



# 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, dnia 29.06.2016 r.

L.dz. 900 /2016

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
im. Juliusza Słowackiego  
w Piotrkowie Trybunalskim  
Wpłynęła dnia .....X. 2016  
L.dz. ....

Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
im. J. Słowackiego  
w Piotrkowie Trybunalskim  
ul. Słowackiego 180  
97-300 Piotrków Trybunalski

Zgodnie z umową zawartą w dniu 4 lutego 2016 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim, w dniach od 7 marca do 7 czerwca 2016 r. została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r.

Przedmiotem lustracji zostały objęte następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
  - statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (badany 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 techniczny budynków i ich otoczenia,
  - koszty i przychody g.z.m. oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
  - gospodarka lokalami użytkowymi,
  - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,

- treść umów o usługi komunalne (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
- nadzór techniczny i ustalenie 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 zakupy akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych
  - rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni
  - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych
  - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PEFRON)
  - dochodzenie należności Spółdzielni
  - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Zagadnienia wprowadzone do umowy Aneksiem z dnia 07.04 206 r.:
- termomodernizacja bloków 201, 202, 203 przy ul. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim,
  - wynagrodzenia pracowników,
  - wystąpienie wątpliwości związanych z byłą spółką należącą do obecnego Zastępcy Prezesa,
  - wyjaśnienie kwestii dokonanych czynności podejmowanych przez Spółdzielnię w ramach przygotowywanego podziału Spółdzielni.

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości oraz weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut i inne wewnętrzne akty normatywne (regulaminy),
- dokumentacja z pracy organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja pracownicza osób zatrudnionych w Spółdzielni,
- akty notarialne i wypisy z ksiąg wieczystych,

- dokumenty członkowskie,
- umowy z dostawcami usług komunalnych i dokumentacja świadczonych usług,
- protokoły okresowych kontroli stanu sprawności technicznej obiektów budowlanych i ich elementów, książki obiektów budowlanych, plany remontów oraz sprawozdania z ich wykonania,
- umowy z wykonawcami remontów, protokoły odbioru końcowego robót i faktury za roboty remontowe,
- protokoły kontroli i wystąpienia pokontrolne jednostek kontrolujących działalność Spółdzielni w badanym okresie,
- dokumenty finansowo – księgowo,
- rozliczenie kosztów i przychodów działalności eksploatacyjnej za lata 2013 - 2015,

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 realizuje obowiązek lustracyjny określony art. 91 §1 ustawy prawo spółdzielcze. Poprzednia lustracja działalności Spółdzielni za lata 2010 - 2012 została przeprowadzona w 2013 roku przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. Z dokonanej na podstawie tych badań oceny polustracyjnej wynika, że działalność Spółdzielni była prowadzona prawidłowo i Związek nie sformułował wniosków polustracyjnych. Ocena ta została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu, obradującym w dniu 27.06.2014 roku.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni normował statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków obradujące w dniu 06.05.2010 roku. Statut ten był w badanym okresie sześciokrotnie nowelizowany, a jego ostatnia zmiana została uchwalona przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 3 marca 2015 roku. Statut ten jest dostosowany do wymogów Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Unormowania te są kompletne, uchwalone przez uprawnione organy i na bieżąco aktualizowane.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków. Zostały one zwołane z częstotliwością, w terminach oraz w sposób zgodny z wymogami statutu.

Kontrola dokumentacji Walnych Zgromadzeń nie wykazała nieprawidłowości w przebiegu obrad oraz w sposobie ich dokumentowania. Podjęte uchwały dotyczyły spraw ujętych w porządku obrad i mieszczących się w kompetencji Walnego Zgromadzenia. Dokumentacja z przebiegu obrad tego organu oraz podjętych uchwał jest kompletna i właściwie przechowywana. Pomimo prawidłowego powiadomienia członków o zebraniach frekwencja na zebraniach była niska i wynosiła odpowiednio 2,3%, 11,4% i 4% ogółu uprawnionych.

W badanym okresie skład Rady Nadzorczej uległ zmianie, co wynikało z upływu kadencji. Poprawność przeprowadzonych w 2014 r. wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały wpisane do rejestru sądowego.

Rada Nadzorcza, zgodnie z zakresem swoich kompetencji, sprawowała nadzór i kontrolę nad gospodarką finansową spółdzielni, eksploatacją zasobów mieszkaniowych, sprawami członkowsko-mieszkaniowymi oraz zagadnieniami organizacyjnymi i statutowo-samorządowymi. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały dotyczyły spraw wynikających z kompetencji tego organu i zostały właściwie udokumentowane. Organizacja pracy Rady, częstotliwość posiedzeń i ich tematyka była zgodna z wymogami statutu i regulaminu.

W badanym okresie wystąpiły również zmiany w składzie Zarządu, których dokonano stosownie do postanowień statutu.

Zarząd jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy, a ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu, w tym między innymi trybu zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał.

Przedmiotem posiedzeń Zarządu były głównie zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe, gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz gospodarki remontowej ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane.

Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzielało absolutorium członkom tego organu.

Struktura organizacyjna Spółdzielni usankcjonowana uchwałą Rady Nadzorczej jest kompletna i zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Średnioroczne zatrudnienie w latach 2013-2014 wynosiło 28 etatów przy zaplanowanych 31,75, a w 2015 roku – 26,5 etatu przy ujętych w planie 29,5 etatu.

Akta pracownicze prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy oraz wynagradzania normują stosowne regulaminy. Lustracja nie wykazała przypadków niezgodności tych unormowań z wymogami Kodeksu pracy oraz nieprzestrzegania ich postanowień.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej i ochrony mienia precyzyjnie określa procedury zabezpieczenia majątku i jego inwentaryzacji, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych. Czynności te są realizowane przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych. Przestrzegane są także wymogi ustawy o ochronie danych osobowych.

Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone od wszelkiego ryzyka utraty lub uszkodzenia, w tym od kradzieży z włamaniem i rabunku. Spółdzielnia posiada również ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest w pełni uregulowany. Spółdzielnia jest wieczystym użytkownikiem i współużytkownikiem 99,2% gruntów, a do 0,8% gruntów posiada prawo własności i współwłasności. Znajduje to odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości.

Spółdzielnia zrealizowała wymogi ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Zastrzeżeń nie budzi także realizacja wniosków członków o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność. Do końca roku 2015 roku ustanowiono prawo odrębnej własności 1258 lokali mieszkalnych, co stanowiło 27,3% ogólnej liczby mieszkań.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Na koniec 2015 roku Spółdzielnia zrzeszała 4644 członków, w tym 4 osoby prawne.

Z ustaleń lustracji wynika, że czynności związane z przyjęciem w poczet członków, jak również dotyczące ustania członkostwa były prowadzone z zachowaniem wymogów statutu. Dokumentacja członkowska oraz rejestry określone Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych są kompletne i prowadzone właściwie.

Nie stwierdzono również nieprawidłowości w sposobie zadysponowania lokalami wolnymi w sensie prawnym. Dotyczy to 6 lokali, które zostały zbyte w trybie przetargów zorganizowanych zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem.

Według stanu na dzień 31.12.2015 roku zasoby Spółdzielni stanowiło 109 budynków mieszkalnych, 1 pawilon handlowo-usługowy, 35 lokali użytkowych oraz 313 garaży. Wszystkie budynki posiadają pełne wyposażenie techniczne i są opomiarowane, a lokale wyposażone są w indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła i wody.

Przeprowadzona w czasie lustracji selektywna wizytacja tych zasobów wykazała, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należytnym stanie estetyczno – porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Stosownie do postanowień art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Spółdzielnia zachowuje również wymogi określone w art. 6 ust. 1 u.s.m. ustalając i wykazując w księgach rachunkowych odrębnie dla każdej nieruchomości różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, która zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Obciążenia z tytułu tych kosztów są zróżnicowane w odniesieniu do członków Spółdzielni i osób niebędących członkami.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się w skali całej Spółdzielni nadwyżką przychodów nad kosztami wynoszącą:

- w 2013 roku - 3 252 761,43 zł, w tym 1. 105 642,74 zł nadwyżka za ciepło do rozliczenia w 2014 roku,
- w 2014 roku – 3. 248. 194,13 zł, w tym 1. 272.104,52 zł nadwyżka za ciepło do rozliczenia w 2015 roku,
- w 2015 roku – 1.728. 845,74 zł.

W pozostałej działalności podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia uzyskiwała dodatnie wyniki finansowe, które wyniosły netto:

- w roku 2013 - 1.176. 461,20 zł,
- w roku 2014 - 578. 726,95 zł,
- w roku 2015 - 686.546,98 zł.

Uzyskane nadwyżki na mocy uchwał Walnego Zgromadzenia były przeznaczone na:

- a) zwiększenie przychodów z działalności eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach (pożytki z nieruchomości),

- b) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i u trzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków Spółdzielni,
- c) uznaniem członków Wspólnoty Mieszkaniowej nr 1.

W badanym okresie Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła oraz zimnej wody, a podstawą przeprowadzenia tych rozliczeń były postanowienia jej norm wewnętrznych.

W latach 2013-2015 zaległości w opłatach za używanie lokali kształtowały się na poziomie 4% ich rocznego wymiaru tych opłat wyniosła 916 800,89 zł. W odniesieniu do lokali użytkowych, wskaźnik zaległości w opłatach na koniec 2013 roku wynosił 3,7%, a na koniec 2015 roku - 2,4% rocznego wymiaru tych opłat.

Poziom zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych był we wszystkich latach badanego okresu niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarowaniu lokalami użytkowymi. Najemcy tych lokali wyłaniany są w trybie przetargów, a w zawartych umowach najmu interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

Spółdzielnia posiada umowy zawarte ze wszystkimi dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości. Umowy te są kompletne, a sposób zabezpieczenia w nich interesów Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru technicznego nad zasobami. W okresie objętym lustracją przeprowadzano okresowe kontrole stanu technicznego zasobów, stanowiące podstawę do sporządzenia rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów.

Przeprowadzano także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków określone art. 62 Prawa budowlanego. Wyniki tych kontroli odnotowano w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych dla wszystkich budynków Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z art.6 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na realizację robót remontowych w badanym okresie wynosiły:

- w 2013 roku – 8.088.923,84 zł,
- w 2014 roku – 7.130.464,94 zł,
- w 2015 roku – 6.713.941,01 zł.

Istotną część tych nakładów stanowiły prace dociepleniowe - 18 700,86 m<sup>2</sup> ścian budynków mieszkalnych i 3 601,60 m<sup>2</sup> stropodachów

Koszty wykonanych robót były finansowane środkami funduszu remontowego z udziałem kredytów oraz pożyczek przeznaczonych na sfinansowanie prac związanych z termorenowacją zasobów - zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia podjętymi w latach 2012– 2015. Środki funduszu remontowego zakumulowane w 2015 roku były niewystarczające w stosunku do poniesionych w tym okresie nakładów, a niedobór wyniósł 1.185.545,-zł.

Roboty remontowe w badanym okresie były realizowane przez wykonawców zewnętrznych, którzy zostali wyłonieni w procedurach przetargowych, przeprowadzonych zgodnie w wymogami unormowań wewnętrznych Spółdzielni.

Umowy z wykonawcami robót remontowych (badaniami objęto 14 umów na remonty o zróżnicowanym zakresie rzeczowym) zawierały postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów Spółdzielni i wypełniały dyspozycje Kodeksu cywilnego w zakresie wymogów, jakim powinny odpowiadać umowy o roboty budowlane z uwzględnieniem warunków wykonania prac. W umowach tych określono zakres robót, terminy wykonania, procedury dotyczące wprowadzania robót dodatkowych i zamiennych, zasady odbioru, rozliczeń finansowych z wykonawcą, kary umowne oraz gwarancje udzielone przez wykonawców. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji przedmiotu tych umów, ich udokumentowaniu oraz w sposobie dokonanych rozliczeń. Zastrzeżeń nie budzi także nadzór nad realizowanymi remontami, sprawowany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia zawodowe.

Przedmiotem lustracji były także zagadnienia przedstawione w pismach Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa oraz członków Rady Nadzorczej – ujęte w aneksie z dnia 07.04.2016 r. do umowy o lustrację. Ustalenia dotyczące tych zagadnień przedstawiono na str. 136-144 protokołu. Z ustaleń tych wynika, że działania Spółdzielni były prawidłowe i zgodne obowiązującymi przepisami, statutem oraz unormowaniami wewnętrznymi.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne gospodarki finansowej. Ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o Zakładowy Plan Kont, spełniający wymogi



ustawy o rachunkowości. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie dokumentowania prowadzonych operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za lata 2013-2015 z zostały:

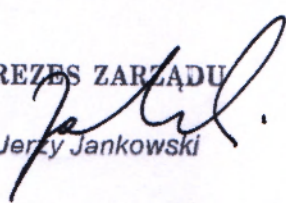
- sporządzone terminowo,
- zbadane przez biegłych rewidentów, którzy w opiniach potwierdzili poprawność sporządzenia tych sprawozdań oraz prawidłowość prowadzenia ksiąg rachunkowych
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia,
- złożone terminowo w Sądzie Rejestrowym, Urzędzie Skarbowym oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej - celem publikacji w Monitorze Spółdzielczym.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów oraz sposobie rozliczania kosztów ogólnych spółdzielni. Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja analityczna zadłużenia z tytułu kredytów objętych ustawą z 30.11.1995 r. z późniejszymi zmianami o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych umożliwia ustalanie zadłużenia wobec banku i budżetu z tytułu tych kredytów i skapitalizowanych odsetek, a wpłaty dokonywane są terminowo i we właściwych wysokościach - co potwierdziły kontrole przeprowadzone przez bank.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwia bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na rachunkach i terminowych lokatach bankowych oraz funduszu inwestycyjnym UNIWIBIT, uzyskując z tego tytułu dodatkowe przychody w łącznej wysokości 1.613.434,28 zł. Źródłem zasilenia finansowego były także wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które wyniosły łącznie 231.501,61 zł.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

  
Jerzy Jankowski