Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie

Szczecin, dnia 13.12.2022 roku

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
ul. Żubrów 3, tel. 91 422 57 40; fax 91 4213715
71-617 SZCZECIN
Regon 810603823, NIP 851-10-11-983

Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„POSTĘP" w Złocieńcu

Na podstawie umowy zawartej w dniu 19 września 2022 roku pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „POSTĘP" w Złocieńcu a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w dniach 26.09.2022 – 05.12.2022 roku została przeprowadzona pełna lustracja obejmująca całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2021roku.

Przedmiotem lustracji były:

1. zagadnienia organizacyjne i samorządowe Spółdzielni,
2. stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni,
3. sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
4. zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
5. gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
6. gospodarka finansowej Spółdzielni, w tym sprawdzenie prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za 2021 rok,
7. sprawy wniesione przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie,
8. sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji,
9. działalność społeczna i oświatowo – kulturalna,
10. informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych w tym pomocowych,
11. informacja o stanie rozrachunków z tytułu należnych składek Krajowej Radzie Spółdzielczej.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń

kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- ewidencja finansowo – księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w dniach od 30 kwietnia 2019r. do 28 czerwca 2019r. i obejmowała całość działania Spółdzielni w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2019 roku.

Na podstawie tej lustracji Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w liście polustracyjnym z dnia 02.07.2019 roku przedstawił ocenę działalności Spółdzielni formułując 2 wnioski. Na Walnym Zgromadzeniu Członków obradującym w dniu 11 września 2020 roku uchwałą nr 6/2020 przyjęto ocenę polustracyjną z przeprowadzonej lustracji ustawowej Spółdzielni za okres od 01.01.2016 do 31.12.2018r. W zakresie realizacji wniosków ustalono, że są one realizowane.

W okresie objętym badaniem Spółdzielnia działała w oparciu o postanowienia statutu i obowiązujące Spółdzielnie Mieszkaniowe przepisy prawa. Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 17 czerwca 2019 roku dokonało zmiany statutu, która została zarejestrowana przez sąd w dniu 28 czerwca 2019 roku.

System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. Wewnętrzny system normatywny wymaga ciągłej analizy pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z potrzebami Spółdzielni oraz zmieniającymi się przepisami prawa.

W badanym okresie w Spółdzielni działały wszystkie organy samorządowe wymienione w jej statucie tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

W okresie objętym lustracją odbyły się dwa Walne Zgromadzenia (w 2019 i 2020 roku), w 2021 roku Walne Zgromadzenie nie odbyło się ze względu na pandemię. Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia zwoływane były z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie, a nie zwołanie Walnego w 2021 roku wynikało z obowiązujących przepisów prawa. Dokumentacja przebiegu obrad tego organu oraz podjętych uchwał jest kompletna oraz właściwie przechowywana.

W badanym okresie Rada Nadzorcza Spółdzielni działała w 10-osobowym składzie. Wszelkie zmiany składu osobowego Rady Nadzorczej mają swoje odzwierciedlenie w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W 2020 roku nastąpiły wybory do Rady Nadzorczej. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Nie stwierdzono przypadku podjęcia uchwały należącej do kompetencji innego organu statutowego. Z obrad Rady Nadzorczej sporządzane są protokoły, które podpisywane są zgodnie z postanowieniami Regulaminu Rady Nadzorczej.

Sporadycznie w lustrowanym okresie odbywały posiedzenia: Prezydium Rady, Komisja Rewizyjna, Komisja Zasobów Mieszkaniowych i Inwestycji. Z posiedzeń tych sporządzane były protokoły.

W lustrowanym okresie Zarząd Spółdzielni działał w 2-osobowym składzie wpisanym do rejestru KRS.

Badanie pracy zarządu Spółdzielni w zakresie wypełniania wymogów formalnych dot. trybu zwoływania posiedzeń, obradowania, podejmowania uchwał i dokumentowania pracy jako organu kolegialnego wykazało, iż działalność tego organu była zgodna z obowiązującymi przepisami prawa, a także unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni. Zarząd na posiedzeniach zajmował się bieżącymi sprawami wynikającymi z prowadzenia przez Spółdzielnię działalności.

Spółdzielnia posiada strukturę organizacyjną określoną w formie graficznego schematu organizacyjnego, która zatwierdzana jest corocznie przez Radę Nadzorczą. Struktura organizacyjna zapewnia realizowanie zadań przez Spółdzielnię. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Z ustaleń lustracji wynika, że wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni mają uregulowany stan prawny, który umożliwił realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przekształceń praw do lokali.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami wykazały, że Spółdzielnia prowadzi rejestr członków oraz rejestr lokali, dla których założone zostały oddzielne księgi wieczyste. Deklaracje, decyzje Zarządu oraz termin przekazania informacji o przyjęciu w poczet członków był zgodny z uregulowaniami statutowymi. W lustrowanym okresie do Spółdzielni wpłynęło 3 wnioski o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności na podstawie art. 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a wniosków o przekształcanie prawa do lokalu ze spółdzielczego lokatorskiego w prawo odrębnej własności – art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – 9. Łącznie dokonano w lustrowanym okresie 13 przekształceń w prawo odrębnej własności lokalu. Przeniesienie prawa w sprawdzonych wnioskach odbyło się w terminach ustawowych. Spółdzielnia nie podejmowała czynności w stosunku do osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego (1 lokal na dzień 31.12.2021 roku).

Według stanu na dzień 31.12.2021 roku w zasobach Spółdzielni zlokalizowanych

było 1.092 lokali mieszkalnych, 34 lokale użytkowe, 75 garaży. Struktura stanu prawnego użytkowanych lokali mieszkalnych określiła, iż Spółdzielnia w swoich zasobach (22 budynki mieszkalne wielorodzinne) posiadała na dzień 31.12.2021 roku 643 lokale mieszkalne z prawem spółdzielczym własnościowym – co stanowi 58,88% zasobów; spółdzielczych lokatorskich 18 (1,65%), z prawem odrębnej własności 425 lokali, tj. 38,92% całych zasobów Spółdzielni, 5 lokali mieszkalnych wynajmowanych oraz 1 lokal zajmowany bez tytułu prawnego (0,09%).

Przeprowadzona wizytacja zasobów mieszkaniowych wykazała, iż są one utrzymane w należytym stanie porządkowym, chodniki z kostki brukowej były w dobrym stanie. Wizytowane klatki schodowe były wyremontowane, natomiast na stopniach schodowych widoczne były drobne ubytki. Elewacja części budynków wymaga remontu. Zieleń wokół budynków była zadbana, nasadzenia przycięte, przy świeżo wyremontowanych elewacjach brakuje trawy.

W zakresie wymogów określonych art. 4 ust. 4^1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów, kosztów oraz ewidencję wyników dla każdej nieruchomości.

Spółdzielnia zachowuje wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Spółdzielnia uzyskiwała pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskiwała pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, a sposób przeznaczenia tych pożytków odpowiadał wymogom art. 5 ust. 1-2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W lustrowanym okresie wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi kształtował się następująco:

- 2019 rok – niedobór w wysokości 2.905,02 zł,
- 2020 rok – niedobór w wysokości 94.536,95 zł,
- 2021 rok – nadwyżka w wysokości 97.967,80 zł,

a w ujęciu narastającym wyniki na koniec poszczególnych lat, które były równe stanowi rozliczeń z tytułu gospodarki zasobami na dzień 31.12. lustrowanych lat kształtowały się następująco:

1. 2019 rok – nadwyżka w wysokości 57.495,83 zł,
2. 2020 rok– niedobór w wysokości 37.041,12 zł,
3. 2021 rok– nadwyżka w wysokości 60.926,68 zł.

Sprawdzono wymogi powiadamiania o zmianie wysokości opłat i stwierdzono, że Spółdzielnia w lustrowanym okresie zachowała wymogi powiadomienia o zmianie wysokości opłat określonego w art. 4 ust. 7 – opłaty zależne od Spółdzielni, oraz zachowała wymogi powiadomienia o zmianie wysokości opłat określonego w art. 4 ust. 7[1] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – opłaty niezależne od Spółdzielni.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia osiągała nadwyżkę bilansową wykazaną w bilansie po stronie pasywów jako zysk netto. Decyzja w sprawie podziału nadwyżki bilansowej była podejmowana w formie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

Zgodnie ze stanem na koniec 2021 roku zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wyniosły 296.668,99 zł, co stanowiło 3,83% rocznego wymiaru opłat. W odniesieniu do lokali użytkowych wskaźnik ten uplasował się na poziomie 4,32%, a kwota zadłużenia 24.876,21 zł. Ustalenia lustracji wykazują, że w badanym okresie podejmowane były przewidziane prawem działania windykacyjne.

W zakresie prawidłowości zawartych umów z dostawcami usług komunalnych stwierdzono, iż umowy te były standardowe i zabezpieczały interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia w lustrowanym okresie wypełniała obowiązki określone w art. 62 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (tekst jednolity Dz. U. 2020 r., poz. 1133) w zakresie przeprowadzania okresowych przeglądów stanu technicznego zasobów. Wyniki przeprowadzonych kontroli były odnotowywane w książkach obiektów budowlanych.

Poniesione nakłady na remonty sfinansowane zostały środkami własnymi Spółdzielni zakumulowanymi na funduszu remontowym oraz zaciągniętymi kredytami inwestorskimi Nasz Remont z premią termomodernizacyjną. Każda z zawartych umów kredytowych dotyczyła odrębnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W latach 2019-2021 zwiększenia funduszu remontowego wyniosły 7.730.787,91 zł, w tym odpis od lokali mieszkalnych 6.056.359,07 zł, premia termomodernizacyjna 1.356.467,91 zł, z podziału wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia 317.960,93 zł, a na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości Spółdzielnia poniosła ogółem nakłady w wysokości 19.774.721,27 zł. Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021 roku był ujemny i wynosił 7.067.250,93 zł.

Rozliczenia z mieszkańcami z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz centralnego ogrzewania dokonywane były zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym roboty remontowe były realizowane przez wykonawców zewnętrznych, wyłanianych na podstawie zapytań ofertowych lub przetargów nieograniczonych. Spółdzielnia ma unormowane zasady przeprowadzania przetargów na wykonywanie robót i usług, a przedłożona dokumentacja potwierdza stosowanie przez Spółdzielnię tych zasad. Przedłożone umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.

Ewidencja księgowa Spółdzielni była prowadzona bieżąco w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości, które są kompletne w rozumieniu wymogów ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe Spółdzielni były sporządzane w terminie, podpisywane przez sporządzającego oraz Zarząd i każdorazowo zatwierdzane przez Walne

Zgromadzenie Członków. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lustrowany okres nie podlegały badaniu przez Niezależnego Biegłego Rewidenta, a poprawność ich sporządzenia sprawdzana była przez Komisję Rewizyjną.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła bieżące regulowanie zobowiązań, w tym zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym. Spółdzielnia osiągnęła poprawne wskaźniki płynności.

Na tle danych zawartych w protokole lustracji i oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły zasadność podjęcia następujących działań:

1. kontynuować prowadzoną politykę windykacyjną.

Przedstawiając powyższe wnioski, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego winny być one przedstawione przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „POSTĘP" w Złocieńcu najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

lustrator

Lustrator
Nr 650/95
Waldemar Marczyk

Waldemar Marczyk

Ewa Pilarczyk

Piotr Bieliński

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
ul. Żubrów 3, tel. 91 422 57 40, fax 91 4213715
71-617 SZCZECIN
Regon 810603823, NIP 851-10-11-983