



# 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

Warszawa 26.10.2021 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
W SŁUPCY  
Wpłynęło dnia 03. LIS. 2021  
1689  
Dz. 1689  
1072 - Słupca

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Słupcy  
os. Niepodległości 19  
62-400 Słupca**

I.dz. 1072/2021

Na podstawie umowy zawartej w dniu 25 maja 2021 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Słupcy, w dniach od 05 lipca do 08 października 2021 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 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 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 Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz badania w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja członkowska (rejstry, akta członkowskie, akta notarialne),
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- 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 przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, ponieważ poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 3 września do 7 grudnia 2018 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie ustaleń z protokołu lustracji Związek w liście polustracyjnym dokonał oceny działalności Spółdzielni i sformułował sześć wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Zgodnie z oświadczeniem Zarządu wszystkie wnioski zostały zrealizowane z wyjątkiem zakończenia działań dotyczących unormowania statusu lokali zajmowanych bez tytułu prawnego, z powodu ogłoszonego stanu epidemii.

W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia nie poddawana była żadnej kontroli przez podmioty zewnętrzne.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut, uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 26.06.2009 roku. Ostatnie zmiany statutu uwzględniające postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie w dniu 27.06.2018 roku i zostały zarejestrowane w KRS w dniu 29.10.2018 roku. Postanowienia statutu zostały przystosowane do zmian z wyjątkiem:

- § 33 ust. 1 pkt. 20 „do zakresu Rady Nadzorczej należy podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków” co jest niezgodne z art. 3 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która nie przewiduje ustania
- § 67 ust. 56 „Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta”. Zapis ten jest sprzeczny z art. 3 ust. 3<sup>2</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ponieważ członkostwo powstaje z mocy prawa z chwilą nabycia lokalu.

Spółdzielnia wdrożyła wszystkie normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające ze statutu i jej potrzeb. Wszystkie regulaminy

zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. Regulaminy te zostały dostosowane do znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego, statutu Spółdzielni oraz innych obowiązujących spółdzielnię mieszkaniowe aktów prawnych.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Rada Nieruchomości.

Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń w latach objętych badaniem lustracyjnym. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w Statucie. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu oraz sposób ich dokumentowania i archiwizowania. Walne Zgromadzenie w 2020 roku nie odbyło się ze względu na ogłoszenie stanu epidemii w kraju, bowiem zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późniejszymi zmianami) jeżeli termin zwołania Walnego Zgromadzenia przypada w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii to zostaje on przedłużony o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu zagrożenia.

W roku 2019 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej, a podjęte uchwały w większości dotyczyły spraw będących w kompetencji Rady i zostały właściwie udokumentowane.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w pracy Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, rozumianą jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, a podejmowane decyzje były zgodne z zakresem jego kompetencji określonymi w statucie.

Rada Nieruchomości jest organem samorządu mieszkańców, pełni funkcje doradcze dla Zarządu i Rady Nadzorczej w sprawach dotyczących nieruchomości. Do zakresu Rady należy reprezentowanie danej nieruchomości w relacjach z Zarządem oraz Radą Nadzorczą Spółdzielni, zgłaszanie wszelkich wniosków, składanie opinii dotyczących zamieszkiwania w Spółdzielni, pracy pracowników i organów Spółdzielni, czuwanie nad przestrzeganiem przez mieszkańców Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, prowadzenie doraźnych kontroli stanu porządku i czystości. Rada pracowała w oparciu o Regulamin Rad Nieruchomości uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Zatwierdzona w 2018 roku przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni dostosowana była do form i skali prowadzonej działalności. Wszelkie przyjęte w niej rozwiązania zapewniły warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie stwierdzające zdolność do pracy oraz odbyli szkolenia z bhp.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji zastrzeżeń nie budzi. W Spółdzielni sprawowana jest kontrola instytucjonalna przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej oraz funkcjonalna realizowana przez Zarząd i pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych w oparciu o uprawnienia i obowiązki wynikające z zakresów ich czynności.

Spółdzielnia przestrzega przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych, bowiem uchwałą numer 8/2019 Zarząd Spółdzielni wprowadził „Instrukcję postępowania w przypadku naruszenia ochrony danych osobowych”, „Politykę bezpieczeństwa” oraz „Instrukcję zarządzania systemami informatycznymi służącymi do przetwarzania danych osobowych”.

Spółdzielnia władała gruntami, których stan prawny był w pełni uregulowany, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych. Pozwoliło to na prawidłową realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów, w tym

także wymaganego art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 2072 członków.

W badanym okresie Spółdzielnia zarządzała 31 budynkami wielorodzinnymi, z czego jeden jest budynkiem czterokondygnacyjnym a pozostałe to pięciokondygnacyjne. Wszystkie budynki wyposażone są w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną, instalacje c.o. zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz w instalacje ciepłej wody użytkowej. Wszystkie budynki zostały ocieplone według aktualnych norm oraz zostały zaopatrzone w opomiarowanie zużycia wody i ciepła. Na dzień 31.12.2020 roku spośród 1928 lokali mieszkalnych 1926 lokali było wyposażonych w indywidualne opomiarowanie zużycia wody.

Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Na szczególne uznanie zasługuje posadowione między budynkami boisko „mały orlik”, które zostało wyposażone w sztuczną murawę, oświetlenie oraz monitoring.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> 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 u.s.m. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, 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.

W latach 2018-2020 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujący wynik finansowy:

- w 2018 roku – (+) 47.260,04 zł.;
- w 2019 roku – (+) 434.867,90 zł.;
- w 2020 roku – (+) 269.630,63 zł.

W latach 2018-2020 Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) w następującej wysokości:

- w 2018 roku – 211.215,61 zł.;

- w 2019 roku – 231.350,17 zł.;
- w 2020 roku – 403.857,22 zł.

O przeznaczeniu uzyskanej nadwyżki za 2018 rok decydowało Walne Zgromadzenie podejmując stosowną uchwałę w tym zakresie. Uzyskana nadwyżka za 2019 i 2020 rok podlegać będzie podziałowi na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Lustracja nie wykazała żadnych nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi, a zawarte umowy w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni. W zasobach Spółdzielni znajdują się 22 lokale użytkowe przeznaczone pod wynajem. Spółdzielnia nie udostępnia na działalność gospodarczą pomieszczeń ogólnego użytku (piwnice, suszarnie) oraz wolnych terenów, elewacji i dachów budynków.

W latach 2018-2020 zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomie: 4,37% w 2018 roku; 3,48% w 2019 roku; 3,60% w 2020 roku. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się następująco: 4,43% w 2018 roku; 4,72% w 2019 roku; 4,88% w 2020 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje na prawidłowość działań w zakresie windykacji. Niekorzystnym zjawiskiem jednak są zaległości długoterminowe powyżej trzech miesięcy.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. W umowach tych interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do sporządzania rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki tych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z art. 64 Prawa budowlanego.

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

mieszkańcami. Poniesione w badanym okresie nakłady na prace remontowe w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 5.579.069,72 zł. Według stanu na dzień 31.12.2020 r. fundusz remontowy całej Spółdzielni wykazywał saldo dodatnie w kwocie 109.843,77 zł, natomiast salda poszczególnych nieruchomości wykazywały salda ujemne co wskazuje, że odpisy od lokali mieszkalnych zasilające fundusz remontowy tych nieruchomości zostały ustalone na poziomie nie pokrywającym kosztów remontów przypadających na te lokale.

W badanym okresie roboty remontowe Spółdzielnia zrealizowała przez obcych wykonawców wyłonionych zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi”. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami zabezpieczyły interes Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania i udokumentowania oraz w prowadzeniu nadzoru inwestycyjnego.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej w ramach polityki rachunkowości dostosowanej do wymogów ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Stosownie do postanowień art. 64 ust. 4 Ustawy o rachunkowości, sprawozdania finansowe zostały sporządzone terminowo i:

- zbadane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej,
- sprawozdanie za 2018 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie natomiast sprawozdania za 2019 i 2020 nie zostały zatwierdzone z powodu nie zwołania posiedzeń Walnego Zgromadzenia z uwagi na ogłoszony stan epidemii w Polsce,
- złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym.

Na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach lustracja wykazała, że ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiła terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki zdeponowane na lokatach bankowych, a z tytułu odsetek od tych środków uzyskała dodatkowe przychody, które zasiły jej gospodarkę.



Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo, jednak pożądane byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dostosować brzmienie statutu do obowiązujących przepisów prawa.
2. Zaktualizować stawki odpisu na fundusz remontowy do wysokości zapewniającej pełne sfinansowanie realizowanych remontów zasobów i zniwelowanie ujemnego salda tego funduszu w poszczególnych nieruchomościach.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wnioski polustracyjne powinny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

PREZES ZARZĄDU  
  
Jerzy Jankowski