



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

DN
Rzecz



Warszawa, dnia 03.02.2020 roku

L.dz. 126 /2020

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Centrum”
ul. M. Dzielskiego 2
31-465 Kraków

Zgodnie z umową z dnia 23 stycznia 2019 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych R.P. w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Centrum” w Krakowie, w dniach od 2 września do 20 stycznia 2020 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 roku do 31.12.2018 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, estetyczno - porządkowy i techniczny budynków oraz ich otoczenia,
 - koszty i przychody gzm 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 cieplej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).

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 funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni 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 rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości oraz 88a Prawa spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustaleń lustracji dokonano na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły :

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja wykonanych remontów,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- 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.

Spółdzielnia realizuje obowiązek lustracyjny zgodnie z wymogami art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego - poprzednia lustracja została przeprowadzona w 2016 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni w latach 2013-2015. Wynikająca z ustaleń lustracji ocena działalności Spółdzielni zawierająca 6 wniosków polustracyjnych została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu w dniu 02.06.2017 r.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o przyjęciu do realizacji 5 wniosków polustracyjnych odrzucając wniosek oznaczony nr 4 dotyczący ustalania stawki opłat eksploatacyjnych odrębnie dla każdej nieruchomości i dostosowania ich wysokości do wyniku finansowego uzyskiwanego przez daną nieruchomość. Spółdzielnia wypełniła obowiązek informacyjny o realizacji wniosków polustracyjnych określony art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni przeprowadzone zostały także kontrole przez jednostki zewnętrzne (Inspekcja Sanitarna oraz Inspektorat Nadzoru Budowlanego) - nieprawidłowości nie stwierdzono

Spółdzielnia na bieżąco dokonywała aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w związku ze zmianami tego wymagającymi.

W badanym okresie podstawą działania Spółdzielni był statut, którego ostatnie zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie obradujące w 2017 roku. Statut ten spełniał wymogi ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wg stanu prawnego obowiązującego do dnia 9 września 2017 roku tj. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze Dz. U. z 25.08.2017r. poz. 1596).

Wypełniając obowiązek wynikający z art. 8 ust. 1 tej ustawy Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 01.06.2018 r. uchwaliło zmiany statutu, które zostały wpisane do rejestru sądowego w dniu 09.11.2018 r.

System normatywny Spółdzielni tworzą również regulaminy wewnętrzne, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i potrzeb Spółdzielni. Normy te są kompletne i uchwalone przez uprawnione organy, Część z nich, o odległych datach uchwalenia, wymaga dokonania szczegółowej analizy pod kątem zgodności ich treści z postanowieniami statutu. Dotyczy to w szczególności regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowym oraz regulaminu funduszu remontowego.

W badanym okresie odbyły się cztery Walne Zgromadzenia, które zostały zwołane zgodnie z wymogami określonymi postanowieniami art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie terminowości, częstotliwości oraz sposobu zwołania tych zebrań. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania. Decyzje podejmowane przez ten organ mieściły się w ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza (oraz jej Komisje) zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając funkcję kontrolno-nadzorczą oraz normatywną.

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. Stałymi zagadnieniami objętymi posiedzeniami Zarządu były sprawy członkowsko - mieszkaniowe, finansowe, pracownicze, gospodarka zasobami mieszkaniowymi oraz remontowy. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu.

Struktura organizacyjna, unormowana decyzją Rady Nadzorczej, jest kompletna i dostosowana do form oraz skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności.

Dokumentacja pracownicza prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy i wynagradzania pracowników zostały unormowane w stosownych regulaminach pracy i wynagradzania oraz regulaminie wynagradzania członków Zarządu.

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest w pełni uregulowany, co umożliwiło realizację przez Zarząd wniosków członków o przeniesienie własności lokali. Na dzień kończący okres objęty badaniem status odrębnej własności posiadało 1.368 lokali mieszkalnych, co stanowiło 41,9% ogółu mieszkań.

W badanym okresie istotnej zmianie uległa liczba członków Spółdzielni – z 2.957 w 2016 roku do 3.575 na koniec 2018 roku. Wynikało to z realizacji postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.

Badania lustracyjne 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 rejestrów określonych Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyłym stanie porządkowym oraz technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).

Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów oraz kosztów, natomiast stawki opłat eksploatacyjnych były jednolite, niezależnie od wyników danej nieruchomości.

Na obowiązek rozliczania przychodów i kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości (dostosowania stawek opłat za używanie lokali do wyników

danej nieruchomości) Związek zwracał uwagę w poprzedniej lustracji formułując stosowny wniosek polustracyjny, który nie został przyjęty przez Walne Zgromadzenie.

W opinii Związku fakt odrzucenia przez Walne Zgromadzenie wniosku polustracyjnego dotyczącego ustalania stawek opłat eksploatacyjnych odrębnie dla każdej nieruchomości i dostosowania ich wysokości do wyniku finansowego uzyskiwanego przez daną nieruchomość nie zwalnia Spółdzielni od przestrzegania postanowień art. 4 ust. 4¹ i art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W każdym roku badanego okresu wystąpiły niedobory przychodów w stosunku kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które w skali całej Spółdzielni wyniosły:

- w 2016 roku - 772.802,51 zł.,
- w 2017 roku - 884.130,46 zł.,
- w 2018 roku - 949.667,39 zł.

Z przedstawionych danych wynika, że stawki opłat za używanie lokali zostały ustalone na poziomie niezapewniającym pełnego pokrycia kosztów przypadających na te lokal.

Ujemne wyniki były korygowane poprzez zasilenie GZM dochodami z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej.

W pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała dodatnie wyniki finansowe, które po opodatkowaniu wyniosły:

- w 2016 roku – 1.055.969,23 zł,
- w 2017 roku – 1.187.358,15 zł,
- w 2018 roku – 812.249,75 zł.

Decyzje o przeznaczeniu tych nadwyżek podejmowało Walne Zgromadzenie.

Spółdzielnia dokonywała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy mediów (ciepła oraz wody) zgodnie z postanowieniami norm wewnętrznych, dostosowanych do obowiązujących przepisów prawa.

Na koniec 2016 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych stanowiły 3,14% ich rocznego wymiaru, a w latach 2017- 2018 nastąpił niewielki wzrost zadłużeń i na koniec 2018 r. stanowiły one 3,55% rocznego wymiaru opłat. Wzrosła także liczba lokali zalegających z opłatami z 1.097 w 2016 roku do 1.389 w 2018 roku.

W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zaległości w opłatach nie przekroczył 1,5% ich rocznego wymiaru i były to zadłużenia do 2 miesięcy.

Występujące zaległości w opłatach za używanie lokali były niższe od przeciętnie występujących w spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o skuteczności prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych. Umowy te są kompletne i zawierają postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i opracowania rocznych rzeczowo-finansowych planów remontów, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

Przeprowadzano także kontrolę stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków określone w art. 62 Prawa budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wyniki tych kontroli uwzględniane są w planach działalności remontowej Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia poniosła nakłady na remonty zasobów mieszkaniowych w łącznej wysokości 9.388.523 zł, co stanowiło 54,2% potrzeb ujawnionych w toku przeglądów nieruchomości. Nakłady te zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego tworzonego z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów tego funduszu. Należy zwrócić uwagę, że suma rocznych odpisów na fundusz remontowy była niższa od wysokości nakładów poniesionych w danych roku na remonty, a dodatnie saldo tego funduszu było możliwe dzięki zasileniu innymi przychodami, a w szczególności środkami z nadwyżki bilansowej.

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku saldo funduszu remontowego wynosiło 90.016 zł. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określone zostały w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą, który wymaga aktualizacji.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości i uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki tego funduszu w tych nieruchomościach, natomiast stawka odpisu na fundusz remontowy jest ustalona w jednej wysokości dla wszystkich nieruchomości niezależnie od wyniku finansowego. Na koniec 2018 roku wynik ujemny na funduszu remontowym wykazywało 37 nieruchomości.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni były realizowane przez wykonawców zewnętrznych, wyłanianych w procedurach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w trybie wyboru tych wykonawców, a w zawartych z nimi umowach interesy Spółdzielni były zabezpieczone poprzez postanowienia określające prawa i obowiązki stron umowy, zapisy dotyczące kar umownych, finansowe zabezpieczenie należytego wykonania umowy oraz udzielone gwarancje. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w realizacji zawartych umów, ich udokumentowaniu i rozliczeniu oraz w sprawowaniu nadzoru nad wykonanymi remontami.

Spółdzielnia posiada prawidłowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Rachunkowość Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady rachunkowości (politykę), obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji finansowych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni oraz w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały:

- sporządzone terminowo i zbadane przez biegłych rewidentów, którzy potwierdzili poprawność ich sporządzenia,
- zatwierdzone uchwałami najwyższego organu Spółdzielni,
- złożone w uprawnionych instytucjach

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania w łącznej kwocie 276.095,16 zł. Źródłem zasilenia finansowego gospodarki Spółdzielni były odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które w latach 2016-2018 zostały wyegzekwowane w łącznej wysokości 123.198,68 zł.

Lustracją objęto także zagadnienia zgłoszone przez członków Spółdzielni oraz Komitet Mieszkańców ul. Żytnia 17.

Ustaleń lustracji w sprawach, które mieściły się w zakresie rzeczowym oraz czasowym określonym umową o lustrację dokonano na podstawie przedłożonych do kontroli dokumentów. Ustalenia te zostały przedstawione w odpowiednich tematycznie częściach protokołu lustracji - poza niepełną realizacją postanowień art. 4 ust 4¹ i art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości działań organów Spółdzielni w aspekcie zgodności z przepisami, postanowieniami statutu oraz normami wewnętrznymi Spółdzielni

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 wewnętrznego systemu normatywnego pod kątem zapewnienia pełnej zgodności z aktualnym porządkiem prawnym i postanowieniami znowelizowanego statutu.

2. Zapewnić pełną realizację wymogów art. 4 ust. 4¹ u.s.m. poprzez różnicowanie stawek opłat za używanie lokali w nieruchomości stosownie do kosztów utrzymania danej nieruchomości.
3. Rozważyć możliwość dostosowania odpisów na fundusz remontowy do poziomu zapewniającego zaspokojenie zinwentaryzowanych potrzeb technicznych nieruchomości.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.


PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski