

Protokół

lustracji pełnej

Spółdzielni Mieszkaniowej Dębina
w Poznaniu

Dane podmiotu lustracji:

- | | |
|---------------|---|
| - Pełna nazwa | - Spółdzielnia Mieszkaniowa Dębina w Poznaniu |
| - Siedziba | - Os. Dębina 106 61 – 450 Poznań |
| - NIP | - 783 – 13 – 35 - 043 |
| - Regon | - 630702326 |
| - E - mail | - biuro@smdebina.poznan.pl |
| - Nr KRS | - 0000164043 |
| - Tel. | - 61 8302921 lub 61 8320456 |
| - konto | - 65 1020 4027 0000 1002 0035 4183 |

A. Informacje wstępne.

1. Stosownie do postanowień art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (*tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku , poz. 648 z późn.zm.*) oraz w oparciu o upoważnienie wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą lustrację przeprowadził Marek Borkowski posiadający uprawnienia lustracyjne nr 42/95 nadane przez KRS .

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy nr 18/12/8/2022 z dnia 7 marca 2022 roku zawartej pomiędzy KRS , a Spółdzielnią Mieszkaniową Dębina w Poznaniu.

Lustracja nie obejmowała weryfikacji sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia dokonywała corocznie wpłat składek na rzecz KRS w Warszawie.

2. Zakresem przedmiotowym lustracji objęto następujące zagadnienia:

- stan organizacyjny spółdzielni,
- stan prawny gruntów,
- sprawy członkowskie i lokalowe,
- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarkę remontową,
- gospodarkę finansową,
- ocenę realizacji przez spółdzielnię obowiązków wynikających z ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych.

Czynności lustracyjne przeprowadzono w oparciu o „Tryb i zasady przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych”

Pod względem czasowym lustracją objęto okres od 01.01.2019 do 31.12..2021 r. tj. okres od ostatniej lustracji. Rada Nadzorcza wniosła o rozszerzenie lustracji.

3. Lustrację przeprowadzono w dniach od 14.03.2022 do 29.04.2022 r. (z przerwami).
4. O rozpoczęciu lustracji – Prezes Spółdzielni powiadomił Z-cę Przewodniczącego Rady Nadzorczej p. Marię Grzelak. Lustrator w toku lustracji nawiązał kontakt z Zastępcą Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni p. Marią Grzelak. Lustrator zorganizował również 2 spotkania z Prezydium Rady Nadzorczej.
5. Ustaleń lustracji dokonano w oparciu o przedstawione lustrującemu:
 - dokumenty organizacyjne,
 - wypisy z postanowień sądowych,
 - zestawienia i rejestry członków,
 - protokoły posiedzeń organów,
 - zestawienia analityczno – sprawozdawcze,
 - ewidencję księgową,
 - sprawozdawczość statystyczną
6. W trakcie lustracji wyjaśnień udzielał oraz reprezentował Spółdzielnię p. Prezes Zarządu Marek Szymański , Wiceprezes Zarządu p. Maciej Mielecki zatrudniony od 01.01.2022 roku oraz pracownicy Spółdzielni..
7. Poprzednia lustracja działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 do 31.12.2018 roku została przeprowadzona przez Związek Lustracyjny Spółdzielni Pracy Delegatura Regionalna w Poznaniu i zakończona podpisanym protokołem w dniu 15.04.2019 roku.

Po przeprowadzonej lustracji Związek Lustracyjny Spółdzielni Pracy Delegatura Regionalna w Poznaniu przekazał pismem z dnia 06.05.2019 roku ocenę wraz z 5 wnioskami polustracyjnymi.

Wnioski te wprawdzie zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 11 czerwca 2019 roku lecz nie podjęto odpowiedniej uchwały w tym zakresie.



Zarząd Spółdzielni nie informował Związku Lustracyjnego Spółdzielni Pracy Delegatury Regionalnej w Poznaniu o stopniu realizacji wydanych wniosków.

Z ustaleń lustracji wynika, że 4 wnioski zostały zrealizowane, a 1 wniosek znajduje się w trakcie realizacji i dotyczył rozliczania zużycia mediów odrębnie dla każdej wydzielonej nieruchomości i proces realizacji budowy oddzielnych przyłączy wodnych do poszczególnych budynków osiedla nie został w pełni zakończony.

8. Lustrację wpisano do ewidencji kontroli pod pozycją nr 1/2022.

B. Ustalenia lustracji.

I. Zagadnienia organizacyjne.

1. Statut i wewnętrzny system normatywny.

- 1.1. Od czasu ostatniej lustracji wszystkie podstawowe dane Spółdzielni dotyczące nadania numeru NIP oraz REGONU nie uległy zmianom. Spółdzielnia do czasu ogłoszenia w Polsce stanu epidemii spełniała też obowiązek corocznego zgłaszania do KRS wszelkich informacji dotyczących rocznych sprawozdań finansowych oraz zmian dotyczących składu osobowego członków Rady Nadzorczej. Sprawozdania finansowe za lata 2019 i 2020 nie były przedmiotem obrad Walnych Zgromadzeń.

Spółdzielnia uiszczała również corocznie składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Za rok 2019 składkę przekazano w dniu 18 stycznia 2019r. za rok 2020 w dniu 14 lutego 2020 r. za rok 2021 w dniu 12 stycznia 2021 r.

- 1.2. Siedziba Spółdzielni i jej biuro mieszczą się bez zmian w budynku parterowym na Osiedlu Dębina 106.

- 1.3. Spółdzielnia posiada statut, został on znowelizowany i dostosowany do treści ustawy zasadniczej na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 12 czerwca 2018 roku.

Na tymże Walnym Zgromadzeniu podjęto uchwałę w sprawie zmiany i przyjęcia tekstu jednolitego statutu, który został dostosowany do ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeksu postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.

2. Działalność organów Spółdzielni.

Zasady organizacji wewnętrznej Spółdzielni określały poza statutem:

- regulaminy Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej i Zarządu obowiązujące od 2016 roku,
- regulamin zarządzania nieruchomościami obowiązujący od 2014 r
- regulamin porządku domowego obowiązujący od 2015 r.
- regulamin przetargów zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/19 z dnia 11.03.2019 r.
- polityka bezpieczeństwa tzw. RODO obowiązujący od 2018 roku
- polityka rachunkowości – wymaga po zaktualizowaniu przyjęcia przez Radę Nadzorczą

2.1. Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenia w latach 2019 do 2021:

- w roku 2019 Walne Zgromadzenie odbyło się w dniu 11 czerwca i obecnych było 63 członków.

Podjęto następujące uchwały w sprawach:

- nr 1 – przyjęcia porządku obrad
 - nr 2 – przyjęcia protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia
 - nr 3 – przyjęcia regulaminu obrad
 - nr 4 – przyjęcia sprawozdania Zarządu
- 

- nr 5 – zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2018
- nr 6 – udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu p. M. Szymańskiemu
- nr 7 – udzielenia absolutorium Wiceprezesowi Zarządu p. k. Mieszale
- nr 8 – przeznaczenia nadwyżki bilansowej na fundusz remontowy
- nr 9 – przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2018
- nr 10 – przyznania nagrody rocznej dla Zarządu – uchwała nie została podjęta
- nr 11 – w sprawie określenia liczby członków Rady Nadzorczej w ilości 9 osób
- nr 12 do 20 – uchwały odrębne na każdego z 9 wybranych członków Rady
- nr 21 – w sprawie zmiany regulaminu porządku domowego – dotyczyła wniosku w kwestii mycia korytarzy – uchwała nie została podjęta

- w roku 2020 Walne Zgromadzenie zaplanowano na dzień 24 września 2020 roku. Z powodu gwałtownego wzrostu zakażeń wirusem SARS – COVID – 19 zostało ono jednak odwołane.

- w roku 2021 Walne Zgromadzenie w formie korespondencyjnej zaplanowano na dzień 28 września 2021. Po ogłoszeniu tego terminu grupa członków Spółdzielni złożyła wniosek o odwołanie członków Rady Nadzorczej. W związku z brakiem możliwości wyłonienia komisji skrutacyjnej bowiem Kancelarie Notarialne odmówiły obsługi Walnego Zgromadzenia Zarząd podjął decyzję o odwołaniu Walnego Zgromadzenia.

Członkowie Spółdzielni zawsze byli pisemnie powiadamiani o miejscu, czasie i porządku obrad w formie ogłoszeń na tablicach w klatkach schodowych, listów dostarczanych mieszkańcom do skrzynek pocztowych na klatkach schodowych, a dla mieszkańców i członków nie zamieszkałych na osiedlu listów dostarczanych pocztą

Poza tym informacja o Walnym zgromadzeniu umieszczana była na stronie internetowej.

Zachowane zostały terminy statutowe dotyczące zawiadomień o czasie, miejscu i porządku obrad.

W dalszym ciągu Spółdzielnia nie jest zrzeszona w żadnym związku rewizyjnym.

Spółdzielnia zawiadomiła Krajową Radę Spółdzielczą o czasie, miejscu i porządku obrad Walnych Zgromadzeń w latach 2019, 2020 i 2021 zgodnie z art. 40 ustawy Prawo Spółdzielcze.

W latach 2020 i 2021 powiadomiono Krajową Radę Spółdzielczą o podjęciu decyzji o odwołaniu zaplanowanych Walnych Zgromadzeń.

Dokumentacja z Walnych Zgromadzeń nie budziła zastrzeżeń, jest ona przechowywana w siedzibie Spółdzielni.

Podejmowane uchwały na Walnych Zgromadzeniach Spółdzielni były również prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym.

2.2. Rada Nadzorcza

Walne Zgromadzenie odbyte 11 czerwca 2019 roku uchwałą nr 11 określiło liczebność Rady Nadzorczej w liczbie 9 osób.

Następnie po tajnym głosowaniu Walne Zgromadzenie podjęło 9 uchwał, na każdego członka była podjęta odrębna uchwała, o powołaniu członków Rady Nadzorczej, która ukonstytuowała się jak niżej:

- p. Marian Suchanowski – przewodniczący Rady
- p. Maria Grzelak – z-ca przewodniczącego
- p. Michał Kaniewski – sekretarz
- p. Elżbieta Kadow
- p. Małgorzata Gierwazik
- p. Stefan Najderek
- p. Włodzimierz Grupa
- p. Edward Sobieraj
- p. Robert Jaskulski

Rada Nadzorcza wyodrębniła spośród siebie 3 komisje:

- Komisję Rewizyjną
- Komisję Techniczną
- Komisję ds. członkowskich

W dniu 21 września 2021 roku przewodniczący Rady złożył pisemną rezygnację ze swojej funkcji i członkostwa w radzie.

W dniu 1 grudnia 2021 roku p. Małgorzata Gierwazik złożyła pisemną rezygnację z członkostwa w radzie.

Od tego momentu do czasu niniejszej lustracji Rada Nadzorcza działa w 7- osobowym składzie bez funkcji przewodniczącego rady.

W dniu 28 marca lustrujący odbył spotkanie z prezydium Rady. Osoby te wносиły wiele zastrzeżeń co do funkcjonowania Zarządu i uregulowań wewnętrznych w zakresie organizacji pracy.

Wobec tego lustrujący zaproponował by członkowie prezydium Rady spisali uwagi na piśmie, które zostanie dołączone do protokołu. Lustrujący wyjaśnił też, że niektóre zastrzeżenia mają charakter pomówień i ich podłoże wynika z różnorodnych relacji międzyludzkich i narosłych emocji. Istotne jest, że w dniu 26 lipca 2021 roku Wiceprezes p. K. Mieszkały został odwołany ze stanowiska przez Radę Nadzorczą.

P. K. Mieszala odwołany został w trybie art.52 k.p. Był on w okresie ochrony przedemerytalnej. Następnie wniósł on do Sądu Rejonowego Poznań Grunwald i Jeżyce Wydział V Pracy i Ubezpieczeń Społecznych w Poznaniu pozew o przywrócenie do pracy. Pierwsza rozprawa już się odbyła i pomimo zaproponowania ugody ze strony Sądu niczego istotnego nie wniosła.

Lustrujący na kolejnym spotkaniu z Prezydium Rady Nadzorczej odbytym w dniu 29 kwietnia 2022 roku podjął próbę przekonania do zawarcia ugody. W pozwie zawarto dopuszczenie dowodu z zeznań wielu świadków i wiele wskazuje, że proces będzie długotrwały.

Rada Nadzorcza w dniu 22 sierpnia 2021 złożyła zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa do Prokuratury Rejonowej Poznań Wilda w Poznaniu przez p. K. Mieszalę.

Po postanowieniu o odmowie wszczęcia śledztwa przez organy ścigania z dnia 27 października 2021 roku Rada Nadzorcza złożyła zażalenie. Prokuratura w dniu 16 lutego 2022 roku skierowała więc sprawę do rozpatrzenia złożonego zażalenia przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu.

W roku 2019 Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń, w roku 2020 7 posiedzeń, w roku 2021 12 posiedzeń.

W latach 2019 do 2021 Rada Nadzorcza nie zatwierdzała kwartalnych bądź rocznych sprawozdań finansowych lub zatwierdzała sprawozdania z dużym opóźnieniem.

I kwartał 2019 roku nie został zatwierdzony, II kwartał zatwierdzono 7 października 2019 roku, III kwartał zatwierdzono 20 stycznia 2020 roku, a cały rok 2019 zatwierdzono 24 sierpnia 2020 roku.

I, II i III kwartał 2020 roku zatwierdzono 21 stycznia 2021 roku, a cały rok 2020 zatwierdzono 3 września 2021 roku.

I, II i III kwartał 2021 roku zatwierdzono 28 grudnia 2021 roku, a cały rok 2021 nie został zatwierdzony.

Rada Nadzorcza nie prowadziła rejestru podejmowanych uchwał.



2.3. Zarząd

Zarząd Spółdzielni w kolejnych latach odbył następujące ilości posiedzeń:

- w roku 2019 – 33 i podjął 60 uchwał
- w roku 2020 - 27 i podjął 29 uchwał
- w roku 2021 – 18 i podjął 35 uchwał

Prowadzony był rejestr podejmowanych uchwał.

W Spółdzielni nie zachodziła potrzeba ustalenia stałych dyżurów Zarządu bowiem wszyscy członkowie na bieżąco w razie potrzeby kontaktują się z Zarządem lub Radą Nadzorczą.

Rada Nadzorcza pełni dyżury w 1 poniedziałek każdego miesiąca w godzinach od 17 do 18.

3. Struktura organizacyjna służb etatowych.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją zatrudniała etatowych pracowników.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku zatrudnienie było niewielkie i dotyczyło:

- prezesa
- gł. księgowego
- spec. ds. księgowości
- księgowej
- asystentki zarządu
- koordynatora tech. – adm.

W Spółdzielni obowiązywała też struktura organizacyjna zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 271/16 z dnia 30 maja 2016 roku.

Wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej zostały ustalone w wysokości 50 % dla Przewodniczącego, 45% dla członków Prezydium i 40 % dla pozostałych członków Rady Nadzorczej najniższego wynagrodzenia za posiedzenia w danym miesiącu bez względu na ich ilość.

W Spółdzielni w okresie objętym lustracją nie zatrudniano dozorców, a sprzątanie na klatkach schodowych oraz prace przy budynkach powierzone zostało innym podmiotom lub osobom prowadzącym działalność gospodarczą.

W Spółdzielni opracowano w 2017 roku regulamin wynagradzania i regulamin pracy.

Z badania akt osobowych etatowych pracowników wynika, że posiadali oni aktualne badania lekarskie, zostali przeszkoleni w zakresie bhp i ppoż oraz posiadali zaświadczenia o zapoznaniu się z zasadami RODO.

Po odwołaniu stanu zagrożenia epidemiologicznego w kraju należy odnowić szkolenia w zakresie bhp i ppoż.

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno – wychowawczą w Klubie Osiedlowym na rzecz członków i nie pobiera żadnych dodatkowych opłat z tego tytułu.

W roku 2019 w Klubie odbywały się różne wystawy plastyczne i malarskie, zajęcia Taneczne i muzyczne, ćwiczenia gimnastyczne i turnieje brydża sportowego.

Po ogłoszeniu stanu epidemii w naszym kraju aktywność tego klubu znacznie spadła.

II. Stan prawny gruntów i racjonalność ich wykorzystania.

Stan posiadanych przez Spółdzielnię gruntów nie uległ zmianom od czasu ostatniej lustracji.

Powierzchnia gruntów w okresie od 2019 do 2021 nie zmieniła się i wynosiła ogółem 53 662 m², w tym zabudowana w ilości 29 482 m²

Spółdzielnia do posiadanych gruntów posiada tytuł prawny.

III. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

Formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni określa jej statut.

Ogółem w okresie ostatnich 3 lat nie zmienił się istotnie stan członków. Spółdzielnia posiadała wg stanu na dzień 31.12.2019 1 146 członków, a stan członków na dzień 31.12.2021 wynosił 1 176 osób.

Zmiany w tym zakresie wynikały przede wszystkim z dokonywanych transakcji sprzedaży mieszkań , a także związane były ze zgonami członków.

Dane dotyczące spraw członkowsko-lokalowych Spółdzielni zawarte zostały w tabeli, która stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

Spółdzielnia zgodnie z art. 30 ustawy prowadzi rejestr członków .Po wygaśnięciu stosunku pracy w grudniu 2021 r. z pracownikiem, który prowadził zgodnie z art.17⁶ rejestr lokali, dla których założone zostały księgi wieczyste okazało się , że rejestr ten nie był prowadzony.

Spółdzielnia dysponuje łącznie 936 lokalami mieszkalnymi – w tym:

- 535 lokali z odrębną własnością,
- 367 lokali ze spółdzielczym prawem własnościowym,
- 22 lokale ze spółdzielczym prawem lokalowym,
- 10 lokali z umową najmu,
- 2 lokale bez tytułu prawnego z powodu toczących się postępowań spadkowych po śmierci członków

W okresie lustrowanym nie wystąpił żaden przypadek zamiany mieszkania.

Aktualnie toczą się 2 sądowe postępowania o eksmisję z lokali wynajmowanych na podstawie umowy najmu. Do chwili obecnej nie zapadły prawomocne wyroki w tych sprawach.

IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1. Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych.

W badanym 3– letnim okresie od roku 2019 do roku 2021 nie nastąpiły zmiany w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

W dalszym ciągu dysponuje 21 budynkami, w tym 14 budynkami mieszkalnymi , w których znajduje się łącznie 936 mieszkań.

12 budynków jest 11 – piętrowych, z tej liczby 9 budynków posiada 1 klatkę schodową, 2 budynki mają 3 klatki, a 1 budynek ma 4 klatki schodowe a pozostałe 2 budynki są 2 – piętrowe i posiadają 5 klatek schodowych.

Spółdzielnia posiada też biuro na potrzeby własne składające się z 5 pomieszczeń.

Na budynki niemieszkalne składają się - w/w siedziba Spółdzielni, Klub Osiedlowy i 5 pawilonów handlowo-usługowych.

Budynki wyposażone są w media w postaci dostaw wody i energii elektrycznej, sieć grzewczą, gazową i kanalizację.

Wszystkie budynki zostały ocieplone.

Wszystkie mieszkania opomiarowane są w indywidualne liczniki zużycia wody, tzn. w wodomierze zimnej i ciepłej wody.

Wszystkie mieszkania są też opomiarowane w mierniki zużycia ciepła a budynki ogrzewane są z ciepłowni miejskiej.

Szczegółowe dane dotyczące zasobów mieszkaniowych podane zostały w tabeli, która stanowi załącznik nr 2 do protokołu

W dniu 19 kwietnia 2022 roku dokonana została wizytacja budynków nr Dębina 16 A, Dębina 16 B, Dębina 17 A oraz Dębina 23 A

Wizytację przeprowadzono z udziałem Wiceprezesa Zarządu.

Wizytacja została przeprowadzona pod kątem stanu techniczno - porządkowego i estetycznego budynku.

Ustalenia dotyczące wizytacji nieruchomości przedstawiały się następująco:

- czystość i porządek na zewnątrz budynku nie budziły zastrzeżeń,
- czystość i utrzymanie klatek schodowych oraz piwnic bez istotnych zarzutów,
- umieszczone na klatkach tablice informacyjne bez uwag.

2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.

Wykazane koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi podane zostały w tabeli, która stanowi załącznik nr 3 do protokołu.

Jak wynika z powyższej tabeli każdego roku wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami.

W roku 2019 przychody wynosiły 6 545 391 zł, w kolejnym 2020 roku wzrosły do poziomu 6 927 991 zł i w roku 2021 wynosiły 7 278 722 zł. W roku 2019 koszty gzm wynosiły 6 300 779 zł, w roku 2020 6 927 991 zł i w roku 2021 zamknęły się kwotą 7 195 085 zł

Stawki opłat eksploatacyjnych uległy zmianom od poprzedniej lustracji, wynosiły w latach od 2019 do 2021 kwotę 2,11 zł za m² dla lokali z pełną własnością oraz kwotę 2,17 zł za m² dla lokali pozostałych

Stawki na fundusz remontowy w latach 2019 do 2021 wynosiły 1,98 zł.

Stawki za eksploatację dźwigów wynosiły :

- od 1 kwietnia 2018 roku 7,00 zł/osobę/m-c – parter
11,00 zł/osobę /m-c – I do XI ptr.
- od 1 lipca 2020 roku odpowiednio 8,00 zł i 12,00 zł

Spółdzielnia zachowała ustawowe terminy 3 miesięcy dotyczące informowania członków o zmianie wysokości opłat.

3. Gospodarka lokalami użytkowymi.

Spółdzielnia posiada 38 lokali użytkowych tj. różnych niewielkich pomieszczeń i 145 murowanych garaży w tym 8 wynajmowanych i 137 własnościowych.

Łączne przychody z tego tytułu w kolejnych latach wynosiły:

- w roku 2019 – 148 145,- zł
- w roku 2020 - 164 749,40 zł
- w roku 2021 - 166 817,46 zł

Nieduże wpływy spółdzielni osiąga z tytułu dzierżawienia reklam umieszczonych na ścianach budynków.

W kolejnych latach kwoty z tego tytułu wynosiły:

- w roku 2019 – 41 424,- zł
 - w roku 2020 - 41 424,- zł
 - w roku 2021 - 41 424,- zł
- 

4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją przedstawiony został w tabeli , która stanowi załącznik nr 4 do protokołu.

Wskaźnik ten w okresie 3 lat ulegał pogorszeniu ,w roku 2019 wynosił 5,46% ,w roku 2020 zwiększył się do 7,16 % , w roku 2021 obniżył się do 6,30 % .

Najwyższe kwoty w zaległościach mają zaległości 6-miesięczne i starsze, które stanowią około 2/3 wszystkich zaległości i ich poziom ze 186 tys. zł w roku 2019 wzrósł do 294 tys. zł w roku 2021

Zjawiskiem korzystnym jest natomiast spadek liczby zalegających lokali z 325 w r.2019 do 280 lokali w r. 2021.

Spółdzielnia podejmowała liczne działania windykacyjne stosując wezwania do zapłaty, których liczba w kolejnych latach wynosiła odpowiednio:

- w roku 2019 – 168
- w roku 2020 – 309
- w roku 2021 – 327

W uzasadnionych przypadkach kierowano sprawy zaległości do sądu:

- w roku 2019 prowadzono 5 spraw sądowych
- w roku 2020 prowadzono 8 spraw sądowych
- w roku 2021 prowadzono 2 sprawy sądowe

5. Usługi komunalne.

Spółdzielnia posiadała zawarte umowy i z następującymi podmiotami gospodarczymi na określone usługi:

- dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków – AQUANET SA w Poznaniu,

- sprzedaż energii elektrycznej i usługi przesyłowe - ENEA SA

- usługi kominiarskie - Spółdzielnia współpracuje w tym zakresie z Zakładem Kominiarskim Damian Sobieraj w Poznaniu , który systematycznie przeprowadza przeglądy wentylacyjne

- wywóz śmieci - realizowany jest przez Związek Międzygminny Gospodarki Odpadami Aglomeracji Poznańskiej.

Opłata za śmieci jest odprowadzana na podstawie składanej deklaracji ,w której określa się ilość zadeklarowanych osób. Liczba tych osób ustalana jest na podstawie oświadczeń mieszkańców. Dodatkowo w deklaracji umieszcza się ilość pojemników przeznaczonych dla lokali użytkowych. Jeśli występują jakieś zmiany w ilości osób Spółdzielnia składa korektę deklaracji za dany miesiąc. Budynek jest traktowany jako tzw. Segregowany, czyli zbierane są oddzielnie frakcje zmieszane, papier, tworzywa sztuczne i metale, szkło i odpady BIO.

V. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.

1. Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalanie potrzeb remontowych.

Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w okresie objętym lustracją sprawowany był przez Zarząd Spółdzielni.

W Spółdzielni w okresie od 2019 do 2021 były dokonywane w zakresie 5-letnich przeglądy budowlane , także coroczne przeglądy budowlane oraz okresowe przeglądy gazowe oraz przewodów wentylacyjnych , także przeglądy elektryczne.

Powyższe przeglądy zostały na bieżąco odnotowywane w książkach obiektów budowlanych.

Daty ostatnich przeglądów były następujące:

- budowlany 5- letni – 1 grudnia 2017 r.
- wentylacyjny – 26 maja 2021 r.
- elektryczny 5 – letni 1 sierpnia 2018 r.
- gazowy – 1 sierpnia 2021 r.
- roczny budowlany – 1 grudnia 2021 r.

Odpisy na fundusz remontowy na przestrzeni ostatnich 3 lat nie wystarczały na potrzeby i zakres wielu prac remontowych.

Budynki Spółdzielni wymagają w dalszym ciągu nakładów remontowych.

Saldo f. remontowego na koniec każdego roku miało niedobór, najwyższe ujemne saldo funduszu remontowego wystąpiło w roku 2021 i wynosiło 434 317,- zł. Szczegółowe dane w tym zakresie w latach 2019 do 2021 ujęte zostały w tabeli – załącznik nr 5 do protokołu - Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.

W Spółdzielni stosowało się zasady wyłaniania wykonawców prac remontowych na zasadzie organizowania przetargów.

2.Finansowanie remontów.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia nie otrzymywała żadnych dotacji budżetowych na pokrycie części kosztów utrzymania technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych. Nie korzystała również z preferencyjnych kredytów na te cele. Jedynym źródłem finansowania remontów były wpłaty na fundusz remontowy dokonywane przez członków Spółdzielni, które zawsze były niewystarczające.

3. Wykonawstwo prac remontowych.

Spółdzielnia nie posiada własnych służb remontowych. Przy realizacji prac zawsze korzystała z obcych wykonawców. Odbioru wykonanych prac remontowych dokonywał Prezes Zarządu, przy większych nakładach odbiór prac dokonywany był z Radą Nadzorczą. Drobne usterki w lokalach usuwają od wielu lat 2 niewielkie firmy prowadzące działalność na własny rachunek.

Był prowadzony rejestr zgłoszeń i awarii.

Majątek Spółdzielni w okresie ostatnich 4 lat ubezpieczony był w UNIQUA SA, a roczna składka w roku 2019 wynosiła 56 241,- zł i wzrosła do 66 745,- zł w roku 2021.

Nakłady remontowe w kolejnych latach wynosiły:

- w roku 2019 - 1 445 607,- zł,
- w roku 2020 - 1 833 584,- zł,
- w roku 2021 - 1 606 051,- zł

Największe remonty w latach 2019 do 2021 dotyczyły:

- po uzyskaniu uzgodnień z firmą wodociagową AQUANET w Poznaniu rozpoczął się proces stopniowego podłączania budynków do miejskiej sieci wodociągowej – w roku 2019 budynki Dębina 1 i 2, w roku 2020 budynki Dębina 8 do 11 i w roku 2021 fragment sieci wzdłuż budynków Debina 16 abc, 17 abc, 18 i 19. Zakończenie prac planowane jest do końca roku 2022
- kontynuacja rozpoczętego w roku 2013 procesu wymiany w budynkach instalacji pionów zimnej i ciepłej wody – zmiany dotyczyły budynków Dębina 8,9,10 i 11
- poprawa wentylacji w mieszkaniach poprzez montaż specjalnych urządzeń
- naprawa remont balkonów – opierzeń, posadzek itp.
- utrzymanie w sprawności instalacji elektrycznej w poszczególnych budynkach

VI. Gospodarka finansowa spółdzielni.

Spółdzielnia posiadała regulamin polityki rachunkowości, jak również plan kont zatwierdzony przez Zarząd.

Księgowość w Spółdzielni prowadzona była systemem komputerowym.

Obsługę finansowo- księgową Spółdzielnia w obowiązującym zakresie łącznie ze sporządzaniem sprawozdań finansowych za kolejne okresy obrachunkowe wykonuje we własnym zakresie.

Spółdzielnia nie prowadzi obsługi kasowej, wszelkie rozliczenia z członkami odbywały się w systemie przelewów bankowych. Podobna sytuacja miała miejsce w odniesieniu do kontrahentów.

Prowadzona ewidencja w pełni zabezpieczała nadzór nad księgami rachunkowymi oraz prawidłowością naliczania obciążeń podatkowych.

Lustrowana Spółdzielnia zobowiązana była do corocznego sporządzania sprawozdania finansowego, na które składały się:

- bilans za dany rok,
- rachunek zysków i strat,
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- informacja dodatkowa,
- sprawozdanie Zarządu z działalności

Całość dokumentacji dotyczącej sprawozdania finansowego za rok 2021, a także za lata poprzednie była podpisana przez Zarząd Spółdzielni.

