



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 12.09.2022 r.

L.dz. 1308/2022

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. J. Słowackiego
w Piotrkowie Trybunalskim**

Wpłynęło 2022 -09- 19

L. dz.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. J. Słowackiego
ul. J. Słowackiego 180
97-300 Piotrków Trybunalski

Zgodnie z umową z dnia 24 stycznia 2022 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim, w dniach od 25 kwietnia do 25 sierpnia 2022 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 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.

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 inwestycji,
- 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.

Poprzednia lustracja została przeprowadzona w 2019 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjny z dnia 29 lipca 2019 roku Związek ocenił, że działalność Spółdzielni w latach 2016-2018 była prowadzona prawidłowo i nie sformułował wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

W badanym okresie oprócz lustracji przeprowadzonej przez Związek, w Spółdzielni miały miejsce kontrole podmiotów zewnętrznych w zakresie przysługujących tym podmiotom uprawnień ustawowych. Podczas kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ostatnie zmiany statutu uchwalone zostały podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2019 roku. Zmiany statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 31 lipca 2019 roku. Statut oraz unormowania wewnętrzne kompleksowo regulują sprawy związane z działalnością Spółdzielni, w tym organizację i zasady funkcjonowania organów Spółdzielni, stosunki między Spółdzielnią a członkami, zasady rozliczeń z użytkownikami lokali, jak i zasady prowadzenia gospodarki Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją odbyło się jedno Walne Zgromadzenie. 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 2020 i 2021 roku nie odbyły się.

Walne Zgromadzenie, które odbyło się w 2019 roku zostało zwołane zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze. Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości odnośnie sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Uchwały podejmowane były wymaganą większością głosów ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu, dotyczyły spraw ujętych w porządku obrad i mieszczących się w zakresie kompetencji ustawowych i statutowych walnego zgromadzenia. Dokumentacja z obrad jest kompletna, sporządzona w sposób szczegółowy umożliwiający ocenę przebiegu obrad.

Z uwagi na brak Walnego Zgromadzenia w 2020 roku, nastąpiło przedłużenie kadencji Rady Nadzorczej wybranej w 2017 roku do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia po odwołaniu stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego.

W latach 2019-2021 Rada Nadzorcza działała w oparciu o uregulowania obowiązującego statutu oraz postanowień Regulaminu Rady Nadzorczej. Organ ten zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji, realizował zadania w zakresie nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni. Analiza dokumentacji z pracy Rady wykazała poprawność formalną

i merytoryczną podjętych uchwał. Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi statutu oraz art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W 2020 roku wystąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu; aktualny skład Zarządu został ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w trybie zwoływania posiedzeń, obradowania oraz podejmowania uchwał. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu.

Obowiązujący w lustrowanym okresie schemat organizacyjny był kompletny i zapewniał warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. Średnioroczne zatrudnienie w okresie objętym lustracją zmniejszyło się z 26,8 etatów w 2019 roku do 24,2 etatów w 2021 roku. Spółdzielnia posiada wymagane na podstawie Kodeksu pracy unormowania regulujące stosunki pracy oraz zasady wynagradzania pracowników. Dokumentacja pracownicza jest kompletna, zawiera między innymi informacje o ukończeniu szkoleń specjalistycznych oraz szkoleń z zakresu BHP, jak również zaświadczenia lekarskie.

Spółdzielnia realizuje spoczywające na niej obowiązki wynikające z ustawy o ochronie danych osobowych; w 2018 roku Spółdzielnia zawarła umowę z firmą zewnętrzną stałej obsługi informatycznej w zakresie przestrzegania zasad ochrony danych osobowych i przetwarzania danych osobowych. Realizowany w Spółdzielni system kontroli wewnętrznej w formie kontroli funkcjonalnej nie budził zastrzeżeń lustracji. Majątek Spółdzielni ubezpieczany był corocznie poprzez zawierane przez Zarząd umowy ubezpieczenia – w 2019 roku z firmą z GENERALI, a w 2020 i 2021 roku z firmą UNIQA. Zakres ubezpieczenia obejmował wszystkie składniki majątku Spółdzielni oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni był uregulowany. Powierzchnia gruntów będących we władaniu Spółdzielni w okresie objętym badaniem uległa zmniejszeniu w wyniku przeniesienia własności lokali w odrębną własność.

Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz rejestry wynikające z jej potrzeb organizacyjno-ewidencyjnych. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia zrzeszała 6.148 członków. Sprawy związane z członkostwem i lokalami zostały uregulowane w statucie Spółdzielni. Spółdzielnia posiada Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania spółdzielczych praw do lokali oraz zamiany mieszkań zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w 2005 roku.

Ze względu na odległą datę uchwalenia tego unormowania i w związku uregulowaniem tych spraw w statucie, należy uchylić ww. regulamin lub dostosować do obecnego stanu prawnego.

W latach 2019-2021 Spółdzielnia zrealizowała 86 wniosków przeniesienia odrębnej własności lokali. Na dzień 31 grudnia 2021 roku status odrębnej własności posiadało 1.427 lokali mieszkalnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia zarządzała 109 budynkami mieszkalnymi, w tym 4.607 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 262.144 m² oraz 33 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 3.890 m². W budynkach mieszkalnych eksploatowanych jest 41 dźwigów osobowych. W okresie badanym Spółdzielnia zarządzała jedną Wspólnotą Mieszkaniową obejmującą 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 286,86 m². Selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych pod względem oceny stanu estetyczno-technicznego budynków oraz otaczającej je infrastruktury osiedlowej wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowych i technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).

W Spółdzielni podstawą ustalenia opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi były roczne plany rzeczowo-finansowe zatwierdzane przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z art. 6 ust. 1 różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

We wszystkich latach badanego okresu wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamykały się nadwyżką przychodów nad poniesionymi kosztami, wynoszącą:

- w 2019 roku – w kwocie 2.414.615,94 zł,
- w 2020 roku – w kwocie 2.230.738,00 zł,
- w 2021 roku – w kwocie 2.177.817,26 zł.

W latach 2019-2021 średnie miesięczne koszty jednostkowe wynosiły: w 2019 roku – 8,33 zł/m², w 2020 roku – 9,11 zł/m² i w 2021 roku – 10,47 zł/m². Największy wpływ na wzrost kosztów jednostkowych miały koszty niezależne od Spółdzielni, między innymi wzrost kosztów wywozu odpadów oraz wzrost kosztów centralnego ogrzewania.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zarządzaniu przez Spółdzielnię lokalami użytkowymi będącymi przedmiotem umów najmu. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia posiadała 28 lokali użytkowych w najmie; w zawartych umowach należycie zabezpieczono interesy Spółdzielni.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2019 stanowiły 2,71% ich rocznego wymiaru, a na koniec 2021 roku 2,89%.

W odniesieniu do lokali użytkowych - wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 0,67% w 2019 roku i 0,72% w 2021 roku. We wszystkich latach badanego okresu największy udział w ogólnej kwocie zadłużeń od lokali mieszkalnych stanowiły zaległości długoterminowe – 3-miesięczne i dłuższe, a od lokali użytkowych 1-miesięczne. Spółdzielnia na bieżąco informowała swoich członków o możliwości skorzystania z dodatków mieszkaniowych. W okresie objętym lustracją kwota przekazanych dodatków mieszkaniowych wyniosła łącznie 479.747,79 zł. Malejąca tendencja zadłużeń lokali świadczy o skuteczności podejmowanych działań dyscyplinujących i windykacyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię.

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

Spółdzielnia prowadzi dokumentację nadzoru technicznego nad zasobami mieszkaniowymi, tym samym prawidłowo wypełniała obowiązki określone art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane w zakresie prowadzenia Książek Obiektów Budowlanych. Analiza ksiąg wykazała, że Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów i instalacji wymagane przepisami zawartymi w art. 62 ustawy Prawo budowlane. Spółdzielnia wykonywała również obowiązki w zakresie dokonywania badania skuteczności ochrony przeciwpożarowej oraz badania urządzenia piorunochronnego, wynikające z przepisów o ochronie przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych. Terminowo przeprowadzano także przeglądy dźwigów osobowych.

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.

Spółdzielnia realizuje prace remontowe o charakterze energooszczędnym, mające na celu zmniejszenie między innymi zużycia energii cieplnej. Uchwałą nr 7 z dnia 19 marca 2019 roku Walne Zgromadzenie zobowiązało Zarząd do kontynuacji w latach 2019-2021 prac remontowych dotyczących ocieplenia budynków oraz upoważniono Zarząd do sfinansowania nakładów pożyczką z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi. Poniesione koszty na ocieplenie ścian zewnętrznych w okresie badanym wynosiły łącznie 6.335.697,98 zł.

W latach 2019-2021 ogólne nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości wyniosły łącznie 17.402.565,91 zł. Nakłady zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu

remontowym, którego stan na 31 grudnia 2021 roku był ujemny i wynosił 6.043.846,69 zł. Prace remontowe realizowane były przez wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi. Badanie treści umów wykazało, że posiadają one zapisy chroniące interesy Spółdzielni. Nadzór nad realizowanymi remontami sprawowany był przez inspektora nadzoru, posiadającego stosowne uprawnienia.


Prowadzenie gospodarki finansowej w Spółdzielni oparte zostało na zasadach określonych w normach wewnętrznych. Zasady prowadzenia ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd, która dostosowana jest do wymogów ustawy o rachunkowości. W Spółdzielni obowiązuje Instrukcja kasowa, regulująca zasady dokonywania operacji kasowych, ochrony i przechowywania wartości pieniężnych, obowiązki kasjera oraz zasady obiegu dokumentów kasowych.

Sprawozdania finansowe za lata 2019-2021 zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Wyboru podmiotu do badania sprawozdań dokonywał organ statutowo upoważniony - Rada Nadzorcza. Sprawozdania są kompletne i zostały sporządzone z zachowaniem ustawowego terminu. Z uwagi na brak obrad Walnego Zgromadzenia w 2020 i 2021 roku, sprawozdania finansowe za 2019 i 2020 roku zostały złożone do KRS bez uchwały Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat bankowych, od których uzyskała z tytułu odsetek dodatkowe przychody w wysokości 213.465,77 zł, które zasilili jej gospodarke. W badanym okresie Spółdzielnia na bieżąco regulowała zobowiązania wobec kontrahentów i o charakterze publicznoprawnym.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim w latach 2019-2021 prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Związek przypomina, że zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wyniki przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski