



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

Wpłynęło dn. 14.01.25	Nr 87
Założono dn.	Nr
Data:

Warszawa, dnia 08.01.2025 r.

L.dz. 20 /2025

A. TRONIA
M. KUBIŚ
+ 3 PŁACENIK

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

Zgodnie z umową z dnia 2 października 2024 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową „WSPÓLNOTA” w Skoczowie, w dniach od 14 października do 3 grudnia 2024 roku 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 ciepłej, 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 unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja członkowska (rejstry, akta członkowskie, akta notarialne),
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym 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 na przełomie 2021 i 2022 roku, a jej przedmiotem był całokształt działalności Spółdzielni za okres 2018-2020. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 17 lutego 2022 roku Związek przedstawił 2 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 9 maja 2022 roku; list polustracyjny został przyjęty uchwałą nr 2. Stosownie do obowiązku wynikającego z art. 93 § 1b ustawy Prawo

spółdzielcze Spółdzielnia przekazała Związkowi informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia była kontrolowana przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Bielsku Białej, w zakresie przysługujących temu podmiotowi uprawnień ustawowych; kontrole nie wykazały nieprawidłowości.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, do statutu zostały wprowadzone zmiany uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 12 z dnia 23-25 czerwca 2021 roku; zmiany statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Następne zmiany zostały wprowadzone poza okresem objętym badaniem lustracyjnym, tj. w 2024 roku. Analiza treści statutu wykazała mankamenty:

- § 67¹ koliduje z zapisem § 64 pkt 1 – w zakresie spraw objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia podanym do wiadomości członków,
- § 68 pkt 6 jest niezgodny z art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie wynagrodzeń dla członków Rady Nadzorczej,
- § 73 pkt 13 jest niespójny z zapisem § 42 w zakresie wynagradzania członków Rady Nadzorczej.

Statut oraz unormowania wewnętrzne kompleksowo regulują sprawy związane z działalnością Spółdzielni, w tym organizację i zasady funkcjonowania organów Spółdzielni, stosunki między Spółdzielnią a członkami, zasady rozliczeń z użytkownikami lokali, jak i zasady prowadzenia gospodarki Spółdzielni. Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych. Z ustaleń lustracji wynika, że unormowania te były aktualizowane i dostosowywane do zmieniających się przepisów prawa, jak też potrzeb gospodarczych Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia:

- w dniach 23, 24 i 25 czerwca 2021 roku,
- w dniu 9 maja 2022 roku
- w dniach 15 i 16 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 o Walnym Zgromadzeniu 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 z obrad jest kompletna.

W związku z upływem kadencji, w 2021 roku na Walnym Zgromadzeniu przeprowadzono wybory do Rady Nadzorczej. Podstawę prawną funkcjonowania Rady Nadzorczej stanowił statut Spółdzielni oraz regulamin Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza realizowała zadania w zakresie nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni; Rada pracowała w oparciu o postanowienia statutu. Organ ten podejmował decyzje zgodnie z aktualnym stanem prawnym. Rada ze swojego grona wyłoniła trzy komisje – rewizyjną, samorządową oraz inwestycyjno-remontową. Lustracja nie wnosi uwag do dokumentacji pracy Rady Nadzorczej i jej komisji. Stosownie do § 68 ust. 4 statutu członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenia za udział w posiedzeniach, natomiast § 68 ust. 6 statutu wskazuje, że nieusprawiedliwiona nieobecność członka Rady na posiedzeniu, powoduje wstrzymanie wypłaty za miesiąc, w którym przypadło przedmiotowe posiedzenie. Usprawiedliwiona nieobecność członka Rady na posiedzeniu nie może być warunkiem otrzymania wynagrodzenia. Art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa, że członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać wynagrodzenia za udział w posiedzeniach.

Działalność Zarządu została uregulowana w statucie Spółdzielni oraz Regulaminie Zarządu, uchwalonym przez Radę Nadzorczą. W okresie badanym Zarząd funkcjonował w składzie trzyosobowym. Decyzje podjęte przez Zarząd nie wykraczały poza zakres kompetencji tego organu. Tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał przez Zarząd nie budzi zastrzeżeń.

Obowiązująca struktura organizacyjna zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. Organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne unormowania (Regulamin pracy oraz Regulamin wynagradzania). Wynagrodzenie dla członków Zarządu określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Dla pracowników Spółdzielni zrealizowane zostały wymagane szkolenia z zakresu BHP, pracownicy posiadali aktualne zaświadczenia lekarskie. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Majątek Spółdzielni ubezpieczony jest Towarzystwie Ubezpieczeń UNIQA S.A.; ubezpieczenie obejmuje również odpowiedzialność cywilną.

Z prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji terenowo-prawnej wynika, że na dzień 31 grudnia 2023 roku powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 196.630 m². Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł własności w okresie objętym badaniem uległa zmniejszeniu w wyniku przeniesienia własności

lokali w odrębną własność. W latach 2021-2023 Spółdzielnia dokonała 42 przeniesień własności lokalu. Na koniec 2023 roku status odrębnej własności posiadało 1.067 lokali mieszkalnych.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia zrzeszała 2.378 członków, a 155 osób niebędących członkami posiadało prawa do lokali mieszkalnych w zasobach 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. Status prawny lokali mieszkalnych na koniec okresu objętego lustracją przedstawiał się następująco:

- 14 lokali o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa
- 1.072 lokali o statusie własnościowego prawa,
- 1.067 lokali stanowiących odrębną własność,
- 5 lokali bez tytułu prawnego.

Zasoby Spółdzielni składają się z 44 budynków mieszkalnych z 2.158 lokalami mieszkalnymi oraz 39 lokali użytkowych. Selektowna wizytacja stanu techniczno-porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych wykazała, że zasoby Spółdzielni są utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi badanie lustracyjne wykazało, że:

- ewidencja księgowa kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- podstawą ustalenia opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi były roczne plany gospodarczo-finansowe zatwierdzane przez Radę Nadzorczą;
- Spółdzielnia dokonywała zmian wysokości opłat za użytkowanie lokali w celu równoważenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz przychodów z opłat; stosownie do art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przestrzegano terminów powiadomień o zmianach stawek zależnych i niezależnych z jednoczesnym uzasadnieniem dokonanych zmian.

Z tytułu prowadzenia pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe netto:

- w 2021 roku – w kwocie 57.054,03 zł,

- w 2022 roku – w kwocie 228.267,34 zł,
- w 2023 roku – w kwocie 123.273,09 zł.

Uzyskane nadwyżki bilansowe były przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia.

W latach objętych lustracją gospodarka zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła nadwyżką przychodów nad poniesionymi kosztami. 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. Ewidencja wykazała, że na koniec 2023 roku na 3 nieruchomościach garażowych występuje niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w wysokości 49.104,66 zł.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2021 wynosiły 444.412,03 zł (3,32% w skali roku), a w 2023 roku 644.047,95 zł (3,35% w skali roku). W odniesieniu do lokali użytkowych na koniec 2021 roku zadłużenia wynosiły 188.323,90 zł (29% w skali roku), a w 2023 roku zaległości wynosiły 228.036,34zł – tj. 29,40% w skali roku. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od garaży w 2021 roku wynosiły 3.060,47 zł (4% w skali roku), w 2023 roku wynosiły 2.620,22 zł (3,10% w skali roku). Spółdzielnia informowała użytkowników lokali mieszkalnych o możliwości i warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych. W latach 2021-2023 kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła łącznie 498.854,36 zł. Lustracja nie wnosi zastrzeżeń w zakresie podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych, natomiast z uwagi na wysoki wskaźnik zadłużonych lokali użytkowych, Spółdzielnia powinna zintensyfikować prowadzone działania windykacyjne.

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

Lustracja nie wniosła zastrzeżeń do prowadzenia przez Spółdzielnię spraw związanych z technicznym utrzymaniem nieruchomości. W świetle ustaleń:

- Spółdzielnia posiada dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego wraz z protokołami z przeglądów technicznych – dokument prowadzony jest zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrolne stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego;

- w oparciu o przeprowadzone przeglądy zasobów Spółdzielni sporządzane były plany remontów;
- poniesione w latach 2021-2023 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 8.034.809,89 zł, nakłady zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym;
- roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były wykonywane przez wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi.

Prowadzenie gospodarki finansowej w Spółdzielni oparte zostało na zasadach określonych w normach wewnętrznych. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o Politykę rachunkowości, zatwierdzoną przez Zarząd.

Sprawozdania finansowe były sporządzane w ustawowym terminie i zawierały:

- wprowadzenie do bilansu,
- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- informacje dodatkowe.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2021, 2022 i 2023 są kompletne, zostały sporządzone terminowo i zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości. Sprawozdania zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie i ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody w wysokości 181.883,48 zł, z tego 126.169,59 zł z tytułu odsetek zdeponowanych na rachunku lokat bankowych oraz 55.713,89 zł z tytułu odsetek za nieterminowe opłaty za użytkowanie lokali.

Spółdzielnia terminowo sporządzała deklaracje rozliczeniowe oraz regulowała na bieżąco zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym z zachowaniem terminów płatności.

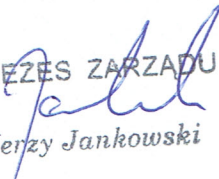
Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanymi byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni Mieszkaniowej „WSPÓLNOTA” w Skoczowie rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Wyeliminować wskazane w protokole oraz liście polustracyjnym mankamenty statutu.
2. Podjąć działania mające na celu zlikwidowanie ujemnych wyników nieruchomości garażowych w zakresie eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.

3. Zintensyfikować prowadzone działania windykacyjne w celu zwiększenia skuteczności egzekwowania od dłużników zaległości w opłatach za używanie lokali użytkowych.

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