Do KRS zostały złożone uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2019 oraz zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej w roku 2021. Po odbyciu Walnego Zgromadzenia i zatwierdzeniu sprawozdań za lata 2020 i 2021 uchwały w tym zakresie zostaną przekazane do KRS.

Gospodarka finansowa podana została w tabeli, która stanowi załącznik nr 6 do protokołu.

Spółdzielnia w każdym z lustrowanych lat posiadała następujący stan środków finansowych na koniec grudnia danego roku:

- w roku 2019 - 1 659 tys. zł
- w roku 2020 - 1 592 tys. zł
- w roku 2021 - 1 322 tys. zł

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w latach 2019 do 2021 była stabilna, co pokazują węzłowe wskaźniki charakteryzujące jej działalność.

Wskaźnik płynności finansowej jako stosunek majątku obrotowego ogółem do zobowiązań krótkoterminowych wynosił w granicach od 2,35 w roku 2019 do 2,63 w roku 2021.



Wskaźnik płynności finansowej jako stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych wynosił w granicach od 1,91 w roku 2019 do 1,69 w roku 2021.

Ogólny poziom zadłużenia wyrażony stosunkiem zobowiązań do majątku ogółem tzn. aktywów wynosił od 3,59 % w roku 2019 do 3,33 % w roku 2021.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w porównaniu z okresem od poprzedniej lustracji ustabilizowała się, nie istnieją zagrożenia w kontynuowaniu jej dalszej działalności.

VII. Ustalenia dotyczące spraw wniesionych przez członków Rady Nadzorczej.

Po spotkaniu w dniu 28 marca 2022 roku z członkami Prezydium Rady Nadzorczej osoby te złożyły zgodnie z ustaleniami pisemne punkty dotyczące funkcjonowania Zarządu i innych spraw dotyczących funkcjonowania organów Spółdzielni oraz innych problemów organizacyjnych. Pismo powyższe stanowi załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.

Prezes Zarządu złożył również wyjaśnienia do pisma członków Rady Nadzorczej, które stanowią załącznik nr 8 do protokołu.

W toku lustracji ustalono , co następuje:

- punkty podane przez Radę Nadzorczą dotyczące zwołania Walnych Zgromadzeń za lata 2020 i 2021, dokumentacji Rady, sprawy członkowsko – lokalowe,

gospodarka zasobami mieszkaniowymi, przyłącza wodne, windykacja i zaległości dotyczące czynszów i gospodarka funduszem remontowym zostały przedstawione w protokole jako elementy tematyki dotyczącej lustracji

- punkty dotyczące kart płatniczych, urlopów i świadczeń socjalnych oraz przetargu z dnia 4 grudnia 2021 roku zostały przedstawione w oświadczeniu Prezesa , które stanowi załącznik nr 8.

Po zwołaniu w najbliższej przyszłości Walnego Zgromadzenia i dokonania wyboru nowej Rady Nadzorczej na kolejną kadencję należy dążyć do załagodzenia konfliktów szukania rozwiązań na drodze kompromisów.

C. Informacje końcowe.

1. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dla:

- 1 egz. – Zarząd
- 1 egz. – Rada Nadzorcza
- 1 egz. – KRS

2. Protokół składa się z 20 kolejno ponumerowanych i zaparafowanych stron oraz następujących załączników:

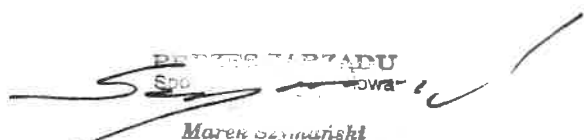
- Sprawy członkowskie i lokalowe - zał. nr 1
- Zasoby mieszkaniowe - zał. nr 2
- Koszty i przychody gzm - zał. nr 3
- Stan zaległości w opłatach - zał. nr 4
- Gospodarka remontowa - zał. nr 5
- Gospodarka finansowa - zał. nr 6
- pismo członków Rady Nadzorczej - zał. nr 7
- wyjaśnienia Zarządu w sprawie pisma członków Rady Nadzorczej - zał. nr 8
- protokół ze sprawdzenia sprawozdania finansowego za 2021 - zał. nr 9

.....
Lustrator
(Marek Borkowski)

Po zapoznaniu się z treścią protokołu nie wnosimy zastrzeżeń do ustaleń lustracji.
Zarząd Spółdzielni ma prawo wnieść zastrzeżenia w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszego protokołu.

Zarząd

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„**DĘBINA**”
w Poznaniu, tel. 061 832 04 56
Regon 630702326, NIP 783-13-35-043
PKO BP V O/Poznań
65 1020 4027 0000 1002 0035 4183


Marek Dziurawski
Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Dębina”

Maciej Mielecki

Poznań, 29 kwietnia 2022 roku

Załącznik nr 1 – sprawy członkowsko-lokalowe

L.P. Wyszczególnienie		2019	2020	2021
1	Liczba członków ogółem na 31 XII	1146	1163	1176
	- w tym zamieszkali w budynkach SM	985	1002	1015
	Wystąpienie członka	x	x	x
	Wykluczenie członka	x	x	x
	Wykreślenie członka	x	x	x
	Śmierć członka	18	8	15
	Przyjęcia w poczet członków	41	40	52
	Liczba kandydatów na członków	x	x	x
2	Wniesione wpisowe	x	x	x
	Wniesione udziały	x	x	x
	Zwrot udziałów	x	x	x
3	Liczba lokali spółdzielczych, dla których założono KW	x	x	x
	Liczba odrębnych lokali	x	x	x
4	Liczba zarejestrowanych wniosków o zamianę mieszkań	x	x	x
	Liczba zrealizowanych wniosków o zamianę mieszkań	x	x	x
5	Liczba zawartych umów dotyczących spółdzielczych praw do lokali	x	x	x
6	Liczba zrealizowanych eksmisi z lokali spółdzielczych	x	x	x
7	Odzysk mieszkań	x	x	x
8	Liczba złożonych żądań przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności	6	1	1
	Liczba zawartych umów przekształceń praw spółdzielczych do lokali w odrębną własność	6	1	1
9	Środki finansowe pozyskane przez Spółdzielnię w wyniku przekształceń uprawnień	x	x	x
10	Liczba członków obecnych na zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu	1151	x	x
	Liczba członków obecnych na zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu	60	x	x
	udział obecnych w łącznej liczbie członków	5%	x	x
	Data zwyczajnego Walnego Zgromadzenia	11,06	x	x

Załącznik nr 2 – zasoby mieszkaniowe

L.P	Wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	Liczba budynków	21	21	21
	mieszkalnych starszych niż 40 lat	X	X	X
	mieszkalnych 40-letnich lub młodszych	14	14	14
	niemieszkalnych	7	7	7
2	Liczba mieszkań	936	936	936
	lokatorskie prawo do lokalu	23	23	21
	własnościowe prawo do lokalu	369	370	371
	odrębna własność	532	533	534
	najem	10	10	10
	zamieszkałe bez tytułu prawnego	2	X	X
	pustostany	X	X	X
3	Liczba lokali użytkowych	38	38	38
	najem	22	22	22
	własnościowe prawo do lokalu	14	14	14
	odrębna własność	X	X	X
	bez tytułu prawnego	X	X	X
	pustostany	X	X	X
	na własne potrzeby	2	2	2
4	Liczba garaży	145	145	145
	-w tym blaszane	X	X	X
	-w tym murowane	145	145	145
	-w tym wiaty garażowe murowane	X	X	X
	najem	8	8	8
	własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność	137	137	137
	bez tytułu prawnego	X	X	X
	pustostany	X	X	X
5	Liczba przypisanych miejsc postojowych	X	X	X
6	Powierzchnia użytkowa ogółem w m2	59371,3	59371,3	59371,3
	- w tym lokali mieszkalnych	51918	51918	51918
	- w tym lokali użytkowych	3883,6	3883,6	3883,6
	- garaże	2910,7	2910,7	2910,7
	- na własne potrzeby	659	659	659
7	Powierzchnia lokali korzystających z centralnej ciepłej wody	59371,3	59371,3	59371,3
8	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów	46654,8	46654	46654
9	Liczba eksploatowanych dźwigów	38	38	38
10	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych nor	X	X	X
11	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	28	28	28
12	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	28	28	28
13	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowanym zużyciem cie	936	936	936
14	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowanym zużyciem wo	936	936	936

Załącznik nr 3 – koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

L.P.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	6.300.779	6.541.578	7.195.085
	- w tym eksploatacja i remonty	2.975.204	3.294.953	3.403.688
	-w tym pozostałe koszty operacyjne	49.124	10.638	8.265
	-w tym koszty finansowe	0	0	0
	tym media	3.276.451	3.235.987	3.783.132
2	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	6.545.391	6.927.991	7.278.722
	- w tym opłaty od lokali mieszkalnych	6.308.103	6.636.029	6.966.192
	- w tym opłaty od lokali użytkowych	237.288	196.652	190.821
	- w tym pozostałe przychody operacyjne	66.510	85.410	121.137
	- w tym przychody finansowe	22.094	9.900	572
3	Wynik finansowy na GZM (poz. 2 – poz. 1)	244.612	386.413	83.637

Załącznik nr 4– zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

L.P.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	Roczny wymiar opłat w zł	6359754,87	6620435,97	6930465,55
2	Stan zaległości w opłatach na 31 XII	347554,18	474075,95	436593,29
3	Poz. 2. : Poz. 1 w %	5,46%	7,16%	6,30%
4	Struktura zaległości w opłatach w zł	347554,18	474075,95	436593,29
	- 1 miesięczne	88307,21	118961,05	68384,36
	- 2 miesięczne	14328,87	36543,78	24410,11
	- 3-6 miesięczne	58780,82	55511,85	49468,71
	- 6 miesięczne i starsze	186137,28	263059,27	294330,11
5	Liczba lokali zalegających z opłatami	325	461	280
6	Liczba spraw skierowanych do sądu	5	8	2

Załącznik nr 4 – zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych

L.P.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	Roczny wymiar opłat w zł	308985,30	277261,00	270331,66
2	Stan zaległości w opłatach na 31 XII	14701,41	17012,17	28954,29
3	Poz. 2. : Poz. 1 w zł	4,75%	6,13%	10,71%
4	Struktura zaległości w opłatach w zł			
	- 1 miesięczne	10599,19	6578,72	11315,21
	- 2 miesięczne	1046,40		
	- 3-6 miesięczne	3055,82	978,44	
	- 6 miesięczne i starsze		9455,01	17639,08
5	Liczba lokali zalegających z opłatami	20	20	20
6	Liczba spraw skierowanych do sądu			

Załącznik nr 5 – Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

L.P.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	Potrzeby remontowe wg planu remontowego na dany rok			
2	Stan funduszu remontowego na 01.01 w zł	(-):-297.525	(-):-117.029	(-):-371.718
3	Zwiększenia	1.626.103	1.578.895	1.543.452
	Odpisy na fundusz remontowy od lok mieszcz, garaży w zł	1.288.825	1.578.895	1.543.452
	Odpisy na fundusz remontowy od lokali użytkowych w zł	0	0	0
	Kredyt bankowy	0	0	0
	Inne przychody funduszu remontowego – wynik fin. na f.r.	337.278	0	0
4	Nakłady remontowe poniesione przez Spółdzielnię na zaspokajanie potrzeb technicznych budynków, w tym na docieplenie ścian zewnętrznych	1.445.607	1.833.584	1.606.051
	docieplenie stropodachów			
	oponiarowanie zużycia wody i ciepła			
	inne remonty			
5	Stan funduszu remontowego na 01.01 w zł	(-):-117.029	(-):-371.718	(-):-434.317

Załącznik nr 6 – Gospodarka finansowa Spółdzielni

L.P.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	Stan środków finansowych na 31 XII	1.658.942	1.591.873	1.322.003
	- w tym w kasie			
	- w tym na bieżących rachunkach bankowych	1.256.980	1.189.307	918.836
	- w tym na oszczędnościowych rachunkach bankowych			
	- w tym na lokatach bankowych	401.962	402.566	403.167
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe i komunalne			
2	Przychody z odsetek od rachunków bankowych	9.676	6.378	41,00 zł
3	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)	35.254	18.966	16.967
4	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni			
	- naliczone przez Spółdzielnię	12.418	3.522	531,00 zł
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię	12.418	3.522	531,00 zł
6	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
7	Odsetki i kary z zwłokę w regulowaniu zobowiązań Spółdzielni	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	- wymierzone Spółdzielni			
	- zapłacone przez Spółdzielnię			

Rok 2019 – 2021

1. Brak Walnego Zgromadzenia za 2019 i 2020 rok.
2. Prosimy o sprawdzenie protokołów Komisji Rewizyjnej z w/w lat oraz protokołu z kontroli specjalnej komisji powołanej z członków Rady Nadzorczej z maja 2021 r.
3. Struktura organizacyjna SM „Dębina” (podległe pionowy, komu kto podlega, ilość pracowników).
4. Dział Członkowski:
 - A) - nieruchomości stanowiące własność SM „Dębina” (ilość członków)
 - wynajmy lokali mieszkalnych, użytkowych (czy muszą być wystawiane faktury dla osób fizycznych) i garaży (dla wszystkich zagadnień - ilość)
 - rejestr członków
 - rejestr osób niebędących członkami
 - B) Struktura mieszkaniowa w latach 2019 do 2021
 - prawo własnościowe
 - prawo lokatorskie
 - odrębna własność
 - najem
 - bez tytułu prawnego
 - ogółem
5. Czy i ile jest oddzielnych przyłączy wodnych do poszczególnych budynków?
6. Koszty:
 - eksploatacji
 - remontów i odpisów na fundusz remontowy
 - działalności społecznej

- utrzymanie dźwigów

7. Windykacja i należności:

- sprawy w sądzie
- sprawy komornicze

8. Fundusz remontowy:

- saldo na koniec roku 2019, 2020 i 2021 (tabele BO + nakłady, zwiększenie, bilans zamknięcia)

9. Karty płatnicze:

- prywatne zakupy
- nierozliczone saldo za 2018 rok (jest bilansem otwarcia w 2019 roku)
- zakupy i płatności prywatnymi kartami bankowymi

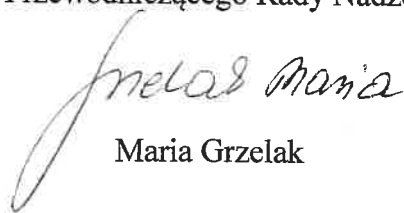
10. Urlopy (prawidłowe ich udzielanie) i prawidłowość wypłat świadczeń socjalnych („wczasy pod gruszą”)

11. Protokół Komisji Rewizyjnej nr 9/2021 z dnia 04 grudnia 2021 r. dotyczący przetargu.

Odnosząc się do spotkania z Panem Lustratorem Prezydium Rady Nadzorczej prosi o sprawdzenie w/w tematów.

Z poważaniem

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej



Maria Grzelak

Poznań, dnia 30 marca 2022 r.



Poznań, dnia 26.04.2022 r.

Przyłącza wodne do budynków.

Bezpośrednio do sieci miejskiej Aquanet S.A. były podłączone tylko budynki os. Dębina 20-21 oraz os. Dębina 22-23. Pozostałe budynki (wszystkie wysokie) zasilane były w wodę za pośrednictwem stacji podnoszenia ciśnienia znajdującej się w budynku os. Dębina 107 i wewnętrznej sieci wodnej. Ze względu na częste awarie wewnętrznej sieci wodnej spowodowane jej wieloletnim eksploatowaniem oraz podwyższonym ciśnieniem Zarząd podjął decyzję o przyłączeniu budynków osiedla bezpośrednio do sieci miejskiej. Ze względu na duże koszty tych prac prace zostały podzielone na etapy. Dotychczas do sieci miejskiej podłączono budynki os. Dębina 1, os. Dębina 2, os. Dębina 8-11. Obecnie trwają prace nad podłączeniem budynków os. Dębina 16, os. Dębina 17, os. Dębina 18, os. Dębina 19. W następnych etapach zostaną podłączone budynki os. Dębina 3, os. Dębina 4 oraz os. Dębina 5, os. Dębina 6, os. Dębina 7. Do podłączenia pozostaną jedynie budynki pawilonów handlowych, które jednak nie wymagają stacji podnoszenia ciśnienia.

Wszystkie prace powinny zostać zakończone do końca 2022 r.

Fundusz remontowy.

W latach objętych lustracją wielkość funduszu remontowego określały uchwały rady nadzorczej. Ze względu na brak uchwał Walnego Zgromadzenia przekazujących nadwyżkę bilansu na fundusz remontowy oraz planowanie przez Radę Nadzorczą wydatków przekraczających budżet salda na funduszu remontowym w okresie objętym lustracją były ujemne.

Karty płatnicze.

Do roku 2019 Zarząd Spółdzielni dokonywał zapłaty za zakupione materiały za pomocą służbowych kart płatniczych. Zarząd dokonywał także wypłat gotówkowych w celu realizacji zakupów, za które nie było możliwości zapłaty przelewem lub kartą. Ze względu na uwagi Rady Nadzorczej Zarząd podjął decyzję o rezygnacji z używania służbowych kart płatniczych i realizacji zakupów z płatnościami przelewem, bądź ze swoich prywatnych środków zwracanych po zatwierdzeniu faktury. W okresie objętym lustracją salda na kontach członków Zarządu przedstawiały się następująco:

Marek Szymański: - 529,32 zł (2019 r.); 44,37 zł (2020 r.); 44,37 zł (2021 r.)

Krzysztof Mieszala: -3,84 zł (2019 r.); -14,84 zł (2020 r.) 0,00 zł (2021 r.)

Urlopy i prawidłowość wypłat świadczeń socjalnych.

Urlopy i świadczenia socjalne udzielane są pracownikom na podstawie Kodeksu Pracy oraz obowiązującego Regulaminu Pracy i Wynagradzania W Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina w Poznaniu.

W okresie objętym lustracją wysokości wypłat z tytułu świadczeń urlopowych przedstawiały się następująco:

2019 r. – 7 375,80 zł

2020 r. – 10 076,69 zł

2021 r. 10 851,82 zł

Jednocześnie wyjaśniam, że pracownikowi zatrudnionemu na czas określony od sierpnia do grudnia 2021 r. przysługiwało za ten okres 11 dni urlopu wypoczynkowego i w takim zakresie go wykorzystał.

Protokół Komisji Rewizyjnej nr 9/2021 z dnia 4 grudnia 2021 r. dotyczący przetargu.

Zarząd podziela stanowisko Pani Mecenasa Kamili Klepas-Kraszka dotyczące przedmiotowego protokołu.

Podsumowanie do protokołu KR z dnia 04.12.2021 r.

W odpowiedzi na stanowisko Komisji Rewizyjnej przedstawione w protokole nr 9/2021 z posiedzenia Komisji w przedmiocie procedury przetargowej na wykonanie prac ogłoszonej w dniu 07 października 2021 roku, wyjaśniam co następuje:

Komisja Rewizyjna we wnioskach wskazała na naruszenia postanowień Regulaminu tj. §8 ust. 1 i 4 oraz §9 ust. 2.

Nadto, Komisja zwróciła uwagę na fakt, że członkowie RN, którzy wzięli udział w procedurze przetargowej byli obecni tylko przy czynnościach związanych z otwarciem ofert, natomiast nie mieli żadnego wpływu na wybór ofert.

Poczynione zastrzeżenie jest prawidłowe, rola członków Rady w procedurze przetargowej ogranicza się wyłącznie do roli obserwatorów, wynika to z funkcji nadzorczej organu. Reasumując, organ który ma prawo do kontroli przeprowadzonej procedury nie może mieć realnego wpływu na wybór wykonawcy.

Członkowie Komisji Rewizyjnej nie brali również udziału w negocjacjach cenowych i nie dopuszczali negocjacji w zakresie prac, na które wpłynęły co najmniej 2 oferty.

Na wstępie wskazać należy, że przedmiotem badania był przetarg ogłoszony w dniu 07.10.2021 roku, jednakże wnioski i ocena kompleksowa procedury przetargowej nie była poprzedzona analizą ogłoszenia o przetargu w celu ustalenia w jakiej procedurze ogłoszony został przetarg (Regulamin dopuszcza aż 5 trybów) i kryterium wyboru ofert. Powyższe ustalenia pozostały poza zainteresowaniem Komisji.

Z protokołu Komisji Przetargowej wynika wprost, że poszczególne Komisje Rady rekomendowały podjęcie negocjacji z wytypowanymi firmami (oferentami). Wobec powyższego,

przystąpiono do kolejnego etapu i podjęto negocjacje ze wskazanymi oferentami. Po zakończeniu negocjacji prace zostały zlecone. Dla zachowania przejrzystości procedur Kancelaria rekomenduje również odnotowanie w protokole Komisji Przetargowej wzmianki dotyczącej trybu przetargu, dookreślenia kryterium wyboru ofert, a w przypadku zastosowania trybu dwuetapowego, wskazania konkretnej daty negocjacji i ich wyników.

Natomiast, odnosząc się do naruszeń Regulaminu w toku w/w procedury przetargowej stwierdzam, że z dokumentacji przetargowej w dacie otwarcia ofert brak informacji o złożeniu przez firmę Skrzypczak-Halwald Waldemar Skrzypczak dwóch ofert. Nie odnotowano również w Protokole Komisji Przetargowej zmian w treści już złożonych ofert, nie odnotowano faktu wycofania którejkolwiek z ofert.

Otwarcie ofert miało miejsce w dniu 22.10.2021 roku.

Natomiast, w ocenie Komisji w/w firma złożyła „powtórna ofertę cenową”, a z drugiej zaś strony Komisja wskazuje na dokonanie zmiany w ofercie złożonej przez w/w oferenta w zakresie ceny już po dacie otwarcia ofert – w mojej ocenie te wnioski wzajemnie wykluczają się. Bowiem albo mamy do czynienia ze złożeniem dwóch ofert przez jednego oferenta, albo ze zmianą oferty po terminie do składania ofert.

Z wyjaśnień udzielonych przez Prezesa Zarządu wynika wprost, że był to dokument potwierdzający ustalenia cenowe w wyniku podjętych negocjacji.

Dla przeprowadzenia pełnej analizy konieczne byłoby zapoznanie się z treścią obu dokumentów ofertowych w kontekście udzielenia jednoznacznej odpowiedzi i kwalifikacji kolejnego dokumentu złożonego przez oferenta, czy to jako kolejnej oferty, czy zmiany do pierwotnej oferty czy dokumentu potwierdzającego wyniki przeprowadzonych negocjacji.

Niezależnie od powyższego, zważyć należy, że kryterium wyboru ofert nie stanowiło kryterium cenowe tj. wyboru najniższej ceny (najkorzystniejszej oferty) – nie wynika to z treści ogłoszenia. W jego treści poczyniono zastrzeżenie co do prawa swobodnego wyboru oferty lub unieważnienia przetargu lub jego części bez podania przyczyn – a zatem, nie sposób upatrywać naruszeń w zakresie wyboru ofert pod względem cenowym.

W mojej ocenie procedury przetargowe winny być dla swojej przejrzystości opracowane w oparciu o aktualny Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 09 lipca 2020 roku, ze szczególnym uwzględnieniem elementów składowych ogłoszenia jak również czytelnie opisanych elementów SIWZ.

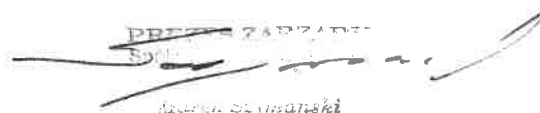
Udział członków Rady Nadzorczej winien być swobodny, a obecność przedstawicieli dopuszcza się na każdym etapie przetargu nie tylko podczas otwarcia ofert. Protokół Komisji Przetargowej również powinien uwzględniać daty określonych zdarzeń i czynności podejmowanych w procedurze, tak aby umożliwić kontrolę pełnej dokumentacji przetargowej. Istotne jest również by wszelkie dokumenty były również w sposób prawidłowy opisane, tak aby nie było wątpliwości co do treści oferty i ewentualnie dalszych dokumentów składanych w toku procedury, aby uniknąć zarzutu dublowania ofert, czy dokonywania w ich treści zmian w sposób niezgodny z Regulaminem, na co zwróciła uwagę Komisja Rewizyjna.

Jeżeli chodzi o ostatni zarzut w kontekście naruszenia przepisów dotyczących zasady zakazu ujawniania danych handlowych, dotyczy to informacji uzyskanych przez członków Komisji Przetargowej jak również członków Rady Nadzorczej, którzy uczestniczą w toku przetargu na każdym jego etapie.

Ocena naruszenia postanowień regulaminowych w tym przypadku, również wymaga weryfikacji dokumentacji złożonej przez firmę „Skrzypczak-Halwald” Waldemar Skrzypczak w związku z koniecznością ustalenia przebiegu przeprowadzenia drugiego etapu negocjacji i jej wyników, albowiem w protokole Komisji Przetargowej wskazano jedynie na wyniki negocjacji, w którym to punkcie odnotowano informacje dotyczące ostatecznej ceny, czy jak w pkt 2 informacje dotyczące firmy Stasiński PW Andrzej Stasiński brak możliwości obniżenia ceny w dacie negocjacji z uwagi na zmienność cen termozaworów.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy że dla pełnej kontroli procedur przetargowych prowadzonych przez organ nadzoru istotne jest przedstawienie do badania kompletnej dokumentacji, tak aby kontrola organu była pełna i miarodajna. Wypracowane praktyki i zwyczaje winny również znaleźć swoje odzwierciedlenie w protokołach Komisji Przetargowej dla poszczególnych procedur, albowiem poszczególne zadania i ich specyfika często nie pozwala na zastosowanie jednakowych procedur, a w szczególności nie zawsze uzasadnia wybór ofert poprzez kryterium cenowe. Poza tym wybór jednego z pięciu trybów postępowań, na które pozwala Regulamin należy każdorazowo przeanalizować mając na względzie zakres zadania, jak również przeanalizować w kontekście korzystania z dotychczasowych doświadczeń i oceny współpracy z podmiotami, które już realizowały zadania w zasobach Spółdzielni.

Ostatnia uwaga dotyczy tego, że do procedur obowiązujących w Spółdzielni – w zakresie badanej procedury - nie mają zastosowania przepisy PZP.



PREZES Zarządu
Spółdzielni

Protokół
z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe

Załącz. nr 9

Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina „

za 2021 rok

1. W dniu 22 kwietnia 2022 roku Lustrator P. Marek Borkowski dokonał badania sprawozdania finansowego za rok 2021
2. Wobec Lustratora p. M. Borkowskiego .reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
 - 1) Marek Szymański - Prezes Zarządu
3. Prezes Zarządu w osobie p. Marka Szymańskiego oświadczył, że sprawozdanie finansowe za rok 2021 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. nr 121, poz. 59 z późn. zm.) na podstawie prawidłowości ksiąg rachunkowych i jest rzetelne, a także okazał Lustratorowi do wglądu:
 - a) bilans sporządzony według stanu na dzień 31.12.2021 roku,
 - b) rachunek zysków i strat obejmujący okres od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 r.
 - c) informację dodatkową,
 - d) sprawozdania z działalności spółdzielni,
4. W wyniku badania Lustrator stwierdził co następuje:
 - a) bilans spółdzielni za rok 2021 .wykazuje na dzień 31.12.2021 roku po stronie aktywów i pasywów sumy obrotowe 23 619 553,69 zł
 - b) badane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2021 roku nie zawiera błędów rachunkowych, co stwierdzono w oparciu o wtórne podsumowanie kontroli danych liczbowych wykazanych w bilansie:
 - c) jest ono prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone na obowiązującym schemacie XML i podpisane przez osobę sporządzającą oraz osoby działające w imieniu spółdzielni:
 - d) w ramach zysków i strat wykazane zostały następujące dane liczbowe:
 - 1) przychody 7 157 013,42 zł
 - 2) koszty działalności 6 249 204,77 zł
 - 3) strata ze sprzedaży 29 806,89 zł

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| 4) pozostałe przychody operacyjne | 121 136,79 zł |
| 5) pozostałe koszty operacyjne | 8 264,63 zł |
| 6) zysk z działalności oper. | 83 065,27 zł |
| 7) przychody finansowe | 571,69 zł |
| 8) koszty finansowe | 0 zł |
| 9) zysk brutto | 83 636,96 zł |
| 10) pod. dochodowy | 14 948,-zł |
| 11) zysk netto | 68 688,96 zł |

5. Kontrola losowo wybranych dowodów dotyczących:

- 1) przychodów ze sprzedaży towarów, wyrobów, usług, przychodów z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych
za miesiąc grudzień 2021 r.
- 2) kosztów działalności gospodarczej i operacji finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych
za miesiąc grudzień 2021 r
nie wykazała nieprawidłowości i usterek

6. Na podstawie wyników badania pod względem formalnym jak i merytorycznym Lustrator nie wnosi uwag do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok 2021 w wersji przedłożonej jako zgodnego z obowiązującymi przepisami.

7. Na tym protokół zakończono i po uprzednim odczytaniu przyjęto bez zastrzeżeń.

Za spółdzielnię:

PREZES Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Dębina"
Marek Szymborski

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Dębina"

Maciej Mielecki

Lustrator:

Maciek Borkowski

Poznań kwiecień 2022 r.