



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl MIESZKANIOWA

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

31 BRZ 2018
L. Dz. 1995
S

Warszawa, dnia 14 grudnia 2018 roku.

L dz. 1395/2018

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słupcy
Os. Niepodległości 19
62 – 400 Słupca

W wyniku umowy z dnia 17 lipca 2018 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Słupcy w dniach od 3 września do 7 grudnia 2018 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2015 roku do 31.12.2017 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. **Organizacja Spółdzielni:**
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna 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 g.z.m. 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 (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
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),
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
- 7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo - księgowo,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słupcy przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2015 roku obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2012 - 2014. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 8.02.2016 roku Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przedstawił Spółdzielni 2 wnioski polustracyjne, które zostały rozpatrzone i przyjęte do realizacji stosowną uchwałą dorocznego Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w 2016 roku. Ustalenia lustracji wskazują, że Spółdzielnia wypełniła wymogi informacyjne określone art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.

W badanym okresie, oprócz lustracji przeprowadzonej przez Związek, w Spółdzielni miały miejsce kontrole podmiotów zewnętrznych w zakresie przysługujących tym podmiotom uprawnień ustawowych; szczegółowe informacje o zakresie i wynikach tych kontroli zawiera protokół lustracji (str. 5 – 8).

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie podstawą działania Spółdzielni był statut uchwalony w 2007 roku, ze zmianami uchwalonymi w 2009 roku oraz w 2017 roku, które zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców KRS. Statut ten odpowiadał unormowaniom ustawowym obowiązującym do dnia 9.09.2017 roku, tj. do dnia wejścia w życie Ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 25.08.2017 roku, poz.

1596). W celu dostosowania statutu do zmian wprowadzonych w/w ustawą w 2018 roku Walne Zgromadzenie zmieniło stosowną uchwałą statut Spółdzielni, a zmiany te Postanowieniem z dnia 25.10.2018 roku zostały zarejestrowane przez sąd.

2. Spółdzielnia posiada niemal wszystkie wymagane statutem (brak wymaganego statutem Regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów budowlanych i mieszkaniowych w eksploatowanych zasobach) i wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy statutowo uprawnione. Niektóre z posiadanych regulaminów były w badanym okresie aktualizowane i dostosowywane do zmieniających się przepisów oraz potrzeb i warunków działania Spółdzielni. W naszej ocenie aktualnie - w związku ze zmianami wprowadzonymi znowelizowanym w 2018 roku statutem - posiadane przez Spółdzielnię regulaminy wymagają dokonania szczegółowej analizy pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień z postanowieniami tego statutu.

W latach 2015 - 2017 w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Komitety Blokowe, a po zmianie statutu w 2018 roku Komitety Blokowe zostały zastąpione Radami Nieruchomości. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

W świetle ustaleń lustracji:

- w czerwcu 2016 roku miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian,
- Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno – nadzorczej, zarządzającej oraz normatywnej,
- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni i wynikały ze statutowo określonych uprawnień tego organu,
- sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej pod względem formalnym (sposób zwoływania posiedzeń, częstotliwość posiedzeń, dokumentacja pracy Rady Nadzorczej) nie naruszył wymogów określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni,
- w badanym okresie wystąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu (vide str. 26 – 27 pr. lustracji),
- nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m.in. tryb obradowania i podejmowania uchwał, udokumentowanie posiedzeń),
- Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała uchwaloną w 2003 roku strukturę organizacyjną, która w 2016 roku oraz w 2018 roku została zmieniona. Struktura ta oraz liczba i struktura zatrudnionych, zapewniają warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu

gospodarczego. Dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne regulacje (regulamin pracy oraz regulamin wynagradzania, a także odrębny regulamin określający zasady wynagradzania członków Zarządu, który uchwaliła Rada Nadzorcza); lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania ich postanowień, natomiast Regulamin pracy wymaga aktualizacji. Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń.

Stosownie do postanowień statutu w latach 2015 – 2016 Spółdzielnia prowadziła działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Działalność ta obciążała koszty eksploatacji podstawowej. W 2017 roku zaniechano prowadzenia tej działalności z uwagi na potrzebę obniżenia wydatków na eksploatację zasobów.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny. Umożliwia to realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali; według stanu na koniec 2017 roku prawo odrębnej własności posiadało 944 lokali mieszkalnych na ogólną liczbę 1928 mieszkań (48,96%).

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych i dyspozycji lokalami. Kontrola czynności związanych z przyjęciem w poczet członków oraz ustaniem członkostwa wykazała, że były one prowadzone z zachowaniem statutowo i ustawowo określonych procedur. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry członkowsko - mieszkaniowe, które wymagają analizy w celu dostosowania ich do zmian wprowadzonych znowelizowanym w 2018 roku statutem Spółdzielni. Ustalenia lustracji wskazują, iż nadal aktualnym pozostaje wniosek nr 1 przedstawiony Spółdzielni na podstawie poprzedniej lustracji, gdyż na koniec 2017 roku nadal 14 lokali mieszkalnych (vide tabela nr 3b – załącznik do pr. lustracji) zajmowanych było bez tytułu prawnego.

Na koniec okresu objętego badaniem lustracyjnym Spółdzielnia zarządzała 31 wielorodzinnymi budynkami, a w jej zasobach znajdowało się 1928 lokali mieszkalnych, 2 garaże oraz 22 lokale użytkowe nie będące garażami. Budynki Spółdzielni są opomiarowane (zużycie ciepła i wody), a 1923 lokale są wyposażone w indywidualne opomiarowanie zużycia zimnej wody. Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyтым stanie estetyczno - porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia realizowała także wymóg art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określający, że różnica

między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. W latach 2015 - 2017 działalność eksploatacyjna w skali całej Spółdzielni zamknęła się:

- nadwyżką przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w 2015 roku w wysokości 52.758,14 zł.,
- niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w 2016 roku w wysokości 271.855,69 zł.,
- nadwyżką przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w 2017 roku w wysokości 289.846,98 zł.

Nadwyżki te oraz w/w niedobór zwiększyły odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Na koniec 2017 roku saldo rozliczeń kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni było dodatnie i wyniosło 301.208,67 zł.

3. We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe (w 2015 roku – 106.132,90 zł., w 2016 roku – 210.438,89 zł., w 2017 roku – 193.626,90 zł.) z tytułu prowadzenia pozostałej działalności nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych). Nadwyżki te zostały rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał Walnych Zgromadzeń przeprowadzonych w latach 2016 – 2018 zasilając ogólny fundusz remontowy.

4. W badanym okresie zostały zawarte 2 umowy o najem lokali użytkowych. Postanowienia tych umów zapewniają ochronę interesów Spółdzielni, natomiast wybór najemców nastąpił w trybie bezprzetargowym, co uchybiło wymogom § 59 statutu Spółdzielni.

Ustalenia lustracji wskazują, że w badanym okresie zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych zmniejszyły się z 7,19% rocznego wymiaru opłat od tych lokali (na koniec 2015 roku) do 6,28% (na koniec 2017 roku). W odniesieniu do lokali użytkowych – wskaźnik zaległości w opłatach na koniec 2015 roku wynosił 6,51% rocznego wymiaru opłat, a na koniec 2017 roku zmniejszył się do 5,36%. Występujący w całym badanym okresie poziom zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych jak również od lokali użytkowych był nieco niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Natomiast największy udział zaległości dłuższych od trzymiesięcznych w ogólnej kwocie zadłużenia od lokali mieszkalnych i użytkowych wskazuje na konieczność kontynuowania prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te są kompletne i zapewniają ochronę jej interesów.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych pod kątem określenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo - finansowych planów remontów, które uchwaliła jej Rada Nadzorcza. Przeprowadzone zostały także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków określone w art. 62 Prawa budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu

budowlanego, które prowadzone są dla wszystkich budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W świetle ustaleń lustracji:

1. Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W funduszu tym wyodrębniono fundusz remontowy ogólny oraz fundusze remontowe budynków. W badanym okresie ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego była prowadzona w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada obowiązującym w tym czasie przepisom art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty remontowe (w wysokości: 1.986.930,11 zł. w 2015 roku, 1.659.952,05 zł. w 2016 roku, 301.520,00 zł. w 2017 roku), zostały sfinansowane środkami własnymi zakumulowanymi na funduszu remontowym (pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych jego przychodów – vide tabela nr 10 – załącznik do pr. lustracji). Istotny udział w tych nakładach miały wydatki na roboty energooszczędne; łącznie na ten cel wydatkowano 2.167.740,26 zł. Na koniec 2017 roku stan funduszu remontowego wynosił 1.338.162,60 zł.; saldo to było wypadkową dodatnich i ujemnych sald tego funduszu w poszczególnych nieruchomościach (vide str. 70 pr. lustracji). Ponadto w badanym okresie Spółdzielnia poniosła nakłady na roboty o charakterze konserwacyjno – naprawczym, które w części dotyczącej robót konserwacyjnych zostały rozliczone bezpośrednio w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W badanym okresie roboty związane z potrzebami technicznymi zasobów Spółdzielni zostały zrealizowane siłami własnymi (konserwatorzy) oraz przez wykonawców zewnętrznych wyłonionych w procedurach określonych jej normami wewnętrznymi. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót.

W badanym okresie rachunkowość w Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o przyjęty w 2000 roku Zakładowy Plan Kont, który został zmieniony stosownym aneksem w 2001 roku. Zakładowy Plan Kont stosowany przez Spółdzielnię w latach 2015 – 2017 był dostosowany do ustawy o rachunkowości. W dniu 29.12.2017 roku Zarząd Spółdzielni zatwierdził nowe zasady (politykę) rachunkowości (w tym ZPK), które obowiązują od 1.01.2018 roku. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji finansowych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta. Pozytywnie jednak należy ocenić fakt, iż dla uzyskania pewności co do prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowe za 2015 rok zostało poddane badaniu biegłego rewidenta; biegły wykazał poprawność jego sporządzenia. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za pozostałe lata badanego okresu zostały zaopiniowane i przyjęte przez Radę Nadzorczą.

Wszystkie sprawozdania finansowe zostały sporządzone terminowo, zatwierdzone uchwałami dorocznych Walnych Zgromadzeń i złożone w terminach prawem przewidzianych w instytucjach uprawnionych (właściwy rejonowo Sąd i Urząd Skarbowy).

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w sposobie rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni oraz w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów. Spółdzielnia nie posiada jednak wymaganego statutem Regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów budowlanych i mieszkaniowych w eksploatowanych zasobach.

Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja analityczna zadłużenia z tytułu kredytów objętych ustawą z 30.11.1995 roku (z późniejszymi zmianami) o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych umożliwia ustalenie zadłużenia wobec banku i budżetu z tytułu tych kredytów i skapitalizowanych odsetek, a obsługa przez Spółdzielnię tych zadłużeń jest prawidłowa, co wykazały kontrole banku.

W świetle ustaleń lustracji w badanym okresie:

- wystąpiły zmiany w stanie funduszy Spółdzielni, a prawidłowość ustalenia i udokumentowania tych zmian zastrzeżeń nie budzi,
- Spółdzielnia posiadała wolne środki zdeponowane na lokatach bankowych, a z tytułu odsetek od tych środków uzyskała dodatkowe przychody w wysokości 219.334,63 zł., które zasiliły jej gospodarkę,
- Spółdzielnia terminowo regulowała swoje zobowiązania, co umożliwiła jej sytuacja finansowa; sytuacja ta została zaprezentowana węzłowymi wskaźnikami, które zostały przedstawione w protokóle lustracji (załącznik - tabela nr 14).

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Uchwalić wymagany statutem Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów budowlanych i mieszkaniowych w eksploatowanych zasobach, a także zaktualizować Regulamin pracy.
2. Dokonać szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych ze znowelizowanym w 2018 roku statutem i aktualnie obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe przepisami prawa.
3. Dokonać analizy posiadanych przez Spółdzielnię rejestrów członkowsko – mieszkaniowych w celu dostosowania ich do zmian wprowadzonych znowelizowanym w 2018 roku statutem Spółdzielni.
4. Zintensyfikować działania w sprawie unormowania statusu lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.
5. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.
6. Ścisłe przestrzegać określonej statutem zasady wyboru najemców lokali użytkowych w trybie przetargowym.

LK/160/2018

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski