



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

/fax 22 827-69-31
/fax 22 827-29-87

stracja:
/fax 22 828-65-23

konto:
kao S.A.
1240 6292 1111
10 4635 4894

GON 010036591
P 525-001-10-07

L dz. 661/2016

Warszawa, dnia 3 czerwca 2016 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„GWAREK”
ul. Armii Krajowej 64/1
05 - 200 Wołomin

W wyniku umowy z dnia 2 marca 2016 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „GWAREK” w Wołominie w dniach od 18 marca do 17 maja 2016 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2013 roku do 31.12.2015 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 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 (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
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 funduszków, 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),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie 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 członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „GWAREK” w Wołominie przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2013 roku obejmując całość jej działania w latach 2010 - 2012. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 19.09.2013 roku Związek przekazał Spółdzielni 9 wniosków polustracyjnych, które zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu w dniu 27.05.2014 roku. Ustalenia lustracji wskazują (vide str.

14 protokołu – wykaz podjętych uchwał) jednak, że Walne Zgromadzenie nie podjęło stosownej uchwały na okoliczność rozpatrzenia tych wniosków, co jest wymogiem art. 38 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego. Jak wynika z przeprowadzonych badań nie wszystkie wnioski przedstawione na podstawie poprzedniej lustracji zostały zrealizowane; szczegółowe ustalenia w tym zakresie zawiera protokół lustracji.

W latach 2013 – 2015 podstawą działania Spółdzielni był statut ze zmianami uchwalonymi w 2007 roku oraz w 2010 roku i w 2014 roku, które zostały zarejestrowane przez sąd. Statut ten jest dostosowany do obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa, z wyjątkiem braku wymaganych art. 40 § 1 Prawa spółdzielczego postanowień o sposobie powiadomienia Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Związku o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Ustalenia lustracji wskazują również, że nie doprecyzowano sposobu powiadamiania członków o obradach Walnego Zgromadzenia, co było przedmiotem wniosku polustracyjnego przedstawionego Spółdzielni na podstawie poprzedniej lustracji.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Niektóre z posiadanych przez Spółdzielnię unormowań wymagają uszczegółowienia, aktualizacji i dostosowania ich do obowiązujących przepisów prawa; dotyczy to w szczególności regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (vide str. 34 pr. lustracji). Ustalenia lustracji wskazują, że powyższy regulamin określa m.in. zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali z tytułu kosztów dostawy ciepła, przy czym zasady te nie wymieniają wszystkich elementów kosztów mających wpływ na wysokość ponoszonych z tego tytułu opłat (różnice między wskazaniem wodomierza głównego w danym budynku, a sumą odczytów wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach w tym budynku - vide str. 37 – 38 pr. lustracji). Oprócz konieczności uwzględnienia w rozliczeniach z użytkownikami lokali w/w kosztów niezbędnym jest unormowanie tych zasad w odrębnym regulaminie, co wynika z przepisów art. 45a ust. 10 ustawy z dnia 10.04.1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. 1997 nr 54 poz. 348).

W latach 2013 - 2015 w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, a także w przebiegu oraz w sposobie udokumentowania obrad tego organu; wyjątkiem było nie powiadomienie Krajowej Rady Spółdzielczej o czasie, miejscu i porządku obrad Walnych Zgromadzeń (wymóg art. 40 § 1 Prawa spółdzielczego) oraz niekompletność dokumentacji związanej z obradami tego organu (brak protokołów komisji regulaminowych).

W świetle ustaleń lustracji:

- w latach 2013 – 2015 skład osobowy Rady Nadzorczej ulegał zmianom w związku z upływem kadencji jak również w związku z rezygnacją niektórych jej członków; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian,
- Rada Nadzorcza zgodnie z posiadanymi kompetencjami zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno - nadzorczej oraz zarządzającej,
- częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej oraz sposób ich udokumentowania zastrzeżeń nie budzi,
- stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach, a sposób tego wynagradzania nie naruszył przepisów art. 8² ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- w badanym okresie miały miejsce zmiany w składzie osobowym Zarządu; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian,
- nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu,
- Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu; z oceny tej wynika przede wszystkim, że decyzje Zarządu nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni.

Organizacja służb pracowniczych jest dostosowana do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. W badanym okresie dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami. Pozytywnie należy ocenić fakt, iż mimo braku ustawowego obowiązku (Spółdzielnia zatrudnia mniej niż 20 pracowników) Spółdzielnia posiada normy określające organizację pracy i zasady wynagradzania pracowników (regulamin pracy oraz regulamin wynagradzania, a także odrębne regulacje określające zasady wynagradzania członków Zarządu); natomiast uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin wynagradzania powinien zostać usankcjonowany uchwałą Zarządu, co odpowiada zasadzie określonej art. 77² Kodeksu pracy ustalającej, że regulamin wynagradzania uchwała pracodawca, którym jest Zarząd w stosunku do pracowników nie będących członkami tego organu. Lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania postanowień regulaminu pracy oraz regulaminu wynagradzania. W Spółdzielni funkcjonuje system kontroli gospodarczej i ochrony mienia zapewniający właściwą ochronę jej majątku.

Ustalenia lustracji wskazują, iż wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny; umożliwiło to realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (vide str. 66 pr. lustracji).

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie porządkowym oraz technicznym (możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu) ale występują potrzeby w zakresie dociepleń ścian budynków, a realizacja tych robót pozwoliłaby również na poprawę estetyki zasobów; na niektórych ścianach występują glony i porosty, przebarwienia i złuszczenia wywołane czynnikami atmosferycznymi oraz graffiti.

W świetle ustaleń lustracji:

1. 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. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób nie będących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. W latach 2013 – 2014 w skali całej Spółdzielni wystąpiły nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a wysokość tych nadwyżek wyniosła: w 2013 roku – 7.379,04 zł., a w 2014 roku – 68.301,29 zł. Powyższe wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi są jednak zniekształcone, gdyż uwzględniają wyniki finansowe gospodarki lokalami użytkowymi; praktyka ta odpowiadała ówczesnie obowiązującym normom wewnętrznym Spółdzielni („Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, boksami garażowymi i lokalami użytkowymi”), ale nie była dostosowana do obowiązującego porządku prawnego, co wykazała już poprzednia lustracja. Normy te w tym zakresie zostały zmienione, a wynik finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2015 rok nie uwzględnia już wyniku finansowego uzyskanego w gospodarce lokalami użytkowymi. Wynik finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2015 roku jest ujemny (244.268,61 zł.), co świadczy o tym, że stawki opłat za używanie lokali

mieszkalnych zostały ustalone na poziomie nie zapewniającym pełnego pokrycia kosztów przypadających na te lokale.

3. W badanym okresie - z tytułu prowadzenia pozostałej działalności (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe netto (vide str. 37 pr. lustracji). Nadwyżki za 2013 rok oraz za 2014 rok zostały rozdysponowane na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń w latach 2014 – 2015, a nadwyżka za 2015 rok podlega podziałowi Walnego Zgromadzenia w 2016 roku.
4. Wynajem lokali użytkowych odbywał się w sposób określony normami wewnętrznymi Spółdzielni, a umowy zawarte z najemcami zapewniły ochronę jej interesów.

Według stanu na dzień 31.12.2015 roku kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych wyniosła 198.240 zł., co stanowiło 11,10% rocznego wymiaru tych opłat; poziom tych zadłużeń wzrósł w stosunku do poziomu w analogicznym okresie w 2013 roku (9,77%). Natomiast nieznacznie zmalał (z 21,50% do 21,13%) poziom zaległości w opłatach od lokali użytkowych. Niekorzystnym zjawiskiem jest wysoki udział zaległości trzymiesięcznych i dłuższych w ogólnej kwocie zadłużenia z tego tytułu, który na koniec 2015 roku dla lokali mieszkalnych wyniósł ok. 79,7%, a dla lokali użytkowych wyniósł ok. 64,8%. Poziom zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych we wszystkich latach badanego okresu był wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazuje to na konieczność zintensyfikowania podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych, które jak wykazała lustracja były niewystarczające (vide str. 47 pr. lustracji). W ramach tych działań wskazanym byłoby uchwalenie i wdrożenie regulacji wewnętrznych w postaci instrukcji określającej zasady windykacji opłat za używanie lokali.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zawierały postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni.

Z wyjątkiem kontroli polegającej na sprawdzeniu szczelności instalacji gazowej w 2014 roku - we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego; zaległa kontrola instalacji gazowej została przeprowadzona w marcu 2015 roku. Wyniki tych kontroli i przeglądów posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości, które uchwaliła Rada Nadzorcza. Spółdzielnia założyła książki obiektu budowlanego dla każdego budynku, a sposób prowadzenia tych książek zastrzeżeń nie budzi.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 w/w ustawy Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Stosownie do postanowień art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi ewidencję funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, a ewidencja ta uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. W latach 2013 - 2015 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości, finansowane środkami funduszu remontowego wyniosły łącznie 322.743,63 zł. Nakłady te zostały pokryte środkami własnymi Spółdzielni zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innymi przychodami tego funduszu. Na koniec 2015 roku fundusz remontowy wykazywał saldo dodatnie w wysokości 1.088.146,56 zł.

W badanym okresie prace o charakterze konserwacyjnym oraz naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji zasobów (naprawy doraźne i usuwanie awarii) zostały wykonane siłami własnymi (konserwatorzy). Pozostałe roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości zostały zrealizowane przez wykonawców obcych wyłonionych w sposób określony w normach wewnętrznych Spółdzielni. Umowy zawarte z tymi wykonawcami zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, w udokumentowaniu i rozliczeniu robót oraz w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami.

W latach 2013 - 2015 ewidencja księgową Spółdzielni była prowadzona w oparciu o Zakładowy Plan Kont będący integralną częścią przyjętych przez Spółdzielnię zasad (polityki) rachunkowości. Zasady te nie są dostosowane do zmian wprowadzonych uchwaloną w 2006 roku nowelizacją ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, co wykazała już poprzednio przeprowadzona lustracja. Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe za wszystkie lata okresu objętego lustracją zostały sporządzone terminowo i zbadane przez Radę Nadzorczą, a sprawozdania za 2013 rok oraz za 2014 rok zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia w 2014 roku oraz w 2015 roku i przekazane w terminach wymaganych prawem do właściwego Urzędu Skarbowego i Sądu. Ustalenia lustracji wskazują (vide str. 61 pr. lustracji), że sposób prezentacji danych w bilansach i rachunkach zysków i strat będących elementem sprawozdań finansowych Spółdzielni za 2013 rok oraz za 2014 rok odbiegał od przyjętych standardów prezentacji wynikających z obowiązujących przepisów prawa, a przede wszystkim z wymogów ustawy o rachunkowości oraz wymogów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Natomiast sprawozdanie finansowe za 2015 rok sporządzone zostało poprawnie, tj. z

uwzględnieniem zasad wynikających z tych przepisów, gdyż wyodrębniono w nich dane związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz dotyczące pozostałej działalności operacyjnej i finansowej nie kwalifikowanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni nie były przeprowadzane roczne inwentaryzacje składników majątkowych, co jest wymogiem ustawy o rachunkowości (art. 4, art. 18 oraz art. 26 i art. 27).

Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni. W latach 2013 – 2015 Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych deponując większość posiadanych wolnych finansowych na lokatach bankowych; od środków tych Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody z tytułu odsetek, które zasiliły jej gospodarkę. W badanym okresie sytuacja finansowa Spółdzielni umożliwia terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

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

1. Przestrzegać przepisów art. 38 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego nakładających na Walne Zgromadzenie obowiązek podjęcia stosownej uchwały na okoliczność rozpatrzenia wniosków polustracyjnych.
2. Wyeliminować wykazane przez lustrację mankamenty statutu i regulaminów Spółdzielni.
3. Przestrzegać wymogów:
 - art. 40 § 1 Prawa spółdzielczego poprzez powiadamianie Krajowej Rady Spółdzielczej o czasie, miejscu i porządku obrad Walnych Zgromadzeń.
 - norm wewnętrznych Spółdzielni w celu zapewnienia kompletności dokumentacji związanej z obradami Walnych Zgromadzeń.
4. Zintensyfikować przewidziane prawem działania w celu poprawy skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.
5. Zaktualizować posiadane przez Spółdzielnię zasady (politykę) rachunkowości.
6. Stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości przeprowadzać roczne inwentaryzacje składników majątkowych 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. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w wniosków.

LK/98/2016

8

PREZES Zarządu

Grzegorz Jankowski