



# 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  
fax 22 596-43-27

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 19 marca 2015 roku.

L dz. *238/2015*

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Cichy Kącik”  
ul. Stefana Czarnieckiego 1  
53 – 650 Wrocław

W wyniku umowy z dnia 30 września 2014 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Cichy Kącik” we Wrocławiu w dniach od 27 października 2014 roku do 15 lutego 2015 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2011 roku do 31.12.2013 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 gzm 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 (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
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),
  - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. **Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie 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 członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe.

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 Mieszkaniowa „Cichy Kącik” we Wrocławiu przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2011 roku obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2008-2010. Na podstawie tych badań Związek pozytywnie ocenił działalność Spółdzielni i poza wnioskiem o kontynuowanie prowadzonych działań windykacyjnych nie przedstawił Spółdzielni innych wniosków. Ocena polustracyjna Związku została przedstawiona dorocznemu Walnemu Zgromadzeniu w 2012 roku.

W badanym okresie podstawą działania Spółdzielni był statut uchwalony i zarejestrowany w 2010 roku ze zmianami uchwalonymi w czerwcu 2013 roku, które również zostały zarejestrowane przez sąd. Lustracja nie wykazała mankamentów statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Regulaminy te są dostosowane do statutu i obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa, a ich kompletność i poprawność merytoryczna nie budzi zastrzeżeń.

W latach 2011-2013 zgodnie ze statutem Spółdzielni jej organami były Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd, Rady Osiedli oraz Samorządy Mieszkańców Nieruchomości działające w Osiedlu Muchobór zamieszkałym przez mniej niż 2000 członków (w zastępstwie Rady Osiedla).

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń odbywanych w częściach. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

W świetle ustaleń lustracji:

- Walne Zgromadzenie przeprowadzone w częściach w dniach od 14 maja do 7 czerwca 2011 roku dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian,

- Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno – nadzorczej, zarządzającej oraz normatywnej,
- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni oraz przepisów obowiązującego prawa,
- decyzje Rady Nadzorczej ukierunkowały prace Komisji Rady,
- Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o okresowe plany pracy, a częstotliwość jej posiedzeń oraz sposób ich udokumentowania zastrzeżeń nie budzi,
- Prezydium Rady Nadzorczej zajmowało się wyłącznie organizacją i koordynacją pracy Rady, co wypełnia dyspozycje art.46 § 3 Prawa spółdzielczego,
- stosownie do postanowień statutu Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej pobierali wynagrodzenia za udział w pracach tego organu; wynagrodzenia te, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu nie były wyższe od wysokości określonej art. 8<sup>2</sup> pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m.in. tryb obradowania i podejmowania uchwał, udokumentowanie posiedzeń),
- Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu; z oceny tej wynika przede wszystkim, że decyzje Zarządu nie naruszyły uprawnień innych organów Spółdzielni oraz przepisów obowiązującego prawa.

Lustracja nie wykazała niewłaściwości w wypełnianiu przez Rady Osiedli oraz Samorządy Mieszkańców Nieruchomości funkcji tych organów określonych w normach wewnętrznych Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała uchwaloną przez Radę Nadzorczą kompletną strukturę organizacyjną, która jest dostosowana do form i skali prowadzonej przez nią działalności zapewniając warunki prawidłowego jej funkcjonowania. W latach 2011 - 2013 dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne unormowania (regulamin pracy oraz Zakładowy Układ Zbiorowy zarejestrowany przez Okręgowego Inspektora Pracy); lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż Spółdzielnia prowadzi różnorodne formy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Koszty tej działalności, które nie znajdują pokrycia w środkach pozyskanych z zewnątrz (dotacje, darowizny) oraz przychodach własnych tej działalności są finansowane częścią nadwyżki bilansowej Spółdzielni.

Ustalenia lustracji wskazują, że niemal wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny; jedynym wyjątkiem jest teren o pow. 0,0777 ha., którego właścicielem jest Gmina Wrocław, a z którego korzysta Spółdzielnia jako władający. Ustalenia lustracji wskazują, że Spółdzielnia podejmowała działania w celu uporządkowania sytuacji prawnej gruntów będących w jej władaniu.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

Zasoby Spółdzielni składają się z 3 Osiedli (Os. Bołkowsko – Kruszwickie, Os. Staromiejskie, Os. Muchobór) wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo, działających na zasadzie ograniczonego, wewnętrznego rozrachunku gospodarczego. Przeprowadzona w

trakcie lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno - porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu ale wystąpiły uszkodzenia i inne mankamenty, które należy usunąć (vide zał. nr 1 i nr 2 do protokołu lustracji).

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób nie będących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych były plany rzeczowo-finansowe zarządzania wyodrębnionymi nieruchomościami w poszczególnych Osiedlach będące elementami składowymi planu Spółdzielni. Jak wynika z przeprowadzonych badań na przestrzeni badanego okresu ujemne saldo w rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni wzrosło z kwoty 2.950,3 tys. zł. do kwoty 3.028,80 tys. zł.; saldo to było sumą ujemnych sald we wszystkich Osiedlach (w Osiedlu Bolkowsko – Kruszwickim - 1.911,14 tys. zł., w Osiedlu Staromiejskim – 926,27 tys. zł., a w Osiedlu Muchobór – 191,43 tys. zł.). Na koniec 2013 roku (vide str. 57 – 58 pr. lustracji) wynik finansowy działalności eksploatacyjnej był ujemny w 11 nieruchomościach w Osiedlu Staromiejskim, w 19 nieruchomościach w Osiedlu Bolkowsko – Kruszwickim oraz w jednej nieruchomości w Osiedlu Muchobór. W większości przypadków ujemny wynik finansowy działalności eksploatacyjnej na koniec roku obrachunkowego wynikał z ujemnego salda na początek roku.
3. W badanym okresie Spółdzielnia uzyskała pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz z własnej działalności gospodarczej, które zostały rozdysponowane zgodnie z zasadami określonymi przepisami art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na podstawie uchwały nr 7/2014 Walnego Zgromadzenia w 2014 roku część nadwyżki bilansowej (do kwoty 3.156,40 tys. zł., tj. 0,60 zł. m<sup>2</sup>/m-c pow. lokalu mieszkalnego członka Spółdzielni) zasilila gospodarkę zasobami mieszkaniowymi pokrywając nadwyżkę kosztów nad przychodami występującą na koniec 2013 roku w rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów tej działalności.
4. Nie wystąpiły niewłaściwości w gospodarce lokalami użytkowymi oraz w działalności polegającej na udostępnianiu pomieszczeń ogólnego użytku na prowadzenie działalności gospodarczej.

Według stanu na dzień 31.12.2013 roku kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w skali całej Spółdzielni wyniosła 3.949.497,86 zł., co stanowiło 8,20% rocznego wymiaru tych opłat; poziom tych zadłużeń był niższy od poziomu w analogicznym okresie w latach 2011 - 2012 (od 9,88% do 10,92%); największy poziom zadłużeń wystąpił w Osiedlu Staromiejskim (8,74%), a najniższy w Osiedlu Muchobór (6,29%). Również zmalał w badanym okresie (z 13,57% do 11,64%) poziom zadłużeń w opłatach od garaży i innych lokali użytkowych. Pomimo postępu jaki dokonał się w tym zakresie nadal na koniec 2013 roku poziom zaległości w opłatach od lokali użytkowych był wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych; w przypadku lokali mieszkalnych poziom ten był zbliżony do przeciętnego. Wskazuje to na konieczność kontynuowania prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a lustracja nie wykazała mankamentów tych umów.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego, a wyniki tych kontroli i przeglądów posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów, z uwzględnieniem wyodrębnionych nieruchomości, które uchwaliła Rada Nadzorcza. Dla każdego budynku założono książkę obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tych książek zastrzeżeń nie budzi.

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 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.

W latach 2011 - 2013 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych jej zasobów, finansowane środkami funduszu remontowego wyniosły łącznie 22.411.315,95 zł. Nakłady te:

- były znacznie niższe od potrzeb ujawnionych w toku okresowych kontroli zasobów mieszkaniowych,
- zostały w pełni pokryte środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych jego przychodów (vide tablica nr 10 – załącznik do pr. lustracji); na koniec 2013 roku fundusz ten wykazywał saldo dodatnie w wysokości 7.708.392,84 zł.

W badanym okresie roboty remontowe zostały zrealizowane przez wykonawców obcych. Obcy wykonawcy robót zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni, a zawarte z nimi umowy zapewniły ochronę jej interesów. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót.

Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia wprowadziła wewnętrzne unormowania regulujące zasady gospodarki finansowej. Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady rachunkowości (politykę) obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont. Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wszystkie wymagane elementy wymienione w art.10 ust.1 ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Z ustaleń lustracji wynika, że sprawozdania finansowe za poszczególne lata objęte lustracją zostały

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez podmiot uprawniony,
- zarekomendowane przez Radę Nadzorczą do zatwierdzenia i zatwierdzone przez doroczne Walne Zgromadzenia,
- złożone w terminach prawem przewidzianych w Sądzie Rejestrowym, Urzędzie Skarbowym oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej – Monitor Spółdzielczy B.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki kasowej, w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych oraz w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów.

Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja analityczna zadłużenia z tytułu kredytów objętych ustawą z 30.11.1995 roku (z późniejszymi zmianami) o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych umożliwia ustalenie zadłużenia wobec banku i budżetu z tytułu tych kredytów i skapitalizowanych odsetek, a spłata zobowiązań z tego tytułu przebiegała bez zakłóceń, co wykazały kontrole przeprowadzone przez bank.

W badanym okresie Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych; większość posiadanych środków została zdeponowana na lokatach bankowych, przynosząc Spółdzielni dodatkowe przychody z tytułu odsetek (vide tablica nr 10 – załącznik do pr. lustracji), które zasiły jej działalność. Mimo zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwia terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów; odsetki jakie Spółdzielnia zostały naliczone (vide tablica nr 13 – załącznik do pr. lustracji) były relatywnie niewysokie biorąc pod uwagę potencjał organizacyjno – gospodarczy Spółdzielni, nie wynikały z okresowych zachwiań płynności płatniczej i zostały uregulowane.

W latach 2011 – 2013 Spółdzielnia kontynuowała proces przekształcania spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1222); szczegółowe dane w tym zakresie zawiera pr. lustracji (str. 105 – 109).

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

1. Usunąć mankamenty w utrzymaniu nieruchomości, wykazane w trakcie selektywnego przeglądu zasobów Spółdzielni.
2. Kontynuować przewidziane prawem działania w celu poprawy skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w wniosków.

PREZES ZARZĄDU

*Jerzy Jankowski*

LK/49/2015