



Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
z siedzibą w Toruniu
87-100 TORUŃ ul. Kościuszki 41/47 lok. 14
tel/fax (056) 661-41-79
NIP 956-00-09-656 KRS 0000202589
e-mail: rzrsm.torun@op.pl

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 23.05.2024 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Kopernik" w Toruniu

L. dz. 6303
Data wpływu 24. MAJ 2024

L.dz. 148 /2024

Zarząd
~~**Rada Nadzorcza**~~
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kopernik” w Toruniu
ul. Matejki 94/96,
87-100 Toruń

Lustrację przeprowadzono stosownie do umowy nr 3/L/2024 z dnia 25.01.2024 r. wraz z aneksem nr 1/L/2024 z dnia 25.04.2024 r. zawartej pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Kopernik” w Toruniu ul. J. Matejki 94/96. Lustrację przeprowadzono od dnia 04.03.2024 r. do 17.05.2024 r. w zakresie całokształtu działalności Spółdzielni od 01.01.2021 do 31.12.2023 r. Omówienie lustracji z Zarządem Spółdzielni odbyło się w dniu 20.05.2024 r. W dniu 20.05.2024 r. protokół lustracji został przekazany przez lustratora Pani Przewodniczącej Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz Zarządowi. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne w zakresie działalności Spółdzielni.
- III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- IV. Organizacja i działalność organów statutowych.
- V. Zagadnienia członkowskie i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków.
- VI. Charakterystyka zasobów Spółdzielni i dokumentacja techniczna budynków.
- VII. Gospodarka remontowa.
- VIII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- IX. Działalność inwestycyjna.
- X. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

- XI. Rachunkowość i finanse.
- XII. Inne kwestie.
- XIII. Informacje końcowe.

Prawidłowość realizacji poszczególnych zagadnień została szczegółowo opisana w Protokole z lustracji. W niniejszej syntezie przedstawiamy wybrane zagadnienia, mające istotne znaczenie dla działalności Spółdzielni.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni i inne osoby wymienione w pkt. 5 Informacji wstępnych zawartych w protokole z lustracji.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- uregulowania wewnętrzne Spółdzielni;
- dokumentacja z działań samorządowych Spółdzielni;
- dokumentacja członkowska;
- ewidencja finansowo-księgowa;
- sprawozdania finansowe.

Wyniki lustracji zostały zawarte w Protokole lustracji, który łącznie z niniejszym pismem stanowi integralną część udokumentowania przeprowadzonej lustracji. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Spółdzielnia poddała się badaniu lustracyjnemu, co oznacza wypełnienie obowiązku wynikającego z art. 91 § 1 ustawy prawo spółdzielcze. Zarząd jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełni rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni, rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszej syntezie jest przede wszystkim oceną działania tego organu.

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu realizowane są 2 zalecenia z poprzedniej lustracji. Kwestia opisana w pkt. 2 - prace nad aktualizacją regulaminów ze względu na wielość regulaminów, złożoność tematów, których dotyczą, konieczność aktualizacji dokumentów, o których mowa adekwatnie do zmian obowiązujących w przepisach, nadal są kontynuowane.

Informacja o realizacji wniosków polustracyjnych została przedstawiona przez Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 24.04.2023 r. skierowanym do Walnego Zgromadzenia Członków.

Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniach 29,30,31.05.2023 r. (część pierwsza, druga i trzecia) w pkt.10 mówi o przedstawieniu wniosków z przeprowadzonej lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu za lata 2018-2020. W treści Protokołu, o którym mowa, zapisano, iż przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał list polustracyjny, a Prezes Zarządu przedstawił informację Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych. Dotrzymano zatem postanowień art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze.

Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze w dniu 04.12.2023 r skierowano pismo Zarządu do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy z informacją Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.

Jednostka działa na podstawie Statutu uchwalonego i przyjętego uchwałą nr 2/2002. Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu z dnia 12 stycznia 2002 r. z późniejszymi zmianami. Ostatnia zmiana Statutu przyjęta Uchwałą nr 5 Walnego Zgromadzenia. Data zmiany- 09,10,11 maja 2022 r. Wpis w KRS w dniu 12.08.2022 r. sygnatura sprawy: TO.VII NS-REJ.KRS/007250/22/312.

Statut określa zasady działania Spółdzielni, prawa i obowiązki członków, zasady ponoszenia kosztów użytkowania nieruchomości stanowiących prywatną własność członków Spółdzielni i kosztów użytkowania mienia Spółdzielni, kompetencje poszczególnych organów, zasady ich działania, gospodarkę Spółdzielni. W przeważającej mierze zapisy Statutu są zgodne z obowiązującymi przepisami oraz dokumentami wewnętrznymi Spółdzielni za wyjątkiem stwierdzonego przez lustratora wyjątku:

- W pkt. II. Podstawy prawne w zakresie działalności Spółdzielni, przy ocenie obowiązujących Regulaminów stwierdza się, iż obowiązek unormowań wewnętrznych w postaci regulaminów i zasad, których one dotyczą powinien wynikać z postanowień statutu. W przedstawionym lustratorowi brzmieniu Statutu brak unormowań, o których mowa.

W Protokole z lustracji w rozdziale II. Podstawy prawne w zakresie działalności Spółdzielni przedstawiony został skład Rady Nadzorczej oraz Zarządu w okresie objętym lustracją. Przedstawione dane są zgodne ze składem Zarządu oraz Rady Nadzorczej widniejącym w KRS z dnia 27.02.2024 r. (zał. nr 4 i 4a do protokołu) w „Dziale 2, Rubryka 1 – organ uprawniony do reprezentacji podmiotu oraz w „Dziale 2, Rubryka 3– organ nadzoru.

Dotrzymane zostały postanowienia Statutu w zakresie obsady ilościowej:

- Zarządu - § 85 ust. 1 - Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków. W przypadku zarządu dwuosobowego składa się on z prezesa i zastępcy prezesa lub członka zarządu.
- Rady Nadzorczej - § 76 ust. 1 – Rada Nadzorcza składa się z 12 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając funkcje kontroli i nadzoru. Wykaz Uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą w okresie objętym lustracją znajduje się w załączniku nr 6 do protokołu lustracji.

Zgodnie z § 82 Statutu Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca, sekretarz, przewodniczący stałych komisji Rady. W Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu działały następujące Komisje:

- Komisja Rewizyjna,
- Komisja Gospodarki Lokalami i Bezpieczeństwa,
- Komisja Techniczna.

Składy komisji, o których mowa, jak również dokumenty będące podstawą ich działania opisane zostały w rozdziale II protokołu.

Spółdzielnia posiada aktualny schemat organizacyjny. W okresie objętym lustracją były sporządzane listy obecności. Lustrator nie stwierdził nieprawidłowości w zakresie ewidencji czasu pracy, jak również urlopów. Akta osobowe prowadzone są w sposób prawidłowy.

Brak również uwag, jeśli idzie o udokumentowanie i ewidencjonowanie współpracy na zasadach umów cywilno-prawnych.

Odpisy na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych prawidłowe, środki pieniężne przelewane w odpowiedniej wysokości. Dokonywane w ramach ZFŚS wydatki mieszczą się w katalogu wydatków sfinansowanych ze źródła, o którym mowa.

Udokumentowanie w zakresie szkoleń, wyjazdów służbowych wystarczające i prawidłowe.

Wymogi w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej spełnione.

Sprawy członkowskie uregulowane zostały w rozdziale II i III Statutu Spółdzielni. Ustalone w Statucie zasady nie naruszają postanowień ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Liczba członków Spółdzielni, według stanu na dzień 01.01.2021 roku, wynosiła ogółem 9679. Liczba członków, a na 31.12.2023 roku 9522 członków. Doszło zatem do zmniejszenia o 157 członków.

Stan dokumentacji członkowsko-mieszkaniowej, kompletność dokumentacji, stosowanie zasad aktualizacji dokumentacji nie wzbudzają zastrzeżeń.

Badania lustracyjne dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych i przestrzegania przepisów prawa spółdzielczego wykazały prowadzenie Rejestru członków Spółdzielni zgodnie z wymogami art. 30 ustawy prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia dokonała całkowitego uregulowania stanu gruntów oraz podjęła uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach mieszkaniowych.

Realizacja wniosków o przeniesienie własności prawidłowa. Lustrator stwierdza prawidłowe udokumentowanie procesu wyodrębnień w księgach rachunkowych.

Stan zasobów w okresie objętym lustracją zwiększył się ze 170 do 173 budynków mieszkalnych. Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów Spółdzielni wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Powierzchnia nieruchomości gruntowych zmniejszyła się o 245.00 m².

Spółdzielnia dla wszystkich działek gruntu posiada wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów i budynków m. Toruń oraz Księgi Wieczyste.

Spółdzielnia posiada dla każdego budynku mieszkalnego założoną i prowadzoną „książkę obiektu budowlanego”. W dokumentach, o których mowa dokonywane są systematyczne wpisy. Protokoły z przeprowadzonych przeglądów oraz dokumentacja techniczna poszczególnych nieruchomości znajduje się w siedzibie Spółdzielni.

Prawidłowość terminowości i kompletność przeglądów technicznych budynków wymaganych przepisami ustawy – Prawo budowlane jest zachowana. Dokumentacja nie budzi uwag. Przeglądy dokonywane były przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

W latach 2021–2023 Spółdzielnia prowadziła gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i uzyskała na tej gospodarce następujące wyniki (z uwzględnieniem wyniku z roku poprzedniego):

• wynik za 2021 r.	-	(+)	86 794.51 zł
• wynik za 2022 r.	-	(+)	337 530.70 zł
• wynik za 2023 r.	-	(-)	31 784.96 zł

Podstawą do ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych jest plan gospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Obowiązek sporządzania planu gospodarczego i zatwierdzania go przez Radę Nadzorczą zawarty jest w Statucie Spółdzielni w § 80. Spółdzielnia opracowywała i zatwierdzała plany działalności gospodarczo - finansowej na poszczególne lata dla całych zasobów.

Projekty planów gospodarczo-finansowych opracowywane były przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o:

- wykonania kosztów za okres od I do III kwartału roku poprzedniego,
- prognozy wykonania kosztów na IV kwartał roku poprzedniego i planu za cały rok,
- prognozy wzrostu kosztów dostaw towarów i usług,
- wzrostu wysokości płacy minimalnej,
- ustalonych przez Radę Miasta stawek na podatek od nieruchomości,
- przewidywanych wyników na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31 grudnia roku poprzedniego na poszczególnych nieruchomościach i innych informacji mających wpływ na wielkości ekonomiczne w planie gospodarczym.

Lustrator nie wnosi w zakresie przygotowania planu gospodarczego uwag. Planowane koszty i przychody są w całości odzwierciedleniem ksiąg rachunkowych.

W okresie badanym plany gospodarczo-finansowe składały się z tabel oraz formy opisowej i wyjaśnień do nich. Zgodnie z kompetencjami plany gospodarcze zatwierdzane były przez Radę Nadzorczą.

Kwestia opłat za użytkowanie lokali uregulowana została w rozdziale VI Statutu Spółdzielni; jak również w:

- Regulaminie w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za używanie lokali w S.M. Kopernik w Toruniu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.09.2023r.
- Regulaminie w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki ciepłej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Kopernik w Toruniu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.12.2022 r.

Koszty gospodarki zasobami rozlicza się w okresach rocznych. Okresy, o których mowa

pokrywają się z rokiem kalendarzowym. Ewidencja przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest z podziałem na poszczególne nieruchomości. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania a przychodami z opłat na ich pokrycie ustalona odrębnie dla każdej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.

Spółdzielnia różnicuje stawki opłaty eksploatacyjnej lokali mieszkalnych na poszczególne nieruchomości oraz dla członków Spółdzielni i nie członków. Wysokość opłat zależnych od Spółdzielni uchwalala zgodnie z kompetencjami Rada Nadzorcza.

Umowy zawarte z dostawcami usług, w szczególności w zakresie mediów umowy zapewniają ciągłość świadczenia usług w zasobach Spółdzielni i w stopniu należyтым zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Nadwyżki bilansowe z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosły:

2021 r.	1 907 383.90 zł,
2022 r.	2 451 530.50 zł,
2023 r.	2 992 524.25 zł.

Wynik finansowy netto z całokształtu działalności Spółdzielni w poszczególnych latach zamykał się nadwyżką przychodów nad kosztami i wynosił:

2021 r. - (+)	1 994 178.41 zł,
2022 r. - (+)	2 789 061.20 zł,
2023 r. - (+)	2 960 739.29 zł.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokali wyniosło 2 374 119.28 zł, z czego lokale mieszkalne 1 678 521.16 (70.7 %). Zadłużenie na dzień 31.12.2023 r. stanowi zaledwie 3.67 % rocznego wymiaru opłat, co wskazuje na prawidłowe i efektywne prowadzenie działań windykacyjnych. Należy jednak zwrócić uwagę, iż 48.3 % salda na 31.12.2023 r. stanowiło zadłużenie ponad 6 m-cy. W latach objętych lustracją wskaźnik zadłużenia nie przekroczył poziomu 4 %.

Zasady windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu reguluje obowiązująca od dnia 01 stycznia 2000 r. „Instrukcja procesu windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu” będąca załącznikiem do Instrukcji obiegu dokumentów. Metody i sposób dochodzenia kwot należnych SM nie budzą zastrzeżeń. Wskazuje się jednak na konieczność dokonania w instrukcji zmian w świetle faktu, iż dokument pochodzi z roku 2000.

Spółdzielnia gromadzi środki na funduszu celowym - remontowym. Środki zgromadzone na funduszu, o którym mowa są przeznaczone na remonty zasobów Spółdzielni. Fundusz remontowy tworzony jest odrębnie dla każdej nieruchomości z opłat obciążających koszty GZM od członków Spółdzielni posiadających własnościowe prawo do lokalu, członków - właścicieli lokali i właścicieli niebędących członkami Spółdzielni. Szczegółowe zasady tworzenia i wydatkowania środkami funduszu remontowego zawiera Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30.10.2008 r. (§ 98 ust. 7 Statutu).

Wysokość opłaty na funduszu remontowy (tzw. odpisu) ustala Rada Nadzorcza - § 63 ust. 2 Statutu, § 31 ust. 1 oraz § 32 ust. 1 Regulaminu w sprawie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (lokalne mieszkalne i użytkowe), jak również opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu (po zmianie Regulaminu w dniu 25.09.2023r., postanowienia dot. funduszu remontowego w § 24). W latach 2021-2023 indywidualne stawki opłat (odpisów) na fundusz na remonty dla poszczególnych nieruchomości zatwierdzane były razem z planami rzeczowo-finansowymi remontów na poszczególne lata. Zarząd corocznie opracowywał i przedkładał do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej plany rzeczowo-finansowe robót remontowych. Plany sporządzane są dla poszczególnych nieruchomości. Zawierają planowane wpływy i wydatki z funduszu remontowego. Zgodnie z kompetencjami organów plany te wymagały zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Plan remontów budowany jest w oparciu o propozycje prac z poszczególnych osiedli oraz pionu technicznego Spółdzielni. Propozycje zawierają zakres rzeczowy. W sprawie korekty planów do RN wnioskuje Zarząd, podając uzasadnienie kwotowo-przyczynowe. Co kwartał Zarząd składa RN informację z działalności SM w zakresie, o którym mowa za okres objęty analizą. W oparciu o reprezentatywnie sprawdzone dokumenty, lustrator stwierdza, iż Spółdzielnia przy wyborze wykonawców robót remontowych przestrzega postanowień Regulaminu udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu. Postanowienia umów na roboty remontowe należyście zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Reprezentatywnie sprawdzono umowy dot. najmu lokali użytkowych. O zawarciu umowy najmu w przypadku lokali użytkowych decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni. W przypadku dwóch lub większej liczby oferentów na jeden lokal Zarząd Spółdzielni zawiera umowę z osobą składającą najkorzystniejszą ofertę.

Sposób wyboru najemców i dzierżawców bez uwag. Lustrator stwierdza, iż umowy najmu i dzierżawy w należyty sposób zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Lustracją objęto również działalność inwestycyjną. Uregulowania w tym zakresie prawidłowe. Rada Nadzorcza przed przystąpieniem do realizacji inwestycji uchwała zasady rozliczania

kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych - § 56 statutu Spółdzielni.

Lustrator zapoznał się z losowo wybranym dokumentem w tej kwestii-Wnioskiem Zarządu z dnia 12.01.2022 r. skierowanym do Rady Nadzorczej, w którym wnioskuje o zatwierdzenie wstępnego członkowskiego kosztu budowy 1m² powierzchni użytkowej mieszkań wraz z miejscem postojowym w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych przy ul. Strobanda 12c i ul. Watzenrodego 24 w Toruniu. Koszty zaplanowano z dokładnością do rodzaju prac. Planowany koszt jednostkowy podany został w 2 wariantach. Przy ostatecznym wyborze kierowano się cenami mieszkań oferowanymi przez inne spółdzielnie mieszkaniowe i developerów. W powyższym zakresie lustrator nie wnosi uwag. Sprawdzono na próbie losowej udokumentowanie procesu inwestycji. Brak uwag.

Poniesione koszty i uzyskane przychody z działalności społecznej oświatowej i kulturalnej oraz rozliczenie wyniku nie nasuwają uwag. Nadwyżki kosztów nad przychodami na działalności społecznej oświatowej i kulturalnej zostały prawidłowo rozliczone w ramach pozostałej działalności Spółdzielni i pomniejszyły wynik na tej działalności.

Podstawowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w latach 2021-2023 regulowały niżej wymienione akty prawne:

- Statut Spółdzielni - rozdz. VIII. Zasady finansowe gospodarki Spółdzielni § 98 - § 99,
- Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu uchwalony w dniu 25.09.2023 r. przez Radę Nadzorczą (uchwała nr 688) zgodnie ze swoimi kompetencjami.
- Instrukcja systemu ewidencji księgowej w SM „Kopernik” w Toruniu,
- Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów, wykaz dokumentów SM „Kopernik” w Toruniu,
- Instrukcja inwentaryzacyjna,
- Regulamin kontroli wewnętrznej dokumentów oraz szczegółowe zasady ewidencji, rozliczeń i obiegu dokumentów w gospodarce materiałowej SM „Kopernik” w Toruniu,
- Regulamin gospodarowania ZFŚS w SM „Kopernik” w Toruniu - tekst jednolity,
- Instrukcja gospodarki kasowej SM „Kopernik” w Toruniu.

Lustrator zwraca uwagę, iż ww. dokumenty pochodzą z lat ubiegłych. Należy dokonać ich przeglądu i ewentualnej aktualizacji (za wyjątkiem Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami...)

Przyjęte w Spółdzielni zasady prowadzenia ksiąg i rachunku kosztów dostosowane były do specyfiki branżowej, nie naruszały unormowań wyższego rzędu oraz zapewniały bieżące dostarczanie informacji analitycznych i syntetycznych.

Ponadto lustracja ustaliła, że:

- księgi rachunkowe syntetyczne i analityczne stanowiły usystematyzowany zbiór kont w ramach zestawienia obrotów i sald / księgi prowadzone systemem komputerowym/,
- ewidencja kosztów prowadzona była w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym/zespole kont 4 i 5 za pośrednictwem konta 490.
- ewidencja przychodów prowadzona była w zespole kont 7 w zgodności z art.4. ust.1.2. i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- wynik finansowy wykazywany był jako nadwyżka/ niedobór na gzm oraz zysk netto/ strata netto na pozostałej działalności. Przyjęto wariant 1 ustalania wyniku na gzm Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego Stanowiska, zgodnie z którym następuje wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania za rok obrotowy łącznie z rozliczeniem, w rachunku ciągniętym nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły.

Dowody księgowe stanowiące podstawę zapisów w księgach rachunkowych odpowiadają wymogom określonym w Rozdz. 2 Ustawy o rachunkowości

Kwestia inwentaryzacji została prawidłowo udokumentowana w poszczególnych latach objętych badaniem. Arkusze spisu z natury były prawidłowo wypełnione.

Spółdzielnia prowadzi gospodarkę kasową na podstawie Instrukcji gospodarki kasowej z dnia 10.07.2001 r. Instrukcja wymaga uaktualnienia w związku z prowadzeniem gospodarki kasowej przy pomocy oprogramowania komputerowego. Na każdy dzień bilansowy objęty lustracją dokonywano spisu z natury. Spisu dokonano również w trakcie lustracji. Stan środków pieniężnych w kasie był zgodny z kwotą wykazaną w księgach rachunkowych

Podstawę prawną tworzenia funduszy w Spółdzielni stanowi § 98 ust.5 Statutu Spółdzielni.

Ponadto w Spółdzielni funkcjonują:

- Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych w S.M. Kopernik w Toruniu – podjęty Uchwałą Zarządu z dnia 24.06.2004 r.
- Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym w Spółdzielni Mieszkaniowej Kopernik w Toruniu z dnia 25.11.2020 r.

Stan funduszy własnych na koniec każdego roku obrotowego objętego lustracją wynosił:

Rok 2021	kwota	175 629 689.88 zł
Rok 2022	kwota	171 444 034.40 zł
Rok 2023	kwota	168 049 433.48 zł

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiada zadłużenie w:

- Banku Gospodarstwa Krajowego ze środków byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na kwotę łączną 1 347 850,04 zł. Kredyty w Banku Gospodarstwa Krajowego zostały zaciągnięte w celu sfinansowania kosztów budowy lokali mieszkalnych. Spółdzielnia spłaca kredyty w BGK w miesięcznych ratach, których wysokość ustalana jest co kwartał przez BGK,
- Polskiej Fundacji Przedsiębiorczości z tyt. pożyczki na kwotę 1 161 172,00 zł.

Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczki regulowane są zgodnie z terminami.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia na bieżąco regulowała swoje zobowiązania publiczno-prawne, jak również wobec dostawców usług i wykonawców robót.

Spółdzielnia dokonywała wpłaty składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie na podstawie art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze oraz Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu.

Sprawozdania Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu podlegają obowiązkowemu badaniu przez Biegłego Rewidenta, zatem w ocenie prawidłowości sporządzenia ich polegano na ostatecznym Sprawozdaniu z badania Sprawozdania finansowego.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny zawartej w niniejszym piśmie, wskazane byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Kontynuowanie realizacji wniosku polustracyjnego z poprzedniej lustracji, o którym mowa w początkowej części niniejszego dokumentu – analizy, w powiązaniu z ewentualnymi zmianami w Statucie Spółdzielni, zasadności funkcjonowania poszczególnych regulaminów oraz potrzeby ich aktualizacji.
2. Dokonanie przeglądu i aktualizacji innych unormowań wewnętrznych w postaci instrukcji i zasad, a w szczególności tych, których konieczność nowelizacji wskazano w protokole lustracji.

W trakcie przeprowadzenia lustracji przy podejmowaniu uchwał i decyzji przez organy Spółdzielni nie stwierdzono braku legalności w stosunku do obowiązującego Spółdzielnie prawa.

Spółdzielnia w swych działaniach w dysponowaniu środkami finansowymi kieruje się zasadami gospodarności na zasadach rachunku ekonomicznego.

Działania organów zapewniają dbałość o majątek Członków Spółdzielni.

Należy podkreślić dbałość Spółdzielni o właściwe zabezpieczenie i dobry stan posiadanych zasobów mieszkaniowych.

Prowadzona działalność gospodarcza pozwala na stabilizację ekonomiczno-finansową Spółdzielni. Zasady rzetelności zostały zachowane.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Na podstawie art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Zgodnie z art. 93 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze Zarząd obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu Protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

Zarząd Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
z siedzibą w Toruniu

Z-ca Prezesa Zarządu
Janina Zuzanna
Sochacka-Prusiecka

Z-ca Prezesa Zarządu
Jerzy Zawadzki