



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

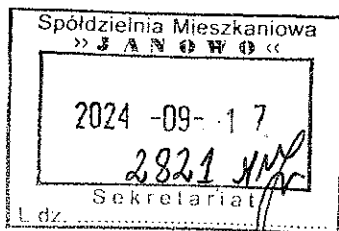
Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

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

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 10.09.2024 r.



L.dz. 1356/2024

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

Zgodnie z umową z dnia 27 września 2023 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Janowo” w Rumi, w dniach od 04.03.2024 roku do 16.08.2024 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2023 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- Organizacja Spółdzielni:
 - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna Spółdzielni.
- Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania.
- Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków oraz 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 inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości oraz ich realizacja.
- 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, składki ZUS, PFRON),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji zostały oparte na stwierdzonych faktach, wynikających z przedłożonych do badania dokumentów, informacji oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz upoważnionych pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska (rejestry, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja techniczna budynków,
- dokumenty finansowo - księgowo i sprawozdania finansowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach przeprowadzonej lustracji.

Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole.

Spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze dotyczący poddawania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całokształtu jej działalności raz na trzy lata. Ostatnia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach od 16.12.2020 r. do 29.07.2021 r., a jej przedmiotem była działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2020 roku oraz działalność inwestycyjna prowadzona przez Spółdzielnię w okresie od 01.01.2019 roku do 31.05.2021 roku.

Związek Rewizyjny, w ocenie polustracyjnej z dnia 11.08.2021 roku stwierdził, że działalność Spółdzielni była prowadzona prawidłowo i nie sformułował wniosków polustracyjnych. Wyniki lustracji zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniach 27-29 września 2022 roku.

Zarząd Spółdzielni zgłaszał do Krajowego Rejestru Sądowego zmiany w organach statutowych Spółdzielni oraz składał sprawozdania finansowe i sprawozdania z działalności Spółdzielni.

W badanym okresie podstawą działania Spółdzielni był statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Statut ten był przedmiotem oceny w ramach poprzedniej lustracji.

Spółdzielnia posiada zbiór regulaminów wynikających z postanowień statutu, obowiązujących przepisów i jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez organy uprawnione, zgodnie z kompetencjami określonymi w statucie.

Zgodnie z postanowieniami statutu organami Spółdzielni są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd i Rady Nieruchomości – w przypadku ich powołania spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danej nieruchomości. W okresie objętym lustracją Rady Nieruchomości nie funkcjonowały – nie zostały powołane.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie organizacji Walnych Zgromadzeń, które odbyły się w 2022 i 2023 roku. Zachowane zostały ustawowe terminy powiadomień członków Spółdzielni oraz ZRSMRP i Krajowej Rady Spółdzielczej o dacie, miejscu i porządku obrad. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie były ujęte w porządku obrad i dotyczyły spraw należących do ustawowych i statutowych kompetencji tego organu.

Dokumentacja sporządzona została w sposób zapewniający prawidłową ocenę przebiegu obrad, jak też formalną i merytoryczną ocenę podejmowanych uchwał. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad i sposób ich udokumentowania. Pomimo prawidłowego powiadomienia członków o Walnym Zgromadzeniu frekwencja była niska i wyniosła odpowiednio 5,29% i 1,69% ogółu uprawnionych członków.

Niezwołanie Walnego Zgromadzenia w 2021 roku miało umocowanie w art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza Spółdzielni funkcjonowała w 11 osobowym składzie, wybranym przez Walne Zgromadzenie w 2017 roku na kadencję 2017-2020. Kadencja ta uległa przedłużeniu na podstawie art. 90 a ustawy z 31 marca 2020 roku (tzw. covidowej). Wyboru nowego składu Rady Nadzorczej dokonało Walne Zgromadzenie w 2022 roku.

Na podstawie dokumentacji pracy Rady Nadzorczej stwierdzono, że organ ten zajmował się sprawami należącymi do jego kompetencji, częstotliwość posiedzeń określona w Regulaminie została zachowana, dokumentacja Rady i jej komisji jest kompletna oraz spełnia wymogi regulaminowe. Członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach zgodnie z postanowieniami statutu i art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu uchwalonego przez organ uprawniony. Z członkami Zarządu nawiązany został stosunek pracy.

W okresie objętym lustracją skład Zarządu uległ zmianom, co znajduje odzwierciedlenie w Krajowym Rejestrze Sądowym. Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu dotyczących obradowania, zakresu działania i dokumentowania posiedzeń.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna, której rozwiązania zapewniały warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zatrudnienie oraz fundusz płac w badanym okresie limitowany był wielkościami ujętymi w rocznych planach gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Nie stwierdzono przekroczenia przyjętych w planach wielkości zatrudnienia i wypłaconych wynagrodzeń.

Akta pracownicze prowadzone są zgodnie przepisami, tworząc uporządkowany zbiór. Z dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie bhp zgodnie z zajmowanymi stanowiskami, posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach oraz aktualne badania lekarskie. Zasady wynagradzania i organizacji pracy unormowane zostały w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy i Regulaminie Pracy.

W Spółdzielni nie funkcjonuje instytucjonalnie wyodrębniona komórka kontroli wewnętrznej. Czynności kontrolne były realizowane przez członków Zarządu w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo – kontrolnych. Mienie Spółdzielni objęte było ochroną sprawowaną przez wyspecjalizowaną firmę na podstawie umowy z dnia 10.12.2019 roku, było ubezpieczone, a ciągłość polis zachowana.

Spółdzielnia posiada opracowaną dokumentację opisującą sposób zabezpieczenia danych osobowych oraz stosowane sposoby ich zabezpieczenia. Przyjęte rozwiązania i ich realizacja nie budzi zastrzeżeń.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia władała gruntami o ogólnej powierzchni 36,3442 ha, w tym: gruntami o powierzchni 30,2192 ha, do których posiada prawo własności, do gruntów o powierzchni 6,1250 ha prawo wieczystego użytkowania. W okresie objętym lustracją zmniejszeniu uległa powierzchnia gruntów będących własnością Spółdzielni o 0,2305 ha, a gruntów będących w wieczystym użytkowaniu o 0,0853 ha. Zmniejszenie to wynikało z realizacji wniosków członków o przeniesienia własności lokali; na koniec badanego okresu 2 864 lokale mieszkalne posiadały status odrębnej własności, co stanowiło 62,7% ogółu mieszkań w zasobach Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia zrzeszała 5 273 członków, w tym 5 osób prawnych. Sprawy związane z przyjęciami w poczet członków jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem terminów i procedur określonych ustawowo i statutowo. Przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali były przedmiotem decyzji Zarządu, potwierdzonej podpisami na deklaracji przystąpienia do Spółdzielni i pisemnym zawiadomieniem zainteresowanych o przyjęciu. Ze sprawdzonej dokumentacji wynika, że akta członkowskie i rejestry wymagane Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych są prowadzone właściwie.

Przeprowadzony w ramach lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych pod względem oceny stanu porządkowego i technicznego budynków oraz infrastruktury osiedlowej wykazał, że są one utrzymane w czystości i właściwym stanie porządkowym oraz technicznym, możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne określające zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poszczególne lata ustalone zostały w rocznych planach gospodarczo – finansowych Spółdzielni, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą i stanowiły podstawę do ustalenia opłat za użytkowanie lokali w zasobach Spółdzielni.

Spółdzielnia realizowała wymóg art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określający, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody albo koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. O zmianach wysokości tych opłat Spółdzielnia informowała użytkowników lokali z zachowaniem terminów określonych w art. 4 ust.7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia terminowo dokonywała rozliczeń z użytkownikami lokali wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tytułu dostarczanych mediów.

W latach 2021-2023 wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem pożytków osiągniętych przez poszczególne nieruchomości zamykały się nadwyżką kosztów nad przychodami wynoszącą:

- w 2021 roku - 1 116 550,17 zł,
- w 2022 roku - 56 699,83 zł,
- w 2023 roku - 41 626,53 zł.

Z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej, niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi, Spółdzielnia uzyskała wyniki finansowe netto (nadwyżki bilansowe) wynoszące:

- za 2021 rok – 938 319,13 zł,
- za 2022 rok – 1 281 688,67 zł,
- za 2023 rok – 1 559 053,85 zł.

Nadwyżki bilansowe zostały na mocy uchwał Walnego Zgromadzenia przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych obciążających członków Spółdzielni. O przeznaczeniu nadwyżki za 2023 rok zdecydowało Walne Zgromadzenie w 2024 roku, tj. poza okresem objętym lustracją.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zarządzaniu przez Spółdzielnię lokalami użytkowymi. Umowy dotyczące wynajmu lokali użytkowych jak i dzierżawy terenów są precyzyjne, zawierają elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, określają obowiązki najemcy oraz należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Z ustaleń lustracyjnych wynika, że wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych określający stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat, na przestrzeni lat 2021 – 2023 utrzymywał się na stabilnym poziomie 2,78% - 2,95% i był niższy od wskaźników zadłużeń w innych spółdzielniach mieszkaniowych podobnej wielkości.

W tym samym okresie wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych określający stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat wynosił 4,30% w 2021 roku, 5,88% w 2022 roku i 3,64% w 2023 roku. Wskaźniki te były niższe od przeciętnie występujących w spółdzielniach mieszkaniowych.

Poziom i struktura zadłużeń w opłatach za używanie lokali wskazują na prawidłowość prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych. Spółdzielnia na bieżąco informowała użytkowników lokali mieszkalnych o możliwości i warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych. W latach 2021-2023 na konto Spółdzielni wpłynęło 556 821,27 zł. z tytułu dodatków mieszkaniowych.

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

W badanym okresie Spółdzielnia zarządzała 15 nieruchomościami stanowiącymi wspólnoty mieszkaniowe; w przypadku 7 nieruchomości był wykonywany zarząd powierzony (art. 27 ust. 2 u.s.m), a zarządzanie 8 nieruchomościami było na podstawie zawartych umów.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów i instalacji wymagane przepisami art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane. Dla wszystkich budynków założone zostały książki obiektów budowlanych, które prowadzone są zgodnie z wymogami określonymi w aktualnie obowiązujących przepisach.

Na podstawie ujawnionych potrzeb Spółdzielnia sporządzała plany remontów na poszczególne lata, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Poniesione w okresie objętym lustracją nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości wyniosły:

- w 2021 roku - 2 090 542,33 zł,
- w 2022 roku - 2 385 769,47 zł,
- w 2023 roku - 2 571 283,89 zł.

Nakłady te zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, tworzonym zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z odpisów naliczanych od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów. Na koniec każdego roku badanego okresu saldo funduszu remontowego było dodatnie - na koniec 2023 roku wynosiło 478 001,16 zł.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były wykonywane przez wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi, a w zawartych umowach na remonty interesy Spółdzielni zostały prawidłowo zabezpieczone. Nie stwierdzono nieprawidłowości w realizacji postanowień umownych, nadzorowaniu oraz rozliczaniu robót przez wykonawców zewnętrznych.

Prace o mniejszym zakresie rzeczowo-finansowym oraz o charakterze konserwacyjno-naprawczym były realizowane siłami własnymi. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu i rozliczaniu robót wykonanych przez służby własne Spółdzielni.

Prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni oparte zostało na zasadach określonych w normach wewnętrznych, które uwzględniają wymogi obowiązujących przepisów prawa. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o przyjęte formalnie zasady (politykę) rachunkowości, które odpowiadają wymogom określonym w ustawie o rachunkowości.

Nie budzi zastrzeżeń sposób dokumentowania skutków finansowych zdarzeń gospodarczych, jak również sposób rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni. Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji i wyceny składników majątkowych, spełniając wymogi określone przepisami ustawy o rachunkowości. Kasa prowadzona była wyłącznie na potrzeby własne Spółdzielni – nieprawidłowości nie stwierdzono.

Z ustaleń lustracji wynika, że sprawozdania finansowe za rok 2021, 2022 i 2023 zostały:

- sporządzone w terminie,
- zbadane przez biegłych rewidentów, którzy w sporządzonych opiniach wykazali poprawność ich sporządzenia i poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków,
- złożone terminowo do KRS.

Na dzień 31.12.2023 roku Spółdzielnia nie posiadała kredytów bankowych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją kształtowała się korzystnie. Spółdzielnia posiadała środki finansowe zapewniające terminowe regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała także wolne środki, finansowe zdeponowane w banku na lokatach terminowych, uzyskując odsetki z tytułu ich oprocentowania w łącznej kwocie 1 129 819,20 zł. Źródłem zasilenia gospodarki Spółdzielni były także odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które w badanym okresie zostały naliczone i wyegzekwowane w łącznej kwocie 187 215,80 zł.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszej ocenie Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP stwierdza, że w latach 2021-2023 działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” była prowadzona prawidłowo i Związek nie formułuje zaleceń polustracyjnych.

Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze wyniki lustracji powinny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski