



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

07.03.2023
343

Warszawa 02.03.2023 r.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚWIT”
ul. A. Mickiewicza 1
78-500 Drawsko Pomorskie**

I.dz. 326/2023

Na podstawie umowy zawartej w dniu 13 września 2022 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Świt” w Drawsku Pomorskim, w dniach od 28 grudnia 2022 roku do 22 lutego 2023 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 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 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 Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz badania w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustaień lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień oraz udzielanych informacji i wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i regulaminy wewnętrzne organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych,
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowo – budowlanych,
- dokumentacja 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 pełna w Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 28 października 2019 roku do 06 lutego 2020 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku.

. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 27 lutego 2020 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując trzy wnioski do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, które w dniach 28-29 kwietnia 2022 roku w formie indywidualnego zbierania głosów przyjęło je do realizacji uchwałą numer 5/2022. Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 12.01.2023 roku przesłał do Związku informację o sposobie realizacji zaleceń zawartych w liście polustracyjnym, realizując tym samym częściowo wniosek polustracyjny z poprzedniej lustracji, bowiem art. 93§ 1b określa, że Zarząd zobowiązany jest co roku przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Koszalinie przeprowadził w Spółdzielni kontrolę. Z dokonanych ustaleń wynika, że nie wydał żadnych zaleceń ani wniosków pokontrolnych.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut uchwalony w dniu 25-28 czerwca 2018 roku uchwałą nr 3/2018. Wszelkie wprowadzone zmiany uwzględniały postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 28.09.2018 roku wpisano statut do Krajowego Rejestru Sądowego.

System normatywny Spółdzielni tworzą unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. W Spółdzielni analizowano i nowelizowano obowiązujące regulaminy wewnętrzne, uwzględniając zmieniające się przepisy prawne. Regulaminy są kompletne i nie pozostają w sprzeczności ze statutem i obowiązującymi przepisami .

W Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń w latach objętych badaniem lustracyjnym. Walne Zgromadzenia w 2019 roku zwołane zostało zgodnie z art. 8³ ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego i zostało podzielone na części zgodnie z wcześniejszymi uchwałami Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie podjęło uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości

członków, w terminach i w sposób określony w Statucie. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu, sposób ich dokumentowania i archiwizowania. W związku z ogłoszeniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, Walne Zgromadzenie w 2020 i 2021 roku nie zostało zwołane, bowiem zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późniejszymi zmianami) jeżeli termin zwołania Walnego Zgromadzenia przypada w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii to zostaje on przedłużony o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu zagrożenia.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji 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 znajdujących się w kompetencjach Rady Nadzorczej. Ze swojego składu Rada powołała dwie stałe komisje: Rewizyjną i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Komisje działały na podstawie Regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz na podstawie uchwalonych rocznych planów pracy.

W roku 2019 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu.

Zarząd jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji i nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. W okresie objętym lustracją Zarząd działał w składzie trzyosobowym.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna dostosowana do istniejącego stanu zatrudnienia w Spółdzielni. Przyjęte w niej rozwiązania zapewniały warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy, a lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu

Pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z badanych dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie bhp zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach.

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

Nie stwierdzono również nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych, bowiem Spółdzielnia posiada dostosowany do obowiązujących przepisów regulamin o ochronie danych osobowych.

Stan prawny gruntów w Spółdzielni jest w pełni uregulowany, co pozwoliło na realizację wniosków o przeniesienie własności lokali. Na tereny o ustanowionym tytule prawnym Spółdzielnia posiadała założone księgi wieczyste. Na dzień 31.12.2021 roku powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 9,621677 ha, z czego 3,225866 ha stanowi własność natomiast 6,395811 ha stanowi użytkowanie wieczyste.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry. Prowadzone badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków, jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem procedur określonych ustawowo. Na koniec 2021 roku Spółdzielnia zrzeszała 1.265 członków.

Spółdzielnia w eksploatacji posiada 32 budynki mieszkalne z 1.027 lokalami mieszkalnymi, 49 lokalami użytkowymi i 136 garażami. Według stanu na koniec 2021 roku 87,3% mieszkań znajdujących się w zasobach Spółdzielni było opomiarowanych podzielnikami kosztów zużycia ciepła. Liczniki wody zainstalowane zostały w 1026 lokalach mieszkalnych. Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym i technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ 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 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.

W latach 2019 - 2021 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:

- w 2019 roku – (-) 482.814,08 zł.;
- w 2020 roku – (-) 436.693,41 zł.;
- w 2021 roku – (-) 504.970,99 zł.

W pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe netto:

- w 2019 roku – 435.246,00 zł.;
- w 2020 roku – 539.547,86 zł.;
- w 2021 roku – 578.187,22 zł.;

Uzyskane nadwyżki bilansowe za lata 2019-2020 zostały podzielone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia zorganizowanego w dniach 28-29.04.2022 roku w formie indywidualnego zbierania głosów, natomiast nadwyżka za 2021 rok została podzielona na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia zorganizowanego w dniach 28-30.09.2022 roku.

Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu mediów, a rozliczenia te przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa jak również wewnętrznymi uregulowaniami.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi zarówno w doborze najemców jak i w zawartych umowach najmu, które w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2019-2021 kształtowały się na poziomie: 2,01% w 2019 roku; 1,78% w 2020 roku i 1,93% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się na poziomie: 3,25% w 2019 roku; 0,66% w 2020 roku; 2,81% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych jak i użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje na prawidłowe prowadzenie działań windykacyjnych.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z

eksploatacją zasobów. Zawarte umowy w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do sporządzania rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, poza przeglądami gazowymi i kanałów wentylacyjnych i spalinowych w 2020 roku oraz okresowych pięcioletnich. Brak przeglądów spowodowany był obawami członków i użytkowników lokali (odmowa dostępu do lokalu) w związku z powstałym zagrożeniem wywołanym epidemią oraz brakiem wykonawców chętnych do przeprowadzenia przeglądów. W dniu 03.11.2021 roku Spółdzielnia rozpoczęła procedurę wyłonienia wykonawców zaległych i bieżących 5-letnich przeglądów budynków, które zostały przeprowadzone w lutym i marcu 2022 roku. Wyniki przeprowadzonych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego prowadzonych zgodnie z art. 64 prawa budowlanego.

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 zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 2.105.867,80 zł. Poniesione nakłady miały pełne pokrycie w środkach własnych zakumulowanych na funduszu remontowym, ponieważ na koniec 2021 roku stan funduszu remontowego wykazywał saldo dodatnie w wysokości 487.886,16 zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni są wykonywane przez własną ekipę pracowników jak również przez obcych wykonawców wybieranych w drodze przetargów zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami, a zawarte umowy w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni. Podpisane umowy określały wysokość wynagrodzenia wykonawcy i sposób jego rozliczenia, terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, kary umowne. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania, udokumentowania oraz nadzoru inwestorskiego.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgową prowadzoną była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji

gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej, wszelkie zasady jej funkcjonowania zostały określone w „Instrukcji kasowej”.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni zostały :

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej,
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia,
- złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym, za wyjątkiem sprawozdania finansowego za 2019 rok, które zostało złożone z opóźnieniem, które wynikało według oświadczenia Zarządu ze sposobu interpretacji przepisów – Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28.09.2020 r. (Dz.U. 2020 poz.1667).

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiła terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki zdeponowane na lokatach bankowych, a z tytułu odsetek od tych środków uzyskała dodatkowe przychody, które zasiły jej gospodarkę.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje żadnych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

