

**Ocena działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu  
w świetle wyników przeprowadzonej pełnej lustracji  
działalności Spółdzielni  
w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r.  
i badania sprawozdania finansowego za 2021 rok.**

**LUSTRACJA**

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie przeprowadził w okresie od 02.09.2021 r. do 26.10.2021 r. lustrację w zakresie pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r.

**Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:**

1. Organizacja Spółdzielni:
  - statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (regulaminy),
  - działalność organów Spółdzielni,
  - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Działalność inwestycyjna w 2020 roku:
  - podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej,
  - potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycyjny,
  - pozyskanie terenów budowlanych,
  - poprawność przygotowania inwestycji,
  - tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacji,
  - nadzór inwestycji,
  - system finansowania inwestycji,
  - rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.
5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
  - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
  - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,

- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
  - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
  - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii ciepłej, wody i kanalizacji, dostawa energii elektrycznej i gazu).
6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
  - akumulacja środków finansowych na remonty,
  - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
7. Gospodarka finansowa:
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
  - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
  - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
  - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON),
  - dochodzenie należności Spółdzielni,
  - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych Lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu Spółdzielni.

**W szczególności ustaleniom lustracji służyły:**

- statut i inne uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja członkowska (rejesty, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja techniczna budynków,
- dokumenty finansowo-księgowe i sprawozdawczość w tym zakresie,

- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach lustracji.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut spełniający wymogi ustawy – Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni tworzą unormowania o charakterze regulaminowym, które są kompletne. Część z tych unormowań, z uwagi na odległe daty ich uchwalenia oraz zamiany w treści statutu, wymaga analizy i aktualizacji.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tych organów oraz sposób ich udokumentowania.

Ostatnie zmiany w składzie Rady Nadzorczej wynikające z upływu kadencji miały miejsce w 2018 roku. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały wpisane do rejestru sądowego.

W okresie objętym badaniem Rada Nadzorcza i jej Komisje, zgodnie z zakresem swoich kompetencji, zajmowały się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając funkcje kontroli i nadzoru. Dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i prowadzona właściwie.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena zawarta w liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Działalność Zarządu była pozytywnie oceniana przez organa Spółdzielni poprzez przyjęcie sprawozdań z jego działalności, sprawozdań finansowych oraz udzielanie absolutorium poszczególnym jego członkom.

Zastrzeżeń nie budzi także sposób realizacji wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali oraz prowadzenie dokumentacji członkowskiej i wymaganych rejestrów. Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały prawidłowość działań Spółdzielni w tym zakresie.

W wyniku przeprowadzonych lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Toruniu w 2019 roku i Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie w 2020 roku stwierdziły, iż działalność inwestycyjna w tych latach była prowadzona poprawnie.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest w całości uregulowany.

Inwestycje mieszkaniowe zostały zrealizowane w terminach określonych postanowieniami umowy.

Kontrola dokumentacji finansowo-księgowej dotyczącej realizowanych inwestycji wykazała iż jest ona kompletna, a wszystkie faktury są opisane i podpisane przez uprawnione osoby. W roku 2020 oddano do użytku 3 budynki mieszkalne. Dokonano rozliczenia kosztów inwestycji 2 budynków i 1 budynku w roku 2021.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi i wydzierżawiania wolnych terenów, a w zawartych umowach najmu interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone. Także umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym, nie mniej jednak stwierdzono potrzebę wykonania niezbędnych napraw i remontów wykazanych w protokole z wizytacji zasobów.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów. Przeprowadzone zostały także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków określone w art. 62 ustawy – Prawo budowlane, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego, które prowadzone są dla wszystkich budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów Spółdzielni, postanowienia te były w pełni realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie sprawowania nadzoru nad realizowanymi remontami.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości dostosowane do wymogów ustawy o rachunkowości. Terminowo sporządzano sprawozdania finansowe. Sprawozdania te, po weryfikacji dokonanej przez biegłego rewidenta i przyjęciu przez Radę Nadzorczą były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie i przesyłane do Sądu Rejonowego w Toruniu. Lustracja wykazała właściwe prowadzenie przez Spółdzielnię gospodarki kasowej, rozliczeń kosztów ogólnych,

rozliczeń z członkami z tytułu wkładów. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny listu polustracyjnego lustrator wskazał, że zasadnym jest:

1. Kontynuowanie działań porządkujących wewnętrzny system normatywny Spółdzielni poprzez analizę i aktualizację regulaminów i instrukcji o odległych datach uchwalenia w celu dostosowania ich do treści statutu i obowiązującego stanu prawnego.
2. W ramach posiadanych środków finansowych rozważyć potrzebę wykonania napraw i remontów wykazanych w protokole z przeglądu zasobów mieszkaniowych. Zadania zostały ujęte w planie remontowym na rok 2022.
3. Wdrożyć zasady określone w uchwale nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015 roku w zakresie prezentowania w sprawozdaniu finansowym nadwyżki przychodów nad kosztami lub nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz w zakresie prezentowania w sprawozdaniu finansowym stanu funduszu remontowego.

*Spółdzielnia poddała się badaniu lustracyjnemu, co oznacza wypełnienie obowiązku wynikającego z art. 91§ 1 i § 1<sup>1</sup> ustawy Prawo spółdzielcze.*

*Protokół z przeprowadzonej lustracji znajduje się do wglądu dla członków Spółdzielni w jej siedzibie.*

## **BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2021 ROK**

W dniach od 21.02.2022 r. do 25.02.2022 r. zostało przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2021 rok. Badanie przeprowadziła Firma LEXADVISOR – Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Stwierdzono, że sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tekst jedn. Dz.U. z 2021 roku poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;

- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

#### **Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 rok obejmuje:**

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r.,
- rachunek zysków i strat,
- zestawienie zmian w kapitale własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2021 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 290 654 205,00 zł, rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w wysokości 1 445 600,72 zł, rachunek przepływów pieniężnych wykazuje wartość ujemną 2 848 052,77zł, stan funduszy własnych na dzień 31.12.2021 r. kwotę 209 693 940,67 zł.

**Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy stwierdzono, że Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:**

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### **Podsumowanie i ocena działalności Spółdzielni**

**W ciągu całego roku sprawozdawczego Rada Nadzorcza nadzorowała pracę Zarządu w zakresie realizacji zadań określonych w planie gospodarczo – finansowym Spółdzielni z uwzględnieniem zachowania płynności finansowej, realizacji uchwał organów statutowych Spółdzielni.**

**Uchwały Rady Nadzorczej i pozostałych organów statutowych były realizowane przez Zarząd MSM. Mimo panującej pandemii COVID-19 Komisje Rady Nadzorczej szczególnie kontrolowały wyniki działalności Spółdzielni zwracając uwagę na koszty realizowanych zadań. Regularne kontrole Komisji skupiały się przede wszystkim na jakości i poprawności wykonywanych zadań.**

**Sprawując funkcje nadzorczo – kontrolne Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Spółdzielni. Ocenę tę potwierdzają również wyniki przeprowadzonej lustracji oraz badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni.**

**Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:**

- 1/ zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok,
- 2/ zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2021 rok,
- 3/ udzielenie absolutorium dla poszczególnych członków Zarządu Młodzieżowej

**Spółdzielni Mieszkaniowej :**

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| - Sławomira Konieczki  | - Prezesa Zarządu      |
| - Ewy Kurczewskiej     | - Z-cy Prezesa Zarządu |
| - Janusza Żółtowskiego | - Członka Zarządu      |