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

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
Wpł. 21. 12. 2021
L. dz. 4161

Warszawa, dnia 13.12.2021 r.

L.dz. 1199 /2021

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa w Jaworze
ul. Moniuszki 1
59-400 Jawor

Zgodnie z umową z dnia 22 marca 2021 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Jaworze, została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku z uwzględnieniem działalności inwestycyjnej do dnia 31 marca 2021 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:
1. Organizacja 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.
5. Działalność inwestycyjna.
6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
7. Gospodarka finansowa.

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 (rejestry, 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 2020 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2019 roku. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 4 listopada 2020 roku Związek przedstawił Spółdzielni cztery wnioski. Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, list polustracyjny razem z wnioskami powinien zostać przedstawiony przez radę nadzorczą najbliższemu walnemu zgromadzeniu. Natomiast z uwagi na pandemię Walne Zgromadzenie w 2021 roku nie odbyło się i list polustracyjny nie został przedstawiony. Z ustaleń lustracji wynika, że wnioski są w trakcie realizacji.

Oprócz lustracji przeprowadzonej przez Związek w 2020 roku, w Spółdzielni miała miejsce kontrola Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Jaworze; przeprowadzone kontrola nie wykazała nieprawidłowości.

W okresie badanym Spółdzielnia działała w oparciu o statut zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w 2018 roku. Statut regulował działalność Spółdzielni oraz zawierał rozgraniczenie kompetencji organów statutowych.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z postanowień statutu, obowiązujących przepisów oraz jej potrzeb. Z protokołu lustracji wynika, że regulaminy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Podczas lustracji Spółdzielnia była w trakcie opracowywania i uaktualniania regulaminów do obowiązujących przepisów prawa.

W 2020 roku Walne Zgromadzenie odbyło się w dniu 12 września. Badanie lustracyjne nie wykazało nieprawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia, jak również w przebiegu oraz sposobie udokumentowania obrad tego organu. Decyzje podejmowane przez ten organ mieściły się ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia.

Pomimo prawidłowego powiadomienia członków o Walnym Zgromadzeniu frekwencja na zebraniu była niska i wynosiła 1%.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej. Częstotliwość posiedzeń Rady odpowiada wymogom określonym w regulaminie Rady Nadzorczej. Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8^2 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Stosownie do postanowień statutu Zarząd Spółdzielni działał w składzie trzyosobowym. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Nie wystąpiły nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów regulaminu Zarządu, w tym w trybie zwoływania posiedzeń, obradowania oraz podejmowania uchwał. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane.

Organem Spółdzielni były również Komitety Blokowe, których zakres działania został szczegółowo uregulowany w postanowieniach statutu i w regulaminie Komitetu Blokowego. W okresie badanym działało 87 Komitetów Blokowych. W 9 budynkach nie dokonano wyboru komitetów pomimo zarządzenia ponownych wyborów – zainteresowanie mieszkańców tych bloków pracami w Komitetach było znikome. Z ustaleń lustracji wynika, że organ ten w sposób aktywny wpływał na kreowanie i planowanie przez Spółdzielnię polityki gospodarczej oraz realizację prowadzonej przez Spółdzielnię działalności.

Struktura organizacyjna unormowana decyzją Rady Nadzorczej jest kompletna i dostosowana do form oraz skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Obowiązująca w badanym okresie struktura zapewniła warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. Dokumentacja pracownicza dostosowana jest do wymogów Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 roku w sprawie dokumentacji pracowniczej. Lustracja nie stwierdziła przypadków nieprzestrzegania przez Spółdzielnię, jako pracodawcę, obowiązujących przepisów z zakresu prawa pracy.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej i ochrony mienia realizowany jest w formie kontroli funkcjonalnej sprawowanej przez Zarząd i pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych w poszczególnych komórkach organizacyjnych w zakresie posiadanych kompetencji. Spółdzielnia przestrzega wymogów ustawy o ochronie danych osobowych. Biorąc pod uwagę wytyczne Parlamentu Europejskiego w okresie objętym lustracją działała na podstawie umowy z Kancelarią Radcy Prawnego

na obsługę z zakresu ochrony danych osobowych. Opracowana dokumentacja zawiera zasady i procedury przetwarzania danych osobowych.

Spółdzielnia prowadziła działalność kulturalno - oświatową, w tym zarówno zajęcia stałe w ramach działających klubów, kół zainteresowań. Na szczególne podkreślenie zasługuje włączenie się Klubu przy współpracy Urzędu Miasta i Jaworskich Instytucji do akcji charytatywnej podczas pierwszych miesięcy pandemii. Utworzono w klubie wolontariat dla potrzebujących pomocy, głównie seniorów i osób na kwarantannie. Wolontariat obejmował zasoby spółdzielni mieszkaniowej oraz pozostałą część miasta. Koszty tej działalności zostały ujęte w rocznych planach finansowo-gospodarczych działalności społeczno-kulturalnej będących elementem składowym rocznych planów działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni. Lustracja wykazała, że przychody z opłat członków i pozostałych przychodów nie pokryły kosztów tej działalności, niedobór został pokryty z dochodów uzyskanych przez Spółdzielnie z działalności gospodarczej.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni był całkowicie uregulowany co ma odzwierciedlenie w księgach wieczystych. Realizacja przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności lokali przeprowadzana była zgodnie z przepisami. W badanym okresie Spółdzielnia zrealizowała 40 wniosków o przeniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych. Na koniec 2020 roku status odrębnej własności posiadało 1.611 lokali mieszkalnych, 17 lokali użytkowych oraz 31 garaży.

Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17^6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 3.931 członków.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku zasoby Spółdzielni stanowiło 102 budynki mieszkalne, w tym 98 budynków mieszkalnych z 3.261 lokalami mieszkalnymi oraz 54 lokali użytkowych. Selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych pod względem oceny stanu estetyczno-technicznego budynków wykazał, że wszystkie budynki było poddane kompleksowej termomodernizacji i ich stan jest dobry. Wyjątek stanowią budynki przy ul. Sikorskiego 8 i ul. Metalowców 12 A-B, których elewacja wymaga ciśnieniowego mycia. Z dokonanego przeglądu zasobów został sporządzony protokół będący załącznikiem do protokołu z lustracji.

W 2020 roku Spółdzielnia przejęła w administrowanie dwie Wspólnoty Mieszkaniowe, łącznie zarządza 26 Wspólnotami Mieszkaniowymi; przychód z tytułu zarządzania i administrowania Wspólnotami w 2020 roku wyniósł 216.603,67 zł.

Ewidencja księgowa kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4^1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia realizuje również 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.

W roku 2020 Spółdzielnia dokonała zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne liczone w zł/m^2 powierzchni użytkowej. Największy wzrost w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne i użytkowe w 2020 roku odnotowano w kosztach dotyczących energii cieplnej oraz odpadów komunalnych.

W 2020 roku gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni zamknęła się niedoborem przychodów w stosunku poniesionych kosztów, wynoszącym 33.377,18 zł. Ustalony na koniec 2020 roku stan rozliczeń międzyokresowych w gospodarce zasobami mieszkaniowymi zamknął się w kwocie 75.204,86 zł. Z tytułu prowadzenia pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę bilansową netto w wysokości 62.688,05 zł. Nadwyżka za 2020 rok nie została podzielona z uwagi na brak Walnego Zgromadzenia w 2021 roku, które nie zostało zwołane ze względu na ogłoszoną pandemię.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, a zawarte umowy najmu w aspekcie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń. Na skutek pandemii i występujących obostrzeń, najemcy lokali wystąpili do Spółdzielni z wnioskiem o czasowe zawieszenie z opłat za najem lokali. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą obniżył czynsz na czas pandemii w wysokości 50% opłat za lokal. W późniejszych terminach użytkownicy lokali występowali do Spółdzielni z prośbą o umorzenie odroczonego czynszu – Zarząd z uwagi na trudności finansowe Spółdzielni przez pandemię, podjął decyzję o rozłożeniu na 6 rat spłatę odroczonych części opłat czynszowych w okresie od 1 lipca do 31 grudnia 2020 roku.

Zadłużenie w opłatach za używanie lokali mieszkalnych na koniec 2020 roku wynosiło 3,33% - największy udział stanowiły zaległości długoterminowe (3 miesięczne i dłuższe). W odniesieniu do lokali użytkowych wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 3,46% w 2020 roku. Spółdzielnia na bieżąco informowała swoich członków o możliwości skorzystania z dodatków mieszkaniowych. W okresie objętym lustracją kwota przekazanych

dodatków wyniosła 98.672,50 zł. 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, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

Zgodnie z wymogiem art. 64 ustawy Prawo budowlane dla wszystkich budynków założone zostały książki obiektu budowlanego. Lustracja stwierdziła, że są one prowadzone 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, z wyjątkiem przeglądów kominiarskich (rocznych), które w 2020 roku nie zostały wykonane – co jest niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 1c Prawa budowlanego. Ponadto w 50 lokalach mieszkalnych nie dokonano przeglądów instalacji gazowych.

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 z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4^1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Poniesione nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków w 2020 roku wynosiły 3.008.813,91 zł. Nakłady zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2020 roku wynosił 330.786,02 zł. W okresie badanym Spółdzielnia posiadała zaciągnięte kredyty na sfinansowanie termomodernizacji budynków mieszkalnych oraz zaciągnęła nowe kredyty w Banku PKO BP S.A. z przeznaczeniem na finansowanie kosztów likwidacji junkersów w 22 budynkach mieszkalnych. Umowy kredytowe zawarto odrębnie dla każdego budynku, w ramach najwyższej sumy zobowiązań określonej w uchwałach Walnego Zgromadzenia oraz za każdorazową zgodą większości użytkowników lokali danego budynku.

Prace konserwacyjne w Spółdzielni realizowane były przy wykorzystaniu konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni oraz przez wykonawców zewnętrznych wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi. Analiza treści zawieranych umów na roboty remontowo wykazała, że w treści umów w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji postanowień umownych, dokumentowaniu i rozliczeniu robót, jak również w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru budowlanego nad wykonywanymi robotami.

Zgodnie z art. 10 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia posiada dokumentację przyjętych zasad (polityki) rachunkowości zatwierdzoną

uchwałą Zarządu z dnia 9 września 2020 roku. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania przeprowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości, jak i nieprawidłowości w gospodarce kasowej. W 2020 roku Spółdzielnia dokonała inwentaryzacji składników majątkowych, spełniając wymogi określone przepisami ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia podlega obowiązkowemu badaniu sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta. Sprawozdanie finansowe za 2020 rok zostało sporządzone terminowo, do dnia zakończenia lustracji nie zostało poddane badaniu biegłego rewidenta, z powodu nie zakończenia ustaleń związanych z podpisaniem umowy z firmą POL-TAX 2 Sp. z o.o.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki kasowej oraz w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych z wymogami ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia zgodnie z przepisami prowadziła ewidencję zadłużeń z tytułu długoterminowych kredytów mieszkaniowych, spłacanych na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Na dzień 31 grudnia 2020 roku obciążonych kredytem było 14 lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat bankowych, z tytułu których uzyskała w 2020 roku dodatkowe przychody, które zasiliły jej gospodarkę.

Analiza wyników finansowych Spółdzielni w okresie objętym lustracją wskazuje na stabilność sytuacji finansowej Spółdzielni i brak zagrożenia dla kontynuacji jej działalności. Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

Spółdzielnia w badanym okresie prowadziła działalność inwestycyjną zadania pod nazwą „Budowa mieszkań w systemie lokatorskim na Osiedlu Słowiańskim w Jaworze". Według protokołu z inwentaryzacji powykonawczej budynek mieszkalny przy ul. Królowej Marysieńki 3A-B posiada: 60 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.202,18 m^2 oraz 60 komórek piwniczych o łącznej powierzchni 199,60 m^2

Grunt pod budowę budynku Spółdzielnia wniosła jako wkład własny, przedmiotową działka Spółdzielnia nabyła w 2000 roku. Lokale mieszkalne w wybudowanym budynku mają status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Za grunt lokatorzy zapłacą przy wyodrębnieniu lokali mieszkalnych na własność, co nastąpi nie wcześniej niż za 5 lat.

Zgodnie z założeniami organizacyjno-finansowymi inwestycja była realizowana z udziałem kredytu bankowego. Umowa kredytu nr 19/4318 została zawarta przez Zarząd w dniu 25 września 2019 roku z BGK na kwotę 8.551.000,00 zł stanowiącą 75% planowanych kosztów inwestycji. Pozostałe 25% zostało pokryte z wpłat przyszłych użytkowników (członków). Kwota tego kredytu mieściła się ramach najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia mogła zaciągnąć według Walnego Zgromadzenia z dnia 25 maja 2019 roku.

Na realizowaną inwestycję wystawiono dwa dzienniki budowy, w których kierownik budowy, inspektor nadzoru i kierownicy poszczególnych robót dokonywali wpisów związanych przebiegiem realizacji inwestycji i jej zakończeniem.

Z ustaleń lustracji wynika, że postanowienia umowy nr 118/CRU/2018 z dnia 19 listopada 2018 roku zawartej z wykonawcą były przestrzegane. Roboty budowlane zafakturowane przez Wykonawcę są zgodne z podpisaną umową i aneksami. Podczas lustracji sprawdzono losowo wybrane faktury dotyczące inwestycji - każda faktura jest dokładnie opisana i potwierdzona pod względem merytorycznym przez Inspektora Nadzoru, pod względem formalno- rachunkowym przez pracownika Działu Księgowości, zatwierdzone do wypłaty przez Główną Księgową i Prezesa Zarządu. Spółdzielnia zatrzymywała z wystawionej końcowej faktury kaucję gwarancyjną jako zabezpieczenie na usunięcie stwierdzonych wad i usterek w okresie rękojmi i gwarancji.

Po dokonanej analizie ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego stwierdza się, że Spółdzielnia nie przekroczyła kosztów realizacji inwestycji i w związku z tym nie uległa zwiększeniu cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Według stanu na dzień 31 marca 2021 roku koszty pośrednie i bezpośrednie inwestycji łącznie wynosiły 10.535.852,34 zł. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu poniesionych do 31 marca 2021 roku kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.

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

1. Rozważyć wykonanie napraw wykazanych w protokole z przeglądu zasobów mieszkaniowych.
2. Należy ponawiać aż do skutku działania zapewniające realizację przez Spółdzielnię art. 62 ust. 1 pkt 1c Prawa budowlanego dotyczącego kontroli stanu technicznego sprawności instalacji gazowych we wszystkich lokalach oraz przeprowadzać corocznie kontrolę przewodów kominowych.

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

BH/143/2021