



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

RN+NK+NO
3304/22
05.04.2022
L.dz. 11468
Początek

Warszawa, dnia 30.03.2022 r.

L.dz. 339 /2022

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żychlinie
ul. Łąkowa 5/21
99-320 Żychlin

Zgodnie z umową z dnia 27 stycznia 2020 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową w Żychlinie, w dniach od 6 grudnia 2021 roku do 17 marca 2022 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2019 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 (rejstry, 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.

Poprzednia lustracja została przeprowadzona w 2017 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2016 roku. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 15 stycznia 2018 roku Związek przedstawił jedenaście wniosków, mających na celu usprawnienie działalności Spółdzielni i usunięcie uchybień. Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski polustracyjne zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, obradującemu w dniu 27 czerwca 2019 roku; list polustracyjny został przyjęty uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia zgodnie z art. 38 § 1 ust. 3 ustawy Prawo spółdzielcze. Zarząd nie informował Związku o realizacji wniosków polustracyjnych – obowiązek art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze nie został wypełniony.

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 także w liście polustracyjnym o dokonanie szczegółowej analizy wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni (statut oraz regulaminy) pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z aktualnym porządkiem prawnym określonym jej przepisami.

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 26 czerwca 2018 roku. Zmiany statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

System normatywny Spółdzielni tworzą unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym. Z ustaleń lustracji wynika, że regulaminy zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. Spółdzielnia powinna zweryfikować zapisy regulaminów przyjętych przed zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, w zakresie zgodności z zapisami statutu oraz obowiązujących przepisów prawa.

Walne Zgromadzenia, które odbyły się w latach 2017-2019 roku zostały zwołane zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze. Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości odnośnie sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, zakresu merytorycznego spraw objętych porządkiem obrad, 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. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej. Ze swojego grona

Rada Nadzorcza wyłoniła dwie komisje: rewizyjną oraz ds. gospodarki zasobami mieszkaniowymi, działalności kulturalnej i spraw mieszkaniowych – komisje te działają na podstawie regulaminów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, które określają zasady działania i kompetencje. Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej spełniała wymogi określone w Regulaminie Rady Nadzorczej. 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.

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 wykraczały 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 posiada wymagane na podstawie Kodeksu pracy unormowania regulujące stosunki pracy oraz zasady wynagradzania (Regulamin Pracy i Regulamin wynagradzania pracowników) jak również unormowania dotyczące gospodarki Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych oraz zasady i normy przydziału ochrony indywidualnej, odzieży i obuwia roboczego i środków higieny osobistej. Wynagrodzenie członków Zarządu i Głównego Księgowego określał odrębny regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

W 2018 roku uchwałą nr 29/2018 Zarządu Spółdzielni wprowadzona została Polityka bezpieczeństwa, określająca zasady przetwarzania udostępniania oraz przekazywania danych osobowych. Zgodnie z postanowieniami tej polityki Spółdzielnia powinna prowadzić rejestr czynności przetwarzania danych osobowych stanowiący dokumentację w przypadku kontroli Urzędu Ochrony Danych osobowych.

Mienie Spółdzielni podlega ubezpieczeniom na podstawie corocznie odnawianych polis. Ubezpieczenie obejmuje cały majątek oraz ryzyka gospodarcze mające związek z zarządzaniem zasobami.

Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Obowiązujące „Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu społeczno-wychowawczego” przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej z 1986 roku winny być poddane analizie i dostosowane do obowiązującego statutu Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni był uregulowany. W dniu 14 listopada 2018 roku Spółdzielnia aktem notarialnym nabyła udział we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 794/1, na której częściowo posadowiony jest budynek przy ul. Traugutta 18 w Żychlinie. Spółdzielnia wystąpiła do Urzędu Gminy z wnioskiem o wykup pozostałego udziału.

Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe zostały unormowane w statucie Spółdzielni.

Analiza przeprowadzonych przetargów lokali wolnych w sensie prawnym na ustanowienie prawa odrębnej własności stwierdziła przypadek nieuzasadnionego przyjęcia nabywcy lokalu w poczet członków z mocy prawa. Zgodnie z art. 3¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu; właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni – przepis art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio, tj. warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.

Zgodnie z wymogiem art. 64 ustawy Prawo budowlane dla wszystkich budynków założone zostały książki obiektu budowlanego. Lustracja stwierdziła, że w niektórych przypadkach dokumentacja określona w rozdziale III jest niekompletna – brak między innymi załączony pozwoleń na budowę, pozwoleń na użytkowanie budynków i dokumentacji budowy – tym samym wniosek z poprzedniej lustracji jest nadal aktualny. W latach 2017-2019 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 wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości. W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia wyodrębnia: fundusz remontowy nieruchomości oraz fundusz remontowy Spółdzielni tzw. ogólny. Poniesione w latach 2017-2019 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 5.100.367,42 zł. Zostały one sfinansowane kredytami bankowymi oraz środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2020 roku wynosił 963.106,94 zł. Spółdzielnia finansuje prace termomodernizacyjne budynków mieszkalnych kredytem bankowym z premią termomodernizacyjną z Banku Gospodarstwa Krajowego. Zabezpieczeniem kredytu są zwiększone odpisy na fundusz remontowy nieruchomości.

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.

Selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych pod względem oceny stanu estetyczno-technicznego budynków wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowych i technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu), natomiast zastrzeżenia budzi estetyka dotycząca miejsc składowania odpadów.

Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynikały z planów gospodarczo - finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali zostały określone w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za używanie lokali.

Spółdzielnia stosowała jednakowe stawki eksploatacyjne dla wszystkich nieruchomości, zróżnicowanie stawki eksploatacyjnej dotyczyło członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni. Stawki tych opłat nie pokrywały ponoszonych kosztów utrzymania nieruchomości - we wszystkich latach badanego okresu wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamykały się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów, w wysokości:

- w 2017 roku – w kwocie 285.885,61 zł,
- w 2018 roku – w kwocie 232.750,49 zł,
- w 2019 roku – w kwocie 332.108,68 zł.

Badanie lustracyjne wykazało, że w 2019 roku 30 na 33 nieruchomości osiągnęły wynik ujemny na łączną kwotę w wysokości 348.651,70 zł. Spółdzielnia nie zrealizowała wniosku z poprzedniej lustracji dotyczącego przestrzegania zasad określonych w art. 4 i art. 4 ust 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Tym samym Związek ponownie wnioskuje o przestrzeganie wymienionych przepisów prawa oraz o dokonanie analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem dostosowania wysokości opłat za używanie lokali do faktycznych kosztów utrzymania nieruchomości.

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.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2017 stanowiły 5,05% ich rocznego wymiaru, a na koniec 2019 roku 5,09%. We wszystkich latach badanego okresu największy udział w ogólnej kwocie zadłużeń od lokali mieszkalnych stanowiły zaległości długoterminowe (3 miesięczne i dłuższe). Liczba zadłużeń lokali mieszkalnych zmniejszyła się z 574 w 2017 roku do 529 w 2019 roku. W odniesieniu do lokali użytkowych - wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 1,67% w 2017 roku i 8,70% w 2019 roku. Lustracja nie wnosi zastrzeżeń w zakresie podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z usługodawcami.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne gospodarki finansowej. Ewidencja księgowa Spółdzielni była prowadzona w oparciu o Politykę rachunkowości; lustracja stwierdziła, że Spółdzielnia na bieżąco aktualizowała zapisy Polityki rachunkowości zgodnie ze zmianami ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za lata 2017-2018 są kompletne i zostały sporządzone z zachowaniem ustawowego terminu, złożone zostały do KRS z uchwałą Walnego Zgromadzenia zatwierdzającą to sprawozdanie. Z uwagi na panującą pandemię sprawozdanie finansowe za 2019 rok zostało przyjęte uchwałą na Walnym Zgromadzeniu w 2021 roku.

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

- w 2017 roku - w kwocie 280.214,81 zł,
- w 2018 roku - w kwocie 315.483,19 zł,
- w 2019 roku - w kwocie 323.256,68 zł.

Na podstawie podjętych uchwał Walnego Zgromadzenia nadwyżki przeznaczono na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Pożytki z nieruchomości wspólnej przeznaczano na fundusz remontowy, co jest niezgodne z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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 umożliwiała 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 pożądanym byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Przestrzegać art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, tj. obowiązku przedstawiania co roku podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Dokonać aktualizacji posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów o odległych datach uchwalenia pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień z zapisami statutu i obowiązującymi przepisami prawa.
3. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem dostosowania wysokości opłat za używanie lokali do faktycznych kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz zróżnicować stawki opłat od lokali mieszkalnych pomiędzy nieruchomościami w celu dostosowania tych opłat w poszczególnych nieruchomościach do przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.
4. Pożytki nieruchomości wspólnej przeznaczać zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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