



# 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 26.04.2022 roku

Ldz. 454 /2022

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

Zgodnie z umową z dnia 08.11.2021 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych R.P. w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Lokator” we Włoszczowie, w dniach od 24.01.2022 roku do 05.04.2022 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2021 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 i techniczny budynków i ich otoczenia,
  - koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalenia opłat za używanie lokali,
  - gospodarka lokalami użytkowymi ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
  - terminowe wnoszenie opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
  - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodnokanalizacyjne, wywóz śmieci, 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 sposób 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, PFRON)
  - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku (Dz. U. 2021 pozycja 217 ze zmianami), jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi 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 związana z przygotowaniem i realizacją inwestycji,
- wizja lokalna inwestycji objętych badaniem lustracyjnym oraz przegląd zasobów mieszkaniowych,
- 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 stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „LOKATOR” we Włoszczowie przestrzega obowiązku określonego art. 93 §1 Prawa Spółdzielczego. Poprzednia lustracja została przeprowadzona w dniach od 01.10.2018 roku do 30.11.2018 roku i obejmowała całość działalności Spółdzielni za okres 01.01.2015 roku do 31.12.2017 roku.

Na podstawie ustaleń protokołu lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP sporządził ocenę działalności Spółdzielni formułując cztery

wnioski polustracyjne, co zostało przedstawione w piśmie z dnia 07.12.2018 r. Dotyczyły one:

- dokonania analizy unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem ich zgodności z postanowieniami znowelizowanego statutu.
- dostosowania polityki bezpieczeństwa w zakresie ochrony danych osobowych do wymogów ustawy z dnia 10.05.2018 roku o ochronie danych osobowych – Dz. U. 2018 pozycja 1000 oraz usnąć wykazane w protokole uchybienia w tym zakresie.
- kontynuowania prowadzonych działań w zakresie windykacji opłat za używane lokali ze szczególnym uwzględnieniem długoterminowych zaległości w opłatach od lokali użytkowych.
- usunięcia usterek stwierdzonych w protokole z przeglądu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Wnioski te zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie uchwałą 10/2019 z dnia 31.05.2019 roku.

W badanym okresie podstawą działania Spółdzielni był statut spełniający wymogi ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązujące do 09.09.2017 roku, to jest do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z dnia 25.08.2017 roku pozycja 1596). Dostosowanie statutu do zmian wprowadzonych tą ustawą zostało dokonane przez Walne Zgromadzenie uchwałą numer 6/2018 z dnia 25.06.2018 roku, a uchwalone zmiany zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13.11.2018 roku, sygnatura akt KI.X NS-REJ.KRS/9434/18/635. Ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 31.05.2019 roku, uchwałą numer 10/2019.

Spółdzielnia posiada także szereg norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, wynikających ze statutu i jej potrzeb. Normy te są kompletne i zostały uchwalane przez uprawnione organy.

Spółdzielnia od 2018 roku posiada domenę [lokator-wloszczowa.pl](http://lokator-wloszczowa.pl) w której prowadzi stronę internetową [www.lokator-wloszczowa.pl](http://www.lokator-wloszczowa.pl). Na stronie internetowej zamieszczone są m. innymi uchwały organów, protokoły z posiedzeń, sprawozdania, statut i regulaminy, jednak nie wszystkie informacje są kompletne. Zapoznanie się z tymi dokumentami nie wymaga hasła dostępu.

W okresie objętym lustracją, odbyły się trzy Walne Zgromadzenia, z tego dwa w 2018 roku. W latach 2020 - 2021 Walne Zgromadzenia nie zostały zwołane ze względu na wprowadzone obostrzenia spowodowane stanem epidemii.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Wszystkie zebrania były prawomocne, a podjęte uchwały mieściły się w ramach ustawowych i statutowych kompetencji tego organu. Dokumentacja obrad jest kompletna i sporządzona w sposób zapewniający prawidłową ocenę zarówno przebiegu obrad, jak też formalną i merytoryczną ocenę podjętych uchwał.

W 2019 roku nastąpiła zmiana składu Rady Nadzorczej wynikająca z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji sprawowała nadzór i kontrolę nad gospodarką finansową spółdzielni, eksploatacją zasobów mieszkaniowych, sprawami członkowskimi oraz zagadnieniami organizacyjnymi. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały dotyczyły spraw wynikających ze statutowych kompetencji tego organu i zostały właściwie udokumentowane. Członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach zgodnie z postanowieniami statutu, w sposób spełniający wymogi art. 8<sup>2</sup> ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu. Sprawozdania Zarządu były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzieliło absolutorium członkom tego organu.

Struktura organizacyjna unormowana decyzją Rady Nadzorczej jest dostosowana do skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego. Akta pracownicze są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która 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. Lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Kontrola akt pracowniczych wykazała, iż są one kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej. Czynności te są realizowane przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu

obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych.

Spółdzielnia posiada opracowaną dokumentację dotyczącą ochrony danych osobowych, w której skład wchodzi polityka Ochrony Danych Osobowych i Instrukcja zarządzania RODO. Dokumenty te są zgodne z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) oraz Ustawa z dnia 10.05.2018 roku o Ochronie Danych Osobowych. Wszyscy pracownicy odbyli szkolenia w tym zakresie oraz posiadali upoważnienia do przetwarzania tych danych.

Z ustaleń lustracji wynika, że wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny. Zmniejszenie stanu posiadania z 5,73 ha w 2018 roku do 5,41 ha w 2021 roku wynikało z realizacji wniosków członków o przeniesienie własności lokali. Na koniec badanego okresu status odrębnej własności posiadały 424 lokale mieszkalne, co stanowiło 42,7% ogółu mieszkań.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 1386 członków, członków. Badania dotyczące spraw członkowsko—mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi również sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz rejestrów wymaganych ustawą Prawo spółdzielcze oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach 2018-2020 zasoby Spółdzielni stanowiły 32 budynki mieszkalne oraz jeden budynek, w którym znajdują się wyłączenie lokale użytkowe i stan ten nie uległ zmianie od poprzedniej lustracji. Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i dobrym stanie porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Stwierdzono jednak, nie został zrealizowany wniosek z poprzedniej lustracji dotyczących usunięcia uchybień w sposobie poprowadzenia instalacji teletechnicznych.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4.1 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 ustawy. Zróżnicowane były także stawki opłat dla członków i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, a o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia powiadamiała z zachowaniem terminów określonych w art. 4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

We wszystkich latach badanego okresu wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni były ujemne i wynosiły:

- w 2018 roku - 27 629,56 zł,
- w 2019 roku - 212 582,62 zł,
- w 2020 roku - 89 040,67 zł,
- w 2021 roku - 181 596,18 zł.

W pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia osiągała dodatnie wyniki finansowe, które wyniosły netto:

- 122 273,05 zł w 2018 roku,
- 126 946,63 zł w 2019 roku,
- 88 955,28 zł w 2020 roku,
- 685 462,62 zł w 2021 roku.

Podział nadwyżki bilansowej był dokonywany zgodnie z posiadanymi kompetencjami przez Walne Zgromadzenie Członków. Uchwałą nr 4/2019 zysk netto za rok 2018 w kwocie 122 273,05 zł. został przeznaczony na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją utrzymaniem nieruchomości w zakresie obowiązującym członków. Nadwyżki bilansowe za kolejne lata nie zostały rozdysponowane bowiem w związku z ogłoszoną pandemią COVID-19 nie odbyły się Walne Zgromadzenia w roku 2020 i 2021.

Zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2018 roku stanowiły 1,37 % rocznego wymiaru opłat, w latach 2019-2020 wskaźnik ten wzrósł do 1,6%, a na koniec 2021 roku uległ obniżeniu do 1,11% rocznego wymiaru opłat.

Zaległości w opłatach od lokali użytkowych na dzień 31.12.2018 roku stanowiły 3,3 % rocznego wymiaru opłat, w latach 2019-2020 wskaźnik tych zaległości wzrósł odpowiednio do 3,4 % i 6,45 %, a na koniec 2021 roku wyniósł 2,3 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali.

Występujący w badanym okresie poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach, co świadczy o skuteczności prowadzonych przez Spółdzielnie działań windykacyjnych.

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, które zatwierdziła Rada Nadzorcza. Przeprowadzano także kontrolę stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków określone w art. 62 Prawa budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego, które są prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Każdy obiekt poddawany jest okresowym kontrolom zakresie i z częstotliwością określoną w ustawie. Wyniki tych kontroli uwzględniane są w planach działalności remontowej Spółdzielni.

Środki wydatkowane na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wyniosły:

- w 2018 roku - 534 832,13 zł.,
- w 2019 roku - 757 394,50 zł.,
- w 2020 roku - 398 757,50 zł.,
- w 2021 roku - 800 372,73 zł.

Nakłady te były sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów naliczanych od lokali mieszkalnych. W każdym roku badanego okresu saldo funduszu remontowego było dodatnie – na koniec 2021 roku wynosiło 649 864,48 zł.

W badanym okresie roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. W umowach zawartych z tymi wykonawcami interesy Spółdzielni zostały prawidłowo zabezpieczone, a postanowienia umów były w pełni realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami.

Ewidencja księgową Spółdzielni była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości, terminowo i prawidłowo sporządzono sprawozdanie finansowe. Pozytywnie ocenia się fakt, że pomimo braku takiego obowiązku sprawozdanie finansowe były poddane badaniu przez biegłych rewidentów, którzy potwierdzili prawidłowość ich sporządzenia. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania dokonywała Rada Nadzorcza zgodnie z uprawnieniem statutowym.

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w 2019 roku, Walne Zgromadzenie w 2020 i 2021 roku nie zostały zwołane z powodu pandemii.

Sprawozdania z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowe za lata objęte badaniem zostały złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych Spółdzielni z wymogami ustawy o rachunkowości, w zakresie rozliczeń z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni pozwala jej na terminowe regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe deponowane w banku na lokatach terminowych, uzyskując tytułu odsetek przychody w łącznej kwocie 43 872,90 zł. Źródłem zasilenia finansowego gospodarki Spółdzielni były także wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu jej należności w łącznej kwocie 25 075,83 zł.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszej oceny stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w latach 2018-2020 była prowadzona prawidłowo, niemniej wskazane jest podjęcie następujących działań:

1. Dokonać analizy regulaminów o odległych datach uchwalenia pod kątem zgodności ich treści z obowiązującym statutem i przepisami prawa.
2. Na stronie internetowej Spółdzielni prezentować katalog dokumentów określony w art. 8<sup>1</sup> ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz rozważyć realizację wskazanych w protokole działań mających na celu zwiększenie bezpieczeństwa informacji przekazywanych drogą elektroniczną i zamieszczanych na stronie internetowej.
3. Podjąć działania zmierzające do uporządkowania instalacji teletechnicznych prowadzonych po elewacji budynków i przewieszek kablowych między budynkami, w zakresie opisanym w protokole z przeglądu zasobów.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 §4 Prawa Spółdzielczego w/w wniosek polustracyjny powinien zostać przedstawiony przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

PREZES ZARZADU  
*Jerzy Janowski*  
Jerzy Janowski.