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 16.02.2022 r.

WPŁYNĘŁO
dnia: 21.02.2022
226

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Korab"
ul. Grunwaldzka 10
76-270 Ustka

l.dz. 163/2022

Na podstawie umowy zawartej w dniu 13 kwietnia 2021 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniowa „Korab" w Ustce, w dniach od 11 października 2021 roku do 19 stycznia 2022 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 lipca 2018 roku do 30 czerwca 2021 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 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 funduszów, 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 Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz badania w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustaleń lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych zestawień oraz udzielanych informacji i wyjaśnień przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:
- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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 przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, ponieważ poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP dniach od 15 października 2018 roku do 06 lutego 2019 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 lipca 2015 roku do 30 czerwca 2018 roku.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 27 lutego 2019 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując cztery wnioski polustracyjne:

1. Dokonać szczegółowej analizy postanowień regulaminów obowiązujących w Spółdzielni pod kątem pełnego ich dostosowania do aktualnych rozwiązań prawnych wprowadzonych uchwalonym w 2018 roku statutem Spółdzielni oraz przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze;
2. W miarę posiadanych środków finansowych rozważyć możliwość usunięcia mankamentów w utrzymaniu nieruchomości wykazanych w trakcie ich przeglądu;
3. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (obejmującej wynik finansowy całego 2018 roku) pod kątem pełnego dostosowania wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali do ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości oraz pod kątem zlikwidowania ujemnych sald w rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w niektórych nieruchomościach.
4. Kontynuować przewidziane prawem działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.

Zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego Rada Nadzorcza przedstawiła na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 6,7,8 maja 2019 roku, wnioski polustracyjne które uchwałą numer 6/2019 przyjęto do realizacji. Zgodnie z wymogami art. 93§ 1b Prawa spółdzielczego Spółdzielnia poinformowała Związek o sposobie realizacji wniosków pismami z 19.03.2020 roku oraz 05.03.2021 roku.

W okresie objętym lustracją, niektóre dziedziny działalności Spółdzielni były przedmiotem kontroli przeprowadzanych przez wyspecjalizowane jednostki zewnętrzne. Z dokonanych ustaleń wynika, że wydane zalecenia pokontrolne zostały w pełni zrealizowane.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut, dostosowany do postanowień ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze uchwałą Walnego Zgromadzenia z 18 lipca 2018 roku. Statut Spółdzielni został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26.09.2018 roku.

System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. W Spółdzielni analizowano i nowelizowano obowiązujące regulaminy wewnętrzne, uwzględniając zmieniające się przepisy prawne. Regulaminy są kompletne i nie pozostają w sprzeczności ze statutem i obowiązującymi przepisami.

W Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

Zgodnie z wcześniejszymi uchwałami Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenia w 2018 i 2019 roku były podzielone na części. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w Statucie. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu, sposób ich dokumentowania i archiwizowania.

W 2019 roku Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z art. 39 § 1 Prawa spółdzielczego, tj. w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego. W 2018 roku obrady Walnego Zgromadzenia zwołano na lipiec, ponieważ wcześniejsze obrady z maja 2018 roku nie doszły do skutku albowiem na ostatniej części Walnego Zgromadzenia (tj. 30 maja) nie poddano pod głosowanie uchwał i tym samym nie zakończono procedury głosowania, co skutkowało koniecznością ponownego zwołania przez Zarząd obrad tego organu. Walne Zgromadzenie w 2020 roku nie odbyło się ze względu na ogłoszenie stanu epidemii w kraju, bowiem zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywoływanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późniejszymi zmianami) jeżeli termin zwołania Walnego Zgromadzenia przypada w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii to zostaje on przedłużony o 6 tygodni od dnia odwołania tego

stanu zagrożenia. W dniu 27.10.2021 roku odbyło się głosowanie nad uchwałami Walnego Zgromadzenia, które odbyło się zgodnie z art. 36 ust. 9-12 Prawa spółdzielczego.

W roku 2018 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej. Ze swojego grona Rada Nadzorcza powołała dwie Komisje Rewizyjną oraz GZM i Inwestycji.

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8^2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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. Decyzje podejmowane przez Zarząd nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa.

Zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni dostosowana była do form i skali prowadzonej działalności. Wszelkie przyjęte w niej rozwiązania zapewniły warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zasady organizacji pracy oraz wynagradzania pracowników normują stosowne regulaminy (Regulamin wynagradzania, Regulamin Pracy). Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z badanych dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie BHP zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach. Wszyscy pracownicy legitymowali się aktualnymi zaświadczeniami o stanie zdrowia wydanymi w oparciu o okresowe badania lekarskie, posiadali również aktualne zakresy czynności.

Spółdzielnia przestrzega przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz

uchylenia dyrektywy 95/46/WE, dalej zwanym RODO oraz Ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10.05.2018 roku, bowiem Zarząd uchwalił „Politykę Bezpieczeństwa", która dostosowana jest do obowiązujących przepisów.

Na dzień 30.06.2021 roku wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają w pełni uregulowany stan prawny, co odzwierciedlają wpisy w księgach wieczystych. Umożliwiło to również bieżącą realizację przez Zarząd wniosków o przeniesienie własności lokali.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawidłowo prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagany prawem rejestr, w tym również wymagany art. 17^6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których założono oddzielnie księgi wieczyste.

Spółdzielnia w eksploatacji posiada 26 nieruchomości, w skład których wchodzi 49 budynków mieszkalnych o 2410 lokalach mieszkalnych. Wszystkie budynki mieszkalne i użytkowe są zaopatrzone w liczniki do pomiaru zużycia wody, oprócz magazynu w którym nie ma instalacji wodno-kanalizacyjnej. Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobu mieszkaniowego Spółdzielni wykazała, iż jest on utrzymany w czystości oraz w ogólnie należytym stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4^1 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.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:
- w 2018 roku – (-) 367.406,45 zł.;
- w 2019 roku – (-) 168.496,96 zł.;
- w 2020 roku – (-) 245.901,65 zł;
- od 01.01.do 30.06.2021 roku – (-) 361.638,20 zł.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) w wysokości:
- w 2018 roku – 578.265,24 zł.;
- w 2019 roku – 594.330,24 zł.;
- w 2020 roku – 459.908,93 zł;
- do 30.06.2021 roku – 268.525,82 zł.

Uzyskane nadwyżki finansowe każdorazowo podlegały podziałowi na podstawie uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie.

Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów dostaw ciepła oraz dostaw wody, a rozliczenia te przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa jak również wewnętrznymi uregulowaniami.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi, a zawarte umowy w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2018-2021 kształtowały się na poziomie: 2,47% w 2018 roku; 2,31% w 2019 roku; 1,93% w 2020 roku i do 30.06.2021 roku 4,68%. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się następująco: 2,70% w 2018 roku; 3,26% w 2019 roku; 1,81% w 2020 roku i do 30.06.2021 roku 4,83% rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, mimo powyższego Spółdzielnia powinna kontynuować działanie windykacyjne ze względu na wysoki stan zadłużenia długoterminowego.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. Umowy te w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do sporządzania rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki tych przeglądów zostały

odnotowane w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z art. 64 Prawa budowlanego.

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. Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 7.746.703,09 zł. Według stanu na dzień 30.06.2021 r. fundusz remontowy Spółdzielni wykazywał saldo dodatnie w kwocie 2.525.779,77 zł.

Roboty związane z technicznym utrzymaniem zasobów Spółdzielni realizowane są za pomocą obcych wykonawców wyłonionych zgodnie z „Regulaminem zamawiania dostaw, usług i robót budowlanych". Umowy zawarte z obcymi wykonawcami w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania i udokumentowania.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, dostosowane do wymagań ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata zostały :
- sporządzone terminowo,
- zbadane przez biegłego rewidenta, który wykazał poprawność sporządzenia sprawozdań;
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia;
- złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiła terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki zdeponowane na lokatach bankowych, a z tytułu odsetek od tych środków uzyskała dodatkowe przychody, które zasiliły jej gospodarkę.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i poza kontynuowaniem działań windykacyjnych w celu eliminacji zadłużeń powyżej trzech miesięcy, Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wniosek polustracyjny powinien zostać przedstawiony przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosku.

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski

AS/15/2022