



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, dnia 29.12.2022 r.

L.dz. 1772 /2022

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA	
data wpływu	2023 -01- 05
L.dz.	76/23

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko – Własnościowa w Sochaczewie
ul. M. J. Piłsudskiego 26
96-500 Sochaczew

Zgodnie z umową z dnia 8 września 2022 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Sochaczewie, w dniach od 10 października do 20 grudnia 2022 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 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.

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 na przełomie 2019 i 2020 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 14 lutego 2020 roku Związek przedstawił pięć wniosków, mających na celu usprawnienie działalności Spółdzielni i usunięcie uchybień. Wnioski z lustracji zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu w dniu 11 września 2021 roku; wnioski te zostały przyjęte do realizacji uchwałą Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółdzielni poinformował Związek o realizacji wniosków polustracyjnych zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.

Obowiązujący statut Spółdzielni został ustanowiony przez Walne Zgromadzenie obradujące w 2018 roku. Zmiany statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 22 listopada

2018 roku. Statut określa zasady postępowania organów samorządowych, gospodarki Spółdzielni oraz stosunków między Spółdzielnią a jej członkami i innymi członkami lokali. Statut rozgranicza kompetencje poszczególnych organów w zakresie norm wewnętrznych. Z ustaleń lustracji wynika, że:

- Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych,
- większość regulaminów zostało zaktualizowanych i dostosowanych do obowiązujących przepisów prawa, jednakże w ocenie Związku regulaminy posiadające odległe daty uchwalenia, tj. uchwalone przed zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, winny być zaktualizowane i dostosowane do obowiązujących przepisów.
- niektóre regulaminy winny być uchylone co zostało opisane w protokole z lustracji.

W okresie objętym lustracją odbyły się dwa Walne Zgromadzenia – w 2019 i 2021 roku. Uwzględniając obostrzenia wynikające z rozporządzeń Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem zagrożenia epidemicznego, walne zgromadzenie w 2020 roku nie odbyło się. Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości odnośnie sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń w 2019 i 2021 roku. Spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z art. 40 § ustawy Prawo spółdzielcze i powiadomiła Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP o czasie, miejscu i porządku obrad. Dokumentacja z obrad Walnych Zgromadzeń jest kompletna i prawidłowo przechowywana.

W 2019 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru nowego składu osobowego Rady Nadzorczej, w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu. W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji, zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Lustracja wykazała, że Rada Nadzorcza w wielu przypadkach wkraczała w kompetencje Zarządu.

Zarząd Spółdzielni pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Podejmowane przez Zarząd decyzje były zgodne z zakresem kompetencji określonym w regulacjach Spółdzielni.

Rady Nieruchomości oraz Rady Osiedli w okresie badanym nie wywiązywały się z regulaminowych postanowień dotyczących częstotliwości posiedzeń i składania Radzie Nadzorczej sprawozdań ze swojej działalności.

Zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej struktura organizacyjna Spółdzielni jest kompletna pod względem merytorycznym, dostosowana do form i skali prowadzonej działalności oraz zabezpiecza warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. Spółdzielnia posiada wymagane na podstawie Kodeksu pracy unormowania regulujące stosunki pracy oraz zasady wynagradzania pracowników, jak również unormowania dotyczące gospodarki Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych. Wynagrodzenie dla członków Zarządu ustalał odrębny regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. 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.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia nie budzi zastrzeżeń. Mienie Spółdzielni podlega ubezpieczeniom na podstawie corocznie odnawianych polis Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „Warta”.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni był uregulowany co ma odzwierciedlenie w księdze wieczystej. Uregulowany stan prawny umożliwił realizację przez Spółdzielnię postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Na koniec 2021 roku status odrębnej własności posiadało 2.259 lokali mieszkalnych.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe zostały unormowane w statucie Spółdzielni oraz w unormowaniach wewnętrznych. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia zrzeszała 3.507 członków.

Zgodnie z wymogiem art. 64 ustawy Prawo budowlane dla wszystkich budynków założone zostały książki obiektu budowlanego. Do książek obiektu budowlanego dołączone są protokoły z przeglądów rocznych i 5-letnich budynków. Na podstawie ustaleń lustracji stwierdzono, że książki prowadzone są bez zachowania chronologii zapisów.

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. Przeprowadzone zostały również kontrole stanu technicznej sprawności instalacji gazowych i wentylacyjnych wymagane art. 62 ust. 1 pkt 1 b i c Prawa budowlanego – w protokołach z przeglądów

brak jest wyszczególnienia zakresu wykonywanych przeglądów ujętych w umowie z firmą przeprowadzającą badanie techniczne.

Potrzeby remontowe ujawnione w trakcie okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości były uwzględniane w rocznych rzeczowo-finansowych planach remontów, uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Poniesione w latach 2019-2021 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 7.671.498,33 zł. Nakłady zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2021 roku wynosił 4.938.406,91 zł.

Przetargi na roboty remontowe były przeprowadzane zgodnie z obowiązującym w tym zakresie regulaminie. Analiza umów zawartych z wykonawcami prac remontowych wykazała, że zawierają elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, określają obowiązki najemcy oraz należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni. Nadzór inwestorski nad wykonywanymi robotami sprawowany był przez służby etatowe Spółdzielni. W dokumentacji z robót brak jest oświadczenia kierownika prac o zgodności przedmiotu robót z projektem budowlanym i obowiązującymi normami. Prace konserwacyjne wynikające ze zgłoszeń lokatorów wykonywały służby etatowe Spółdzielni. Rozliczenie konserwatorów Spółdzielni odbywa się na podstawie zleceń, które są generowane w oparciu o zgłoszenia lokatorów w systemie informatycznym.

Podczas badania lustracyjnego dokonano wizytacji stanu porządkowo-estetycznego wybranych budynków Spółdzielni. Przegląd wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowych i technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).

Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji wynikały z przyjętych planów gospodarczo-finansowych oraz Regulaminu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonego 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.

Spółdzielnia w oparciu o wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi różnicowała stawki opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości. Ponadto Spółdzielnia w ramach nieruchomości dla lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych różnicowała stawki opłat dla członków oraz dla użytkowników lokali posiadających prawo do lokalu, a niebędących członkami Spółdzielni. Przy zmianie wysokości opłat Spółdzielnia przestrzegала wymogów określonych w art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych, zawiadamiając użytkowników lokali z zachowaniem terminów określonych w ustawie.

W badanym okresie obowiązywała jednolita stawka odpisu na fundusz remontowy dla wszystkich nieruchomości. Spółdzielnia nie przestrzega postanowień statutu dotyczących zrównoważenia wpływów i wydatków funduszu remontowego w przedziale czasowym od 3 do 6 lat. Z uwagi na powyższe oraz analizę nieruchomości z największymi ujemnymi wynikami na funduszu remontowym może to stanowić zagrożenie dla gospodarki finansowej Spółdzielni przy wyodrębnieniu się zadłużonych nieruchomości.

Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia nie dokonywała oceny energetycznej budynków - ustawa z dnia 7 października 2022 roku o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy Prawo budowlane określa, że od kwietnia 2023 roku świadectwo energetyczne będzie obowiązkowe dla wszystkich budynków.

W latach 2019-2021 wynik finansowy z eksploatacji i utrzymania nieruchomości był ujemny i wynosił:

- w roku 2019 – 184.236,08 zł,
- w roku 2020 – 606.167,80 zł,
- w roku 2021 – 826.919,26 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 dochody z działalności gospodarczej. Wynik finansowy netto z tej działalności ukształtował się następująco:

- w 2019 roku – w kwocie 1.070.406,81 zł,
- w 2020 roku – w kwocie 1.145.565,48 zł,
- w 2021 roku – w kwocie 925.375,02 zł.

Decyzje o rozdysponowaniu nadwyżek bilansowych decydowało Walne Zgromadzenie.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi. Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia posiadała 185 umów m. in. na dzierżawę pomieszczeń, dzierżawę terenu i reklamy; w zawartych umowach należycie zabezpieczono interesy Spółdzielni.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2019 stanowiły 9,35% ich rocznego wymiaru, a na koniec 2021 roku 7,94%. W odniesieniu do lokali użytkowych - wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 2,76% w 2019 roku i 2,17% w 2021 roku. We wszystkich latach badanego okresu największy udział w ogólnej kwocie zadłużeń od lokali stanowiły zaległości długoterminowe – 3-miesięczne. Spółdzielnia na bieżąco

informowała swoich członków o możliwości skorzystania z dodatków mieszkaniowych. W okresie objętym lustracją kwota przekazanych dodatków mieszkaniowych wyniosła łącznie 366.401,92 zł. Ustalenia lustracji wskazują, że organy statutowe Spółdzielni prowadzą działania w zakresie windykacji należności za używanie lokali, a zakres i poprawność tych działań nie budzi zastrzeżeń - Spółdzielnia winna kontynuować działania windykacyjne w celu zmniejszenia zadłużenia od lokali.

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.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne gospodarki finansowej. Ewidencja księgowa Spółdzielni była prowadzona w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości.

Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia nie była zobowiązana do poddania badaniu sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta, natomiast na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza dokonała wyboru biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe są kompletne, sporządzone zostały z zachowaniem ustawowego terminu, zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym

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

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat bankowych, od których uzyskała z tytułu odsetek dodatkowe przychody, które zasiły jej gospodarkę. W okresie badanym Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych. Sytuacja finansowa Spółdzielni pozwalała na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sochaczewie rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dokonać szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów uchwalonych przed 2017 rokiem w celu zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Przestrzegać zasad kompetencyjności działań Rady Nadzorczej.
3. Przestrzegać postanowień regulaminu Rady Nieruchomości oraz regulaminu Rady Osiedli.

4. Wpisy do ksiąg obiektów budowlanych prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5. Podjąć działania w zakresie zrównoważenia wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni.

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