



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-010 WARSZAWA
www.zismro.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zram@zismro.com.pl

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

Lustracja
tel./fax 22 829-65-23

Nr konta:
Pakao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894
REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

Warszawa 07.02.2019 r.

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

L.dz. *1145-0*

Zgodnie z umową z dnia 14 marca 2018 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Lubaniu, w dniach od 13 listopada 2018 roku do 15 marca 2019 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2015 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 ciepłej, 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 lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz podległych im pracowników.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut oraz unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- 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.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w dniach od 25 sierpnia do 23 grudnia 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 18 stycznia 2016 roku sformułował pięć wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w 2016 roku. W okresie objętym niniejszą lustracją, Spółdzielnia zrealizowała 4 z 5 wniosków polustracyjnych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia została poddana kontroli przez:

1. Bank PKO BP SA Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych Zespołów Wierzytelności Mieszkaniowych we Wrocławiu (w dniach 19-22.06.2015r.; 20-21.06.2016r.; 19.06.2017 r.) w zakresie kontroli ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowości sporządzania informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia przez poszczególnych członków Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych działaniami Ustawy z dnia 30.11.1995 roku.
2. Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Wałbrzychu (w dniach 09-18.01.2017 r.) w zakresie: 1) prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego; 2) ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu; 3) prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe; 4) wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych dla celów ubezpieczeń społecznych.
3. Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Lubaniu (w dniach 29.05.2015r.; 02.06.2016r.; 25.05.2017r.) w zakresie kontroli placów zabaw. W wyniku kontroli w 2015 i 2016 roku zalecono dwukrotną wymianę piasku w piaskownicach w sezonie oraz wykonanie przykrycia, które chroniłoby przed dostępem zwierząt. Po kontroli w 2017 roku rekomendacji pokontrolnych nie wydano.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut którego ostatnich zmian w 2011 roku dokonało Walne Zgromadzenie Członków i zmiany te zostały zarejestrowane przez Sąd. Postanowienia statutu należycie rozgraniczają kompetencje organów samorządowych.

Ustalenia lustracji wskazują, że w związku z wejściem w życie (09.09.2017r.) ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 29.05.2018 roku dokonało zmian statutu.

System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, wynikające z postanowień statutu i jej potrzeb. Ze względu na zmianę statutu w 2018 roku oraz odległą datę uchwalenia niektórych regulaminów, niezbędne będzie dokonanie analizy treści regulaminów pod kątem pełnego dostosowania ich postanowień do aktualnie obowiązującego stanu prawnego. Wszystkie regulaminy uchwalone zostały przez organy statutowo do tego uprawnione.

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. O czasie, miejscu i porządku obrad Spółdzielnia zawiadamiła członków w obowiązującym terminie. Zastrzeżeń nie budzi sposób udokumentowania oraz archiwizowania dokumentacji. Odnośnie przebiegu obrad zastrzeżenie budzi fakt, iż podczas posiedzeń Walnego Zgromadzenia rozpatrywane były wnioski, które nie spełniały wymogów formalnych, bowiem były zgłoszone w dniu posiedzenia Walnego Zgromadzenia oraz były podpisane przez jedną osobę, co jest naruszeniem przepisów art. 8³ ust. 11 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 7 pkt. 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

W związku z upływem kadencji w 2017 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 i zostały właściwie udokumentowane. Ze składu Rady Nadzorczej wyłoniono dwie stałe komisje: Rewizyjną i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

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.

Rada Nadzorcza corocznie uchwała strukturę organizacyjną Spółdzielni, która określa wykaz komórek organizacyjnych, ich usytuowanie oraz liczbę etatów. Obowiązująca struktura organizacyjna 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 (Regulamin pracy oraz Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy). Lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do 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 póź. zm.).

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

Pozytywnie należy ocenić fakt, że Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno-oświatowo-kulturalną w Lubaniu. Działalność prowadzona jest:

- w klubie Spółdzielni „Osiedle” przy ul. Łużyckiej 1;
- harcówce przy Pl. Śląskim 1,2;
- oraz innych obiektach zlokalizowanych na terenie Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada 7 placów zabaw dla dzieci, cztery boiska wielofunkcyjne, dodatkowo przy Spółdzielni działa osiedlowe Ognisko TKKF, a w pomieszczeniach klubu funkcjonuje osiedlowe Koło PTTK nr 35 oraz Międzyszkolne Koło PTSM „Piaśtów”. Działalność społeczno-oświatowo-kulturalna opiera się również na współpracy z filią Miejskiej Biblioteki Publicznej, z Młodzieżowym Domem Kultury, Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji oraz Miejskim Domem Kultury.

Koszty prowadzenia tej działalności są przedmiotem planów gospodarczo – finansowych i są pokrywane opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali w ciężar kosztów eksploatacji.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lubaniu zarządza zasobami zlokalizowanymi w dwóch miejscowościach, tj. w Lubaniu i w Olszynie. Spółdzielnia władała gruntami, których stan prawny był w pełni uregulowany, co pozwoliło na prawidłową realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Ustalenia lustracji wskazują, że Spółdzielnia jest współwłaścicielem działki nr 16/12 położonej między ul. Ratuszową i Placem Strażackim w Lubaniu, która w ramach porozumienia została zabudowana przez Gminę Miejską Luban przez urzędzeniami placu zabaw. Działania Spółdzielni związane z przekazaniem tej działki na rzecz Gminy napotkały trudności, które całkowicie uniemożliwiają załatwienie sprawy w możliwym do określenia terminie. Fakt ten wynika z konieczności osobistego stawienia się przed notariuszem wszystkich współwłaścicieli nieruchomości (których jest ponad 80 osób), przy czym część z nich ma nieuregulowane sprawy spadkowe, a część mieszka poza Lubaniem i nie przejawia chęci współuczestniczenia w zawarciu aktu notarialnego. W tej sytuacji kwestia przekazania działki jest w zawieszeniu do momentu uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli.

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 2017 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 46 budynków mieszkalnych i 2 pawilony wolnostojące; 1896 lokali mieszkalnych, 50 lokali użytkowych i 14 garaży. Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Stwierdzono jednak niewielkie usterki, które należałoby usunąć (vide załącznik numer 5 do protokołu lustracji).

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Natomiast jednakowe stawki opłat od lokali mieszkalnych ustalone dla całej Spółdzielni świadczą o niepełnej realizacji ww. przepisu (w zakresie

rozliczeń z tytułu przychodów oraz kosztów), gdyż z przepisu tego wynika zasada dostosowania stawek opłat od lokali mieszkalnych do przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach.

We wszystkich latach badanego okresu gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami. Pomimo uzyskania dodatnich wyników, w rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec poszczególnych lat okresu objętego lustracją występowały salda ujemne, tj. nadwyżka kosztów nad przychodami. Z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobem mieszkaniowym (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych), Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe. Nadwyżki te zostały rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał dorocznych Walnych Zgromadzeń na gospodarke zasobami mieszkaniowymi oraz na fundusz zasobowy.

W trakcie roku Spółdzielnia pobierała zaliczki na pokrycie kosztów dostawy ciepła oraz zużycia wody. Zaliczki te rozliczane były z użytkownikami lokali na koniec okresu rozliczeniowego. W sposobie rozliczenia kosztów za centralne ogrzewanie i dostarczanie wody, nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy obowiązującymi unormowaniami wewnętrznymi, a sposobem ich rozliczania.

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 latach 2015-2017 zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomie: 8,40% w 2015 roku; 6,25 % w 2016 roku; 4,78% w 2017 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości w opłatach za używanie lokali użytkowych kształtowały się na poziomie: 3,37% w 2015 roku; 1,76% w 2016 roku; 2,27% w 2017 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych za lata 2016 i 2017 oraz od lokali użytkowych za wszystkie lata badanego okresu był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. W opinii Związku Spółdzielnia powinna nadal kontynuować działania windykacyjne ze względu na wysoki udział zaległości długoterminowych, co pozwoli na zmniejszenie zadłużeń zarówno od lokali mieszkalnych jak i użytkowych.

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, jak również określają jej obowiązki.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów i instalacji wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Dla wszystkich budynków założono książki obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tych ksiąg zastrzeżeń nie budzi. Z ustaleń lustracji wynika, że działalność remontowa prowadzona była w oparciu o plany remontów, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

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 prace remontowe w skali całej Spółdzielni wyniosły 5.185.897,32 zł. i zostały sfinansowane środkami własnymi zakumulowanymi na funduszu remontowym, który na koniec 2017 roku wykazywał saldo dodatnie w wysokości.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni były wykonywane przez własną Grupę Remontowo-Budowlaną oraz w systemie zleconym przez obcych wykonawców. W Grupie Remontowo-Budowlanej w 2017 roku zatrudnionych było 12-u pracowników, którzy głównie wykonywali prace malarskie, dekarские, wymianę stolarki okiennej oraz remonty ciągów pieszych. Dobór obcych wykonawców odbywał się zgodnie z obowiązującymi wewnętrznymi unormowaniami. Lustracja nie wykazała przypadków niezapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych umowach z obcymi wykonawcami, a także niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów.

Spółdzielnia posiada dostosowaną do ustawy o rachunkowości dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki kasowej.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2015 - 2017 rok zostały poddane badaniu przez biegłych rewidentów, którzy wykazali poprawność

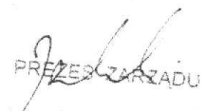
ich sporządzenia oraz poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych. Sprawozdania finansowe Spółdzielni były sporządzane terminowo, co roku zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie oraz terminowo składane w uprawnionych instytucjach.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie badanym kształtowała się korzystnie, co pozwalało na 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 uzyskiwała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, zasilające 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. Dokonać aktualizacji regulaminów i dostosować je do obowiązujących przepisów prawa i znowelizowanego statutu.
2. Przestrzegać przepisów art. 8³ ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 7 pkt. 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia, które określają iż członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członka spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10-ciu członków.
3. Usunąć wykazane w trakcie wizytacji zasobów mankamenty w ich utrzymaniu.
4. Zapewnić pełną realizację zasad określonych w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez zróżnicowanie stawek opłat od lokali mieszkalnych, co umożliwi dostosowanie stawek tych opłat w poszczególnych nieruchomościach do przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wniosek polustracyjny powinien zostać przedstawiony przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosku.


PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski

AR/ 15 /2019