



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

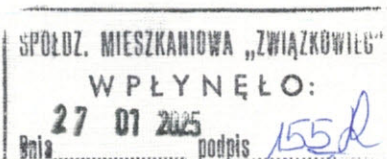
tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07



Warszawa, dnia 20.01.2025 r.

L.dz. 81 /2025

Wahne Zpromadzenie Tribuków
Peda Hdzarwa
Zanqd
27.01.2025
K. Juremka

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZWIĄZKOWIEC”
ul. Jana Kiepury 53
58-506 Jelenia Góra

Zgodnie z umową z dnia 2 lipca 2024 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze, została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2023 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
- 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. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi 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 cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).

5. 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.

6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz informacji sporządzanych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowych,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo – księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznych badań w ramach niniejszej lustracji.

Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek w 2022 roku, a jej przedmiotem był całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku. Na podstawie ustaleń protokołu lustracji podmiot przeprowadzający lustrację w liście polustracyjnym z dnia 28 marca 2022 roku przedstawił 3 wnioski, mające na celu usprawnienie działalności Spółdzielni i usunięcie uchybień. Wyniki lustracji zostały przedstawione do rozpatrzenia Walnemu Zgromadzeniu, które obradowało

w dniu 11 czerwca 2022 roku; list polustracyjny został przyjęty przez Walne Zgromadzenie.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut uchwalony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 8 czerwca 2019 roku. Statut został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 października 2019 roku. Statut szczegółowo rozgranicza kompetencje poszczególnych organów Spółdzielni do określania norm wewnętrznych.

Statut oraz unormowania wewnętrzne kompleksowo regulują sprawy związane z działalnością Spółdzielni. Spółdzielnia przeprowadziła analizę i dokonała zmian w 4 regulacjach wewnętrznych, dostosowując ich treść do obowiązujących przepisów. Realizując wniosek z poprzedniej lustracji, Zarząd jako organ uprawniony zatwierdził Regulamin pracy.

Z uwagi na obostrzenia wynikające z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 czerwca 2020 roku w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii, Walne Zgromadzenie w 2021 roku nie odbyło się. W okresie objętym lustracją odbyły się dwa Walne Zgromadzenia:

- w dniu 11 czerwca 2022 roku,
- w dniu 15 czerwca 2023 roku.

Analiza dokumentacji obrad Walnych Zgromadzeń wykazała, że:

- zawiadomienia o Walnych Zgromadzeniach dostarczano członkom Spółdzielni według zasad określonych w statucie z zachowaniem terminu określonego w art. 8³ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- zawiadomienia zawierały czas i miejsce obrad, porządek obrad, informacje o miejscu wyłożenia materiałów na obrady oraz prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi materiałami;
- podejmowane uchwały były zgodne z przyjętym porządkiem obrad podanym do wiadomości członków;
- dokumentacja jest kompletna oraz prawidłowo archiwizowana.

Zgodnie z postanowieniami statutu Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2022 roku został wybrany nowy skład osobowy Rady Nadzorczej na kadencję trzyletnią. Obowiązki Rady Nadzorczej określone zostały w statucie Spółdzielni, a uszczegółowienie określa regulamin Rady Nadzorczej. Ze swojego grona Rada Nadzorcza wyłoniła Komisję rewizyjną. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza podejmowała uchwały nie naruszając kompetencji innych organów. Praca Rady Nadzorczej jako organu statutowego nie budzi zastrzeżeń; dokumentacja pracy Rady jest kompletna i przechowywana w siedzibie Spółdzielni. Zgodnie z planami pracy Rady corocznie odbywały się dwa przeglądy zasobów mieszkaniowych – wiosenny i jesienny. Członkowie Rady Nadzorczej

otrzymują wynagrodzenia na podstawie art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień statutu.

Działalność Zarządu została uregulowana w statucie Spółdzielni oraz Regulaminie Zarządu. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były prawidłowo udokumentowane; w spółdzielni prowadzony jest rejestr uchwał podjętych przez Zarząd.

Dokumentacja z pracy organów Spółdzielni, tj. Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Zarządu udostępniona jest na stronie internetowej Spółdzielni.

Obowiązująca struktura organizacyjna zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni; w 2023 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 9,5 etatu. Organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne unormowania (regulamin pracy oraz regulamin wynagradzania). Prowadzona przez Spółdzielnię dokumentacja pracownicza nie budzi zastrzeżeń.

Z prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji terenowo–prawnej wynika, że na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia posiada w swoich zasobach tereny o uregulowanym stanie prawnym o łącznej powierzchni 5,0978 ha.

Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia zrzeszała 783 członków, a 40 osób niebędących członkami posiadało prawa do lokali mieszkalnych. Sprawy członkowskie zostały unormowane w statucie Spółdzielni. W zakresie realizacji przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności lokali nie stwierdzono uchybień. W badanych latach Spółdzielnia dokonała 19 przeniesień własności lokalu.

Selektywna wizytacja stanu porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych wykazała, że zasoby Spółdzielni są utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowych.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi badanie lustracyjne wykazało, że:

- Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne określające zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali;
- ewidencja księgowa kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- Spółdzielnia realizuje wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię

a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym;

- podstawą ustalenia opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi były roczne plany finansowe zatwierdzane przez Radę Nadzorczą;
- analiza wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) wykazała, że w 2021 roku wystąpił niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w kwocie 46,13 zł, a latach 2022-2023 wystąpiła nadwyżka przychodów nad poniesionymi kosztami (w 2022 roku – 54.200,39 zł, w 2023 roku – 41.965,69 zł); ustalone opłaty pokryły poniesione przez Spółdzielnię koszty utrzymania z wyjątkiem 5 nieruchomości, w których na koniec 2023 roku wystąpił niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów o łącznej wysokości 18.834,59 zł.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2021 wynosiły 156.511,08 zł (tj. 3,98% w skali roku), a w 2023 roku 140.929,62 zł (tj. 2,90% w skali roku). W odniesieniu do lokali użytkowych na koniec 2021 roku zadłużenia wynosiły 10.336,10 zł (tj. 5,76% w skali roku), a w 2023 roku zaległości wynosiły 5.286,51 zł (tj. 2,26% w skali roku). Na koniec 2023 roku zaległości w opłatach dotyczyły 107 lokali mieszkalnych (o 35 mniej niż w 2021 roku) oraz 8 lokali użytkowych (o 8 mniej niż w 2021 roku). Ustalenia lustracji wskazują, że organy statutowe Spółdzielni prowadzą działania w zakresie windykacji należności za używanie lokali, a zakres i poprawność tych działań nie budzi zastrzeżeń.

Spółdzielnia posiada umowy zawarte na usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości, a postanowienia tych umów nie budzą zastrzeżeń.

Spółdzielnia wypełnia w sposób należyty obowiązki nadzoru technicznego nad zasobami, o czym świadczy wykonywanie okresowych przeglądów zasobów oraz obowiązkowych kontroli stanu technicznej sprawności instalacji z częstotliwością wymaganą art. 62 Prawa budowlanego. Przeglądy i kontrole techniczne wykonywane były przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Książki obiektu budowlanego prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W zakresie gospodarki remontowej stwierdza się, że:

- w badanym okresie były uchwalane roczne rzeczowo-finansowe plany remontów, które zostały opracowane na podstawie przeglądów technicznych;
- stosownie do wymogów art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości

z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości;

- poniesione w latach 2021-2023 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 3.018.874,94 zł, nakłady zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2023 roku wynosił 356.435,93 zł;
- poza odpisem podstawowym, w 2023 roku źródłem akumulacji na funduszu remontowym były również przychody pochodzące z odszkodowania z Towarzystwa Ubezpieczeniowego UNIQA S.A. – fundusz został zasilony kwotą w wysokości 108.972,93 zł;
- roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były wykonywane przez wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi, ale również we własnym zakresie przez konserwatorów;
- analiza umów na prace remontowe wykazała, że w sposób należyty zabezpieczono w nich interesy Spółdzielni; podpisane umowy określały wysokość wynagrodzenia, terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, oraz kary umowne i udzielone gwarancje.

Spółdzielnia posiada dokumentację przyjętych zasad polityki rachunkowości zatwierdzoną uchwałą Zarządu; zasady dostosowane są do ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia nie była zobowiązana do poddania badaniu sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe były sporządzane w ustawowym terminie i zawierały:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans,
- rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym, dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2021-2023 są kompletne i zostały sporządzone terminowo.

Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji składników majątkowych, spełniając wymogi określone przepisami ustawy o rachunkowości.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody w wysokości 71.136,39 zł, z tego 50.984,03 zł z tytułu odsetek zdeponowanych na rachunku lokat bankowych oraz 20.152,36 zł z tytułu odsetek za nieterminowe opłaty za użytkowanie lokali. W latach 2021-2023 Spółdzielnia nie inwestowała wolnych środków w zakup akcji i udziałów w obcych podmiotach gospodarczych;

W badanym okresie Spółdzielnia nie posiadała przeterminowanych zobowiązań, wszystkie wymagalne zobowiązania zostały uregulowane.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Podjąć działania mające na celu zlikwidowanie ujemnych wyników nieruchomości w zakresie eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w:

- art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
- art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze - określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji;
- art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze – czyli corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski