



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

2020-03-25
1649
Jankowski

Warszawa, dnia 16 marca 2020 roku.

L dz. 275/2020

CSK
25.03.2020

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„POŁUDNIE”
ul. Strzelców Karpackich 1
80 – 041 Gdańsk

W wyniku umowy z dnia 15 kwietnia 2019 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „POŁUDNIE” w Gdańsku w dniach od 2 grudnia 2019 roku do 10 lutego 2020 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2016 roku do 31.12.2018 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 nim związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4. Działalność inwestycyjna:

- potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji,
- pozyskanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
- nadzór inwestorski,
- system finansowania inwestycji,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno - porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych i ich otoczenia,
- koszty i przychody g.z.m. oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,

- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

6. 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.

7. 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),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

9. Zagadnienia podniesione w korespondencji skargowej członków, przekazanej przy pismach Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 19.07.2019 roku (znak:DM-III.433.56.2019.BM.2), z dnia 15.03.2019 roku (znak:DM-III.433.17.2019.BM.2) oraz przy piśmie Ministra Finansów Inwestycji i Rozwoju z dnia 7.11.2019 roku (znak:DM-III.433.17.2019.BM.5).

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

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów źródłowych, a także wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja pracy organów Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca wykonanych robót remontowych,
- dokumentacja i ewidencja 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 Mieszkaniowa „POŁUDNIE” w Gdańsku przestrzega przepisów art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego dotyczących częstotliwości i ciągłości badań lustracyjnych albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w okresie od 14.11.2016 roku do 3.02.2017 roku, obejmując całość jej działania w latach 2013 – 2015. Na podstawie tych badań w liście z dnia 21.02.2017 roku Związek przekazał Spółdzielni jeden wniosek polustracyjny, który został rozpatrzony przez Walne Zgromadzenie przeprowadzone w dniach 27 i 29 czerwca 2017 roku; odpowiada to wymogom art. 38 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego. W badanym okresie poza w/w lustracją w Spółdzielni zostały przeprowadzone kontrole podmiotów zewnętrznych w zakresie przysługujących tym podmiotom uprawnień ustawowych; z informacji o zakresie i wynikach tych kontroli zawartych w protokole lustracji (załącznik nr 1) wynika, że Spółdzielni nie zostały przedstawione zalecenia i rekomendacje pokontrolne.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE” w Gdańsku na bieżąco dokonywała aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, w związku ze zmianami tego wymagającymi, a dane objęte tymi wpisami na dzień 31.12.2018 roku pozostawały aktualne.
2. W badanym okresie (do dnia 23.08.2018 roku) podstawą działania Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Gdańsku był Statut uchwalony w 2007 roku, ze zmianami uchwalonymi w 2014 roku, w 2015 roku oraz w 2017 roku, które zostały zarejestrowane przez sąd. Statut ten (z ostatnimi zmianami uchwalonymi w 2015 roku) był przedmiotem badań poprzedniej lustracji, która nie wykazała jego mankamentów, a w szczególności przypadków niedostosowania jego postanowień do ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W związku z wejściem w życie (9.09.2017 roku) ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 roku, poz. 1596) Zarząd przedłożył pod obrady Walnego Zgromadzenia obradującego w dniach 22 i 24 maja 2018 roku projekt zmian Statutu, a zmiany te zostały uchwalone, złożone do sądu rejestrowego i zarejestrowane przez sąd postanowieniem z dnia 23.08.2018 roku. Znowelizowany Statut Spółdzielni został dostosowany do zmian wprowadzonych przez w/w ustawę i nie zawiera zapisów wewnętrznie sprzecznych ani rozstrzygnięć odmiennych od obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa.
3. W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wymagane statutem oraz wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione, z wyjątkiem Regulaminu wynagradzania pracowników obowiązującego do 5.12.2017 roku (uchwalony został przez organ nieuprawniony, tj. Radę Nadzorczą); unormowanie to zostało zmienione Regulaminem uchwalonym w w/w dacie przez Zarząd Spółdzielni. Pomimo, że lustracja nie wykazała mankamentów posiadanych przez

Spółdzielnię regulaminów, to w ocenie Związku odległe daty uchwalenia niektórych z tych norm (vide załącznik nr 3 do pr. lustracji) - poprzedzające ostatnie zmiany statutu oraz zmiany wprowadzone w/w ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku – wskazują na potrzebę dokonania szczegółowej analizy ich postanowień pod kątem pełnego dostosowania zawartych w nich treści do znowelizowanego statutu oraz tej ustawy; dotyczy to tych regulaminów o odległych datach uchwalenia, na treść których mają wpływ w/w nowelizacje ustawowe.

Obowiązujący w latach 2016 - 2018 statut Spółdzielni wskazuje następujące jej organy: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. W latach 2016 - 2018 zostały zwołane 3 Walne Zgromadzenia przeprowadzone w dwóch częściach zgodnie z podziałem ustalonym przez Radę Nadzorczą; zebrania te w 2017 roku oraz w 2018 roku miały charakter rocznych zebrań sprawozdawczych, a w 2016 roku zebranie miało charakter sprawozdawczo - wyborczy. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg i sposób udokumentowania obrad tego organu; dokumentacja przebiegu obrad tego organu była kompletna i właściwie prowadzona, a uchwały podejmowane przez ten organ dotyczyły wyłącznie spraw objętych porządkiem obrad i mieściły się w ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia.

W świetle ustaleń lustracji:

- w czerwcu 2016 roku doroczne Walne Zgromadzenie dokonało zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian,
- Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno – nadzorczej, normatywnej oraz zarządzającej,
- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni i wynikały ze statutowo określonych uprawnień tego organu,
- decyzje Rady Nadzorczej ukierunkowały prace jej 2 stałych Komisji,
- sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej pod względem formalnym nie naruszył wymogów określonych w normach wewnętrznych Spółdzielni,
- w badanym okresie Zarząd Spółdzielni funkcjonował w tym samym składzie osobowym, a skład i liczba członków w/w organu do końca okresu objętego lustracją odpowiadała wymogom Statutu Spółdzielni,
- nie wystąpiły nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m.in. tryb obradowania i podejmowania uchwał, udokumentowanie posiedzeń),
- Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy, zajmując się głównie sprawami ekonomiczno – finansowymi, członkowsko – lokalowymi, inwestycyjnymi i

techniczno – eksploatacyjnymi; z tego względu ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu, a wynika z niej przede wszystkim, że podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z obowiązującym stanem prawnym i nie naruszyły uprawnień innych organów Spółdzielni,

- za wszystkie lata badanego okresu członkom Zarządu zostało udzielone absolutorium przez doroczne Walne Zgromadzenia.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która w badanym okresie była corocznie aktualizowana. Struktura ta zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. W okresie objętym lustracją, średnioroczna liczba zatrudnionych utrzymywała się na poziomie od 43,35 do 49,39 etatów i była znacznie niższa od określonej strukturą organizacyjną (vide str. 15 pr. lustracji); wiązało to się z trudnościami z pozyskaniem pracowników o odpowiednich specjalnościach, a braki etatowe niwelowane były poprzez korzystanie Spółdzielni z usług podmiotów zewnętrznych na podstawie zawieranych z nimi umów. Dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne regulacje Spółdzielni (uchwalony przez Zarząd regulamin pracy oraz regulamin wynagradzania); lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania tych unormowań. Spółdzielnia wdrożyła:

- system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń,
- rozwiązania określone wymogami ustawowymi dotyczącymi zasad ochrony danych osobowych.

Stosownie do postanowień statutu w badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność, której celem było zaspakajanie potrzeb społecznych, oświatowych, kulturalnych, sportowych oraz rekreacyjnych członków Spółdzielni i ich rodzin, a także właścicieli lokali znajdujących się w jej zasobach niebędących członkami. Działalność ta była przedmiotem planów gospodarczo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą i została sfinansowana:

- opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali, zróżnicowanymi dla członków i osób nie pozostających członkami (vide str. 64 pr. lustracji),
- zasileniem środkami pochodzącymi z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny. Umożliwiło to bieżącą realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali; na dzień kończący okres objęty badaniem lustracyjnym dla 1212 lokali mieszkalnych (ok. 57,57% lokali) zostało ustanowione prawo odrębnej własności.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych i dyspozycji lokalami (m.in. przyjmowanie w poczet członków, ustanawianie praw do lokali). Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów. W badanym okresie liczba członków Spółdzielni wzrosła z 2250 do 2636, a największy udział w tym wzroście miały osoby przyjęte z mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze).

W świetle ustaleń lustracji:

1. Spółdzielnia posiada w swoich zasobach tereny pod budowę, na których w okresie objętym lustracją prowadziła działalność inwestycyjną. Podstawą prawną realizowanych inwestycji w lustrowanym okresie stanowiły postanowienia Statutu, Regulaminu przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali, Regulaminu ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych oraz rozliczania kosztów budowy, Regulaminu udzielania zleceń obcym wykonawcom na wykonywanie robót, usługi i dostaw dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.

2. Program inwestycyjny został zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 9/WZ/12 z dnia 19.06.2012 roku i 26.06.2012 roku oraz uchwałą Nr 16/WZ/2014 z dnia 17.06.2014 roku i 24.06.2014 roku, w której zatwierdzono „Program działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku za lata 2012 – 2020”. Zgodnie z uchwałą źródłem finansowania inwestycji mają być środki własne przyszłych użytkowników lokali. Program ten zakładał możliwość wybudowania do 2020 roku:

- 6 budynków wielorodzinnych (180 mieszkań, 190 miejsc postojowych w halach garażowych),
- 19 domów w zabudowie szeregowej,
- pawilonu użytkowego.

Zgodnie z przyjętymi założeniami obsługa procesu inwestycyjnego była wykonywana przez pracowników Spółdzielni oraz inspektorów branżowych prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą.

3. Wszystkie inwestycje realizowane są na terenach o uregulowanym stanie prawnym.

4. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia zrealizowała budowę 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Alojzego Bruskiego.

Ponadto w trakcie realizacji i w przygotowaniu znajdowały się dwie kolejne inwestycje, a mianowicie:

1/ Budynek wielorodzinny przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14.

Przedsięwzięcie inwestycyjne przewiduje wybudowanie budynku wielorodzinnego o 68 mieszkaniach o powierzchni użytkowej 3.597,96 m² i 46 miejscach postojowych w hali garażowej.

2/ Budynek wielorodzinny przy ul. Zygmunta Rumla 12.

Przedsięwzięcie inwestycyjne przewiduje wybudowanie budynku wielorodzinnego o 28 mieszkaniach o powierzchni użytkowej 1.700,39 m² i 36 miejscach postojowych w hali garażowej.

5. Koszty inwestycji znajdującej się w trakcie realizacji.

Budynek wielorodzinny przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14.

Źródłem finansowania były wpłaty wniesione przez członków w wysokości 3.490.752,40 zł.

6. Koszty inwestycji będącej w przygotowaniu:

Budynek wielorodzinny przy ul. Zygmunta Rumla 12.

Na dzień 31.12.2018 roku poniesiono koszty wykonania dokumentacji, obsługi geodezyjnej, obsługi inwestycyjnej oraz przejęcia i dzierżawy terenu w wysokości 720.344,87 zł., które stanowią własne środki finansowe Spółdzielni.

7. Budynek wielorodzinny przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14 – jak wykazała lustracja - wykonawcy zostali wyłonieni w postępowaniach przetargowych.

Wykonawstwo robót budowlano - montażowych powierzono firmie „Wroński” Spółka jawna, ul. Słoneczna 1, Leszno, 83 – 307 Kiełpino, a dokumentację budowlaną wykonała firma „ZYGZUŁA” Biuro Projektów, Andrzej Zygzuła, Pruszcz Gdański.

Budynek wielorodzinny przy ul. Zygmunta Rumla 12. Dokumentację budowlaną wykona wyłoniona w przetargu firma APA Projekt, Piotr Lewandowski, Tczew.

8. Zrealizowane inwestycje:

1/ Budynki jednorodzinne szeregowe ul. Alojzego Bruskiego 9, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 11, 11A, 11B, 11C.

Wykonawcy zostali wyłonieni w postępowaniach przetargowych.

Wykonawstwo robót budowlano-montażowych powierzono firmie PPHU „Szarafin”, Tomasz Szarafin, ul. Spacerowa 2, Skórcz, a dokumentację budowlaną wykonała firma APA Projekt, Piotr Lewandowski, Tczew.

Koszt netto budowy lokali był ustalany dwuetapowo, tj.:

a/ wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji - koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej domu oraz nabycia udziału we współwłasności gruntu objętego zadaniem inwestycyjnym (koszt nie uwzględnia ceny indywidualnej działki przynależnej do poszczególnych domów) ustalono na 3.794,15 zł, a wstępny koszt m² działki indywidualnej ustalono na 67,28 zł,

b/ ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania - koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej domu oraz nabycia udziału we współwłasności gruntu objętego zadaniem inwestycyjnym (koszt nie uwzględnia ceny indywidualnej działki przynależnej do poszczególnych domów) wyniósł 3.799,09 zł., a ostateczny koszt m² działki indywidualnej wyniósł 63,85 zł.

Koszt budowy domu nie jest równy dla poszczególnych domów jednorodzinnych ponieważ mają różną powierzchnię użytkową powykonawczą i różne powierzchnie działek indywidualnych przynależnych.

2/ Budynki jednorodzinne szeregowe ul. Alojzego Bruskiego 5, 5A, 5B, 7A, 7B, 7C, 7D, 7E.

Wykonawcy zostali wyłonieni w postępowaniach przetargowych. Wykonawstwo robót budowlano-montażowych powierzono firmie GN-KNIT Building Division

Sp. z o.o., pl. Daszyńskiego 6, Olsztyn, a dokumentację budowlaną wykonała firma APA Projekt, Piotr Lewandowski, Tczew.

Koszt netto budowy lokali był ustalany dwuetapowo tj.:

a/ wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji – koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej domu oraz nabycia udziału we współwłasności gruntu objętego zadaniem inwestycyjnym (koszt nie uwzględnia ceny indywidualnej działki przynależnej do poszczególnych domów) ustalono na 3.873,26 zł., a wstępny koszt m² działki indywidualnej ustalono na 67,94 zł,

b/ ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania - koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej domu oraz nabycia udziału we współwłasności gruntu objętego zadaniem inwestycyjnym (koszt nie uwzględnia ceny indywidualnej działki przynależnej do poszczególnych domów) wyniósł 3.870,61 zł., a ostateczny koszt m² działki indywidualnej wyniósł 69,29 zł.

Koszt budowy domu nie jest równy dla poszczególnych domów jednorodzinnych ponieważ mają różną powierzchnię użytkową powykonawczą i różne powierzchnie działek indywidualnych przynależnych.

Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Gdańsku składają się z 81 budynków i obiektów, w tym m.in. z 66 budynków mieszkalno – usługowych, 4 budynków użytkowych (łącznie 2086 lokali mieszkalnych oraz 69 lokali użytkowych i 2 lokale na potrzeby własne Spółdzielni), a także obejmują 356 garaży. Przeprowadzona w trakcie lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno - porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ 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. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób niebędących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Stosowany przez Spółdzielnię analityczny sposób rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozwala na precyzyjne przypisanie poszczególnych rodzajów kosztów i określenie wysokości opłat na ich pokrycie.

2. W latach 2016 - 2018 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamyka się nadwyżką kosztów nad przychodami, a wysokość tych nadwyżek

wyniosła za 2016 rok – 150.309,95 zł., za 2017 rok – 73.161,98 zł. i za 2018 rok w kwocie 247.057,87 zł. Świadczy to o tym, że stawki opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w skali całej Spółdzielni nie zapewniały pełnego pokrycia kosztów przypadających na te lokale. Sytuacja ta wynikała z przyjętej zasady kalkulowania przez Spółdzielnię stawek opłat na poziomie, który uwzględnia zasilenie działalności eksploatacyjnej uzyskanymi nadwyżkami bilansowymi. Pomimo tego w Spółdzielni podjęto decyzję o wprowadzeniu począwszy od 2019 roku podwyżek stawek jednostkowych o 0,20 zł./m² pow. użytkowej lokali celem sukcesywnego dojścia do poziomu bilansowania się przychodów i kosztów, a tym samym do zrealizowania wniosku przedstawionego Spółdzielni na podstawie poprzednio przeprowadzonej lustracji.

3. W badanym okresie – z tytułu prowadzenia pozostałej działalności (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe netto (w 2016 roku – 530.606,96 zł., w 2017 roku – 48.919,82 zł., a w 2018 roku – 665.869,68 zł). Nadwyżki te zostały rozdysponowane na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń przeprowadzonych w latach 2017 - 2019. Zostały one przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz na fundusz remontowy.

4. Na pokrycie kosztów dostawy ciepła oraz wody i kanalizacji wnoszone były przez użytkowników lokali opłaty w formie zróżnicowanych zaliczek. W okresie objętym lustracją rozliczenie wniesionych zaliczek i poniesionych kosztów odbywało się zgodnie z normami wewnętrznymi uchwalonymi przez Radę Nadzorczą, których ostatnia zmiana miała miejsce w grudniu 2014 roku.

5. Nie wystąpiły niewłaściwości w gospodarce lokalami użytkowymi oraz w działalności polegającej na wydzierżawianiu wolnych terenów (m.in. lokale wynajmowane przekazywano na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych, umowy najmu zawierały postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni, a faktury dla kontrolowanych najemców i ich zapłata są zgodne z postanowieniami zawartych umów).

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych, garaży, miejsc postojowych i parkingów w skali całej Spółdzielni wyniosła 448.347,52 zł., co stanowiło 3,34% rocznego wymiaru tych opłat; wskaźnik tych zadłużeń w badanym okresie zmalał (wynosił 3,74 na koniec 2016 roku). Największy udział w zadłużeniach od lokali mieszkalnych miały zaległości od jednego do trzech miesięcy, przy czym w toku postępowania sądowego znajdowały się zadłużenia w łącznej wysokości 191.895,56 zł. Odnośnie lokali użytkowych ustalenia lustracji wskazują na wzrost kwoty (z 238.974,00 zł. do 291.125,47 zł.) oraz poziomu (z 34,99% do 41,01%) zadłużeń, przy czym kwota zaległości w wysokości 214.321,52 zł. dotyczy jednego najemcy i od 2012 roku dochodzona jest na drodze sądowej; bez uwzględnienia tej kwoty poziom zadłużeń od lokali użytkowych w badanym okresie kształtował się w przedziale od 3,61% w 2016 roku do 10,82% w 2018 roku. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych na koniec 2018 roku był znacznie niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, a w przypadku lokali użytkowych – był zbliżony

do przeciętnego (bez uwzględnienia wysokiego zadłużenia jednego lokalu dochodzonego na drodze sądowej). Powyższa sytuacja wskazuje na konieczność kontynuowania prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem zadłużeń od lokali użytkowych.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego, a wyniki tych przeglądów posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów, które uchwaliła Rada Nadzorcza. Dla każdego budynku założono książkę obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tych książek 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 zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada obowiązującym w badanym okresie wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W latach 2016 - 2018 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości finansowane środkami funduszu remontowego wynosiły łącznie 3.661.131,18 zł. Nakłady te zostały pokryte środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącym z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych jego przychodów (vide załącznik nr 19 do pr. lustracji). Na koniec 2018 roku fundusz ten wykazywał saldo dodatnie w wysokości 10.963.463,88 zł.

W badanym okresie część robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości wykonano siłami własnymi Spółdzielni (konserwatorzy), a dotyczy to robót o charakterze konserwacyjno – naprawczym wynikających z bieżącej eksploatacji zasobów. Natomiast pozostałe roboty zrealizowali wykonawcy zewnętrzni wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót wykonanych przez obcych wykonawców.

Spółdzielnia posiada przyjęte przez Zarząd zasady (politykę) rachunkowości, które w badanym okresie były corocznie aktualizowane. Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco w oparciu o

Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości.. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obligatoryjnemu badaniu przez podmiot uprawniony z listy Krajowej Izby Biegłych Rewidentów. Pozytywnie jednak należy ocenić fakt, iż dla uzyskania pewności co do prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowe za wszystkie lata badanego okresu zostały zbadane przez biegłych rewidentów; uzyskały one opinie bez zastrzeżeń. Sprawozdania finansowe za poszczególne lata badanego okresu zostały sporządzone w terminie wymaganym ustawą o rachunkowości (art. 52 ust.1), zatwierdzone przez doroczne Walne Zgromadzenia i złożone w terminach przewidzianych prawem w instytucjach uprawnionych.

Spółdzielnia nie prowadzi kasy, a wszelkie rozliczenia z tytułu jej należności i zobowiązań dokonywane były wyłącznie za pomocą rachunków bankowych.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni oraz w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów.

Spółdzielnia nie korzystała z kredytów określonych postanowieniami ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych oraz wydanych na jej podstawie rozporządzeń wykonawczych.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, a od środków tych Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody z tytułu odsetek, które zasilły jej działalność (vide załącznik nr 25 do pr. lustracji). Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała terminową realizację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno - prawnym jak i wobec kontrahentów.

Ustalenia w sprawach zgłoszonych lustrującym zostały przedstawione w wyodrębnionej części protokołu lustracji (pkt. 9 Zagadnienia objęte interwencjami). Ustalenia te skonfrontowane z obowiązującymi przepisami prawa i normami wewnętrznymi Spółdzielni umożliwiły lustratorom ustosunkowanie się do przekazanych problemów. Związek nie wnosi zastrzeżeń do tych stanowisk i należy traktować je jako stanowisko Związku. Lustracja przeprowadzona zgodnie z umową nie wykazała nieprawidłowości w zakresie tematów poruszanych w pismach skarżących. W przypadku rozliczeń z tytułu zużycia ciepłej i zimnej wody oraz opłat eksploatacyjnych (pkt. 6 – str. 88 pr. lustracji) lustratorzy nie zajęli stanowiska z uwagi na fakt, iż sprawy te są

przedmiotem postępowania sądowego; w takiej sytuacji jedynie sąd jest uprawniony do autorytatywnego rozstrzygnięcia tych spraw.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w latach 2016 – 2018 prowadzona była prawidłowo ale pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dokonać szczegółowej analizy norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym o odległych datach uchwalenia pod kątem zapewnienia pełnej zgodności zawartych w nich postanowień z aktualnym porządkiem prawnym określonym postanowieniami znowelizowanego statutu i przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.
2. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce poszczególnych nieruchomości Spółdzielni (uwzględniającej wyniki 2019 roku) pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia bieżących kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.
3. Kontynuować przewidziane prawem działania w celu uzyskania poprawy w skuteczności windykacji opłat za używanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem lokali użytkowych.

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 Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w wniosków (w oparciu o przepisy art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego).


PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski