



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

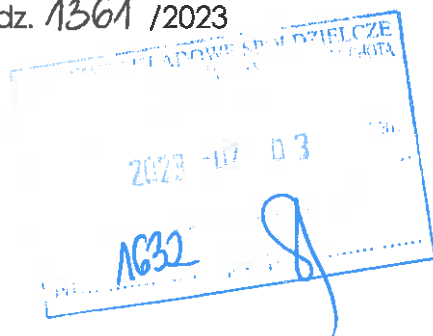
Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 27.06.2023 r.

L.dz. 1361 /2023



**Zarząd i Rada Nadzorcza
Międzyzakładowego Spółdzielczego
Zrzeszenia Budowy Domów
Mieszkalnych „OCHOTA”
ul. Opaczewska 43
02-201 Warszawa**

Zgodnie z umową zawartą w dniu 9 marca 2023 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Międzyzakładowym Spółdzielczym Zrzeszeniem Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” z siedzibą w Warszawie, w dniach od 08.05.2023 r. do 15.06.2023 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 do 31.12.2022 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 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 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.
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, 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 źródłowych i sporządzonych analitycznie zestawień, na wynikach przeglądu zasobów mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej oraz na podstawie wyjaśnień złożonych przez Zarząd i osoby zatrudnione. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska (rejestry, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja techniczna budynków,
- dokumenty finansowo - księgowe 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 obowiązkowi lustracyjnemu 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 08.06.2020 do 15.07.2020 roku, a jej przedmiotem był całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018 do 31.12.2019 roku.

Na podstawie ustaleń lustracji Związek dokonał oceny działalności Spółdzielni zawierającą 5 wniosków polustracyjnych i przekazał ją w piśmie z dnia 22.07.2020 r. Wyniki lustracji, zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze, zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu obradującemu w dniach 22 – 23 września 2021 r., które przyjęło wnioski do realizacji stosowną uchwałą. Spółdzielnia powiadomiła Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie o sposobie wykonania tych wniosków.

Z prowadzonej książki kontroli wynika, że w okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie była kontrolowana przez instytucje zewnętrzne.

Zrzeszenie występowało z wnioskami o zmianę danych podmiotu w Rejestrze Przedsiębiorców, a także o zmianę wpisów w KRS, co wynikało ze zmian w organach statutowych Spółdzielni, zmian Statutu oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów w aktach rejestrowych. Spółdzielnia posiada nadane wymagane numery identyfikacyjne oraz Statut, w którym zakres działania został prawidłowo określony.

Zrzeszenie prowadziło działalność w oparciu o statut przyjęty uchwałą Zebrania Przedstawicieli w 2009 roku, z późniejszymi zmianami, z których ostatnie uchwalone zostały przez Walne zgromadzenie w 2015 roku i wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 27.08.2015 roku. W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 9/2022 z dnia 29.09.2022 r. uchyliło dotychczasową treść statutu i uchwaliło jego nową treść, dostosowaną do obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze. Statut został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym na mocy postanowienia sądu rejestrowego z dnia 20.12.2022 r.

Pomimo dokonania tej rejestracji lustracja wykazała wymienione w protokole przypadki niespójności zapisów i inne mankamenty wymagające wyeliminowania.

System normatywny Spółdzielni tworzą unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i potrzeb Spółdzielni. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy, jednak pomimo dokonanych nowelizacji w celu zapewnienia ich zgodności z przepisami prawa obecnie obowiązującego i zgodności z nową treścią statutu, nadal występują regulaminy o odległych datach uchwalenia lub nieprzydatne ze względu na zmiany w przepisach ustawowych. Niektóre regulaminy powinny zostać poddane analizie pod kątem ich wycofania z obrotu prawnego lub zostać znowelizowane w celu ich dostosowania do aktualnego stanu prawnego.

W badanym okresie funkcjonowały wszystkie organy samorządowe przewidziane postanowieniami statutu, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości dotyczących częstotliwości zwoływania walnych zgromadzeń. W okresie objętym lustracją odbyły się głosowania podczas trzech walnych zgromadzeń:

- w 2020 roku zwołane zostało nadzwyczajne walne zgromadzenie w częściach, którego obrady zostały przerwane w związku ze stanem zagrożenia epidemicznego i kontynuowane po przerwie w trybie art. 36 § 9-12 Prawa spółdzielczego,
- w 2021 Zarząd zwołał zebranie sprawozdawczo-wyborcze, będące realizacją wymogów art. 39 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze, w częściach dla wszystkich członków Spółdzielni, dopuszczając możliwość bezpośredniego uczestnictwa lub możliwość głosowania uchwał na piśmie w określonym w zawiadomieniu terminie,
- w 2022 roku Zarząd zwołał coroczne zebranie sprawozdawcze, będące realizacją wymogów art. 39 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze (bezpośrednie uczestnictwo).

