



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

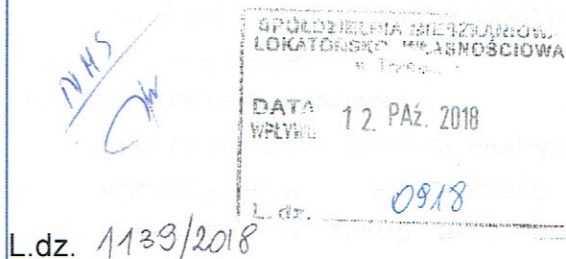
tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

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 08.10.2018 r.



L.dz. 1139/2018

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
ul. Obornicka 1
55-100 Trzebnica**

Zgodnie z umową z dnia 13.03.2018 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Trzebnicy, w dniach od 06 sierpnia do 15 września 2018 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 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.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd i podległych mu pracowników.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej,
- 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.

Poprzednia lustracja pełna w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzebnicy została przeprowadzona przez Związek w dniach od 06 września 2015 roku do 15 października 2015 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01.01.2012 roku do 31.12.2014 roku. Na podstawie tej lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 02.11.2015 roku przedstawił ocenę działalności Spółdzielni formułując dwa wnioski. W dniach 30, 31 maja oraz 01 czerwca 2016 roku Walne Zgromadzenie Członków podjęło uchwały nr 1a, 1b, 1c, w których przyjęto wyniki lustracji zawarte w piśmie polustracyjnym.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia została poddana kontroli przez:

1. PKO BP SA Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych we Wrocławiu, w dniach 15.04.2015r., 07.04.2017 r., 13.04.2018 r. w zakresie sprawdzenia prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowości sporządzanych przez Spółdzielnię informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych przez poszczególnych członków Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych ustawą z dnia 30.11.1995 roku; nie wydano zaleceń pokontrolnych.
2. Państwową Inspekcję Pracy Inspektora Pracy Okręgowego we Wrocławiu w dniach 21.08. i 05.11.2015 r. w zakresie sprawdzenia czy ocena realizacji decyzji i wniosków wydanych w wyniku ostatniej kontroli oraz informacji o danych do ustalenia składki na ubezpieczenie wypadkowe została zrealizowana. Spółdzielnia wykonała wszystkie wydane wcześniej zalecenia.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut, uchwalony w dniu 29.11.2007 roku, w którym ostatnich zmian dokonało Walne Zgromadzenie Członków w 2015 roku, a wszelkie zmiany zostały zarejestrowane przez sąd. Postanowienia statutu należycie rozgraniczają kompetencje organów samorządowych, jednak w związku z wejściem w życie (09.09.2017r.) zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, należy dokonać aktualizacji statutu i dostosować go do obowiązujących przepisów prawa.

System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, wynikające z postanowień statutu i jej potrzeb. Ze względu na konieczność wprowadzenia zmian statutu niezbędne będzie dokonanie analizy treści regulaminów

Spółdzielni pod kątem pełnego dostosowania ich postanowień do aktualnie obowiązującego stanu prawnego.

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

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia. Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia zwoływane były z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tego organu oraz sposób ich udokumentowania i przechowywania dokumentów.

W związku z upływem kadencji w 2015 roku, nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej. Poprawność przeprowadzonych wyborów nie budzi zastrzeżeń. 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 dotyczyły spraw będących w kompetencji Rady. Ze swojego grona Rada wyodrębniła Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Komisję Rewizyjną, których działalność polegała na wydawaniu opinii przedkładanych im spraw.

Lustracja nie wykazała 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 Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji Zarządu określonymi w statucie. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu i obradowania był zgodny z obowiązującymi wymogami regulaminowymi.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która jest dostosowana do skali prowadzonej działalności, a wynikający ze struktury poziom zatrudnienia zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy, a lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do przepisów Kodeksu pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z

obowiązującymi przepisami, tj. Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. (z późn. zm.).

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

Według stanu na koniec 2017 roku Spółdzielnia władała gruntami, których stan prawny był w pełni uregulowany (własność/użytkowanie wieczyste). Umożliwiło to 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. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

Według stanu na koniec lustrowanego okresu Spółdzielnia zarządzała budynkami znajdującymi się w miejscowościach:

- Trzebnica – 35 budynków z 1.211 lokalami mieszkalnymi;
- Oborniki Śląskie – 9 budynków z 351 lokalami mieszkalnymi;
- Prusice – 4 budynki z 76 lokalami mieszkalnymi;
- Skokowa – 4 budynki z 32 lokalami mieszkalnymi;

Ponadto w zasobach tych znajdowały się również lokale innego przeznaczenia, w tym również garaże.

Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należytym stanie estetyczno-porządkowym i technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ 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 zachowuje wymogi art. 6 ust. 1 określające, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

W latach 2016 i 2017 gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła:

- w 2016 roku – 59.637,49 zł.;
- w 2017 roku – 136.569,75 zł.

Natomiast w roku 2015 gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami wynoszącą 78.668,80 zł.

Z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobem mieszkaniowym (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych), Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe wynoszące:

- w 2015 roku – 526.550,39 zł.;
- w 2016 roku – 481.618,84 zł.;
- w 2017 roku – 375.654,04 zł.;

Nadwyżki te zostały rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał dorocznych Walnych Zgromadzeń.

W latach 2015-2017 zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomie: 2,24% w 2015 roku; 2,56% w 2016 roku; 2,42% w 2017 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach kształtowały się następująco: 4,62% w 2015 roku; 4,57% w 2016 roku; 4,99% w 2017 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych we wszystkich latach badanego okresu był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. W opinii Związku Spółdzielnia powinna kontynuować działania windykacyjne w celu zmniejszenia zadłużeń utrzymujących się powyżej trzech miesięcy.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, zarówno w zakresie stosowanego doboru najemców jak też zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych umowach najmu.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te w pełni zapewniają ochronę jej interesów.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego budynków pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i sporządzania rocznych, rzeczowo – finansowych planów

remontów. W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła także okresowe przeglądy stanu technicznego instalacji wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Dla wszystkich budynków założono książki obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tych ksiąg zastrzeżeń nie budzi.

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 zasobem mieszkaniowym. Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na prace remontowe w skali całej Spółdzielni wyniosły 4.940.476,29 zł. Na koniec 2017 roku fundusz remontowy w 41 nieruchomościach wykazywał saldo dodatnie natomiast w 13 nieruchomościach saldo ujemne (vide strona 105-108 protokołu lustracji).

Saldo ujemne, w niektórych nieruchomościach wskazuje, że odpisy od lokali mieszkalnych zasilał fundusz remontowy zostały ustalone na poziomie nie pokrywającym kosztów remontów przypadających na te lokale.

W badanym okresie roboty remontowe związane z potrzebami technicznymi zasobów mieszkaniowych zostały zrealizowane przez zewnętrznych wykonawców, wyłonionych zgodnie z „Regulaminem wyboru wykonawców i organizowania przetargów na roboty remontowe”. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania i udokumentowania oraz w prowadzeniu nadzoru inwestorskiego.

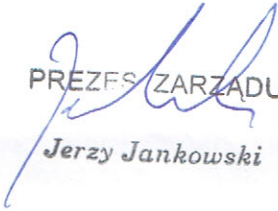
Spółdzielnia posiada dostosowaną do ustawy o rachunkowości dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości. Sprawozdania finansowe Spółdzielni zostały poddane badaniu przez biegłych rewidentów, były sporządzane terminowo, co roku zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie oraz terminowo składane w uprawnionych instytucjach.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych, uzyskując dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, które zasiliły jej gospodarkę.

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

1. Kontynuować działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali w celu eliminacji powstałych zadłużeń.
2. Rozważyć możliwość zaktualizowania stawek 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.


PREZES ZARZADU

Jerzy Jankowski