



# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

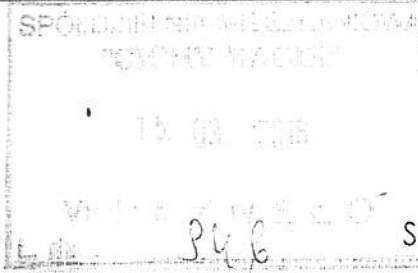
ul. Jasna 1  
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

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 01.03.2018 r.

L.dz. *37* /2018

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

Zgodnie z umową z dnia 22 września 2017 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Cichy Kącik” we Wrocławiu, w dniach od 2 października 2017 roku do 22 lutego 2018 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2014 roku do 31.12.2016 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 lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień udzielonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonanych remontów,
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgową,
- plany gospodarczo-finansowe,
- pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem badań w ramach niniejszej lustracji,
- przeprowadzona przez lustrujących z udziałem pracowników Spółdzielni selektywna wizytacja nieruchomości Spółdzielni.

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.

Poprzednia lustracja została przeprowadzona na przełomie 2014 i 2015 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni w latach 2011-2013. Ocena polustracyjna zawierająca jeden wniosek dotyczący kontynuowania działań windykacyjnych została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu obradującemu w 2015 roku.

W latach 2014-2016 Spółdzielnia działała w oparciu o statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którego ostatnie zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w 2013 roku; zmiany te zostały zarejestrowane przez sąd. Lustracja nie wykazała wprawdzie przypadków niezgodności postanowień statutu z obowiązującymi w badanym okresie przepisami, jednak w związku z uchwalonymi 20 lipca 2017r. zmianami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 25.08.2017r. poz. 1596), statut ten wymaga dostosowania do aktualnego stanu prawnego. Analizy pod kątem zgodności z obowiązującym od 9 września 2017 roku stanem prawnym wymagać będą także unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym.

W latach 2014-2016 w Spółdzielni odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków. Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania tych zebrań. Decyzje podejmowane przez ten organ mieściły się w ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania.

W 2014 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Poprawność przeprowadzonych 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 zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o statut i Regulamin działania Rady, podejmowała decyzje wynikające z jej statutowych kompetencji, a częstotliwość posiedzeń tego organu była zachowana.

Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji pracy Rady.

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach, a sposób tego wynagradzania nie naruszył przepisów art. 8<sup>2</sup> ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Statutowymi organami Spółdzielni są także Rady Osiedli oraz Samorząd Mieszkańców Nieruchomości działający w osiedlu Muchobór, których działalność była zgodna z zakresem kompetencji określonym w statucie oraz regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w działalności Zarządu Spółdzielni. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z obowiązującym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu oraz ich częstotliwość spełniały wymogi określone w Regulaminie Zarządu. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzieliło absolutorium członkom tego organu.

Struktura organizacyjna unormowana decyzją Rady Nadzorczej jest dostosowana do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego.

Akta pracownicze są kompletne i prowadzone w sposób określony Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. (Dz. U. z 1996 roku nr 62 poz. 284 z późn. zm.) w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy oraz Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, dostosowane do wymogów Kodeksu Pracy.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej i ochrony mienia nie budzi zastrzeżeń. Czynności te są realizowane przez członków Zarządu i kadrę kierowniczą w zakresie kontroli funkcjonalnej, oraz przez Radę Nadzorczą - w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych. Przestrzegane są także wymogi ustawy o ochronie danych osobowych.

Spółdzielnia prowadzi w szerokim zakresie działalność społeczno-kulturalną, finansowaną przychodami własnymi tej działalności, środkami uzyskanymi z zewnątrz w formie dotacji czy darowizn, jak również środkami z nadwyżki bilansowej Spółdzielni.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany poza terenem o pow. 777 m<sup>2</sup>, co nie uległo zmianie od poprzedniej lustracji pomimo prowadzonych działań Spółdzielni w sprawie uregulowania prawa do tego terenu.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółdzielnia zrzeszała 10.184 członków, w tym 109 członków oczekujących.

Z ustaleń lustracji wynika, że czynności związane z przyjęciem w poczet członków, jak również dotyczące ustania członkostwa były prowadzone z zachowaniem terminów i procedur określonych w statucie. Dokumentacja członkowska oraz rejestry określone Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych są kompletne i prowadzone właściwie. Nie stwierdzono również nieprawidłowości w sposobie rozliczeń finansowych z tytułu wygaśniętego prawa do lokalu.

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi obejmującą na dzień 31.12.2016 roku 172 budynki zlokalizowane w trzech wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo osiedlach. Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyłym stanie porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W okresie objętym lustracją koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane i rozliczane były indywidualnie dla wyodrębnionych nieruchomości, co spełnia wymogi art. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zróżnicowane były także stawki opłat dla członków i osób posiadających prawa do lokali, a niebędących członkami Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku saldo rozliczeń międzyokresowych kosztów i przychodów gzm w skali Spółdzielni było ujemne /-3 055,8 tys. zł, na co składały się ujemne salda osiedli: Bolkowsko-Kruszwickim /-1 825,7 tys. zł, Staromiejskim /-989 tys. zł i Muchobór /-241,1 tys. zł.

W pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała dodatnie wyniki finansowe netto: 4 824,1 tys. zł w 2014 r., 4 757,6 tys. zł w 2015 r. i 4 003,3 tys. zł w 2016 r. O przeznaczeniu tych nadwyżek decydowało Walne Zgromadzenie Członków podejmując stosowaną uchwałę w tym zakresie.

Zasady rozliczania zaliczek na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, jak również kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody zostały unormowane w stosownych regulaminach, a sposób dokonanych

rozliczeń z użytkownikami lokali był zgodny z postanowieniami tych norm.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych stanowiły 5,48% rocznego wymiaru tych opłat, a na koniec 2016 roku wskaźnik tych zaległości wyniósł 5,63% rocznego wymiaru opłat.

W odniesieniu do należności od lokali użytkowych i garaży wskaźnik zaległości w opłatach uległ obniżeniu z 11,58% w 2014 roku do 7,58% w 2016 roku.

Występujący na koniec 2016 roku poziom zadłużeń w opłatach za używanie lokali był niższy od poziomu z lat 2011-2013, co świadczy o skuteczności prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi oraz w udostępnianiu pomieszczeń wspólnego użytku na prowadzenie działalności gospodarczej. Umowy najmu wypełniają dyspozycje ustawy Kodeks cywilny w zakresie najmu oraz zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.

W latach 2014-2016 dostawa usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości odbywała się na podstawie stosownych umów zawartych z usługodawcami. Postanowienia tych umów w aspekcie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Wyniki tych kontroli stanowiły podstawę sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Również kompletność i sposób prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych nie budzi zastrzeżeń.

Spółdzielnia realizuje wymogi określone w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Ogółem w latach 2014 – 2016 Spółdzielnia poniosła nakłady na remonty w wysokości 28 390 781,92 zł. Zostały one sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego saldo w skali Spółdzielni było dodatnie i wyniosło 6 359 838,32 zł.

Na koniec 2016 roku dodatnie były także salda funduszu remontowego w skali osiedli, natomiast wyniki poszczególnych nieruchomości były zróżnicowane. W osiedlu Bolkowsko-Kruszwickim

ujemne salda funduszu remontowego dotyczyło 16 nieruchomości, w osiedlu Staromiejskim niedobór funduszu remontowego wystąpił w 22 nieruchomościach, a w osiedlu Staromiejskim ujemny wynik tego funduszu wystąpił w 1 nieruchomości.

Roboty remontowe były realizowane przez obcych wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni, a w zawartych umowach interesy Spółdzielni zostały zabezpieczone. Określono w nich 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 tych umów, ich udokumentowaniu i rozliczaniu. Zastrzeżeń nie budzi również sposób sprawowania nadzoru nad realizowanymi remontami.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgową prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont stanowiący element przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, spełniających wymogi ustawy o rachunkowości.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Stosownie do wymogów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2014-2016 zostały zbadane przez podmioty uprawnione z listy Krajowej Izby Biegłych Rewidentów i uzyskały opinie bez zastrzeżeń. Sprawozdania te zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków oraz terminowo złożone w instytucjach uprawnionych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozliczeń z bankiem z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych i należnych odsetek - co potwierdzają kontrole przeprowadzone corocznie przez PKO BP SA.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie kształtowała się korzystnie, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, od których

uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania zasilające jej gospodarkę.

Zastrzeżeń nie budzi także realizacja postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd Spółdzielni na bieżąco realizował wnioski członków o ustanowienie odrębnej własności lokali, zawierając stosowne umowy w formie aktu notarialnego – wg stanu na dzień 31.12.2016 roku status odrębnej własności posiadało 3 714 lokali mieszkalnych, co stanowiło 34,1 % ogółu mieszkań.

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego Związek pozytywnie ocenia całokształt realizowanych przez Spółdzielnię działań w lustrowanym okresie i nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

*Jerzy Jankowski*