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 29.03.2023 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„WYBRZEŻE"
ul. W. Witosa 9
76-100 Sławno

l.dz. 450/2023

Na podstawie umowy zawartej w dniu 19 września 2022 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Wybrzeże" w Sławnie, w dniach od 15 grudnia 2022 roku do 22 lutego 2023 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 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 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 funduszów, 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.

Ustaleń lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień oraz udzielanych informacji i wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:
- statut i regulaminy wewnętrzne organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych,
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowo – budowlanych,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji.

Poprzednia lustracja pełna w Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2019 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 29 lipca 2019 roku dokonał

oceny działalności Spółdzielni formułując pięć wniosków, które zgodnie z art. 94 § 4 Prawa spółdzielczego Rada Nadzorcza powinna przedstawić na posiedzeniu najbliższego Walnego Zgromadzenia. Ze względu na ogłoszenie stanu epidemii Walne Zgromadzenie Członków w 2020 i 2021 roku nie odbyło się, w związku z czym nie było możliwości przedstawienia listu polustracyjnego i zawartych w nim wniosków oraz podjęcia stosownej w tym zakresie uchwały. List polustracyjny został przedstawiony na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia w dniu 25 czerwca 2022 roku, które przyjęło wnioski do realizacji uchwałą numer 5/2022.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek przeprowadził kontrolę w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązana jest Spółdzielnia oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego w okresie od stycznia 2017 roku do grudnia 2019 roku. Wynikłe różnice z przeprowadzonej kontroli zostały przez Spółdzielnię rozliczone z ZUS-em w dniu 05.03.2020 roku.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut uchwalony w 2018 roku. Wprowadzone zmiany uwzględniały postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14.06.2018 roku.

System normatywny Spółdzielni tworzą unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. W Spółdzielnio nowelizowano regulaminy dostosowując je do obowiązujących przepisów oraz potrzeb organizacyjno-gospodarczych Spółdzielni, jednak ze względu na odległą datę uchwalenia niektórych z nich należy poddać ich treść analizie w celu dostosowania do postanowień aktualnie obowiązującego stanu prawnego.

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

Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń w latach objętych badaniem lustracyjnym. Walne Zgromadzenie w 2019 roku zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej podzielone zostało na części i zwołane zostało zgodnie z art. 8^3 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Walne Zgromadzenie podjęło 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, sposób dokumentowania i archiwizowania. W związku z ogłoszeniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, Walne Zgromadzenie w 2020 i 2021 roku nie zostało zwołane, 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 wywoływanych 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 badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji 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 dotyczyły spraw znajdujących się w kompetencjach Rady Nadzorczej.

W roku 2017 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej; skład nowej Rady Nadzorczej powinien zostać wybrany w 2020 roku jednak, ze względu na ogłoszenie stanu epidemii oraz zgodnie z art. 90a 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 wywoływanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późniejszymi zmianami) „W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90". Wybory do Rady Nadzorczej zostały przeprowadzone w czerwcu 2022 roku na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w działalności Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji i nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni

oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. W okresie objętym lustracją Zarząd działał w składzie dwuosobowym.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna dostosowana do istniejącego stanu zatrudnienia. Przyjęte w niej rozwiązania zapewniały warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy (Regulamin wynagradzania, Regulamin Pracy), a lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu Pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z badanych dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie bhp zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach oraz posiadają aktualne badania lekarskie.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzi zastrzeżeń.

Stan prawny gruntów w Spółdzielni jest w pełni uregulowany, co pozwoliło na realizację wniosków o przeniesienie własności lokali. Na tereny o ustanowionym tytule prawnym Spółdzielnia posiadała założone księgi wieczyste. Na dzień 31.12.2021 roku powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 5,9045 ha.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadzi dokumentację członkowską. Prowadzone badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków, jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem procedur określonych ustawowo. Na koniec 2021 roku Spółdzielnia zrzeszała 1.476 członków.

Spółdzielnia posiada w eksploatacji 38 budynków (w tym 36 budynków mieszkalnych) z 1236 lokalami mieszkalnymi, 27 lokalami użytkowymi. Wszystkie budynki zostały wyposażone w centralne ogrzewanie oraz wszystkie lokale mieszkalne posiadają instalację wodnokanalizacyjną, a 20 budynków posiada instalację ciepłej wody.

Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należytym stanie estetyczno-porządkowym i technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu, niemniej jednak stwierdzono potrzebę wykonania niezbędnych napraw i remontów wykazanych w protokole z wizytacji zasobów.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4^1 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 2019 - 2021 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:

- w 2019 roku – (-) 280.958,54 zł.;
- w 2020 roku – (-) 66.078,45 zł.;
- w 2021 roku – (-) 109.020,05 zł.

Świadczy to, że stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych obowiązujące w latach objętych badaniem lustracyjnym zostały ustalone na poziomie niezapewniającym pełnego pokrycia kosztów przypadających na te lokale. W tej sytuacji należy dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobem mieszkaniowym pod kątem zapewnienia pełnego dostosowania wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali do ponoszonych kosztów utrzymania nieruchomości.

W pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia w latach 2019-2021 osiągnęła nadwyżki bilansowe netto:

- w 2019 roku – 160.031,05 zł.;
- w 2020 roku – 325.103,82 zł.;
- w 2021 roku – 221.747,82 zł.

Uchwały dotyczące podziału nadwyżki bilansowej, zostały podjęte na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w czerwcu 2022 roku.

Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu mediów, a rozliczenia te przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa jak również wewnętrznymi uregulowaniami.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi i dzierżawą terenu zarówno w doborze najemców (dzierżawców) jak i w zawartych umowach, które w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2019-2021 kształtowały się na poziomie: 4,74% w 2019 roku; 4,63% w 2020 roku i 4,78% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości za

używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się na poziomie: 8,46% w 2019 roku; 11,74 % w 2020 roku; 9,82% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych był niższy natomiast od lokali użytkowych w 2020 roku był wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Powyższe wskazuje, że Spółdzielnia prawidłowo prowadzi działania windykacyjne, jednak ze względu na duży udział zaległości długoterminowych należy kontynuować prowadzenie tych działań.

Z badań lustracyjnych wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. Zawarte umowy w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków.

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. Wyniki przeprowadzonych 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 mieszkaniowymi. Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 3.564.108,77 zł. Poniesione nakłady miały pełne pokrycie w środkach własnych zakumulowanych na funduszu remontowym, ponieważ na koniec 2021 roku stan funduszu remontowego wykazywał saldo dodatnie w wysokości 384.306,03 zł.

W badanym okresie prace związane z potrzebami technicznego utrzymania nieruchomości Spółdzielni wykonywane były przez obcych wykonawców, którzy wybierani byli zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami. W umowach zawartych z wykonawcami interesy Spółdzielni były w pełni zabezpieczone. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania, udokumentowania oraz nadzoru inwestorskiego.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości,

obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont. Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wymagane elementy wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej, wszelkie zasady jej funkcjonowania zostały określone w „Instrukcji zasad gospodarki kasowej".

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obligatoryjnemu badaniu przez Biegłego Rewidenta ale pozytywnie należy ocenić fakt, iż dla uzyskania pewności co do 2020 i 2021 roku poddane zostały badaniu w tym trybie, a Biegły Rewident wykazał poprawność ich sporządzenia. Sprawozdania te zostały sporządzone terminowo i złożone w Sądzie Rejonowym w terminach przewidzianych prawem.

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 zasiliły jej gospodarkę.

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

1. Ze względu na odległą datę uchwalenia niektórych regulaminów należy dokonać analizy ich treści w celu dostosowania zapisów do postanowień aktualnie obowiązującego stanu prawnego.
2. Rozważyć sprawę przeprowadzenia remontów wykazanych w protokole z przeglądu zasobów mieszkaniowych.
3. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni pod kątem pełnego dostosowania wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali do ponoszonych kosztów utrzymania danej nieruchomości.
4. Kontynuować działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.

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.

AS/58/2023

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski