



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna
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 17.02.2022 r.

L.dz. 168 /2022

Wpłynęło dn.	24.02.22	Nr	382
Zatwierdzono dn.		Nr	
Dział			

[Signature]

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„WSPÓLNOTA”
ul. Targowa 26
43-430 Skoczów

Zgodnie z umową z dnia 18 lutego 2021 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową „WSPÓLNOTA” w Skoczowie, w dniach od 12 października 2021 roku do 20 stycznia 2022 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 (rejesty, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja techniczna budynków,
- dokumenty finansowo-księgowe i sprawozdawczość w tym zakresie,
- dokumentacja dotycząca 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 polustracyjny z dnia 23 stycznia 2019 roku Związek przedstawił sześć wniosków, mających 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 2019 roku; wnioski te zostały przyjęte do realizacji uchwałą nr 02/2019 Walnego Zgromadzenia. Zarząd poinformował Związek o realizacji wniosków polustracyjnych – tym samym obowiązek art. 93 § 1b został wypełniony.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia występowała z wnioskami o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców, a także o zmianę wpisu w KRS, co wynikało ze zmian w organach statutowych Spółdzielni oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów w aktach rejestrowych.

W badanym okresie oprócz lustracji przeprowadzonej przez Związek, w Spółdzielni miały miejsce kontrole podmiotów zewnętrznych w zakresie przysługujących tym podmiotom uprawnień ustawowych. Przeprowadzone kontrole przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Cieszynie oraz Zakład Ubezpieczeń Społecznych oraz Bank PKO BP S.A. Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych nie wykazały uchybień.

Ostatnie 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 dniach 23 i 24 kwietnia 2018 roku. Zmiany statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 29 maja 2018 roku. Lustracja nie wykazała mankamentów statutu Spółdzielni, a zwłaszcza przypadków niespójności i nieprecyzyjności jego postanowień oraz niezgodności z obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe przepisami prawa.

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 i obowiązujących przepisów prawa. Wyjątek stanowi regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego – w regulaminie przyznano Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu uprawnienia, których nie przewiduje statut; skutkiem tego było podjęcie przez te organy kilku uchwał w sprawach nie należących do ich statutowych kompetencji, co zostało opisane w protokole z lustracji.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia, które odbyły się w częściach. Walne Zgromadzenia w 2018 i 2019 roku zwołane

zostały w terminach przewidzianych w ustawie Prawo spółdzielcze tj. do 30 czerwca. Ze względu na ogłoszony stan pandemii termin zwołania Walnego Zgromadzenia w 2020 roku uległ przesunięciu. Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości odnośnie sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, zakresu merytorycznego spraw objętych porządkiem obrad, trybu podejmowania uchwał, jak również sposobie udokumentowania obrad tego organu.

W 2018 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru nowego składu osobowego Rady Nadzorczej, w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu; w świetle przeprowadzonych badań lustracja nie wniosła zastrzeżeń do prawidłowości przeprowadzenia wyborów do Rady Nadzorczej. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej. Ze swojego grona Rada Nadzorcza wyłoniła trzy komisje stałe: rewizyjną, remontowo-inwestycyjną oraz samorządową. Komisje odbywały posiedzenia w miarę potrzeb i przedstawiały opinie i ustalenia Radzie Nadzorczej do wykorzystania przy podejmowaniu decyzji. Badanie dokumentacji rady Nadzorczej wykazało, że Rada kompleksowo realizowała swoją funkcję nadzorczą i kontrolną oraz normotwórczą. Podjęte uchwały w większości należały do statutowych kompetencji tego organu. Uchwały nr 9/2019 i 16/2019 – z zakresu gospodarowania funduszu remontowego, zostały podjęte z naruszeniem kompetencji Zarządu. Ponadto Rada Nadzorcza podjęła uchwały nr 21/2019 i 18/2020 w sprawie niepowołania biegłego rewidenta. Zgodnie ze statutem Spółdzielni do kompetencji Rady Nadzorczej należy wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania, nie zaś decyzja w sprawie poddania sprawozdania finansowego badaniu.

Zarząd Spółdzielni działał w składzie trzyosobowym. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w trybie zwoływania posiedzeń, obradowania oraz podejmowania uchwał. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykroczyły poza kompetencje tego organu.

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. Spółdzielnia ze względu na ilość zatrudnionych pracowników nie ma ustawowego obowiązku posiadania regulaminu pracy i regulaminu wynagradzania. Niemniej jednak Zarząd jako pracodawca wdrożył powyższe regulaminy.

Procedury dotyczące przetwarzania danych osobowych zostały dostosowane do aktualnie obowiązujących przepisów. Funkcjonujący

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zarządzała terenami o ogólnej powierzchni 196.630 m², w tym do 12.147 m² Spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania, do 183.164 m² ha prawo własności, a pozostałe 1.319 m² to dzierżawa terenu pod plac zabaw. Dokumentacja z zakresu spraw terenowo-prawnych jest kompletna i starannie prowadzona w 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 oraz rejestry wynikające z jej potrzeb organizacyjno-ewidencyjnych. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe zostały unormowane w statucie Spółdzielni. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 2.442 członków. Realizacja przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności lokali przeprowadzana była zgodnie z przepisami. W badanych latach Spółdzielnia zrealizowała łącznie 65 wniosków o przeniesienie własności do lokalu w odrębną własność. Na koniec 2020 roku status odrębnej własności posiadało 1.026 lokali mieszkalnych.

Selektywny 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).

W Spółdzielni podstawą ustalenia opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi były roczne plany gospodarczo-finansowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Ewidencja księgową kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Określone w statucie i regulaminie zasady rozliczania pożytków z części wspólnych nieruchomości i z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni są zgodne z treścią art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

We wszystkich latach badanego okresu wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamykały się nadwyżką przychodów nad poniesionymi kosztami w wysokości:

- w 2018 roku – w kwocie 148.465,11 zł,
- w 2019 roku – w kwocie 107.373,71 zł,
- w 2020 roku – w kwocie 87.400,18 zł.

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.

Spółdzielnia uzyskiwała także dochody z działalności gospodarczej. Wynik finansowy netto z tej działalności ukształtował się następująco:

- w 2018 roku – w kwocie 97.578,45 zł,
- w 2019 roku – w kwocie 324.267,61 zł,
- w 2020 roku – w kwocie 93.545,31 zł.

Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia posiada wewnętrzne regulacje zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody oraz zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków. Analiza rozliczeń kosztów powyższych mediów i indywidualnych rozliczeń z użytkownikami lokali nie wykazała nieprawidłowości.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi. W latach 2018-2022 Spółdzielnia zawarła 15 umów najmu lokali użytkowych; w zawartych umowach zamieszczono zapisy przewidujące możliwość ustanowienia kaucji zabezpieczającej, naliczenia odsetek ustawowych w przypadku zwłoki w płatnościach na rzecz Spółdzielni oraz ustalających obowiązki najemcy po zakończeniu umowy najmu.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2018 stanowiły 3,79% ich rocznego wymiaru, a na koniec 2020 roku 3,56%. W odniesieniu do lokali użytkowych - wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 29,90% w 2018 roku i 31,11% w 2020 roku. We wszystkich latach badanego okresu największy udział w ogólnej kwocie zadłużeń od lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiły zaległości długoterminowe (3 miesięczne i dłuższe). Lustracja nie wnosi zastrzeżeń w zakresie podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych, natomiast rosnąca kwota zaległości powyżej 3 miesięcy 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 kontynuowała działania energooszczędne, w ramach których do końca okresu badanego wykonano m.in. ocieplenia ścian zewnętrznych w budynkach oraz wymiany stolarki okiennej w klatkach schodowych.

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 mienia Spółdzielni, fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, fundusz remontowy kotłowni w budynkach przy ul. Objazdowej 20, -22, 24 oraz fundusz remontowy kotłowni przy ul. Objazdowej 18 i Al. JP11 1a.

Poniesione w latach 2018-2020 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 6.615.628,04 zł. Zostały one sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2020 roku wynosił 459.240,58 zł.

Prace remontowe w badanym okresie zlecane były przez wykonawców zewnętrznych wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi. Analiza umów na roboty remontowe wykazała, że w sposób należyty zabezpieczono w nich interesy Spółdzielni.

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

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

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2018-2020 zostały sporządzone terminowo, zbadane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej, zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie oraz terminowo złożone w uprawnionych instytucjach.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „WSPÓLNOTA” w Skoczowie w latach 2018-2020 prowadzona była prawidłowo, natomiast pożądanymi byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Doprowadzić do spójności między regulaminem tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego i statutem w zakresie dotyczącym uprawnień Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał w sprawach związanych z gospodarowaniem środkami funduszu remontowego.

2. W pracach Rady Nadzorczej ściśle przestrzegać zasady kompetencyjności zakresu działań organów przy podejmowaniu uchwał.

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