



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 07.12.2018 roku

L.dz. 1370 /2018

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„LOKATOR”
os. Wł. Broniewskiego 14
29-100 Włoszczowa

Zgodnie z umową zawartą w dniu 09.08.2018 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych R.P. w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „LOKATOR” we Włoszczowie, w dniach od 01.10.2018 roku do 30.11.2018 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2015 roku do 31.12.2017 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, estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia
- Koszty i przychody GZM 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 na usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz odpadów komunalnych, ciepło)

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

- Nadzór techniczny i ustalenie 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 sposobów ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych
- Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni
- Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PEFRON), dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych
- Rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów

7. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali

8. 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 lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja wykonanych remontów,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- plany gospodarczo-finansowe,
- 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 bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „LOKATOR” we Włoszczowie wypełnia obowiązek lustracyjny określony art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, albowiem poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek w 2015 roku i obejmowała całość działania Spółdzielni za lata 2012-2014.

Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 03.03.2016 r. Związek przedstawił trzy wnioski, które zostały przyjęte do realizacji przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 8/2016 z dnia 22.06.2016 r.

Stosownie do przepisów art. 93 §1b Prawa spółdzielczego Zarząd Spółdzielni przekazał Związkowi informację o realizacji tych wniosków.

W latach 2015-2017 Spółdzielnia została także poddana kontroli przez jednostki zewnętrzne:

- Powszechną Kasę Oszczędności BANK POLSKI S.A. Oddział 1 w Sandomierzu ul. Mickiewicza 11A, /3 kontrole/ – w zakresie prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych - uchybień nie stwierdzono,
- Państwową Inspekcję Pracy w roku 2016, w zakresie spraw pracowniczych - zalecenia wykonano.

W latach 2015-2017 działalność Spółdzielni normował statut, którego ostatnie zmiany uwzględniające m.in. uwagi poprzedniej lustracji były uchwalone w 2016 roku i wpisane do rejestru sądowego. Statut ten został uchwałą Walnego Zgromadzenia obradującego w 2018 roku dostosowany do wymogów 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, poz. 1596) uchwałą.

Spółdzielnia posiada także szereg norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, wynikających ze statutu i jej potrzeb. Regulaminy te są kompletne i uchwalone przez uprawnione organy. Mając na uwadze odległą datę uchwalenia części regulaminów, niezbędne jest dokonanie szczegółowej analizy ich treści pod kątem zgodności z postanowieniami nowelizowanego statutu.

W badanym okresie działalność organów samorządowych Spółdzielni była zgodna z obowiązującymi normami prawnymi. Walne Zgromadzenia Członków zwoływane były z częstotliwością, w terminie oraz w sposób określony w statucie. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tych organów oraz sposób ich dokumentowania.

W związku z upływem kadencji, w czerwcu 2017 roku, nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej oraz sprawami ekonomicznymi oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu.

Rada Nadzorcza była organem działającym aktywnie, o czym świadczy liczba posiedzeń i podjętych uchwał. Zastrzeżeń nie budzi sposób udokumentowania posiedzeń tego organu.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w dokumentowaniu pracy Zarządu i przestrzeganiu innych wymogów formalnych regulaminu Zarządu, podjęte przez Zarząd decyzje nie wykraczały poza zakres kompetencji tego organu. Sposób prowadzenia dokumentacji zapewnia właściwy nadzór nad realizacją decyzji Zarządu.

Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie kierowniczą rolę w bieżącej działalności Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego i ocena działalności Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu.

Struktura organizacyjna normowana decyzjami Rady Nadzorczej wymaga aktualizacji i dostosowania do faktycznego stanu zatrudnienia zapewniającego prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni.

Dokumentacja pracownicza jest prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy, w tym regulamin zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie.

W Spółdzielni funkcjonuje system kontroli gospodarczej, którego rozwiązania nie budzą zastrzeżeń. Jest on realizowany przez Zarząd i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych, a majątek Spółdzielni jest ubezpieczony.

Przestrzegane są także wymogi ustawy o ochronie danych osobowych, jednak w związku z wejściem w życie z dniem 25.05.2018 r. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE „RODO” niezbędne jest wdrożenie przepisów wynikających z tego rozporządzenia.

Z ustaleń lustracji wynika, że stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwiło realizację przez postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących przenoszenia własności lokali. W wydzielonych nieruchomościach, na dzień 31.12.2017 roku, zawarto 385 umów notarialnych na odrębną własność lokali, w tym 35 umów w okresie objętym lustracją.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie, a dokumentacja członkowska oraz rejestry określone Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych są kompletne i prowadzone właściwie

Przeprowadzony w czasie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu). Stwierdzone jednak wykazane w protokole uchybień w sposobie poprowadzenia instalacji teletechnicznej

W badanym okresie działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamykała się nadwyżką przychodów nad kosztami i przedstawiała się następująco:

- w 2015 roku 227.977,65 zł,
- w 2016 roku 251.525,60 zł,
- w 2017 roku 112.630,77 zł.

W działalności gospodarczej (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych), Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe w wysokości netto:

- w 2015 roku 101.559,41 zł,
- w 2016 roku 112.779,23 zł,
- w 2017 roku 110.994,69 zł,

Decyzje o sposobie rozdysponowania tych nadwyżek podejmowało corocznie Walne Zgromadzenie Członków.

Według stanu na dzień 31.12.2015 roku zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych stanowiły 2% ich rocznego wymiaru, a na koniec 2017 roku wskaźnik tych zadłużeń wynosił 2,61%.

Wskaźnik zadłużeń w opłatach za lokale użytkowe na koniec 2014 roku stanowił 4,52% rocznego wymiaru tych opłat, a na koniec 2017 roku uległ obniżeniu do 3%. Zmniejszeniu uległa także liczba lokali zalegających z opłatami.

Wprawdzie występujący poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, jednak znaczący udział zaległości długoterminowych w ogólnej kwocie zadłużeń w opłatach od lokali użytkowych wskazuje na konieczność dalszej intensyfikacji prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki lokalami użytkowymi, a zawarte z użytkownikami lokali umowy najmu zapewniają ochronę jej interesów.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych. Umowy są kompletne i zawierają postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i opracowania rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów.

Przeprowadzano także kontrolę stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków określone w art. 62 Prawa budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W latach 2015-2017 Spółdzielnia poniosła nakłady na zaspokojenie potrzeb remontowych w wysokości 2.210.757,85 zł, w tym największy udział (1.655.676,96 zł) stanowiły nakłady na roboty dociepleniowe budynków

Nakłady na remonty były finansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31.12.2017 r. wynosił 44.179,53 zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez własne służby oraz wykonawców zewnętrznych, którzy byli wyłanianych w drodze przetargów. Zasady oraz tryb postępowania przy doborze obcych wykonawców robót remontowych zostały w sposób wystarczający określone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą i z przeprowadzonych badań wynika, że były one w pełni przestrzegane.

Umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni, postanowienia te były w pełni realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w dokumentowaniu i rozliczaniu robót remontowych oraz sprawowaniu nad nimi nadzoru inwestorskiego.

Spółdzielnia posiada określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. W badanym okresie rachunkowość w Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni zostały sporządzone terminowo. Były one poddane badaniu przez biegłych rewidentów, zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie Członków i złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych Spółdzielni z wymogami ustawy o rachunkowości, rozliczeniach z członkami z tytułu wkładów oraz rozliczeń z bankiem z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych i należnych odsetek, co potwierdziły kontrole przeprowadzone przez PKO BP SA.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni umożliwiła terminowe regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe na lokatach bankowych, od których uzyskała w badanym okresie dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania w wysokości 49.888,06 zł. Źródłem zasilenia finansowego były także wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które wyniosły łącznie 51.220,53 zł

W reasumpcji niniejszej oceny Związek stwierdza, iż działalność Spółdzielni w lustrowanym okresie była prowadzona prawidłowo, niemniej jednak pożądanym jest, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dokonać analizy unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem ich zgodności z postanowieniami znowelizowanego statutu.
2. Dostosować politykę bezpieczeństwa w zakresie ochrony danych osobowych do wymogów ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych – Dz.U. 2018. poz. 1000 oraz usunąć wykazane w protokole uchybienia w tym zakresie.
3. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali ze szczególnym uwzględnieniem długoterminowych zaległości w opłatach od lokali użytkowych.
4. Usunąć usterki stwierdzone w protokole z przeglądu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

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.

PRÉZES ZARZADU

Jerzy Janowski