



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 16.12.2024 r.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Chrobrego 3
59-800 Lubań**

I.dz. 1719/2024

Zgodnie z umową z dnia 27 sierpnia 2024 roku, zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Lubaniu, w dniach od 07 października do 21 listopada 2024 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2023 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 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.

Zgodnie z postanowieniem §2 Umowy z dnia 27 sierpnia 2024 roku lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

Ustaień lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień, dokonanych oględzin, a także wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i regulaminy wewnętrzne organów samorządowych Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- 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 działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 05 października do 25 listopada 2021 roku obejmując swoim zakresem całość działania Spółdzielni w latach 2018-2020. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 20 grudnia 2021 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni w którym wydał zalecenie aby rozważyć możliwość wykonania zabezpieczeń schodów

w budynkach wymienionych w protokole z przeglądu zasobów mieszkaniowych. Wyniki lustracji zostały przedstawione na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 23 czerwca 2022 roku.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni zostały przeprowadzone dwie kontrole przez zewnętrzne wyspecjalizowane jednostki:

- przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Lubaniu w zakresie kontroli placów zabaw - nie wydano zaleceń pokontrolnych;
- przez Państwową Inspekcję Pracy Okręgowy Inspektorat Pracy we Wrocławiu w zakresie wybranych zagadnień technicznego bezpieczeństwa oraz legalności zatrudnienia. Wydane zalecenia i wnioski pokontrolne zostały w pełni przez Spółdzielnię zrealizowane.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut uchwalony w 2018 roku, w którym ostatnich zmian dokonano w 2021 roku. Obowiązujący statut spełniał wymogi ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Statut został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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 Spółdzielni analizowano i zmieniono część obowiązujących regulaminów wewnętrznych, uwzględniając zmieniające się przepisy prawne. Regulaminy są kompletne, nie pozostają w sprzeczności ze statutem i obowiązującymi przepisami.

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

W okresie objętym badaniem lustracyjnym odbyły się trzy posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które zostały zwołane zgodnie z art. 8³ ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zapisami statutu Spółdzielni. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminie i w sposób określony w statucie. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu oraz sposób jego dokumentowania i archiwizowania. Dokumentacja została skatalogowana, jest kompletna i przechowywana w sposób zgodny z wewnętrznymi regulacjami.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza działała w oparciu o przepisy statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Rada zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji, zajmowała się najważniejszymi

sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, a w szczególności wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej nad gospodarką finansową Spółdzielni, eksploatacją zasobów mieszkaniowych oraz zagadnieniami organizacyjnymi i statutowo - samorządowymi. Ze swojego grona Rada Nadzorcza powołała dwie komisje: Rewizyjną oraz Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

W roku 2023 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu.

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Ocena działalności Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Zarząd zgodnie z przedmiotem działania określonym dla tego organu realizował zadania związane z kierowaniem i zarządzaniem Spółdzielnią. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych dotyczących obradowania, zakresu działania i dokumentowania posiedzeń. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji tego organu określonym w statucie i regulacjach powszechnie obowiązujących. Zarząd pracował w składzie trzyosobowym.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną dostosowaną do potrzeb Spółdzielni, zapewniającą warunki prawidłowej realizacji jej zadań. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy, a lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu Pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Dokumentacja pracownicza jest kompletna, a z badanych dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie bhp zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach oraz aktualne badania lekarskie.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia obejmujący procedury zabezpieczenia majątku, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych nie budzi zastrzeżeń.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych.

Z ustaleń lustracji wynika, że na dzień 31.12.2023 roku stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni był w pełni uregulowany i wynosił 16,5467 ha z czego 12,3542 ha stanowiła własność, a 4,1925 ha stanowiło wieczyste użytkowanie. Uregulowany stan prawny gruntów pozwolił na bieżącą realizację przez Zarząd wniosków o przeniesienie własności lokali.

Spółdzielnia prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry, w tym wymagany art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których założono oddzielnie księgi wieczyste. Prowadzone badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Na koniec 2023 roku Spółdzielnia zrzeszała 2.437 członków.

Według stanu na dzień 31.12.2023 roku Spółdzielnia administrowała 46 budynkami mieszkalnymi oraz 2 pawilonami wolnostojącymi. W zasobach Spółdzielni znajduje się 1896 lokali mieszkalnych, 50 lokali użytkowych oraz 14 garaży.

Przeprowadzona w ramach lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych wykazała, że są one utrzymane we właściwym stanie porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jako podstawowa działalność Spółdzielni prowadzona była w oparciu o roczny plan finansowo-gospodarczy, zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. Plany te stanowiły podstawę do ustalania wysokości opłat użytkowników lokali mieszkalnych i obciążeniem ich kosztami tej działalności.

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 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.

Spółdzielnia w badanym okresie różnicowała obciążenia kosztami osób będących i niebędących członkami, co jest zgodnie z art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach 2021-2023 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:

- w 2021 roku – (-) 133.524,84 zł.;

- w 2022 roku – (+) 3.791,92 zł.;
- w 2023 roku – (+) 64.757,68 zł.

W pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia w latach 2021-2023 uzyskała nadwyżki bilansowe:

- w 2021 roku – 334.342,60 zł.;
- w 2022 roku – 399.628,92 zł.;
- w 2023 roku – 490.322,68 zł.

Decyzje o sposobie rozdysponowania nadwyżek bilansowych corocznie podejmowało Walne Zgromadzenie stosownymi uchwałami.

Dokonane na podstawie dokumentów ustalenia w zakresie rozliczeń kosztów mediów w okresach rozliczeniowych obejmujących lata 2021-2023 wskazują, że rozliczenia indywidualne z użytkownikami lokali za te okresy przeprowadzone zostały terminowo, przy zachowaniu trybu i zasad określonych przepisami.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zarządzaniu przez Spółdzielnię lokalami użytkowymi. Umowy dotyczące wynajmu lokali użytkowych są precyzyjne, zawierają elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, określają obowiązki najemcy oraz należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2021-2023 kształtowały się na poziomie: 2,97 % w 2021 roku; 2,81% w 2022 roku i 2,29% w 2023 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych stanowiły: 5,60% w 2021 roku; 2,63% w 2022 roku oraz 3,79% w 2023 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych i użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje na prawidłowość prowadzonych działań windykacyjnych.

Dostawa usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości odbywała się na podstawie stosownych umów zawartych z dostawcami usług. Umowy te są kompletne, a ich postanowienia w aspekcie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

W świetle ustaleń lustracji w latach 2021-2023 Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów roczne i pięcioletnie, a wyniki tych przeglądów posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo finansowych planów remontów, które zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z art. 64 Prawa budowlanego Spółdzielnia jest zobowiązana prowadzić książki obiektów budowlanych, stanowiących

dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego. Przeprowadzone badanie lustracyjne wykazało, że Spółdzielnia prowadzi takie ksiązki zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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. W latach 2021-2023 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości podlegające finansowaniu środkami funduszu remontowego wyniosły łącznie 5.649.332,54 zł. Nakłady te zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na koniec 2023 roku wykazywał saldo dodatnie w wysokości 1.390.061,16 zł.

Prace remontowe w zasobach Spółdzielni wykonywane były siły własne Spółdzielni oraz przez zewnętrznych wykonawców wybieranych 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.

Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco w oparciu o przyjęte przez nią zasady rachunkowości (politykę). Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wszystkie wymagane elementy wymienione w art. 10 ust.1 ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni, w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów oraz prowadzeniu gospodarki kasowej.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni są kompletne, zostały sporządzone terminowo i zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, zostały zbadane przez biegłych rewidentów, którzy wykazali poprawność ich sporządzenia oraz poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych. Sprawozdania zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia i terminowo złożone w Sądzie Rejestrowym.

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 podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszej oceny stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze wyniki lustracji powinny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU


Jerzy Jankowski