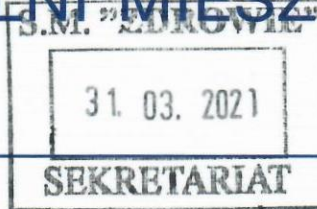




# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

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 24.03.2021 r.

550/204

L.dz. 261 /2021

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„ZDROWIE”  
ul. Orawska 23/1  
70-131 Szczecin

Zgodnie z umową z dnia 28.02.2020 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „ZDROWIE” w Szczecinie, w dniach od 1 października 2020 roku do 28 lutego 2021 roku (z przerwami) została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2017 roku do 31.12.2019 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia

1. Organizacja Spółdzielni:

- Statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni 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 gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja ( dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji)

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalenie 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 funduszków, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania,
- rozliczanie kosztów ogólnych spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS),
- dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

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

Ustaleń lustracji dokonano na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu i pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z pracy organów samorządowych Spółdzielni,
- wyciągi z ewidencji gruntów, akty notarialne i wypisy z ksiąg wieczystych,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja pracownicza osób zatrudnionych w Spółdzielni (akta pracownicze),
- dokumentacja dotycząca remontów, umowy z wykonawcami remontów, protokoły odbioru końcowego robót i faktury za roboty remontowe,
- protokoły okresowych kontroli stanu sprawności technicznej obiektów budowlanych,
- ewidencja finansowo - księgowo,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach lustracji.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zdrowie” w Szczecinie przestrzega przepisów art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego dotyczących częstotliwości i ciągłości badań lustracyjnych. Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 04.12.2017 do 15.03.2018 r., obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2014-2016.

Sporządzona przez Związek ocena polustracyjna zawierająca 16 wniosków została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu obradującemu w dniu 28 czerwca 2018 roku., które uchwałą nr 1/2018 przyjęło wnioski polustracyjne zobowiązując Radę Nadzorczą oraz Zarząd do ich realizacji, zgodnie z zakresem kompetencji tych organów.



Badania lustracyjne wykazały, że nie wszystkie wnioski polustracyjne zostały zrealizowane.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni wystąpiły zdarzenia uzasadniające konieczność aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Z przeprowadzonych badań wynika, że wnioski składane były w terminach wynikających z ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz ustawy Prawo Spółdzielcze.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni normował statut dostosowany wymogów Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wg stanu prawnego określonego ustawą z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Statut ten był przedmiotem oceny poprzedniej lustracji, z której wynikała konieczność aktualizacji części jego postanowień. Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 21 lutego 2019 roku uchwaliło zmiany statutu stosownie do postanowień ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Zmieniony statut został wpisany do rejestru sądowego postanowieniem z dnia 21 września 2019 roku.

Z przeprowadzonych wynika, że Spółdzielnia posiadała wymagane statutem i wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, W badanym okresie Spółdzielnia dokonała zmian kilku posiadanych przez nią regulaminów jednak po znowelizowaniu statutu wskazane jest dokonanie analizy pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień z aktualnym porządkiem prawnym.

W badanym okresie zostało zwołanych pięć Walnych Zgromadzeń, w tym 3 zebrania miały charakter rocznych zebrań sprawozdawczych (zebranie zwołane na dzień 07.09.2018 roku nie odbyło się).

Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia zostały zwołane z częstotliwością, w terminach oraz w sposób zgodny z wymogami ustawy i statutu. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich udokumentowania. Na podstawie dokumentacji ustalono, że zebrania te w sposób prawidłowy realizowały swoje statutowe uprawnienia. Dokumentacja poszczególnych zebrań jest kompletna i przechowywana zgodnie z art. 41 § 5 Prawa spółdzielczego.

Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 26 czerwca 2017 roku dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na lata 2017-2020, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu, Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Nowy skład Rady Nadzorczej został ujawniony w KRS.

Z dokumentacji pracy Rady Nadzorczej wynika, że w badanym okresie Rada zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni w zakresie statutowo określonych uprawnień tego organu, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno - nadzorczej, normatywnej oraz zarządzającej.



Także pod względem formalnym (sposób zwoływania posiedzeń, częstotliwość posiedzeń) nie zostały naruszane wymogi określone normami wewnętrznymi Spółdzielni. Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej obejmująca protokoły z posiedzeń, podjęte uchwały oraz materiały dotyczące omawianych spraw wymaga, aby do protokołów z posiedzenia Rady Nadzorczej dołączone były materiały będące przedmiotem poszczególnych posiedzeń Rady i szczegółowy opis spraw poruszanych na zebraniu. Ponadto brak jest opracowywanych planów pracy Rady Nadzorczej, oraz uchwał w zakresie badania okresowych sprawozdań i weryfikacji rocznych sprawozdań finansowych

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art.8<sup>2</sup> ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu.

Nieprawidłowością było natomiast nieprzestrzeganie postanowień regulaminu Zarządu dotyczących protokolarnego przekazywania spraw i dokumentów przez ustępujący Zarząd nowemu składowi tego organu.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała strukturę organizacyjną uchwaloną przez Radę Nadzorczą w dniu 14.09.2015 roku i zmienioną uchwałą nr 749/2017 w dniu 22.05.2017 roku. Obowiązujący schemat struktury organizacyjnej wymaga dostosowania go do aktualnej działalności statutowej Spółdzielni poprzez uzupełnienie o rubryki dotyczące Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółdzielni, określenia stanu ilościowego składu Zarządu na jednoosobowy oraz wyszczególnienia działów i samodzielnych stanowisk pracy.

Średnioroczne zatrudnienie w latach 2017-2019 oraz wypłacone wynagrodzenia nie przekraczały wielkości określonych w strukturze oraz w planach gospodarczo-finansowych.

Sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej jest zgodny z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy oraz wynagradzania pracowników unormowane zostały w stosownych regulaminach.

Spółdzielnia posiada zatwierdzoną Politykę Bezpieczeństwa wraz z Instrukcją zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych, zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie danych osobowych.

Czynności kontroli wewnętrznej są realizowane przez Zarząd Spółdzielni i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo - kontrolnych.



Zasoby Spółdzielni ubezpieczone są corocznie do ich wartości odtworzeniowej.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko-mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz rejestrów wymaganych Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości. Umożliwiło to bieżącą realizację wniosków o przeniesienie własności lokali. Dla nieruchomości wielobudynkowej położonej przy ul. Kwiatowej w Szczecinie nie została podjęta uchwała Zarządu określająca przedmiot odrębnej własności z uwagi na trwającą regulację stanu prawnego nieruchomości - legalizację samowoli budowlanej.

W okresie objętym lustracją w skład zasobów Spółdzielni wchodziło łącznie 6 budynków mieszkalnych i 2 budynki garażowe zlokalizowane na osiedlu Kwiatowa i osiedlu Orawska w Szczecinie.

Z ustaleń lustracji wynika, że:

1. W latach 2017-2019 gospodarka Spółdzielni była prowadzona na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi były ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla nieruchomości, co spełnia wymogi art. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Realizowana była także zasada, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym wynikająca z art. 6 ust. 1 usm.
3. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali, zależnych i niezależnych od Spółdzielni, użytkownicy lokali byli powiadamiani w terminach określonych w art. 4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) przedstawiały się następująco:

- (-) 99.408,27 zł w 2017 roku,
- (+) 12.175,95 zł w 2018 roku,
- (+) 104.155,69 zł w 2019 roku.

W pozostałej działalności Spółdzielnia okresie osiągnęła zysk netto (nadwyżkę bilansową) w wysokości:

- w 2017 roku - 72.200,07 zł,
- w 2018 roku - 63.597,14 zł,
- w 2019 roku - 134.325,58 zł

Decyzje o sposobie rozdysponowania tych nadwyżek podejmowało Walne Zgromadzenie.



Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych na koniec 2017 roku stanowiły 14,07% ich rocznego wymiaru, a na koniec 2019 roku wskaźnik tych zadłużeń uległ obniżeniu do 11,47% rocznego wymiaru. Istotnemu obniżeniu uległ także wskaźnik zaległości w opłatach od lokali użytkowych - w 2017 roku wynosił on 14,66%, a na koniec 2019 roku - 5,43% rocznego wymiaru opłat.

Pomimo tendencji zniżkowej poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych na koniec 2019 roku był wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje na potrzebę intensyfikacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Spółdzielnia posiada umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art.62 Prawa budowlanego. Wyniki tych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektów budowlanych, które są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z art.6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, co odpowiada obowiązującym w badanym okresie wymogom art.4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach objętych lustracją nakłady remonty zasobów Spółdzielni finansowane środkami funduszu remontowego wyniosły odpowiednio :

- w 2017 roku 693.032,15 zł ,
- w 2018 roku 590.518,31 zł ,
- w 2019 roku 389.148,36 zł ,

Na koniec 2019 roku fundusz remontowy wykazywał saldo dodatnie w wysokości 587.181,39zł.

Roboty remontowe były realizowane systemem zleconym przez wykonawców wyłonionych w sposób określony normami wewnętrznymi Spółdzielni. W umowach zawartych z tymi wykonawcami interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji przedmiotu tych umów, ich udokumentowaniu oraz w sposobie dokonanych rozliczeń. Zastrzeżeń nie budzi także nadzór nad realizowanymi remontami sprawowany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane.

Spółdzielnia posiada określone zasady normatywne gospodarki finansowej. Ewidencja księgową prowadzona jest na bieżąco w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte przez Zarząd zasady polityki rachunkowości obejmujące Zakładowy Plan Kont.



Lustracja nie wykazała nieprawidłowości dokumentowaniu operacji gospodarczych oraz sprawowaniu kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości. Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wszystkie wymagane elementy wymienione w art.10 ust.1 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za lata 2017-2018 zostały sporządzone terminowo i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie - sprawozdanie za 2019 rok nie zostało zatwierdzone bowiem w 2020 roku Walne Zgromadzenie nie odbyło się w związku ze stanem epidemii COVID.

Sytuacja finansowa Spółdzielni umożliwia bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych oraz rachunkach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu odsetek w kwocie 54.094,94zł.

Źródłem zasilenia finansowego gospodarki Spółdzielni były także wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które w latach 2017-2019 wyniosły 21.826,69 zł.

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

1. Dokonać szczegółowej analizy norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zgodności ich treści ze znowelizowanym statutem i obowiązującym stanem prawnym.
2. Kontynuować działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali ze szczególnym uwzględnieniem zadłużeń od lokali mieszkalnych.
3. Prowadzić pełną dokumentację pracy Rady Nadzorczej, w tym podejmować stosowne uchwały w sprawie badania okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych.
4. Przestrzegać postanowień regulaminu Zarządu dotyczących protokolarnego przekazywania spraw i dokumentów przez ustępujący Zarząd nowemu Zarządowi osobowemu tego organu.

Przedstawiając powyższe Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie informuje, że zgodnie z postanowieniami art 93§ 4 Ustawy Prawo spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków, a informację o ich realizacji Zarząd obowiązany jest przekazać Walnemu Zgromadzeniu oraz Związkowi (art. 93 §1b Prawa spółdzielczego).

PREZES ZARZĄDU

  
Jerzy Jankowski