



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 21.09.2023 r.

S. M. L.-W. w Pułtusk

wpląnęto do: 26.09.2023

L. dz. 1738

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko - Własnościowa
ul. Tysiąclecia 11
06-100 Pułtusk**

I.dz. 1075/2023

W wyniku zawartej umowy w dniu 11 kwietnia 2023 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Pułtusku, w dniach od 12 kwietnia do 20 lipca 2023 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2018 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 11 kwietnia 2023 roku lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

Ustaleń 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-księgową,
- 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.

Spółdzielnia uchybiła wymogom art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, gdyż nie poddała badaniu całości swojego działania z częstotliwością wymaganą tym przepisem. Poprzednia lustracja pełna w Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP

w dniach od 19 listopada 2018 roku do 29 stycznia 2019 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 24 marca 2019 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni i sformułował cztery wnioski do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, które w dniu 18 maja 2019 roku uchwałą numer 1 przyjęło je do realizacji.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, niektóre dziedziny działalności Spółdzielni były przedmiotem kontroli przeprowadzonej przez wyspecjalizowane jednostki zewnętrzne. Z dokonanych ustaleń wynika, że nie wydano żadnych zaleceń pokontrolnych.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut uchwalony w 2018 roku, który uwzględniał postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Ostatnich zmian statutu dokonało Walne Zgromadzenie w dniu 15.10.2022 roku, zmiany te dotyczyły powołania Rad Nieruchomości. Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego.

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 analizowano i zmieniono część obowiązujących regulaminów wewnętrznych, uwzględniając zmieniające się przepisy prawne. Regulaminy są kompletne i nie pozostają w sprzeczności ze statutem i obowiązującymi przepisami.

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

Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń w latach objętych badaniem lustracyjnym. Walne Zgromadzenia zwołane w latach 2018 – 2019 były zgodne z wymogami statutu i art. 8³ ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uwzględniając obostrzenia wynikające z rozporządzeń Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem zagrożenia epidemicznego obrady Walnego Zgromadzenia w latach 2020-2021 nie odbyły się, natomiast w 2022 roku Walne Zgromadzenie zostało zorganizowane 15 października i obejmowało lata 2019-2022. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w

sposób określony w statucie. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu oraz sposób ich dokumentowania i archiwizowania.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej, a podjęte uchwały dotyczyły spraw znajdujących się w kompetencjach Rady Nadzorczej.

W roku 2019 i 2022 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu.

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 polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji i nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. W badanym okresie nastąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu w dniu 23.06.2020 roku Zastępca Prezesa złożył rezygnację z pełnionej funkcji, od tego dnia Zarząd działa w składzie dwuosobowym.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną dostosowaną do potrzeb Spółdzielni w celu zapewnienia warunków prawidłowej realizacji zadań przez Spółdzielnię. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy (Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, Regulamin Pracy), 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, którego rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzi zastrzeżeń.

Nie stwierdzono również nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych.

Pozytywnie należy ocenić fakt, że Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną, a koszty jej prowadzenia ujmowane są w rocznych finansowych planach Spółdzielni. Działalność społeczno-kulturalna prowadzona jest w świetlicy osiedlowej „Na Skarpie”, w której praca koordynowana jest przez jedną osobę zatrudnioną na ½ etatu. Łącznie przez okres objęty badaniem lustracyjnym Spółdzielnia przeznaczyła na działalność społeczno-kulturalną 15.455,44 zł.

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 21,7441 ha z czego 21,4147 ha stanowiła własność a 0,3294 użytkowanie wieczyste.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry. Prowadzone badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Na koniec 2022 roku Spółdzielnia zrzeszała 2.218 członków.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia zarządzała 68 budynkami mieszkalnymi z 2296 lokalami mieszkalnymi, 22 lokalami użytkowymi. Wszystkie budynki wyposażone zostały w instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, ciepłej wody. Trzydzieści cztery budynki zostały ocieplone według aktualnie obowiązujących norm.

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 badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m.

W latach 2018 - 2022 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:

- w 2018 roku – (-) 260.906,26 zł.;
- w 2019 roku – (-) 158.833,57 zł.;
- w 2020 roku – (-) 102.183,76 zł.;
- w 2021 roku – (-) 187.153,34zł.;
- w 2022 roku – (+) 65.814,48 zł.

Z powyższych danych wynika, że stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych obowiązujące w latach 2018-2021 zostały ustalone na poziomie nie zapewniającym pełnego pokrycia kosztów przypadających na te lokale.

W pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia w latach 2018-2020 osiągnęła nadwyżki bilansowe:

- w 2018 roku – 102.848,65 zł.;
- w 2019 roku – 81.391,44 zł.;
- w 2020 roku – 147.981,31 zł.
- w 2021 roku – 112.134,64 zł.;
- w 2022 roku – 124.956,26 zł.

Uzyskane nadwyżki bilansowe zostały podzielone zgodnie z podjętymi uchwałami Walnych Zgromadzeń zorganizowanych 2019 i w 2022 roku.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2022 roku posiadała 22 lokale użytkowe w tym: 1 pawilon handlowo-usługowy wolnostojący, 20 lokali użytkowych znajdujących się w parterze budynków wielorodzinnych oraz 1 lokal znajdujący się w budynku administracyjnym Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi zarówno w doborze najemców, dzierżawców jak i w zawartych z nimi umowach, które w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2018-2022 kształtowały się na poziomie: 8,14% w 2018 roku; 8,06% w 2019 roku; 7,62% w 2020 roku; 8,00% w 2021 roku i 7,33% w 2022 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się na poziomie 6,85% w 2018 roku; 7,81% w 2019 roku; 7,37% w 2020 roku; 6,17% w 2021 roku i 10,95% w 2022 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych z 2022 roku w porównaniu z 2017 rokiem uległ zmniejszeniu natomiast od lokali użytkowych znacząco wzrósł. W związku z powyższym Spółdzielnia powinna kontynuować działania windykacyjne w celu eliminacji powstałego zadłużenia.

Z badań lustracyjnych wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. Zawarte umowy 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 8.018.179,34 zł. Poniesione nakłady miały pełne pokrycie w środkach zakumulowanych na funduszu remontowym, którego stan na koniec 2022 roku wykazywał saldo dodatnie w wysokości 400.050,55 zł. W nakładach związanych z potrzebami technicznymi zasobów Spółdzielni dużą kwotę stanowią wydatki na działania energooszczędne prowadzone przez Spółdzielnię.

W badanym okresie prace związane z potrzebami technicznego utrzymania nieruchomości Spółdzielni wykonywane były przez własne służby (6 konserwatorów), którzy na podstawie wpisów do rejestru zgłoszeń przeprowadzają drobne remonty i prace konserwacyjne oraz przez obcych wykonawców, wybieranych zgodnie z „Regulaminem zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom przez Spółdzielnię”. 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. 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.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki kasowej, która prowadzona była zgodnie z obowiązującą Instrukcją Gospodarki Kasowej.

Z ustaleń lustracji wynika, że sprawozdania finansowe za poszczególne lata objęte badaniem lustracyjnym zostały sporządzone terminowo; zostały zbadane przez Komisję Rewizyjną Spółdzielni; za lata 2019-2021 zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 15.10.2022 roku; zostały terminowo złożone w uprawnionych instytucjach.

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 także wolne środki zdeponowane na lokatach bankowych, a z tytułu odsetek od tych środków uzyskała dodatkowe przychody, które zasiliły jej gospodarkę, dodatkowo Spółdzielnia wyegzekwowała odsetki karne za zwłokę w regulowaniu zobowiązań wobec Spółdzielni w łącznej kwocie 528.312,73 zł.

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

1. Ścisłe przestrzegać przepisów art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego nakładających na każdą Spółdzielnię obowiązek poddania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania przynajmniej raz na 3 lata.
2. Kontynuować działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wnioski polustracyjne powinny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

PREZES ZARZĄDU
[Podpis]