



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 17.02.2021 r.

L.dz. 145 /2021

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nad Jarem" w Elblągu

Wpł. 23 LUT. 2021 L.dz. 903

Dział DO / R N Q

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„NAD JAREM”
ul. Korczaka 29
82-300 Elbląg

Zgodnie z umową z dnia 11 grudnia 2019 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „NAD JAREM” w Elblągu, w dniach od 1 października 2020 roku do 1 lutego 2021 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2019 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 (rejesty, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja techniczna budynków ,
- dokumenty finansowo-księgowe i sprawozdawczość w tym zakresie,
- 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.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja została przeprowadzona na przełomie 2017 i 2018 roku, obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2016 roku. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 25 kwietnia 2018 roku Związek ocenił, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i sformułował jeden wniosek dotyczący kontynuacji prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

W związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Związek wnioskował także w liście polustracyjnym o dokonanie szczegółowej analizy wewnętrznego system normatywnego Spółdzielni (statut oraz regulaminy) pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z aktualnym porządkiem prawnym określonym jej przepisami.

Stosownie do wymogów art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, list polustracyjny został odczytany podczas Walnego Zgromadzenia, który odbyło się w częściach w dniu 7 czerwca 2019 roku.

W latach 2017-2019 Spółdzielnia została także poddana kontroli przez:

- PKO Bank Polski SA – w zakresie ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych, spłaty całkowitej kredytu, zawieszenia w spłacie rat, wiarygodność składanego oświadczenia o spłacie kredytu w kwartale - nieprawidłowości nie stwierdzono;
- Państwowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna – w zakresie utrzymania należytego stanu higienicznego obiektu użyteczności publicznej oraz w zakresie spełnienia wymagań wynikających z ustawy z dnia 9 listopada 1995 roku o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych nieprawidłowości nie stwierdzono;
- Urząd Miejski W Elblągu – kontrola stanu realizacji zadań w zakresie obronności, obrony cywilnej i zarządzania kryzysowego - nieprawidłowości nie stwierdzono;
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Elblągu w zakresie:
 - prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego;
 - ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu;
 - prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe;

- wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych dla celów ubezpieczeń społecznych.

W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono nieprawidłowości w zakresie stosowania umów cywilno-prawnych. Zalecenia zostały wykonane.

Spółdzielnia występowała z wnioskami o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców, a także o zmianę wpisu w KRS, co wynikało ze zmian w organach statutowych Spółdzielni oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów w aktach rejestrowych. Wnioski o zmianę danych i zmiany wpisów w KRS dotyczące zdarzeń zaistniałych w latach 2017-2019 zostały złożone w wyznaczonym terminie.

W okresie objętym lustracją, do dnia 4 czerwca 2019 roku Spółdzielnia działała w oparciu o statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 23 czerwca 2003 roku z późniejszymi zmianami przyjętymi przez Walne Zgromadzenie w 2017. Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 1 marca 2019 roku dokonało nowelizacji Statutu dostosowując regulacje do wymogów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, a uchwalone zmiany zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 5 czerwca 2019 roku.

Spółdzielnia posiada szereg norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, wynikających bezpośrednio z zapisów statutu oraz z jej bieżącego funkcjonowania. W związku z nowelizacją statutu oraz zmian wprowadzonych wyżej wymienioną ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku niezbędne jest dokonanie ich szczegółowej analizy pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień z aktualnym porządkiem prawnym.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni odbyły się cztery Walne Zgromadzenia. Zostały one zwołane z częstotliwością, w terminach oraz w sposób zgodny z wymogami ustawy i statutu. Decyzje podejmowane przez ten organ mieściły się w ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad i sposób ich dokumentowania. Pomimo prawidłowych powiadomień członków Spółdzielni, frekwencja na zebraniach była niska i wynosiła w 2017 roku – 2,19%, w 2018 roku – 1,75% i w 2019 roku – 1,97% i 2,53% ogółu uprawnionych do udziału w zebraniu.

W 2019 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru nowego składu osobowego Rady Nadzorczej, w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu. Skład Rady Nadzorczej został wpisany do rejestru sądowego.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, dotyczącymi w szczególności gospodarki finansowej Spółdzielni, eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz sprawowała kontrolę i nadzór nad pracą

Zarządu. Organizacja pracy Rady, częstotliwość posiedzeń i ich tematyka była zgodna z wymogami statutu i regulaminu, a podjęte uchwały dotyczyły spraw wynikających ze statutowych kompetencji tego organu i zostały właściwie udokumentowane. Ze swojego grona Rada Nadzorcza wyłoniła trzy komisje stałe tj. Komisję Rewizyjną, Komisję Inwestycji i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Komisję Członkowsko-Mieszkaniową, które działały w oparciu o przyjęte przez Radę Nadzorczą Regulaminy Komisji.

Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Nie wystąpiły nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych Regulaminu Zarządu, dotyczących obradowania, zakresu działania i dokumentowania posiedzeń. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji określonym w regulacjach. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzieliło absolutorium członkom tego organu. W okresie badanym nastąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu. Zmiany te zostały zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która jest kompletna i dostosowana do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy normuje Regulamin Pracy oraz Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy.

W Spółdzielni funkcjonuje system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń. Zasoby Spółdzielni są ubezpieczone.

Zarząd Spółdzielni w dniu 19 listopada 2019 roku znowelizował Regulamin ochrony danych osobowych dostosowując istniejący stan organizacyjny i prawny Spółdzielni do obowiązujących obecnie przepisów o ochronie danych tj. wymagań rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.

Zgodnie ze statutem Spółdzielnia prowadziła działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni. Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w przedmiotowej działalności.

Z ustaleń lustracji wynika, że stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie realizacji przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności lokali. W latach 2017-2019 Spółdzielnia zrealizowała 67 przeniesień prawa odrębnej własności lokali.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały, że Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie zmianie uległa liczba członków Spółdzielni – z 2.906 w 2017 roku do 3.426 na koniec 2019 roku. Wynikało to między innymi z realizacji postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 roku.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w sposobie ogłaszania i przeprowadzania przetargów na lokale mieszkalne. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia przeprowadziła ogółem 3 przetargi na lokale mieszkalne z odzysku.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Część prac konserwacyjnych zasobów mieszkaniowych wykonywanych jest przez wykonawców zewnętrznych, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy. Umowy zawarte z tymi wykonawcami zabezpieczały interesy Spółdzielni, zarówno od strony technicznej jak i finansowej.

Spółdzielnia realizowała 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 art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zapisami statutu Spółdzielnia powiadamiała pisemnie użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat, podając jednocześnie merytoryczne uzasadnienie przyczyn ich wprowadzenia.

W latach objętych lustracją wyniki finansowe Spółdzielni było dodatnie i wynosiły:

- w 2017 roku – 253.664,13 zł,
- w 2018 roku – 345.362,22 zł,
- w 2019 roku – 328.904,58 zł.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi. Zawarte umowy najmu w aspekcie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2017 stanowiły 5,92% ich rocznego wymiaru, w 2018 roku 5,78%, a na koniec 2019 roku wynosiły 5,26%. W odniesieniu do lokali usługowych i garaży

wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 14,44% w 2017 roku, 12,77% w 2018 roku i 11,11% na koniec 2019 roku. We wszystkich latach badanego okresu największy udział w ogólnej kwocie zadłużeń stanowiły zaległości długoterminowe (powyżej 12 miesięcy), wskazuje to konieczność kontynuacji prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Ustalenia lustracji wskazują, że organy statutowe Spółdzielni prowadzą działania w zakresie windykacji należności za używanie lokali, a zakres i poprawność tych działań nie budzi zastrzeżeń. Spółdzielnia na bieżąco informowała swoich członków o możliwości skorzystania z dodatków mieszkaniowych. W okresie objętym lustracją kwota przekazanych dodatków mieszkaniowych wyniosła łącznie 576.262,51 zł.

Dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrolne stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Zgodnie z wymogiem art. 64 ustawy Prawo budowlane dla wszystkich budynków założone zostały książki obiektu budowlanego. Lustracja stwierdziła, że są one prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Działalność remontowa prowadzona była w oparciu o rzeczowo-finansowe plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

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.

Poniesione w latach 2017-2019 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 12.113.107,00 zł, w tym:

- w 2017 roku - 3.150.069,00 zł,
- w 2018 roku - 4.906.653,00 zł,
- w 2019 roku - 4.056.385,00 zł.

Zostały one sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2019 roku wynosił 2.176.030,58 zł.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni były realizowane przez wykonawców, wyłonionych w procedurach określonych norami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z tymi wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji zawartych umów, ich udokumentowaniu

i rozliczeniu. Zastrzeżeń nie budzi także sposób sprawowania nadzoru nad realizowanymi remontami.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne gospodarki finansowej. Ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. System prowadzenia rachunkowości jest zgodny z wymogami ustawy o rachunkowości oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zapewnia kompletne, przejrzyste oraz poprawne ujęcie w księgach operacji księgowych. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja analityczna zadłużenia z tytułu kredytów objętych ustawą z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych umożliwiła w latach 2017-2018 ustalenie zadłużenia wobec banku i budżetu z tytułu tych kredytów oraz skapitalizowanych odsetek. Obsługa przez Spółdzielnię spłaty zadłużenia z tego tytułu prowadzona była prawidłowo, co wykazały kontrole przeprowadzone przez Bank PKO BP. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółdzielnia nie posiadała zobowiązań z tego tytułu.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki kasowej oraz w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych z wymogami ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2017-2019 zostały sporządzone terminowo, zbadane przez biegłego rewidenta, ocenione przez Radę Nadzorczą, zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie oraz terminowo złożone w uprawnionych instytucjach.

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat bankowych, od których uzyskała z tytułu odsetek dodatkowe przychody, które zasiliły jej gospodarkę.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „NAD JAREM” w Elblągu w latach 2017-2019 prowadzona była prawidłowo i poza koniecznością dokonania szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień z statutem i zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Przedstawiając powyższe Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w art. 93 § 1 b i § 4 Prawa Spółdzielczego tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i Związkowi Rewizyjnemu informacji o realizacji wniosku polustracyjnym.

PREZES ZARZĄDU


Jerzy Jankowski