W związku ze stanem zagrożenia epidemicznego i ogłoszeniem stanu epidemii, Walne zgromadzenie o charakterze sprawozdawczym w 2020 roku nie odbyło się.

Walne zgromadzenia zwoływane były w sposób określony w statucie, a o czasie, miejscu i porządku obrad Spółdzielnia powiadomiła członków zgodnie z trybem określonym postanowieniami statutu tj. 21 dni przed terminem walnego zgromadzenia. Dokumentacja walnych zgromadzeń sporządzona została w sposób umożliwiający ocenę przebiegu obrad i treści dyskusji, jak również formalnoprawną i merytoryczną ocenę podejmowanych uchwał. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad i sposób ich udokumentowania. Stwierdzono jednak, że w protokołach Walnych Zgromadzeń nie odnotowano głosów „wstrzymujących się” oraz liczby osób uczestniczących w głosowaniu poszczególnych uchwał, co jest niezbędne dla określenia ważności podjętych uchwał. Zgodnie z art. 8³ ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi *lex specialis* w odniesieniu do art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego, dla skutecznego podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie wymagane jest aby liczba głosów „za” była większa niż łączna liczba głosów „przeciw” i głosów „wstrzymujących się”.

Według postanowień statutu obowiązującego w okresie badanym, Rada Nadzorcza składa się z 11 - 15 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, na okres trzech lat. W wyniku badania dokumentacji stwierdzono, że:

- na dzień 31.12.2022 r. Rada działała w 13 osobowym składzie realizując swoje funkcje statutowe poprzez wykonywanie czynności kontrolno – nadzorczych na posiedzeniach plenarnych oraz poprzez funkcję opiniodawczą komisji Rady,
- nie wystąpiły przypadki, w których poszczególni członkowie pełniliby swoją funkcję przez okres dłuższy niż dwie kolejne kadencje,
- wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali ujawnieni w Krajowym Rejestrze Sądowym, a w przypadku wygaśnięcia mandatu byli z niego wykreśleni,
- działalność stałych komisji problemowych nie wykraczała poza ramy określone w regulaminach komisji,
- w czasie stanu epidemii oraz zagrożenia epidemicznego przyjęto odmienny sposób odbywania posiedzeń tj. Przewodniczący Rady Nadzorczej w formie zarządzenia podejmował decyzje o głosowaniu uchwał na piśmie, w tym również w sytuacji gdy posiedzenia odbywały się w trybie stacjonarnym oraz w sprawach osobowych (zmiana wynagrodzenia, przyznanie premii).

Uchwały podejmowane były w trybie mieszanym tj. poprzez głosowanie bezpośrednio na posiedzeniu oraz na piśmie. Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej jest prowadzona, przechowywana i archiwizowana prawidłowo.

Członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymywali wynagrodzenia za udział w posiedzeniach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, kierującego bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Ocena działalności Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu.

Organ ten pracował w oparciu o postanowienia Statutu i Regulaminu Zarządu uchwalonego przez organ uprawniony. Z pełniącymi funkcje członkami Zarządu, z wyjątkiem członka Zarządu oddelegowanego z Rady Nadzorczej do pełnienia tej funkcji, nawiązany został stosunek pracy (zatrudnienie w pełnym wymiarze czasu pracy).

W okresie objętym lustracją skład Zarządu ulegał zmianom i był uzupełniany. Rada Nadzorcza uzupełniła skład Zarządu w ramach przeprowadzonego postępowania konkursowego. Zmiany w składzie Zarządu zaistniałe w trakcie okresu objętego lustracją znajdują odzwierciedlenie w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych dotyczących obradowania, zakresu działania i dokumentowania posiedzeń. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji tego organu określonym w statucie. Zarząd jako organ kolegialny realizował cele i zadania statutowe, w tym zadania wynikające z prowadzonej działalności jako podmiotu gospodarczego.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna dostosowana do istniejącego stanu zatrudnienia. Przyjęte w niej 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. Zatrudnienie pracowników etatowych nie przekraczało wielkości przyjętych w planach.

Akta pracownicze prowadzone są zgodnie z wymogami obowiązującego w tym obszarze rozporządzenia, tworząc uporządkowany zbiór. Z badanych dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie bhp zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach oraz posiadają aktualne badania lekarskie. Zasady wynagradzania normuje „Regulamin wynagradzania” obejmującą wszystkich pracowników Zrzeszenia, w tym Zarząd. Taryfikator wynagrodzeń uwzględnia stanowisko Prezesa Zarządu, Zastępcy Prezesa – Głównego Księgowego oraz Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.

Zgodnie z zapisami art. 241²⁶ § 2 w związku z art. 128 § 2 pkt 2 Kodeksu pracy regulamin wynagradzania nie może określać warunków wynagradzania pracowników zarządzających zakładem pracy w imieniu pracodawcy, osób zarządzających zakładem pracy na innej podstawie niż stosunek pracy oraz głównego księgowego.

Spółdzielnia tworzyła Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych (ZFŚS) zgodnie z przepisami ustawowymi. Zasady przeznaczania środków funduszu na poszczególne cele i rodzaje świadczeń oraz zasady i warunki korzystania przez osoby uprawnione określone zostały w „Regulaminie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych”. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie prowadzenia dokumentacji związanej z wydatkowaniem środków z ZFŚS.

Spółdzielnia posiada opracowaną dokumentację opisującą sposób zabezpieczenia danych osobowych oraz stosowane sposoby ich zabezpieczenia. W Spółdzielni wyznaczono Pełnomocnika ds. Ochrony Danych Osobowych oraz określono ramowy zakres jego zadań. Od dnia 27.11.2020 r. w wyniku zawartej umowy o świadczenie usług, pełnienie funkcji inspektora ochrony danych powierzone zostało podmiotowi zewnętrznemu.

W 2020 w ramach zrealizowanego audytu wydane zostały rekomendacje dotyczące dokonania koniecznych zmian regulacyjnych oraz organizacyjnych. Powyższe prace w badanym okresie pozostawały w fazie realizacji.

Obowiązki w zakresie wykonywania czynności kontrolnych należą do obowiązków członków Zarządu, realizowanych w ramach kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu powierzonych zadań oraz do obowiązków Rady Nadzorczej, realizowanych w ramach uprawnień nadzorczych – kontrolnych wynikających z ustawy Prawo spółdzielcze. System kontroli wewnętrznej Spółdzielni jest adekwatny do wielkości i skali działalności Spółdzielni. Mienie Spółdzielni objęte jest ochroną, a majątek był ubezpieczony. Kontynuacja polis została zachowana.

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia władała gruntami o ogólnej powierzchni 5,8422 ha, w tym: gruntami o powierzchni 0,8834 ha (15,1%), do których posiada prawo własności oraz gruntami o powierzchni 4,9588 ha (84,9%), których Spółdzielnia jest współwłaścicielem. Udziały ułamkowe w gruntach stanowiących współwłasność odpowiadają powierzchni 1,9578 ha. (39,5% całej powierzchni gruntów stanowiących współwłasność).

Wszystkie grunty są nieruchomościami zabudowanymi na cele mieszkaniowe. Prawa własności do gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni zostały nabyte na mocy Ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Stan prawny gruntów jest uporządkowany, a księgi wieczyste zawierając aktualne wpisy, z wyjątkiem:

- działki ewidencyjnej nr10/4 (obręb 2-03-03), stanowiącej nieruchomość zabudowaną „Szczęśliwice I”, gdzie wniosek o zmianę wpisu w księdze wieczystej pozostaje w trakcie realizacji,
- działki ewidencyjnej nr 48 (obręb 6-03-16) położonej przy ul. Leszno 19, dla której Prezydent M. St. Warszawy nie wydał zaświadczenia potwierdzającego nabycie prawa własności.

Stan ten jest wynikiem zdarzeń niezawinionych przez Spółdzielnię, a termin załatwienia spraw jest zależny odpowiednio, od sądu i od decyzji Urzędu M. St. Warszawy.

W badanym okresie Spółdzielnia nie ustanawiała służebności na gruntach będących we władaniu Spółdzielni oraz nie wystąpiły obciążenia hipoteczne tych nieruchomości.

Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry: rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dokumentację członkowską stanowią teczki z aktami członków. Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zrzeszała 1 050 członków. Przyjęte osoby spełniały warunki określone w zapisach ustawowych. Zarząd nie podejmował uchwał w sprawie przyjęć członków (odrębna własność) oraz nie protokołował decyzji podjętych w tych sprawach w odniesieniu do członków przyjętych na mocy ustawy.

Przyjęcia w poczet członków potwierdzają deklaracje podpisane przez członków Zarządu (odrębna własność) oraz pisemne zawiadomienia skierowane do członków przyjętych na podstawie przepisów ustawowych. W okresie objętym lustracją Zrzeszenie nie posiadało lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie umów najmu oraz lokali zajmowanych bez tytułu prawnego, do których wygasły spółdzielcze lokatorskie prawa.

Spółdzielnia realizowała uprawnienia członków związane z przekształceniem praw do lokali. W okresie objętym badaniem zrealizowano ogółem 38 wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali.

W badanym okresie nie nastąpiły zmiany w stanie ilościowym zasobów mieszkaniowych, na które składa się 31 budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, stanowiących 7 nieruchomości jedno i wielobudynkowych, dla których Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i ich utrzymania oraz ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Wszystkie budynki stanowią nieruchomości mieszkaniowe, w których na koniec 2022 roku Spółdzielnia posiadała wyodrębnionych 838 lokali mieszkalnych i 14 hal garażowych posiadających 555 miejsc postojowych.

Selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych pod względem oceny stanu estetyczno – technicznego oraz otaczającej je infrastruktury osiedlowej wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowym i technicznym, możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia dokonywała oceny energetycznej lokali przekształcanych w odrębną własność i wynajmowanych, tylko na żądanie nabywców i najemców tych lokali. W dniu 28 kwietnia 2023 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, wprowadzająca obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej w odniesieniu do wszystkich lokali zbywanych lub wynajmowanych w istniejących zasobach, a także w odniesieniu do wszystkich budynków nowo wybudowanych i modernizowanych.

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.

W badanym okresie Spółdzielnia dokonywała zmian wysokości opłat za użytkowanie lokali, a 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 z tytułu dostarczanych mediów.

W latach 2020-2021 wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem pożytków osiągniętych przez poszczególne nieruchomości oraz stanu rozliczeń międzyokresowych gzm z lat poprzedzających zamykały się nadwyżką przychodów nad kosztami:

- w 2020 roku – 588 970,83 zł,
- w 2021 roku – 354 013,57 zł,

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2022 rok był ujemny i wynosił (-)785 985,07 zł. Nie uwzględnia on przychodów nieruchomości mieszkaniowych z tytułu uzyskanych pożytków, które zostaną zaksięgowane po zatwierdzeniu podziału nadwyżki bilansowej przez Walne Zgromadzenie.

Nie stwierdzono w badanym okresie nieprawidłowości w zakresie kalkulacji opłat za używanie lokali.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zarządzaniu przez Spółdzielnię lokalami użytkowymi. Umowy dotyczące wynajmu lokali użytkowych jak i dzierżawy terenów oraz umowy o udostępnienie powierzchni budynków na cele reklamowe 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 2020 – 2022 kształtował się na stabilnym poziomie, niższym od wskaźników osiąganych przez spółdzielnie mieszkaniowe podobnej wielkości. W badanym okresie wskaźnik ten zmalał z poziomu 4,51% w 2020 roku do poziomu 4,19% w 2022 roku.

Łączna kwota zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne na koniec 2022 roku wynosiła 253 804,08 zł, przy rocznym wymiarze opłat w kwocie 8 452 113,75 zł.

W tym samym okresie wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych określający stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat na przestrzeni lat 2020 – 2022 wykazywał tendencję malejącą i uległ zmniejszeniu z poziomu 8,39% w 2020 roku do poziomu 5,46% w 2022 roku. Wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych kształtował się na poziomie zbliżonym, a nawet niższym od wskaźników osiąganych przez inne spółdzielnie mieszkaniowe.

Ustalenia lustracji wskazują, że organy statutowe Spółdzielni prowadzą działania w zakresie windykacji należności, a zakres i poprawność tych działań nie budzą zastrzeżeń. Spółdzielnia na bieżąco informowała użytkowników lokali mieszkalnych o możliwości i warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych. W latach 2020 – 2022 nikt z użytkowników lokali mieszkalnych nie korzystał z 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 nie wykonywała zarządu powierzonego w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali nieruchomościami należącymi do wspólnot mieszkaniowych.

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. Spółdzielnia wykonywała również obowiązki w zakresie dokonywania przeglądów technicznych i czynności konserwacyjnych urządzeń gaśniczych, wynikające z przepisów o ochronie przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych. Terminowo przeprowadzano również przeglądy dźwigów osobowych.

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, które sporządzano w ujęciu rzeczowym i finansowym. Zgodnie z kompetencjami wynikającymi ze statutu plany zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Poniesione w latach 2020 – 2022 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków, obciążające fundusz remontowy wyniosły łącznie 3 914 811,21 zł. i zostały sfinansowane ze środków zgromadzonych na tym funduszu.

Stan funduszu remontowego na koniec 2022 roku w skali całej Spółdzielni wykazuje saldo dodatnie w wysokości 2 109 554,93 zł. Stany funduszu remontowego wszystkich nieruchomości wykazują wielkości dodatnie.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były wykonywane przez wykonawców, wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi, ale również we własnym zakresie przez pracowników – konserwatorów Spółdzielni.

Analiza umów na roboty remontowe z wykonawcami zewnętrznymi wykazała, że w sposób należyty zabezpieczono interesy Spółdzielni. Nie stwierdzono nieprawidłowości w realizacji postanowień umownych oraz rozliczaniu robót przez wykonawców obcych. Nadzór nad wykonawstwem robót sprawowany był przez zatrudnionych pracowników.

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.

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

- za 2020 rok – 80 293,32 zł,
- za 2021 rok – 79 368,66 zł,
- za 2022 rok – 147 127,63 zł.

Nadwyżki bilansowe za lata 2020 i 2021 zostały podzielone uchwałami Walnych Zgromadzeń i rozliczone w księgach rachunkowych. Nadwyżka bilansowa za 2022 rok zostanie podzielona przez Walne Zgromadzenie, które odbędzie się w 2023 roku.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2020, 2021 i 2022 są kompletne, zostały sporządzone terminowo i zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości i zostały poddane ocenie Rady Nadzorczej. Sprawozdania finansowe za lata 2020 i 2021 zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie, i zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości zostały ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym wraz ze sprawozdaniami Zarządu z działalności Spółdzielni. Sprawozdanie za 2022 zostanie przedłożone do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie, które będzie obradowało w 2023 roku.

Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia nie posiadała kredytów bankowych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie kształtowała się korzystnie. Spółdzielnia posiadała płynność finansową, umożliwiającą terminowe regulowanie zobowiązań zarówno o charakterze publicznoprawnym, jak również wobec wykonawców robót i dostawców usług.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo, jednak pożądane byłoby, aby w celu pełnego dostosowania regulacji wewnętrznych do obowiązujących przepisów oraz ujawnienia prawa własności do gruntów, organy samorządowe Spółdzielni rozważyły przyjęcie do realizacji następujących wniosków:

1. Wyeliminować wykazane w protokole lustracji uchybienia w treści Statutu i dostosować zapisy do zgodności z przepisami ustawowymi oraz usunąć stwierdzone niespójności wewnętrzne.
2. Kontynuować rozpoczęty przegląd regulaminów wewnętrznych w celu wyeliminowania niezgodności wykazanych w protokole lustracji oraz dostosować nieaktualne zapisy do obowiązującego stanu prawnego i aktualnego stanu organizacyjnego Spółdzielni.
3. Wyegzekwować działaniami prawnymi od Prezydenta M. St. Warszawy zaświadczenie potwierdzające nabycie prawa własności do gruntu przy ul. Leszno 19, umożliwiającego ujawnienia posiadanego prawa w księdze wieczystej, a następnie ujawnić to prawo w istniejącej księdze wieczystej.
4. Przyjęcie w poczet członków, posiadających odrębną własność lokalu realizować w formie uchwał oraz dokumentować w protokołach Zarządu przyjęcia osób, które nabywają członkostwo z mocy prawa.

Przedstawiając powyższą ocenę, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie wskazuje na dyspozycję art. 93 §1b i § 4 Prawa spółdzielczego, określających obowiązek przedstawiania wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz obowiązek corocznego przekazywania walnemu zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Janowski