



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

Zespół → RN → Wolne
L.dz. *188* /2020 *[signature]*

Warszawa, dnia 21.02.2020 r.

381/2020
wpł. 02.03.2020 *[signature]*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
os. Wojska Polskiego 25
62-085 Grodzisk Wielkop.
tel. 61 44 45 255 61 44 45 254 tel/fax 61 44 46 033
NIP 7880008264, REGON 001270948

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grodzisku Wielkopolskim
os. Wojska Polskiego 25
62-065 Grodzisk Wielkopolski

Zgodnie z umową z dnia 15 kwietnia 2019 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Grodzisku Wielkopolskim, została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 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 dyspozycję lokalami.

4. Działalność inwestycyjna:

- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
- pozyskanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb doboru wykonawców, 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 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).
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),
 - dochodzenie należności Spółdzielni,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz informacji sporządzanych przez członków Zarządu oraz upoważnionych pracowników Spółdzielni.

Ustaleniom tym w szczególności służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów statutowych Spółdzielni (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja członkowska (rejestry, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja techniczna budynków,
- dokumenty finansowo-księgowe i sprawozdawczość w tym zakresie,

- dokumentacja dotyczą inwestycji,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Z ustaleń niniejszej lustracji wynika, że Spółdzielnia przestrzegała terminów poddania się badaniu lustracyjnemu w zakresie legalności, rzetelności i gospodarności całokształtu działalności w terminie określonym w art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, z wyjątkiem działalności inwestycyjnej co wynika z art. 91 § 1¹ ustawy Prawo spółdzielcze, stanowiącym o tym, że w spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.

Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w 2016 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni za okres od 1 lipca 2012 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz działalności inwestycyjnej za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku. Na podstawie tych badań - w liście polustracyjnym z dnia 2 września 2016 roku – Związek Rewizyjny przedstawił 7 wniosków. List został omówiony na posiedzeniu Rady Nadzorczej, a następnie został przyjęty uchwałą nr 6/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 29 maja 2017 roku. Informację o realizacji wniosków Zarząd składał Walnemu Zgromadzeniu Członków.

W latach 2016 - 2018 Spółdzielnia została także poddana kontroli przez:

- Bank PKO BP S.A. Biuro Wierzytelności w Poznaniu w zakresie prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznych zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych – nieprawidłowości nie stwierdzono;
- ZUS I/O Poznań Wydział Kontroli Płatników Składek w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne i innych składek, do których pobierania związany jest Zakład oraz zgłaszanie ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego – uwag nie wniesiono.

W badanym okresie Spółdzielnia działała w oparciu o statut, którego ostatnie zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków, obradujące w dniu 11 czerwca 2018 roku i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru. Regulacje w nim zawarte dostosowane są do wymogów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

Zgodnie z postanowieniami Prawa spółdzielczego w statucie Spółdzielni przyjęto rozgraniczenie kompetencji poszczególnych organów do ustanawiania norm wewnętrznych w Spółdzielni. Wszystkie obowiązujące regulaminy zostały uchwalone przez organy statutowo do tego uprawnione. W związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianą statutu, regulaminy wymagają weryfikacji w celu dostosowania do aktualnego stanu prawnego obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. Działalność tych organów normował statut oraz regulaminy wewnętrzne określające szczegółowo ich zadania i kompetencje.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej, Zarząd zwoływał corocznie jedno Walne Zgromadzenie bez podziału na części. Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, jak również w przebiegu oraz sposobie udokumentowania obrad tego organu. Pomimo prawidłowych powiadomień członków Spółdzielni, frekwencja na zebraniach była niska i średnio wynosiła 3,75% uprawnionych do udziału w zebraniu. Dokumentacja jest kompletna i przechowywana zgodnie z postanowieniami statutu, a podejmowane uchwały zgodne z zakresem kompetencji określonych statutem oraz przyjętym porządkiem obrad.

W 2016 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru nowego składu osobowego Rady Nadzorczej, w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu. Z dokumentacji Rady Nadzorczej wynika, że w badanym okresie zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni w zakresie statutowo określonych uprawnień tego organu. Rada Nadzorcza wypełniając zadania statutowe i ustawowe spełniała kontrolę Spółdzielni i jej Zarządu na okresowo odbywanych posiedzeniach plenarnych. W badanym okresie Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o uchwalane plany pracy. Plany Komisji stanowiły integralną część planów pracy Rady Nadzorczej. Tryb podejmowania uchwał zgodny był z unormowaniami obowiązującymi w Spółdzielni, a podejmowane uchwały wynikały z porządku obrad poszczególnych posiedzeń. Ze swojej działalności Rada Nadzorcza składała sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu Członków i sprawozdania te zostały przyjęte stosownymi uchwałami tego organu. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej zgodnie z postanowieniami statutu członkowie Rady Nadzorczej pobierali wynagrodzenie wypłacane w formie ryczałtu miesięcznego. Zasady i wysokość wynagrodzenia nie naruszają postanowień art. 8² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Stosownie do postanowień statutu Zarząd Spółdzielni działał w składzie trzyosobowym. W 2018 roku zaszły zmiany w składzie imiennym Zarządu. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który pełnił rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego i ocenia działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjny jest głównie oceną tego organu. W badanym okresie Zarząd funkcje zarządzające wykonywał na podstawie przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowień statutu oraz innych ustaw obowiązujących w spółdzielczości mieszkaniowej. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu. Sprawozdania Zarządu przedstawiające szczegółowo cały zakres działalności Spółdzielni za danych rok kalendarzowy były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. Zasady organizacji pracy i wynagradzania pracowników zostały unormowane regulaminie pracy i wynagradzania. Wynagrodzenie dla członków Zarządu uchwałała Rada Nadzorcza jako organ do tego uprawniony. Badania okresowe pracowników Spółdzielni oraz szkolenia w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy w badanym okresie były aktualne. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. W oparciu o postanowienia statutu obowiązującego w badanym okresie, Spółdzielnia tworzyła fundusz świadczeń socjalnych.

Ochrona danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni wynikająca z ustawy o ochronie danych osobowych, została unormowana zarówno w stosunku do pracowników zatrudnionych w Spółdzielni jak i członków Rady Nadzorczej, którzy uzyskują dane o członkach i pracownikach w związku z pełnioną funkcją w tym organie.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie posiadała wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej. Czynności te były realizowane przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych. Zasoby Spółdzielni były ubezpieczone.

Spółdzielnia w ramach swojej działalności prowadzi na rzecz swoich członków także działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Spółdzielnia nie posiada własnej placówki oraz nie zatrudnia pracownika do prowadzenia tej działalności. Dla działalności oświatowo-kulturalnej wykorzystywane są obiekty sportowo-rekreacyjne, znajdujące się na osiedlach. Zasady rozliczenia kosztów prowadzonej działalności unormowane zostały w statucie.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółdzielnia posiada w swoich zasobach tereny o łącznej powierzchni 147 541 m² o uregulowanym

stanie prawnym, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości. W okresie objętym lustracją powierzchnia gruntów będących we władaniu Spółdzielni uległa zwiększeniu o 15 687 m². Zmniejszenie stanu gruntów Spółdzielni związane było z wyodrębnieniem lokali wraz z udziałem w gruncie, które stanowiło na koniec 2018 roku – 27 423 m².

Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie realizacji przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących przeniesienia własności lokali. Na dzień 31 grudnia 2018 roku status odrębnej własności posiadało 690 lokali co stanowi 56,10% ogółu posiadanych przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych.

W badanym okresie zmianie uległa liczba członków Spółdzielni – z 1651 w 2016 roku do 1779 na koniec 2018 roku. Wynikało to m. in. z realizacji postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 roku, na mocy której wpisano do rejestru członków 64 osoby.

Badania lustracyjne dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Czynności związane z przyjęciem w poczet członków, jak również dotyczące ustania członkostwa były prowadzone z zachowaniem wymogów statutu. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Statutowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest również realizacja budownictwa mieszkaniowego. W okresie objętym lustracją inwestycje były realizowane i przygotowywane na terenie Grodziska Wielkopolskiego. Każdorazowo przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego Spółdzielnia ogłaszała nabór chętnych na realizowane zadanie. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółdzielnia była w posiadaniu terenów planowanych pod zabudowę o łącznej powierzchni 25 082 m².

W ramach programu inwestycyjnego zrealizowano i rozliczono następujące inwestycje:

- budynek mieszkalny nr 32 wielorodzinny, 4-kondygnacyjny z poddaszem użytkowym na Osiedlu Wojska Polskiego, 28 mieszkań o powierzchni 1 431,8 m² – ogólny koszt inwestycji wyniósł 4 626 446,43 zł.;
- budynek mieszkalny nr 33 wielorodzinny, 2-klatkowy - ul. Winna, z zaprojektowaną kotłownią gazową na ostatniej kondygnacji, 24 mieszkań o powierzchni 1 277,8 m² - ogólny koszt inwestycji wyniósł 4 447 850,37 zł.

W trakcie realizacji, według stanu na 31 grudnia 2018 roku, były dwa budynki, z tego:

- budynek mieszkalny wielorodzinny 4-kondygnacyjny z nadbudówką – kotłownia - ul. Winna 33c, 20 mieszkań o powierzchni 1 090,6 m²;
- budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny, 4-kondygnacyjny z nadbudówką – kotłownia - ul. Winna 33a, 34 mieszkania o powierzchni 1 866,3 m², 2 lokale usługowe o powierzchni 94,8 m².

Spółdzielnia na dzień 31 grudnia 2018 roku była w trakcie przygotowania inwestycji – koncepcji. Zadanie to obejmowało budynek wielorodzinny mieszkalno-usługowy (ul. Winna 33b) – 31 mieszkań o powierzchni 1 586,6 m² i 1 lokal usługowy o powierzchni 36,7 m².

Nadzór inwestorski nad realizacją zadań inwestycyjnych sprawowany był w ramach zawieranych umów z osobami z zewnątrz na czas realizacji danej inwestycji. Umowy podpisane są przez osoby uprawnione, a w ich treści w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni. Wykonawcy robót wyłaniani byli w drodze przetargu i według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

Inwestycje mieszkaniowe finansowane były ze środków własnych przyszłych użytkowników lokali. Na realizację budynków za zgodą Rady Nadzorczej Spółdzielnia zaangażowała w latach 2016 – 2018 przejściowo własne środki finansowe w wysokości ogółem 322 376,17 zł.

Rozliczenie rzeczywistych kosztów zadania inwestycyjnego nastąpiło w terminie 3 miesięcy od daty zakończenia prac budowlanych, na podstawie dokumentacji powykonawczej i w oparciu o obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów inwestycji, ustalania członkowskiego kosztu budowy mieszkań, zasad wnoszenia wkładów i rozliczeń z tego tytułu. Na podstawie zawartych umów o budowę lokalu, Spółdzielnia informowała pisemnie poszczególne osoby z danego budynku o wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego.

Na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd podejmował uchwały określające przedmiot odrębnej własności dla lokali w zrealizowanych budynkach. Niniejsza lustracja nie wniosła zastrzeżeń do procesu przygotowania, realizacji i odbioru zadań inwestycyjnych realizowanych w latach 2016 - 2018.

Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Wielkopolskim zlokalizowane są na trzech osiedlach – Os. Wojska Polskiego, Os. Chopina i Os. Winna, składającymi się z 39 budynków, w tym 1230 lokale mieszkalne, 41 lokale użytkowe, 6 garaży. Łączna powierzchnia zasobów wynosi 65 630,61 m² i zwiększyła się w stosunku do roku 2016 o 1 453,6 m². Ponadto Spółdzielnia posiadała około 893 miejsc parkingowych, w tym 40 dla osób niepełnosprawnych.

Spółdzielnia prowadziła również działalność w zakresie produkcji, dystrybucji i sprzedaży ciepła. Na dzień 31 grudnia 2018 roku była w posiadaniu 13 kotłowni gazowych.

Zgodnie z postanowieniami statutu przedmiotem działalności Spółdzielni jest także zarządzanie nieruchomościami na zlecenie. Na dzień 31 grudnia 2018 roku zarządzała 12 budynkami o 171 mieszkaniach i powierzchni użytkowej ogółem 10 237,28 m².

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie należytym stanie porządkowym oraz technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).

Z ustaleń lustracji wynika, że w badanym okresie Spółdzielnia realizowała postanowienia 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 także 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.

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni przedstawiały się następująco:

- w 2016 roku – w kwocie 173 672,59 zł,
- w 2017 roku – w kwocie 1 582,74 zł,
- w 2018 roku – w kwocie (-) 92 642,38 zł.

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

- w 2016 roku – w kwocie 103 021,15 zł
- w 2017 roku – w kwocie 3 455,55 zł,
- w 2018 roku – w kwocie 28 776,76 zł,

które zostały rozdysponowane przez Walne Zgromadzenia Członków w latach 2017 – 2019.

W Spółdzielni stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynikały z planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. W roku 2017 nastąpił wzrost jednostkowego kosztu w stosunku do roku 2016 o 0,32 zł/m² p.u. lokalu miesięcznie, a w roku 2018 w stosunku do roku 2017 wzrost o 0,50 zł/m² p.u. lokalu miesięcznie. Wpływ na to miał przede wszystkim wzrost cen energii

elektrycznej dla potrzeb wspólnych oraz wody i kanalizacji, cen materiałów, podatek od nieruchomości, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali użytkownicy byli powiadamiani w terminach określonych w art. 4 ust. 4 oraz ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2016 stanowiły 2,54% ich rocznego wymiaru, w 2017 roku wynosiły 2,45%, a w 2018 roku uległy zmniejszeniu do 2,25%. We wszystkich latach badanego okresu największy udział w ogólnej kwocie zadłużeń stanowiły zarówno zaległości krótkoterminowe (do 2 miesięcy) jak i zaległości długoterminowe (powyżej 6 miesięcy).

W odniesieniu do lokali użytkowych wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 3,11% w 2016 roku, w 2017 roku 3,01%, a w 2018 roku wskaźnik ten wzrósł do 4,60%.

Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych według stanu na koniec 2018 roku był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Analiza stanu zadłużenia za badane lata dokonywana była przez Zarząd i Radę Nadzorczą na bieżąco. Windykacja należności prowadzona przez służby etatowe Spółdzielni prowadzona była w sposób zgodny z przepisami obowiązującego prawa w tym zakresie.

W badanym okresie dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z usługodawcami.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrolne stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Dla każdego budynku założono książkę obiektu budowlanego, sposób prowadzenia tych książek nie budzi zastrzeżeń.

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 funduszu remontowego prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Bilanse potrzeb remontowych ustalane były na podstawie przeprowadzanych przeglądów stanu technicznego budynków oraz ich instalacji i stanowiły podstawę do sporządzania planu remontów. Plany remontów zatwierdzane przez Radę Nadzorczą, sporządzane były w okresie umożliwiającym ich pełną realizację.

Poniesione w latach 2016 - 2018 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 5 640 151,66 zł, w tym:

- w 2016 roku – 925 175,80 zł,
- w 2017 roku – 1 574 716,63 zł,
- w 2018 roku – 3 140 259,23 zł.

W wyniku weryfikacji prawidłowości prowadzenia ewidencji gospodarki funduszem remontowej stwierdzono, że na 24 nieruchomościach występują wysokie salda ujemne funduszu remontowego. Na dzień 31 grudnia 2018 roku stan funduszu remontowego wynosił (-) 1 576 099,60 zł.

W badanym okresie prace związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni (w tym konserwacje, naprawy doraźne, usuwanie awarii) wykonali konserwatorzy. Pozostałe roboty zrealizowali wykonawcy zewnętrzni wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Spółdzielni.

Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2016 - 2018 zostały sporządzone terminowo, zweryfikowane przez Radę Nadzorczą, zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie oraz terminowo złożone w uprawnionych instytucjach.

Zgodnie z art. 64 ust.1 pkt 1 ustawy o rachunkowości sprawozdania te nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta. W oparciu o postanowienia statutu obowiązującego w badanym okresie Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadzała badanie sprawozdania, niemniej jednak w oparciu o zapis w statucie Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w zakresie zlecenia badania sprawozdania finansowego za rok 2017 biegłemu rewidentowi.

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych terminowych. W okresie objętym lustracją z tytułu oprocentowania tych lokat Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody w wysokości 93 002,38 zł.

Zgodnie z postanowieniami art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w latach 2016 – 2018 Spółdzielnia kontynuowała proces przekształceń własnościowych. Wszystkie złożone wnioski, które spełniały wymogi określone w ustawie oraz statucie na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały zrealizowane.

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

1. Bezwzględnie przestrzegać art. 91 § 1¹ ustawy Prawo spółdzielcze określającego coroczne przeprowadzanie lustracji w spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków.
2. Rozważyć możliwość zwiększenia stawek odpisów na funduszu remontowym dla zapewnienia sfinansowania remontów w skali odpowiadającej występującym potrzebom oraz zniwelowania ujemnego salda tego funduszu.

Przedstawiając powyższe Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w art. 93 § 1 b i § 4 Prawa Spółdzielczego tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i Związkowi Rewizyjnemu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski