



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

Walne Zgromadzenie Członków
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

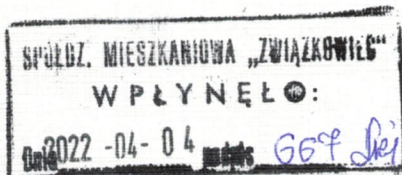
Edyta Hadzima

Warszawa, dnia 28.03.2022 r.

Zasad

L.dz. 303 /2022

*ok. ok. 2022.
K. Murawski*



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

Zgodnie z umową z dnia 4 maja 2021 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze, w dniach od 4 października do 30 listopada 2021 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 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.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz informacji sporządzanych przez członków Zarządu oraz upoważnionych pracowników Spółdzielni. Ustaleniom tym w szczególności służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów statutowych Spółdzielni (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja członkowska (rejestry, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja techniczna budynków,
- dokumenty finansowo-księgowe i sprawozdawczość w tym zakresie,
- dokumentacja dotyczą inwestycji,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego. Poprzednia lustracja została przeprowadzona w 2018 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 27 grudnia 2018 roku Związek ocenił, że działalność Spółdzielni w latach 2015-20 prowadzona była prawidłowo i przedstawił dwa wnioski, mające na celu usprawnienie działalności Spółdzielni i usunięcie uchybień. Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski polustracyjne zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, które odbyło się w dniu 8 czerwca 2019 roku. Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwały w tym zakresie co narusza wymogi art. 38 § 1 ust. 3 ustawy Prawo spółdzielcze.

Poza ustaleniami zawartymi w protokole z lustracji - w związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Związek wnioskował w liście polustracyjnym o dokonanie szczegółowej analizy wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni (regulaminy) pod kątem zapewnienia pełnej zgodności zawartych w nich postanowień z aktualnym porządkiem prawnym określonym znowelizowanym statutem.

W badanym okresie oprócz lustracji przeprowadzonej przez Związek, w Spółdzielni miały miejsce kontrole podmiotów zewnętrznych w zakresie przysługujących tym podmiotom uprawnień ustawowych. Przeprowadzona kontrola przez PKO BP S.A. Centrum Operacji Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych we Wrocławiu oraz Państwową Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Jeleniej Górze - nie wykazały uchybień. Natomiast w wyniku kontroli przeprowadzonej przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Wydział Kontroli Płatników Składek w Gdańsku stwierdzono błędne naliczenie w deklaracji składek; różnica w naliczaniu składek została uregulowana przez Spółdzielnię.

Zmiany statutu dostosowujące jego postanowienia do zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy – Prawo spółdzielcze uchwalone zostały podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 2 czerwca 2018 roku. Następne zmiany statutu miały miejsce w 2019 roku. Zmiany statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Obowiązujący statut w sposób szczegółowy rozgranicza kompetencje poszczególnych organów do ustanawiania norm wewnętrznych w Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada kompletny zbiór unormowań wewnętrznych (regulaminów) w odniesieniu do wymogów statutowych. Spółdzielnia dokonała analizy treści regulaminów pod kątem pełnego dostosowania ich norm do znowelizowanego statutu w 2018 roku i obowiązujących przepisów prawa.

Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. Natomiast zastrzeżenie budzi Regulamin pracy który uchwaliła Rada Nadzorcza. Zgodnie z art. 3 oraz art. 77² Ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1502) pracodawcą jest jednostka zatrudniająca pracowników, a regulamin pracy i wynagradzania ustala pracodawca, tj. Zarząd Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją odbyły się dwa Walne Zgromadzenia – w 2018 i 2019 roku, które zwołane zostały w terminach przewidzianych w ustawie Prawo spółdzielcze tj. do 30 czerwca. Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości odnośnie sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń oraz zakresu merytorycznego spraw objętych porządkiem obrad i trybu podejmowania uchwał. W 2020 roku Zarząd nie zwołał Walnego Zgromadzenia.

W 2018 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru nowego składu osobowego Rady Nadzorczej, w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej. Zgodnie z postanowieniami statutu Rada powołała ze swojego grona komisję rewizyjną. Analiza dokumentacji pracy Rady Nadzorczej wykazała, że Rada w okresie objętym lustracją działała zgodnie z zakresem swoich kompetencji, zajmowała się na sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, ze szczególnym ukierunkowaniem na sprawy techniczne – gospodarkę remontową oraz windykację zaległości w opłatach za lokale. Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8² ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Stosownie do postanowień statutu Zarząd Spółdzielni działał w składzie dwuosobowym. W 2018 i 2019 roku wystąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu; skład Zarządu został ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Nie wystąpiły nieprawidłowości w zakresie obradowania oraz dokumentowania posiedzeń Zarządu, podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji określonym w regulacjach.

Obowiązujący w lustrowanym okresie schemat organizacyjny był kompletny i zapewniał warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. Dokumentacja pracownicza jest kompletna, sposób prowadzenia akt osobowych pracowników dostosowany został do wymogów Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 roku w sprawie dokumentacji pracowniczej.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia nie budzi zastrzeżeń. Zasoby Spółdzielnią są ubezpieczone.

Spółdzielnia realizuje spoczywające na niej obowiązki wynikające z ustawy o ochronie danych osobowych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zarządzała terenami o ogólnej powierzchni 5,2374 ha, w tym do 1,8030 ha Spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania, do 3,4344 ha ma prawo własności. Spółdzielnia posiada tereny planowane do zabudowy o powierzchni 0,9464 ha, które są wykorzystywane na cele rekreacyjno-sportowe; dalszy ich sposób wykorzystania uzależniony jest od decyzji Walnego Zgromadzenia.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni wystąpił przypadek polegający na wyodrębnieniu nieruchomości na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Właściciele lokali budynku mieszkalnego położonego przy ul. Sygietyńskiego 15 w Jeleniej Górze na podstawie wyżej wymienionych przepisów zwołali zebranie w celu podjęcia uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Z dniem 1 września 2018 roku został odwołany zarząd nieruchomością wspólną powierzony Spółdzielni, która wykonywała dotychczas zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą jej współwłasność na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podjęcie uchwały spowodowało powstanie wspólnoty mieszkaniowej; Spółdzielnia jest właścicielem niewyodrębnionych 4 lokali mieszkalnych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Sygietyńskiej 15.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe zostały unormowane w statucie Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W badanych latach Spółdzielnia zrealizowała łącznie 24 wniosków o przeniesienie własności lokali. Na koniec 2020 roku status odrębnej własności posiadało 180 lokali mieszkalnych.

Wielkość zasobów Spółdzielni uległa zmianie od poprzedniego badania lustracyjnego – na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zarządzała 14 budynkami, w tym 629 lokali mieszkalnych oraz 45 lokali użytkowych (usługowo-handlowe, statutowe i garaże). Selektowny przegląd zasobów mieszkaniowych pod względem oceny stanu estetyczno-technicznego budynków oraz otaczającej je infrastruktury osiedlowej wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowych i technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu), wystąpiły natomiast drobne usterki wymagające naprawy, które zostały opisane w załączniku nr 1 do protokołu z lustracji.

W Spółdzielni podstawą ustalenia opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi były roczne plany gospodarczo-finansowe zatwierdzane przez Radę Nadzorczą. 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.

Analiza wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) wykazała, że w 2018 roku wystąpił niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów - składki opłat za lokale nie pokryły w pełni ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów. W latach 2019-2020 wystąpiła nadwyżka przychodów nad poniesionymi kosztami – Spółdzielnia zrealizowała wniosek z poprzedniej lustracji dotyczący analizy sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Oznacza to, że zapewniono pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.

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.

Z ustaleń lustracji wynika, że wynik finansowy z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2018 roku był ujemny; uchwałą nr 6/06/2019 Walnego Zgromadzenia strata bilansowa została pokryta z działalności związanej z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości - co jest niezgodne z art. 90 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze. Przepis ten określa, że straty bilansowe pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni według kolejności ustalonej przez statut.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami. W okresie badanym Spółdzielnia zawarła jedną umowę najmu lokali użytkowych. Zawarta umowa precyzuje obowiązki stron oraz zapewnia ochronę interesów Spółdzielni.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2018 stanowiły 7,94% ich rocznego wymiaru, a na koniec 2020 roku 4,22%. We wszystkich latach badanego okresu największy udział w ogólnej kwocie zadłużeń od lokali mieszkalnych stanowiły zaległości długoterminowe (3 miesięczne i dłuższe). W odniesieniu do lokali użytkowych - wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 11,55% w 2018 roku i 2,65% w 2020 roku. Lustracja nie wnosi zastrzeżeń w zakresie podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych, natomiast rosnąca liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami wskazuje na potrzebę zintensyfikowania prowadzonych działań.

Dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

Lustracja nie wniosła zastrzeżeń do prowadzenia przez Spółdzielnię spraw związanych z technicznym utrzymaniem nieruchomości. Zgodnie z wymogiem art. 64 ustawy Prawo budowlane dla wszystkich budynków założone zostały książki obiektu budowlanego, które prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami. We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrolne stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja funduszu remontowego prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami dla każdej nieruchomości. W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia wyodrębnia: fundusz remontowy budynków mieszkalnych oraz fundusz remontowy mienia Spółdzielni. Poniesione w latach 2018-2020 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 2.556.498,33 zł. Zostały one sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2020 roku wynosił 152.008,29 zł.

Prace konserwacyjne i roboty remontowe w Spółdzielni realizowane były przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni oraz wykonawców zewnętrznych wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie wyboru wykonawców oraz w realizacji postanowień umownych. Analiza umów na roboty remontowe wykazała, że w sposób należyty zabezpieczono w nich interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne gospodarki finansowej. Ewidencja księgowa Spółdzielni była prowadzona w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości, obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont; zasady te są dostosowane do wymogów ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za lata 2018-2020 są kompletne i zostały sporządzone z zachowaniem ustawowego terminu. Sprawozdania finansowe za 2018 rok zostało zbadane przez biegłego rewidenta. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania dokonywał organ statutowo upoważniony - Rada Nadzorcza. Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało złożone wraz z uchwałą Walnego Zgromadzenia zatwierdzającą to sprawozdanie, natomiast sprawozdanie za 2019 i 2020 rok złożono do KRS niezatwierdzone – z uwagi na stan pandemii do dnia zakończenia lustracji nie odbyło się Walne Zgromadzenie.

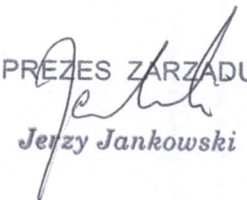
Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat bankowych, od których uzyskała z tytułu odsetek dodatkowe przychody, które zasiły jej gospodarkę.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

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. Przestrzegać art. 38 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji.
2. Regulamin Pracy uchwalić przez Zarząd jako pracodawcę tj. organ określony w Kodeksie pracy.
3. Przestrzegać art. 90 ust. 1 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie pokrycia straty bilansowej.

Przedstawiając powyższe Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w art. 93 § 1 b i § 4 Prawa Spółdzielczego tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i Związkowi Rewizyjnemu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski