



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

L.dz. 528 /2020

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w BUSKU-ZDRÓJU
WPLYNĘŁO
dnia 19-06-2020
L.dz. 1863
podpis [signature]

Warszawa, dnia 16.06.2020 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Os. Pułaskiego 10
28-100 Busko-Zdrój

Zgodnie z umową z dnia 21 listopada 2019 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Busku-Zdroju, w dniach od 10 lutego do 3 czerwca 2020 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2019 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 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.
7. 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 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.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Busku-Zdroju przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja została przeprowadzona w dniach od 12 lutego do 30 kwietnia 2018 roku, obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2017 roku. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 9 maja 2018 roku Związek ocenił, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i przedstawił jeden wniosek, dotyczący kontynuowania działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali. Walne Zgromadzenie Członków w dniu 29 czerwca 2018 roku przyjęło do wiadomości wniosek polustracyjny. Zarząd Spółdzielni zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze przekazał Związkowi informację o sposobie realizacji wniosku.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut uchwalony w 2007 roku, spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ze zmianami uchwalonymi i zarejestrowanymi w 2014 roku. W związku z kolejnymi nowelizacjami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz orzecznictwami Trybunału Konstytucyjnego, a także w związku z ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U.2017.1596 z dnia 2017.08.25), statut dostosowano do obowiązującego stanu prawnego i zarejestrowano w Sądzie Rejonowym w dniu 12 września 2018 roku.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez organy uprawnione, są kompletne, poprawne merytorycznie i zapewniają prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni.

W latach 2018-2019 odbyły się dwa Walne Zgromadzenia podzielone na 10 części, które zostały zwołane zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze. Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, jak również w przebiegu oraz sposobie ich udokumentowania.

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. Rada Nadzorcza była organem działającym aktywnie, o czym świadczy liczba posiedzeń i podjętych uchwał. Zastrzeżeń nie budzi sposób udokumentowania posiedzeń tego organu, a decyzje Rady Nadzorczej nie naruszały kompetencji innych organów i zostały ukierunkowane pracami Komisji Rewizyjnej Rady.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który pełnił rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni jako podmiotu

gospodarczego. 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.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która jest kompletna i dostosowana do form oraz skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy oraz wynagradzania pracowników normują stosowne regulaminy.

Spółdzielnia wdrożyła zasady ochrony danych osobowych wymaganych ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity – Dz.U. z 2016 roku poz.922), a opracowana „Polityka Ochrony Danych Osobowych” jest podstawowym aktem normatywnym w zakresie ochrony danych, co do której mają odniesienie przepisy prawa zawarte w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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 zwanego dalej „RODO”.

Spółdzielnia posiada prawidłowo zorganizowany i funkcjonujący system kontroli gospodarczej i ochrony mienia precyzyjnie określający procedury zabezpieczenia majątku, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia posiada w swoich zasobach tereny o powierzchni 27,8650 ha, w tym do 27,6448 ha stan prawny jest uregulowany (13,0651 ha - prawo własności, 414,5797 ha - prawo użytkowania wieczystego). Z ustaleń lustracji wynika, iż pomimo prowadzonych przez Spółdzielnię działań w zakresie porządkowania spraw terenów pozostających w jej władaniu – 0,2202 ha gruntów nie posiada ostatecznie uregulowanego stanu prawnego, co uniemożliwia ustanowienie odrębnej własności lokali w 2 nieruchomościach. W pozostałych nieruchomościach Zarząd Spółdzielni zawarł 1190 notarialnych umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Badania lustracyjne dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz rejestrów wymaganych Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia posiadała 3552 członków.

Po dniu 9 września 2017 roku w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze,

członkostwo w Spółdzielni uzyskiwane jest zgodnie z zasadami wprowadzonymi zmianami tej ustawy.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia zarządzała 80 budynkami wielorodzinnymi oraz 4 budynkami z funkcją usługowo-handlową, zlokalizowanymi na terenie miast: Busko – Zdroju, Stopnica, Pacanów, Nowy Korczyn i Wiślica oraz gminy Solec-Zdrój. W zasobach Spółdzielni znajdowało się 3150 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, 102 garaże i 68 lokali użytkowych.

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

W latach objętych lustracją gospodarka zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami, wynoszącą:

- w 2018 roku – w kwocie 219 816 zł,
- w 2019 roku – w kwocie 62 470 zł.

Z tytułu prowadzenia pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągała następujące wyniki finansowe:

- w 2018 roku – w kwocie 611 453 zł,
- w 2019 roku – w kwocie 560 823 zł.

Decyzje o sposobie rozdysponowania nadwyżki bilansowej za 2018 rok podjęto zgodnie z posiadanymi kompetencjami Walne Zgromadzenie Członków.

Sposób dokonywania rozliczeń na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków jak i kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody został unormowany w ramach wewnętrznych regulaminów uchwalonych przez organy statutowe. Stosowany w praktyce sposób dokonywania rozliczeń był zgodny z rozwiązaniami zawartymi w tych normach. Wniesione zaliczki przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów dostawy ciepła oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków rozliczane były indywidualnie z użytkownikami lokali w formie nadpłat lub niedopłat z tego tytułu.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi oraz działalności polegającej na udostępnianiu wolnych terenów na prowadzenie działalności gospodarczej.

Według stanu na 31 grudnia 2019 roku zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych Spółdzielni wyniosły 1 023 393 zł, a wskaźnik zaległości zmalał z 8,43% do 6,56 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Natomiast w odniesieniu do lokali użytkowych i dzierżaw zaległości z tytułu opłat wyniosły 153 321 zł, a wskaźnik zaległości wzrósł z 3,73% do 6,98 % rocznego

wymiaru opłat od tych lokali. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych na koniec 2019 roku był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast występujący w badanym okresie poziom zaległości w opłatach za używanie lokali użytkowych był zbliżony do przeciętnego. Udział zaległości długoterminowych w zaległościach ogółem zarówno na lokalach mieszkalnych jak i użytkowych wskazuje na konieczność kontynuacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Z ustaleń lustracji wynika, iż umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych są kompletne, a ich postanowienia w zakresie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i opracowania rocznych rzeczowo-finansowych planów remontów, które zatwierdzała 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 prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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.

Poniesione w latach 2018-2019 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 5 323 591 zł, w tym:

- w 2018 roku – 1 623 512 zł,
- w 2019 roku – 3 700 079 zł.

Nakłady te zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, które pochodziły z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów funduszu remontowego, którego stan na dzień 31 grudnia 2019 roku wykazywał saldo dodatnie w wysokości 412 420 zł. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeznaczyła 174 572 zł na ocieplenie ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych.

Prace remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez firmy zewnętrzne, wyłaniane w drodze przetargów określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Zasady oraz tryb postępowania przy doborze obcych wykonawców robót remontowych zostały w sposób wystarczający określone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą, które były w pełni przestrzegane. Prace o mniejszym zakresie rzeczowo-finansowym były realizowane siłami własnymi Spółdzielni.

Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należytą 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 ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była 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, w sposobie rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni oraz w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów.

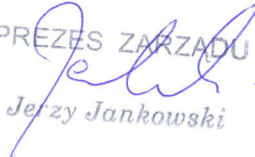
Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2018-2019 zostały sporządzone terminowo, zbadane przez podmioty uprawnione. Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie oraz terminowo złożone w uprawnionych instytucjach, natomiast sprawozdanie za rok 2019 zostanie przedłożone do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu w 2020 roku.

W badanym okresie zadłużenie Spółdzielni z tytułu kredytów objętych ustawą z dnia 30 listopada 1995 roku (z późniejszymi zmianami) o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych zostało w pełni spłacone, a przeprowadzona w 2018 roku kontrola przez PKO Bank Polski S.A. potwierdziła prawidłowe prowadzenie przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej z tego tytułu.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła terminowe regulowanie jej zobowiązań o charakterze publiczno - prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych. Od lokat z tytułu oprocentowania Spółdzielnia uzyskała w latach 2018–2019 dodatkowe przychody w wysokości 137 258 zł, które zasiliły jej działalność.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju w latach 2018-2019 prowadzona była prawidłowo i poza kontynuowaniem działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

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