



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 29.07.2024 r.

L.dz. 1307/2024

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Żmigrodzie
ul. Zamkowa 20A
02-118 Żmigród

Zgodnie z umową z dnia 7 grudnia 2023 zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową w Żmigrodzie, w dniach od 5 czerwca do 5 sierpnia 2024 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2023 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 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.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, które wynikają z przedłożonych lustratorowi dokumentów, informacji i zestawień sporządzonych przez członków Zarządu i pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- plany i sprawozdania,
- dane tabelaryczne z zakresu objętego lustracją,
- dokumenty i ewidencja finansowo-księgową,
- 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 została przeprowadzona w 2020 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2019 roku. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 19 listopada 2020 roku Związek przedstawił dwa wnioski:

1. dokonać analizy niektórych regulaminów o odległej dacie uchwalenia pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ze zmienionym statutem i porządkiem prawnym;
2. zintensyfikować działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali użytkowych.

List polustracyjny został przyjęty uchwałą nr 6 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 24 czerwca 2022 roku. Stosownie do art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze Spółdzielnia poinformowała Związek o realizacji wniosku polustracyjnego.

Ostatnie zmiany do statutu wprowadzone zostały uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 12 czerwca 2018 roku; statut został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Statut oraz unormowania wewnętrzne kompleksowo regulują sprawy związane z działalnością Spółdzielni. Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych. Z ustaleń lustracji wynika, że w okresie badanym przeprowadziła analizę i dokonała zmian w 6 regulacjach wewnętrznych. Należy zwrócić uwagę, że uregulowania dotyczące gospodarki finansowej, tj. Zakładowy Plan Kont, który został zatwierdzony przez Zarząd w 2003 roku, powinien podlegać ciągłej aktualizacji związanej ze zmieniającymi się przepisami wyższego rzędu. Ponadto część regulaminów posiada odległe daty uchwalenia; wskazanym jest dokonanie szczegółowej analizy regulaminów pod kątem pełnego ich dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

W badanym okresie Walne Zgromadzenia odbyły się w dniach:

- 24 września 2020 roku,
- 24 czerwca 2022 roku,
- 30 czerwca 2023 roku.

Z uwagi na obostrzenia wynikające z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 czerwca 2020 roku w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii, Walne Zgromadzenie w 2021 roku nie odbyło się.

Z dokumentacji dotyczącej obrad w 2020, 2022 i 2023 roku badanie lustracyjne wykazało, że:

- stosownie do postanowień art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze Spółdzielnia poinformowała Krajową Radę Spółdzielczą oraz Związek o czasie, miejscu i porządku obrad;
- zawiadomienia o Walnych Zgromadzeniach dostarczano członkom Spółdzielni według zasad określonych w statucie z zachowaniem terminu określonego w art. 8³ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu zawierały czas i miejsce obrad, porządek obrad, informacje o miejscu wyłożenia materiałów

na obrady oraz prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi materiałami;

- podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2022 roku został wybrany nowy skład osobowy Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025;
- dokumentacja jest kompletna.

W 2023 roku porządek obrad Walnego Zgromadzenia został uzupełniony o wnioski złożone przez członków Spółdzielni dotyczące:

- unieważnienia uchwały Zarządu (nr 5/2023 z dnia 29 marca 2023 roku) w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych i garaży,
- unieważnienia porozumienia Zarządu zawartego w dniu 19 października 2022 roku z dostawcą ciepła tj. MZGK Sp. z o.o. w Żmigrodzie – rozliczenie sezonu grzewczego 2021/2022,

Projekty uchwał naruszały zasady prawa odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni oraz nie mieściły się w katalogu kompetencji Walnego Zgromadzenia, co zostało określone w statucie Spółdzielni. Ponadto Zarząd nie miał podstaw prawnych do uwzględnienia projektów uchwały w porządku Walnego Zgromadzenia, z uwagi na brak kompetencji odwoływania się od uchwał Zarządu – stosownie do postanowień statutu taką kompetencję posiada Rada Nadzorcza.

Członkowie Spółdzielni złożyli również wniosek do porządku obrad dotyczący odwołania Prezesa Zarządu i odwołania Zastępcy Prezesa Zarządu w związku z nieuzyskaniem absolutorium. Podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2023 roku odbyło się głosowanie o udzielenie absolutorium członkom Zarządu – oddzielnie dla każdego członka. Z dokumentacji Walnego wynika, że Komisja mandatowo-Skrutacyjna przy liczeniu głosów uwzględniła wyłącznie głosy „za” i „przeciw” co jest niezgodne z art. 8³ ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu, zatem uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” i „wstrzymane”.

Z ustaleń lustracji wynika, że na Walnym Zgromadzeniu w 2023 roku nie zostały podjęte uchwały dotyczące:

- przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności za 2022 rok,
- zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego za 2022 rok,
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań – 2.000.000 zł – na działania termomodernizacyjne budynków modernizacje kotłowni,
- w sprawie zmian statutu.

Rada Nadzorcza realizowała zadania w zakresie nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni. Analiza dokumentacji pracy tego organu wykazała, że w okresie objętym lustracją organ ten działał zgodnie z zakresem swoich kompetencji, w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Rady

Nadzorczej. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza podejmowała uchwały nie naruszając kompetencji innych organów. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenia na podstawie art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień statutu.

Zgodnie z postanowieniami statutu, Zarząd Spółdzielni działał w składzie trzyosobowym. W badanych latach wystąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu; zmiany członków Zarządu zostały zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego. Z dokumentacji pracy Zarządu wynika, że organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu, a uszczegółowienie pracy tego organu określał Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą. Protokoły z posiedzeń Zarządu są sporządzone czytelnie.

W latach 2020-2023 obowiązywała struktura organizacyjna uchwalona przez Radę Nadzorczą w dniu 30 grudnia 2019 roku; obowiązująca struktura zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. W 2023 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 14,5 etatów. W okresie badanym Spółdzielnia posiada unormowania regulujące stosunki pracy oraz zasady wynagradzania pracowników – regulamin pracy, regulamin wynagradzania pracowników, które uchwałą nr 23/2024 Zarządu z dnia 26 lutego 2024 roku zostały uchylone. Z uwagi na wielkość zatrudnienia Spółdzielnia nie ma obowiązku posiadania regulaminu pracy i regulaminu wynagradzania pracowników.

Majątek Spółdzielni ubezpieczony był corocznie poprzez zawierane przez Zarząd umowy ubezpieczenia z Towarzystwem Ubezpieczeń UNIQA S.A.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku we władaniu Spółdzielni pozostawały grunty o łącznej powierzchni 4,69 ha, z tego:

- własność 2,09 ha,
- użytkowanie wieczyste 2,60 ha.

Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia zrzeszała 717 członków, a 10 osób niebędących członkami posiadało prawa do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.

Status prawny lokali mieszkalnych na koniec okresu objętego lustracją przedstawiał się następująco:

- 181 lokali o statusie własnościowego prawa,
- 275 lokali stanowiących odrębną własność,
- 97 lokali o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- 18 lokali w umowie najmu,
- 1 lokal bez tytułu prawnego.

Realizacja przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali

oraz przeniesienia własności lokali przeprowadzana była zgodnie z przepisami. W badanych latach Spółdzielnia zrealizowała łącznie 49 wniosków o przeniesienie własności lokalu.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Niemniej budynek wielolokalowy mieszkalny przy ul. Lipowej 2A-D w niektórych połaciach ma widoczne ślady glonów, jest zanieczyszczony i wymaga renowacji. Spółdzielnia posiada także wydzielone parkingi, które są przeznaczone do korzystania "wyłącznie dla mieszkańców spółdzielni". Parking znajdujący się na działkach nr 81/2 i 34/3, stanowiących mienie Spółdzielni wymaga remontu nawierzchni oraz wyznaczenia miejsc do parkowania w celu uporządkowania terenu i zachowania bezpieczeństwa. Na terenie spółdzielni znajdują się place zabaw, należycie utrzymane. W trakcie wizytowania zasobów spółdzielni stwierdzono, że niektóre urządzenia zabawowe nie posiadają wymaganych atestów.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi badanie lustracyjne wykazało, że:

- ewidencja księgowa kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- Rada Nadzorcza corocznie uchwałała plany gospodarczo-finansowe; wysokość opłat eksploatacyjnych za używanie lokali ustalana była na podstawie planowanych kosztów ujętych w rocznych planach;
- Spółdzielnia realizuje wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni w 2020, 2021 i 2023 zamykały się nadwyżką przychodów nad poniesionymi kosztami (w 2020 roku w kwocie 67.421,80 zł, w 2021 roku w kwocie 137.817,70 zł, w 2023 roku w kwocie 103.796,45 zł), a w 2022 roku niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w wysokości 138.201,70 zł.

W bilansie za 2023 rok biegły rewident stwierdził nieprawidłowości w zakresie księgowania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, które wymagają przeksięgowania kosztów zaksięgowanych na fikcyjnym koncie „Bloku zerowego” na właściwe konta zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zarządzaniu przez Spółdzielnię lokalami użytkowymi będącymi przedmiotem umów najmu; umowy te zawierają elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów oraz należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2020 wynosiły 88.878,89 zł (3,05% w skali roku), a w 2023 roku 81.807,48 zł (2,21% w skali roku), a zadłużenie to dotyczyło 151 lokali mieszkalnych. W odniesieniu do lokali użytkowych - wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 24,4% w 2020 roku i 28,9% w 2023 roku – zadłużenie to dotyczyło 9 lokali użytkowych. Lustracja nie wnosi zastrzeżeń w zakresie podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych. Natomiast z uwagi na wzrost kwoty zadłużeń od lokali użytkowych Spółdzielnia powinna wdrożyć skuteczne działania mające na celu zlikwidowania zadłużeń.

W badanym okresie dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, co zostało opisane w protokole lustracji.

Kontrola dokumentów dotyczących stanu technicznego zasobów Spółdzielni wykazała, że zgodnie z wymogiem art. 64 ustawy Prawo budowlane dla wszystkich budynków założone zostały książki obiektu budowlanego. Spółdzielnia wypełnia w sposób należyty obowiązki nadzoru technicznego nad zasobami, o czym świadczy wykonywanie okresowych przeglądów zasobów oraz obowiązkowych kontroli stanu technicznej sprawności instalacji z częstotliwością wymaganą art. 62 Prawa budowlanego.

W oparciu o dokonane analizy potrzeb remontowych oraz możliwości finansowe, Spółdzielnia sporządzała roczne plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym. W latach 2020-2023 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości wyniosły łącznie 1.826.839,18 zł. Nakłady te zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2023 roku wynosił 18.571,05 zł. W ocenie Związku zakumulowane środki na funduszu remontowym na koniec 2023 roku nie zabezpieczają wykonania remontów. Odpisy na fundusz remontowy ustalane są dla poszczególnych nieruchomości w tej samej wysokości.

Badanie lustracyjne wykazało, że na 18 budynków zarządzanych przez Spółdzielnię 7 budynków wymaga działań termomodernizacyjnych. Własne środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym nie pozwalają Spółdzielni na realizację prac termomodernizacyjnych – wskazanym jest skorzystanie z projektów na dofinansowanie działań termomodernizacyjnych (m.in. dotacji).

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były wykonywane przez wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi, a prace w zakresie konserwacji i usterek przez

własny zespół konserwatorów. Zawierane z wykonawcami umowy były realizowane prawidłowo, zastrzeżeń nie budzi udokumentowanie prac i ich rozliczenie.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu i przepisy ustawy o rachunkowości, statut Spółdzielni oraz Zakładowy Plan Kont, który z uwagi na odległą datę uchwalenia wymaga aktualizacji.

Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia nie była zobowiązana do poddania badaniu sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta, natomiast sprawozdanie finansowe za 2020 i 2023 rok zostało zbadane przez biegłego rewidenta. Biegły rewident w badaniu bilansu i sprawozdania finansowego za 2023 rok wykazał nieprawidłowości, które zostały opisane w protokole z lustracji, m.in. w środkach trwałych stwierdzono istnienie tzw. bloku zerowego, który w rzeczywistości nie istnieje, dla którego na koncie syntetycznym księgowano koszty eksploatacyjne spółdzielni, w tym wynagrodzenia z narzutami dla konserwatorów. Kwota ta na koniec 2023 roku zamknęła się stratą 203.694,96 zł; nieprawidłowości te wymagają podjęcia działań w zakresie ich uporządkowania. Sprawozdania finansowe za lata 2020-2022 zostały zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia, sprawozdanie za 2023 rok nie zostało zatwierdzone.

Spółdzielnia posiada kredyty inwestycyjne zaciągnięte w Banku Gospodarstwa Krajowego; wysokość zobowiązań z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 3.788.568,51 zł.

Spółdzielnia terminowo sporządza deklaracje rozliczeniowe oraz regulowała na bieżąco zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody w wysokości 27.306,44 zł z tytułu odsetek za nieterminowe opłaty za użytkowanie lokali.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Kontynuować analizę posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów o odległej dacie uchwalenia rokiem w celu zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Przy obliczaniu głosów w sprawie podjęcia uchwały podczas obrad walnych zgromadzeń przestrzegać art. 8³ ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Przestrzegać statutowych i ustawowych kompetencji walnego zgromadzenia w zakresie podejmowania uchwał.
4. Rozważyć wykonanie napraw i remontów wykazanych w protokole z przeglądu zasobów mieszkaniowych.

5. Wdrożyć skuteczne działania windykacyjne w celu zwiększenia skuteczności egzekwowania od dłużników zaległości w opłatach za używanie lokali.
6. Usunąć nieprawidłowości wykazane przez biegłego rewidenta w badaniu sprawozdania finansowego za 2023 rok.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w:

- art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
- art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze - określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji;
- art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze – czyli corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych;

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski