



# 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 20.12.2021 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Lubaniu

Wpłynęło dnia 2022-01-03

Niż 79/9+KS

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
ul. Bolesława Chrobrego 3  
59-800 Lubań

L.dz. 1240 /2021

Zgodnie z umową z dnia 08.02.2021 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową w Lubaniu, w dniach od 5 października do roku do 25 listopada 2021 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni obejmująca okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
  - statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny
  - 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 gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
  - gospodarka lokalami użytkowymi,
  - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
  - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
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, w tym dotacji budżetowych,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

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

Ustalenia lustracji wynikają z przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i upoważnionych pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły :

- statut i inne uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów statutowych Spółdzielni (protokoły, uchwały , decyzje ),
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja techniczna budynków ,
- dokumenty finansowo – księgowo i sprawozdawczość w tym zakresie,
- 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 przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w 2018 roku a jej przedmiotem była całość działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku . Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 07.02.2019 roku, Związek przedstawił ocenę działalności spółdzielni zawierającą cztery wnioski polustracyjne.

Stosownie do wymogów art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze list polustracyjny został przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w 2019 roku. Spółdzielnia wypełniła obowiązek powiadomienia Związku o realizacji wniosków polustracyjnych.

W latach 2018-2019 Spółdzielnia została poddana kontroli przez :

- PKO BP SA w dniu 19.06.2018 w zakresie ewidencji analitycznej kredytów długoterminowych na budowę budynków objętych ustawą pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Ewidencja prowadzona prawidłowo.
- Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Ochrony Roślin i Nasiennictwa w dniu 19.11.2019 roku w zakresie stosowania środków ochrony roślin na terenach należących do Spółdzielni. Zaleceń pokontrolnych nie wydano.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w 2011 roku, dostosowany do postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze przez Walne Zgromadzenie w 2018 roku. Uchwalone zmiany zostały zarejestrowane przez Sąd

System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z postanowień statutu i jej potrzeb. Są one kompletne i uchwalone przez uprawnione organy.

W badanym okresie odbyły się trzy walne Zgromadzenia. Lustracja nie wykazała uchybień w zakresie terminowości, częstotliwości oraz sposobu zwołania tych zebrań. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania. Podjęte uchwały dotyczyły spraw ujętych w porządku obrad i mieszczących się w zakresie kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia. Niepokojąco niska była natomiast frekwencja członków na zebraniach wynosząca odpowiednio 2,37%, 1,74% i 3,82% ogółu uprawnionych.

W związku z upływem kadencji w 2020 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej. Poprawność przeprowadzonych wyborów nie budzi zastrzeżeń. Organ ten zajmował się istotnymi zagadnieniami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawował bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Rada Nadzorcza podejmowała decyzje w ramach umocowań statutowych, a częstotliwość posiedzeń oraz sposób ich udokumentowania odpowiadał wymogom określonym w Regulaminie Rady Nadzorczej.

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

Stosownie do postanowień statutu Zarząd Spółdzielni był 3 – osobowy i w okresie objętym lustracją nie uległ zmianie. Obowiązki Zarządu zostały określone w statucie Spółdzielni oraz w Regulaminie Zarządu, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w pracy Zarządu pełniącego kierowniczą rolę w bieżącej działalności Spółdzielni. Podjęte przez ten organ decyzje dotyczyły spraw należących do jego kompetencji, zostały właściwie udokumentowane w prowadzonych protokołach i w treściach podjętych uchwał.

Działalność Zarządu była pozytywnie oceniana przez Walne Zgromadzenia poprzez przyjęcie sprawozdań z jego działalności, sprawozdań finansowych oraz udzielenie absolutorium poszczególnym członkom tego organu.

Struktura organizacyjna unormowana decyzją Rady Nadzorczej jest dostosowana do form oraz skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego. Średnioroczna liczba zatrudnionych (w etatach) nie przekraczała limitów określonych przez Radę Nadzorczą. Akta pracownicze są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normuje Regulamin pracy oraz Regulamin wynagradzania. Lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych postanowień do Kodeksu Pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień.

Spółdzielnia spełniła wymagania ustawy o ochronie danych osobowych, stosując określone w Regulaminie danych osobowych postanowienia wynikające z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2018/579 z dnia 27.04.2018 roku w sprawie ochrony danych osobowych osób fizycznych.

Według stanu na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia posiada w swoich zasobach tereny o uregulowanym stanie prawnym o łącznej powierzchni 16,5467 ha w tym stanowiące:

- własność Spółdzielni – 12, 3542 ha
- użytkowanie wieczyste – 4, 1925 ha

Umożliwiło to bieżącą realizację wniosków członków o przeniesienie własności lokalu - wszystkie złożone w okresie objętym lustracją żądania przeniesienia własności lokali zostały zrealizowane.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 2 522 członków. Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi również sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz rejestrów wymaganych ustawą Prawo spółdzielcze oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przeprowadzona w ramach lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane we właściwym stanie estetycznym - porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Wskazano natomiast na brak

zabezpieczeni schodów klatek schodowych w budynkach przy ul. Chrobrego 1,2,3 oraz Łużyckiej 33,34.

Z ustaleń lustracji wynika, że

1. W latach 2018-2020 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. art. 6 ust. 1 u.s.m.
3. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowane były także stawki opłat dla członków i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

We wszystkich latach badanego okresu gospodarka zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamykała się niedoborem przychodów w stosunku do kosztów wynoszącym:

- za rok 2018 – 64 178,35 zł
- za rok 2019 – 200 058,90 zł
- za rok 2020 – 127 329 ,34zł

Z tytułu prowadzonej działalności operacyjnej i finansowej opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe wynoszące :

- za rok 2018 – 558 838,90 zł
- za rok 2019 – 1 338 659,53 zł
- za rok 2020 – 284 145,69 zł

Nadwyżki te zostały rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał corocznych Walnych Zgromadzeń z przeznaczeniem na gzm i fundusz zasobowy.

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

Dostawa usług komunalnych do zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te w głównych postanowieniach zawierają zapisy chroniące jej interesy.

Na koniec każdego roku objętego lustracją wskaźniki zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych wynosiły: w roku 2018 – 3,87%, w roku 2019 – 2,9%; w roku 2020 – 2,59% rocznego wymiaru opłat. W odniesieniu do lokali użytkowych wielkości te wynosiły odpowiednio: 2,55%, 2,42% i 4,03% rocznego wymiaru opłat.

Występujący poziom zaległości w opłatach za używanie lokali był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych w spółdzielniach, co świadczy o prawidłowości prowadzonych przez Spółdzielnie działań windykacyjnych.

Spółdzielnia dokonała indywidualnych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła oraz wody i odprowadzenia ścieków. Terminowość i sposób tych rozliczeń był zgodny z normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Zakres i kierunki działalności remontowych w okresie objętym lustracją wyznaczone były:

- rozeznaniem potrzeb remontowych na podstawie przeprowadzanych przeglądów okresowych z określeniem określających zakres i stopień pilności tych prac (protokoły z kontroli okresowych i opinie były podstawą rozeznania),
- kierunkami działań Spółdzielni przyjętymi przez Walne Zgromadzenie,
- wysokością środków finansowych zakumulowanych na funduszu remontowym.
- planami remontów poszczególnych nieruchomości .

Spółdzielnia realizowała postanowienia art.62 ustawy Prawo budowlane w zakresie przeglądów rocznych i pięcioletnich przeglądach stanu technicznego obiektów w pełnym zakresie wynikającym z ustawy. Kontrole te były przeprowadzane terminowo, przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Książki obiektu budowlanego zostały założone dla każdego budynku mieszkalnego.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Poniesione w latach 2018-2020 nakłady na roboty remontowe w wysokości:

- 1 597 035,94 zł - w 2018 roku,
- 2 009 200,05 zł - w 2019 roku,
- 2 157 281,31 zł - w 2020 roku

Zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego, którego saldo na koniec 2020 roku było dodatnie i wyniosło 1 890 195,40 zł

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni zostały zrealizowane systemem zleconym przez wykonawców wyłonionych zgodnie z normami wewnętrznymi obowiązującymi w Spółdzielni oraz siłami własnymi. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w egzekwowaniu postanowień

umownych ,w sprawowaniu nadzoru inwestorskiego nad robotami a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót.

Spółdzielnia posiada dostosowaną do ustawy o rachunkowości dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości oraz Zakładowy Plan Kont według którego prowadzona jest ewidencja księgowa. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie dokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych. Ewidencja ta jest spójna, czytelna i zawiera niezbędne ilości informacji potrzebnych do sporządzenia sprawozdań i analiz. Operacje gospodarcze ujmowane są chronologicznie i systematycznie na podstawie dowodów sprawdzonych i zadekretowanych.

Sposób prowadzenia ewidencji księgowej zapewnia kontrolę operacji gospodarczych które są udokumentowane oraz poprawnie zakwalifikowane do ujęcia w księgach rachunkowych.

Stwierdza się , że Spółdzielnia :

- przechowuje zbiory finansowe po dokonaniu wydruków odpowiednio do przyjętych wewnętrznych zasad ,
- przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie Spółdzielni w oryginalnej postaci w podziale na lata i miesiące,
- okres przechowywania danych jest zgodny z art. 74 ustawy o rachunkowości.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała inwentaryzacje zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości, zachowując wymogi inwentaryzacji składników majątkowych. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w gospodarce kasowej, prowadzonej w oparciu o instrukcję kasową uchwaloną przez Zarząd.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za rok 2018, 2019 i 2020 zostały sporządzone w terminie wynikającym z wymogów ustawy o rachunkowości i poddane sprawdzeniu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Z opinii biegłych wynika, że sprawozdania finansowe:

- przedstawiają wszystkie informacje dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni,
- sporządzone zostały we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z określonymi w ustawie o rachunkowości zasadach rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- są zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i statutu,

Umowy o badanie sprawozdań finansowych zawarte przez Zarząd sporządzono prawidłowo i zabezpieczają interes Spółdzielni .

Wszystkie sprawozdania finansowe zatwierdzone zostały przez Walne Zgromadzenia i złożone w uprawnionych instytucjach.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia terminowo i w prawidłowych wysokościach regulowała zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec kontrahentów, Posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych, uzyskując dodatkowe przychody z tytułu odsetek wynoszące łącznie 160 779,95 zł. Źródłem zasilenia finansowego gospodarki Spółdzielni były także odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które w badanym okresie zostały wyegzekwowane w łącznej kwocie 116 653,41 zł.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w latach 2018-2020 prowadzona była prawidłowo i poza rozważeniem możliwości wykonania zabezpieczeń schodów w budynkach wymienionych w protokole z przeglądu zasobów mieszkaniowych Związek nie formułuje wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Przedstawiając powyższą ocenę Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie wskazuje na dyspozycję art. 93 §1b Prawa spółdzielczego dotyczącą przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU  
*Jerzy Jankowski*