



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 19.12.2023 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA w BUSKU-ZDROJU	
WPLYNĘŁO	
dnia 02-01-2024	Sep
L.dz. 17	Zaf.
podpis	Jan ar

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
os. Pułaskiego 10
28-100 Busko-Zdój**

I.dz. 1972/2023

W wyniku zawartej umowy w dniu 09 sierpnia 2023 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Busku - Zdroju, w dniach od 16 sierpnia do 01 grudnia 2023 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2022 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.

Zgodnie z postanowieniem §2 Umowy z dnia 09 sierpnia 2023 roku lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

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-księgowa,
- 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 10 lutego do 03 czerwca 2020 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2019 roku. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 16 czerwca 2020 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni

i sformułował jeden wniosek do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, które ze względu na okres ogłoszonej epidemii odbyło się w dniu 27 czerwca 2023 roku. Zarząd Spółdzielni poinformował Związek o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych, przestrzegając przepisu art. 93 §1b Prawa spółdzielczego.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, niektóre dziedziny działalności Spółdzielni były przedmiotem kontroli przeprowadzonej przez wyspecjalizowane jednostki zewnętrzne. Z dokonanych ustaleń wynika, że w trakcie jednej z kontroli przeprowadzonej przez Państwową Inspekcję Pracy w maju 2022 roku udzielono 3 porad z zakresu bhp, 15 porad z zakresu prawnej ochrony pracy oraz wydano jedną decyzję ustną, która została zrealizowana w trakcie kontroli. Z pozostałych kontroli nie wydano żadnych zaleceń.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut uchwalony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 29 czerwca 2018 rok. Obowiązujący statut uwzględniał postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.

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 znowelizowano obowiązujące regulaminy wewnętrzne, uwzględniając zmieniające się przepisy prawne. Regulaminy te są kompletne i poprawne merytorycznie, w sposób wystarczający zabezpieczają prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni.

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

W wyniku wprowadzonego w kraju stanu epidemii oraz istniejącego zagrożenia COVID-19, posiedzenia Walnych Zgromadzeń w 2020 i 2021 roku nie zostały zorganizowane. Uwzględniając obostrzenia wynikające z rozporządzeń Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem zagrożenia epidemicznego posiedzenie Walnego Zgromadzenia odbyło się w dniu 28 września 2022 roku zgodnie z art. 36 ust. 9-12 Prawa spółdzielczego, tj. w trybie podjęcia uchwał na piśmie. Podjęte uchwały są prawomocne, żadna z uchwał nie została zaskarżona. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu oraz sposób jego dokumentowania i archiwizowania, a podjęte uchwały mieściły się w ramach ustawowych i statutowych kompetencji tego organu.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, przede wszystkim wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej oraz sprawami ekonomicznymi, a dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i prowadzona zgodnie z przepisami. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu oraz regulaminu, a podjęte uchwały dotyczyły spraw znajdujących się w kompetencjach Rady Nadzorczej. Ze swojego grona Rada powołała Komisję Rewizyjną, która działała w oparciu o zatwierdzony regulamin i plan pracy. Komisja ma charakter pomocniczy dla Rady i nie podejmowała żadnych decyzji ani wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

W roku 2023 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami skład nowej Rady Nadzorczej powinien zostać wybrany w 2020 roku, jednak zgodnie z przepisami art. 90a 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) „W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90”.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w działalności Zarządu, który 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 polustracyjny jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Zarządu. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji i nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa.

Organizacja służb etatowych została dostosowana do potrzeb Spółdzielni w celu zapewnienia warunków prawidłowej realizacji zadań przez Spółdzielnię. 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 oraz aktualne badania lekarskie.

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.

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 31.12.2022 roku powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 27,3762 ha, z czego 12,9433 ha stanowiła własność Spółdzielni, a 14,4329 ha stanowiło wieczyste użytkowanie. Zarząd Spółdzielni na koniec badanego okresu zawarł łącznie 1253 notarialne umowy przeniesienia odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry, w tym również wymagany art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których założono oddzielnie księgi wieczyste. Prowadzone badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Na koniec 2022 roku Spółdzielnia zrzeszała 3.453 członków.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni zlokalizowane są na terenie miast: Busko-Zdrój, Stopnica, Pacanów, Nowy Korczyn i Wiślica oraz gminy Solec-Zdrój. Według stanu na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 80 budynków wielorodzinnych oraz 4 budynki wolnostojące z funkcją usługowo-handlową. Zasoby Spółdzielni liczyły 3150 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, 68 lokali użytkowych oraz 100 garaży wolnostojących.

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 latach 2020-2022 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:

- w 2020 roku – (+) 209.038,00 zł.;
- w 2021 roku – (+) 85.493,00 zł.;
- w 2022 roku – (+) 135.526,00 zł.

Wyniki te były wypadkową dodatnich i ujemnych wyników w poszczególnych nieruchomościach. Na dzień 31.12.2022 roku stan rozliczeń międzyokresowych stanowiący nadwyżkę kosztów nad

przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni wyniósł 957.913,00 zł.

W pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia w latach 2020-2022 osiągnęła nadwyżki bilansowe:

- w 2020 roku – 578.872,00 zł.;
- w 2021 roku – 557.158,00 zł.;
- w 2022 roku – 696.151,00 zł.

Decyzje o sposobie rozdysponowania nadwyżek bilansowych za lata 2020 i 2021 zgodnie z posiadanymi kompetencjami dokonało Walne Zgromadzenie w dniu 28.09.2022 roku zorganizowane w trybie podjęcia uchwał na piśmie, natomiast za 2022 rok na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia w dniu 27.06.2023 roku.

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. Koszty niezbilansowanej wody wynikające z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy w lokalach mieszkalnych i ryczałtów, były rozliczane na poszczególne budynki i zostały rozliczone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia podejmowanych w sprawie podziału nadwyżki bilansowej, które przeznaczały pokrycie zaewidencjonowanych na poszczególnych nieruchomościach różnic pomiędzy kosztami zakupu wody i odprowadzaniem ścieków a odpłatnością z tego tytułu.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2020-2022 kształtowały się na poziomie: 6,67% w 2020 roku; 6,45% w 2021 roku i 6,71% w 2022 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się na poziomie 5,18% w 2020 roku; 6,85% w 2021 roku; 6,31% w 2022 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych jak i lokali użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o skuteczności prowadzonych działań windykacyjnych, jednak duży udział zaległości długoterminowych wskazuje na konieczność kontynuacji tych działań przez Spółdzielnię.

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

Z badań lustracyjnych wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. Umowy te 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. 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 7.164.177,00 zł. i zostały pokryte środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, które pochodziły z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów funduszu, jak kwot potrąconych wykonawcom robot budowlano-montażowych z tytułu wad i usterek, podziału nadwyżki bilansowej oraz innych źródeł określonych odrębnymi przepisami. Stan funduszu remontowego na koniec 2022 roku wykazywał saldo ujemne w wysokości 288.958,00 zł.

Z przeprowadzonych badań wynika, że według stanu na koniec 2022 roku 69 budynków posiada ściany ocieplone zgodnie z obowiązującymi normami, zasoby Spółdzielni są w pełni opomiarowane, a lokale wyposażone są w podzielniki kosztów służące do rozliczania zużycia ciepła.

W badanym okresie prace związane z potrzebami technicznego utrzymania nieruchomości Spółdzielni wykonywane były przez własny zespół konserwatorów natomiast prace remontowe realizowane były przez obcych wykonawców, którzy wybierani byli zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami. W umowach zawartych z wykonawcami interesy Spółdzielni były w pełni zabezpieczone. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania, udokumentowania oraz nadzoru inwestorskiego.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wymagane elementy wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w

obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni są kompletne, zostały sporządzone terminowo, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, zostały zbadane przez biegłych rewidentów, którzy wykazali poprawność ich sporządzenia oraz poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych. Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 28.09.2022 roku zatwierdziło sprawozdania za lata 2020-2021 uchwałami numer 5/2022 i 8/2022, a sprawozdanie za 2022 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 27.06.2023 roku uchwałą numer 2/2023. Sprawozdania zostały złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym.

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 wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, zasilające jej gospodarkę.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym prowadzona była prawidłowo i poza kontynuacją działań windykacji opłat za używanie lokali, Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wniosek polustracyjny powinien zostać przedstawiony przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosku.

PREZES ZARZADU

Jerzy Jankowski

AS/172/2023