



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

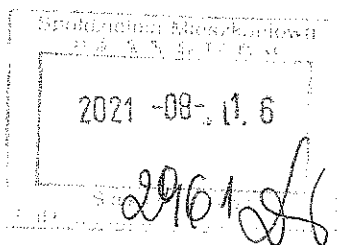
Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

L.dz. 772 /2021



Warszawa, dnia 11.08.2021 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„JANOWO”
ul. Dąbrowskiego 56
84-230 Rumia

Zgodnie z umową z dnia 9 grudnia 2019 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową „JANOWO” w Rumii, w dniach od 16 grudnia 2020 roku do 29 lipca 2021 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku oraz lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 maja 2021 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja 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.
5. Działalność inwestycyjna.
6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
7. Gospodarka finansowa.

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-księgowo i sprawozdawczość w tym zakresie,
- dokumentacja dotyczą 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.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego. Poprzednia lustracja została przeprowadzona na przełomie 2018 i 2019 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz działalności inwestycyjnej prowadzonej w 2017 i 2018 roku. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 11 kwietnia 2019 roku Związek ocenił, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i poza koniecznością kontynuowania prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych nie sformułował innych wniosków. Wyniki lustracji zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu przeprowadzonemu w dniach 9-11 kwietnia 2019 roku.

Do dnia 17 września 2018 roku w Spółdzielni obowiązywał statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniach 5-7 kwietnia 2016 roku. Od dnia 18 września 2018 roku obowiązywał statut ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 10-12 kwietnia 2018 roku. Regulacje w nim zawarte dostosowane są do wymogów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z postanowień statutu, obowiązujących przepisów oraz jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez organy uprawnione, są kompletne, poprawne merytorycznie i dostosowane do obowiązującego stanu prawnego.

W latach 2018-2020 odbyły się dwa Walne Zgromadzenia w częściach, które zostały zwołane zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze. W 2020 roku Walne Zgromadzenie nie odbyło się ze względu na ogłoszony stan epidemii na terenie kraju.

Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, jak również w przebiegu oraz sposobie udokumentowania obrad tego organu. Pomimo prawidłowego powiadomienia członków o Walnych Zgromadzeniach frekwencja na zebraniach była niska i wynosiła 2,70% w 2018 roku i 1,80% w 2019 roku.

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 – na mocy zapisu art. 90a ustawy z dnia 19 czerwca 2020 roku – tzw. tarczy antykryzysowej 4.0 (Dz. U. poz. 569 i 695).

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji, zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej. Częstotliwość posiedzeń Rady odpowiada wymogom określonym w Regulaminie Rady. Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach, w sposób spełniający wymogi art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Stosownie do postanowień statutu Zarząd Spółdzielni działał w składzie trzyosobowym. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie.

Struktura organizacyjna unormowana decyzją Rady Nadzorczej jest kompletna i dostosowana do form oraz skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Obowiązująca w badanym okresie struktura zapewniła warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. Zasady organizacji pracy pracowników zostały unormowane w stosownym Regulaminie Pracy. Dokumentacja pracownicza jest kompletna, natomiast należy dostosować sposób prowadzenia akt osobowych pracowników do wymogów Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 roku w sprawie dokumentacji pracowniczej – akta osobowe pracownika powinny składać się z 4 części: A, B, C i D.

Spółdzielnia posiada Politykę bezpieczeństwa danych osobowych dostosowaną do obowiązujących obecnie przepisów o ochronie danych. Zasoby Spółdzielni są ubezpieczone.

System kontroli gospodarczej i ochrony mienia oparty jest na kontroli instytucjonalnej sprawowanej przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej oraz na kontroli funkcjonalnej wykonywanej przez członków Zarządu i pracowników na stanowiskach kierowniczych.

Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową oraz kulturalną. Działalność ta prowadzona jest na podstawie planów gospodarczo-finansowych, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zarządzała terenami o ogólnej powierzchni 36,6600 ha, w tym do 6,2103 Spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania, do 30,4497 ma prawo własności.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie realizacji przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności lokali. Na dzień 31 grudnia 2020 roku status odrębnej własności posiadało 2773 lokali mieszkalnych.

Badania lustracyjne dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia posiadała 5236 członków.

Statutowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest również realizacja budownictwa mieszkaniowego. Spółdzielnia posiada kompletną bazę normatywną, stanowiącą podstawy podjęcia i realizacji inwestycji. Uregulowania te są spójne, kompletne i poprawne merytorycznie.

W ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej w okresie od 1 stycznia 2019 rok do 31 maja 21 roku Spółdzielnia przekazała do użytkowania trzy budynki mieszkalne – kontynuację przedsięwzięcia inwestycyjnego p.n. Osiedle mieszkaniowe „Centrum”:

1. budynek mieszkalny przy ul. Dąbrowskiego 56C – 42 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1956,24 m², 7 garaży o łącznej powierzchni 148,83 m² i 42 piwnice o łącznej powierzchni 110,11 m². Ogółem koszty inwestycji wyniosły 9.157.648,93 zł.
2. budynek mieszkalny przy ul. Dąbrowskiego 56B – 42 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1956,24 m², 7 garaży o łącznej powierzchni 148,83 m² i 42 piwnice o łącznej powierzchni 113,78 m². Ogółem koszty inwestycji wyniosły 9.182.825,84 zł.
3. budynek mieszkalny przy ul. Dąbrowskiego 56A – 42 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1956,06 m², 7 garaży o łącznej powierzchni 148,83 m² i 42 piwnice o łącznej powierzchni 113,74 m². Ogółem koszty inwestycji wyniosły 10.432.053,35 zł.

Zachowane były umowne terminy rozpoczęcia i zakończenia procesu inwestycyjnego budynków. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia we własnym zakresie organizowała i nadzorowała proces inwestycyjny.

Zrealizowana inwestycja mieszkaniowa finansowana była ze środków własnych członków na podstawie zawartych umów. Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zawarła 172 umowy.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową nakładów inwestycyjnych zgodnie z Zakładowym Planem Kont, umożliwiającym rozliczenie poniesionych nakładów zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami wewnętrznymi i umowami zawartymi z nabywcami lokali.

Spółdzielnia dokonała przeglądów gwarancyjnych budynków przekazanych do użytkowania w latach wcześniejszych.

Przebieg z wizytacji budynków należących do zasobów Spółdzielni wykazał, że są one utrzymane w ogólnym dobrym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym, w zakresie możliwym do stwierdzenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Spółdzielnia realizowała postanowienia art. 4 ust. 4¹ 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 także 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, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali użytkownicy byli powiadamiani w terminach określonych w art. 4 ust. 4 oraz ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach objętych lustracją gospodarka zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów, wynoszącą:

- w 2018 roku – w kwocie 166.408,59 zł,
- w 2019 roku – w kwocie 284.344,87 zł,
- w 2020 roku – w kwocie 137.984,15 zł.

Z tytułu prowadzenia pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe netto:

- w 2018 roku – w kwocie 573.444,29 zł,

- w 2019 roku – w kwocie 738.647,64 zł.
- w 2020 roku – w kwocie 588.091,80 zł,

Nadwyżka bilansowa za 2018 rok zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia została przeznaczona na pokrycie niedoborów przychodów w stosunku do poniesionych kosztów oraz na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów przypadających na członków w roku 2019. W 2020 roku ze względu na stan epidemii na terenie kraju nie odbyło się Walne Zgromadzenie i nadwyżka bilansowa za 2019 rok nie została rozdysponowana.

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 w okresie badanym rozliczeń z użytkownikami lokali był zgodny z postanowieniami tych norm.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi oraz dzierżawy terenu. W okresie badanym Spółdzielnia zawarła 15 umów najmu lokali użytkowych. Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia posiadała 47 umów zawartych o dzierżawę terenów. Umowy najmu i dzierżawy terenów w aspekcie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

Spółdzielnia zarządzała 5 nieruchomościami należącymi do Wspólnot Mieszkaniowych. Z tytułu zarządzania wspólnotami Spółdzielnia w latach 2018-2020 osiągnęła dodatkowe przychody w wysokości 168.132,75 zł.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2018 stanowiły 2,86% ich rocznego wymiaru, w 2019 roku wynosiły 3,04%, a na koniec 2020 roku 3,05%. W odniesieniu do lokali użytkowych wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 4,36% w 2018 roku, 4,85% w 2019 roku i 4,02% na koniec 2020 roku. We wszystkich latach badanego okresu największy udział w ogólnej kwocie zadłużeń od lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiły zaległości krótkoterminowe (2 miesięczne).

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.

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.

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.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrolne stanu

technicznej sprawności instalacji i elementów budynku wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Przeprowadzone zostały również kontrole stanu technicznej sprawności instalacji gazowych i wentylacyjnych wymagane art. 62 ust. 1 pkt 1 b i c Prawa budowlanego. Do użytkowników lokali, które nie zostały udostępnione do kontroli, Spółdzielnia wystosowała pisma informujące o konieczności przeprowadzenia wymaganych przeglądów.

Kontrole stanu technicznego zasobów były podstawą sporządzenia bilansów potrzeb remontowych oraz rocznych planów rzeczowo-finansowych remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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 2018-2020 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 6.019.627,74 zł. Zostały one sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2020 roku wynosił 417.153,70 zł.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielnia realizowała poprzez własną kadrę zatrudnionych konserwatorów (roboty naprawcze, konserwacyjne) oraz przez obcych wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi. Analiza treści zawieranych umów na roboty remontowe wykazała, że w treści umów w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni. Nadzór nad wykonawstwem robót każdorazowo wykonywany był przez inspektorów branżowych. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu i rozliczeniu robót wykonanych przez obcych wykonawców.

Spółdzielnia posiada dostosowaną do ustawy o rachunkowości dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji składników majątkowych, spełniając wymogi określone przepisami ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za lata 2018-2020 zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Wyboru podmiotu do badania sprawozdań dokonywał organ statutowo upoważniony - Rada Nadzorczą. Ze względu na brak Walnego Zgromadzenia w 2020 roku z powodu stanu epidemii, sprawozdanie finansowe za 2019 rok nie zostało zatwierdzone.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w sposobie rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni oraz w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów.

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat bankowych, z tytułu których uzyskała w badanych latach dodatkowe przychody zasilające jej gospodarkę.

Spółdzielnia zgodnie z przepisami prowadziła ewidencję zadłużeń z tytułu długoterminowych kredytów mieszkaniowych, spłacanych na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych i terminowo spłacała te zadłużenia, co stwierdzały coroczne kontrole w tym zakresie przeprowadzane przez Bank PKO BP SA. Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia nie posiadała już zadłużeń z tego tytułu.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „JANOWO” w Rumii w latach 2018-2020 oraz działalności inwestycyjnej prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Przedstawiając powyższe Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski