

Plany remontów zatwierdzane były przez Radę Nadzorczą. Podstawą do sporządzenia planów remontów były przeglądy okresowe stanu technicznego budynków.

Prace remontowe były przeprowadzone poprzez zlecenia udzielane firmom zewnętrznym.

W latach 2018 - 2020 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych zasobów Spółdzielni wyniosły łącznie 3.539.906 zł. Nakłady te zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, kredytem bankowym i uzyskaną premią termo modernizacyjną. We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia ponosiła nakłady na realizację robót energooszczędnych - na ocieplenie ścian budynków łącznie z modernizacją instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Zarząd Spółdzielni każdorazowo zatwierdzał ustalenia Komisji Przetargowej i następnie zawierał z poszczególnymi wykonawcami umowy na wykonanie robót. Dokumentacja działalności przetargowej i podpisane przez Zarząd Spółdzielni umowy na wykonane prace remontowe sporządzane były prawidłowo oraz zawierały klauzule zabezpieczające w należyty sposób interesy Spółdzielni.

11. W badanym okresie Zarząd Spółdzielni podjął działalność inwestycyjną polegającą na modernizacji systemu ciepłowniczego z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, podpisując umowę z Urzędem Marszałkowskim na przyznanie dotacji. Całkowity koszt inwestycji na podstawie kosztorysów został oszacowany na kwotę 11.522 tys. zł, w tym dotacja 4.720 tys. zł. Po odmowie udzielenia preferencyjnej pożyczki przez WFOŚiGW w Białymstoku, Zarząd Spółdzielni z uwagi na brak wystarczających środków finansowych podjął decyzję o rozwiązaniu umowy z Urzędem Marszałkowskim Województwa Podlaskiego. Jednocześnie rozpoczął rozmowy o modernizacji systemu ze Spółką z o.o. IVORY ENERGY EC z/s w Sejnach. Po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej (Uchwała 15/2020 z dnia 4 sierpnia 2020 r. *opisana w pkt 2d rozdział IV niniejszego protokołu*) - zawarł w dniu 14 października 2020 roku z w/w spółką 4 umowy (o dzierżawę kotłowni, udostępnieniu sieci przesyłowych ciepło, o dostawę ciepła i montaż indywidualnych węzłów ciepłowniczych. Po analizie

tych umów należy stwierdzić, że zawierają niedoprecyzowane zapisy, które nie w pełni zabezpieczają interes spółdzielni (*omówiono je w rozdziale XIV niniejszego protokołu*)

12. Spółdzielnia posiadała dokumentację opisującą politykę rachunkowości oraz regulamin określający zasady rozliczania kosztów na poszczególne oznaczone nieruchomości. Sprawozdania finansowe za lata objęte lustracją zostały zbadane przez komisję rewizyjną (2018 i 2020) i biegłego rewidenta (2019). Wyboru podmiotu dokonywała Rada Nadzorcza. Ze sporządzonych raportów i wydanych opinii wynika, że sprawozdania finansowe:

- ✓ przedstawiają rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej i finansowej,
- ✓ zostały sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami polityki rachunkowości, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- ✓ wyniki analizy podstawowych wskaźników nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności w najbliższym czasie.

Sprawozdania finansowe za lata 2018 - 2020 zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków oraz złożone w odpowiednim terminie w Sądzie Rejestrowym. Walne Zgromadzenie Członków podejmowało decyzję w sprawie podziału nadwyżki bilansowej - zysku netto, który każdego roku został przeznaczony na fundusz remontowy i zasobowy. W badanym okresie Spółdzielnia prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i innych kontrahentów. Rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielnia dokonywała zgodnie z ustaleniami Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem wymogów obowiązujących przepisów, a w szczególności podatkowych.

13. W badanym okresie część wolnych środków finansowych Spółdzielni została zdeponowana na terminowych lokatach bankowych, od których to lokat uzyskiwała przychody z tytułu odsetek.

Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku działając na podstawie art. 93 § 1a ustawy Prawo spółdzielcze nie formułuje wniosków polustracyjnych jednak doradza aby poddać ponownej wnikliwej analizie umowy ze spółką IVORY

ENERGY EC z/s w Sejnach i doprecyzować zapisy w tych umowach szczególnie dotyczące zwiększenia wpływu spółdzielni na:

1. Zakres minimalny i maksymalny podejmowanych przez dzierżawcę inwestycji zarówno w ujęciu rzeczowym jak i w wymiarze finansowym.
2. Zasady według których nastąpi zwrot dzierżawionego majątku po upływie okresu na jaki jest zawarta umowa.
3. Ceny dostarczanej w poszczególnych latach energii.

Proszę o przedstawienie niniejszej syntezy na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Zastępca Prezesa Zarządu

mgr Piotr Korol