



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

*Str. interwista
+ RN + banyd + PCM
WZC
Hugichli*



Warszawa, dnia 22 lipca 2020 roku.

L dz. 643/2020

Międzyzakładowe Spółdzielcze Zrzeszenie
Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA”
ul. Opaczewska 43
02 – 201 Warszawa

W wyniku umowy z dnia 22 maja 2020 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Międzyzakładowym Spółdzielczym Zrzeszeniem Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie w dniach od 8 czerwca do 15 lipca 2020 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2018 roku do 31.12.2019 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. **Realizacja wniosków polustracyjnych oraz zaleceń pokontrolnych** jakim Zrzeszenie było poddane w okresie od poprzedniej lustracji.
2. **Organizacja Zrzeszenia:**
 - statut Zrzeszenia oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Zrzeszenia,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Zrzeszenia.
3. **Stan prawny gruntów będących we władaniu Zrzeszenia (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.**
4. **Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**
5. **Działalność inwestycyjna.**
 - potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji,
 - pozyskanie terenów budowlanych,
 - poprawność przygotowania inwestycji,
 - tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
 - nadzór inwestorski,
 - system finansowania inwestycji,
 - rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.
6. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:**
 - stan ilościowy oraz estetyczno - porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych i ich otoczenia,

- koszty i przychody g.z.m. oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Zrzeszenia,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

7. 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.

8. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Zrzeszenia w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczanie kosztów ogólnych Zrzeszenia,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Zrzeszenia (podatki, ZUS, PFRON),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

9. Ocena realizacji przez Zrzeszenie obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Zrzeszenia 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, sporządzonych analitycznie zestawień, wynikach przeglądu budynków i infrastruktury osiedlowej oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Zrzeszenia oraz członków organów samorządowych. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Zrzeszenia,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami oraz dokumentacja dotycząca wykonanych robót remontowych,
- dokumenty finansowo - księgowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole z lustracji, który łącznie z niniejszym listem stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Zrzeszenia bez zastrzeżeń.

Zrzeszenie realizuje obowiązek lustracyjny zgodnie z dyspozycją art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, gdyż poprzednia lustracja pełna jego działalności została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w okresie od 9.04.2018 roku do 12.06.2018 roku, obejmując całokształt działalności Zrzeszenia w latach 2015 - 2017. Na podstawie ustaleń lustracji zawartych w protokole, Związek w liście polustracyjnym z dnia 25.06.2018 roku przedstawił ocenę działalności Zrzeszenia i sformułował pięć wniosków, które stosowną uchwałą zostały przyjęte do realizacji przez najbliższe Walne Zgromadzenie. Ustalenia lustracji wskazują (vide str. 13 – 14 pr. lustracji), że wyłącznie jeden z przyjętych wniosków został zrealizowany, natomiast pozostałe wnioski nadal pozostają aktualne lub z uwagi na ich treść są realizowane na bieżąco w ramach prowadzonej działalności. W latach 2018 - 2019 w Zrzeszeniu zostały również przeprowadzone kontrole banku finansującego budownictwo mieszkaniowe (PKO BP) w ramach przysługujących temu podmiotowi uprawnień. W wyniku przeprowadzonych kontroli wydano jedną rekomendację pokontrolną określającą konieczność uzupełnienia w dokumentacji Zrzeszenia wniosku o skorzystanie z umorzenia zadłużenia na podstawie art. 10 ust. 1 pkt. 4 ustawy. Zalecenie zrealizowano.

W okresie objętym lustracją Zrzeszenie występowało z wnioskami o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców, a także o zmianę wpisu w KRS, co wynikało ze zmian w jego organach statutowych 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 okresie objętym lustracją nie zawsze były składane w wyznaczonym terminie. Dane objęte tymi wpisami na dzień 31.12.2019 roku były aktualne.

W latach 2018 – 2019 Zrzeszenie prowadziło swoją działalność w oparciu o statut, przyjęty uchwałą Zebrania Przedstawicieli w dniu 19 września 2009 roku, zmieniony uchwałami:

- nr 6/2011 Walnego Zgromadzenia MSZBDM „Ochota” w Warszawie zwołanego w dniach 20 i 21 czerwca 2011 roku,
- nr 7/2015 Walnego Zgromadzenia MSZBDM „Ochota” w Warszawie zwołanego w dniach 17 i 18 czerwca 2015 roku,

które zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym na mocy postanowień sądu rejestrowego.

W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenie MSZBDM „Ochota” nie podjęło uchwał zmieniających zapisy statutowe. Statut regulował działalność Spółdzielni oraz zawierał rozgraniczenie kompetencji organów statutowych. Nadal aktualna pozostaje jednak konieczność dostosowania zapisów statutu do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, tj. ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązujących od września 2017 roku.

System normatywny Zrzeszenia tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, wynikające z przepisów o charakterze szczególnym w randze ustaw lub wydanych na ich podstawie rozporządzeń wykonawczych, postanowień statutu oraz jego potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. W Zrzeszeniu nie poddawano analizie i nie dostosowywano do zmieniających się norm prawnych obowiązujących regulaminów wewnętrznych, o czym świadczą odległe daty uchwalenia większości z posiadanych przez Zrzeszenie unormowań (vide str. 22 – 23 pr. lustracji). Unormowania te są kompletne, zasadniczo poprawne merytorycznie, jednak zgodnie z oceną dokonaną w ramach poprzedniej lustracji wewnętrzny system aktów normatywnych Zrzeszenia może ograniczać dalsze prawidłowe funkcjonowanie Zrzeszenia z uwagi na odległe daty uchwalenia tych aktów. Wydany na podstawie poprzednich badań wniosek (nr 1) nadal pozostaje aktualny.

W badanym okresie w Zrzeszeniu funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jego statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. W latach objętych lustracją w Zrzeszeniu odbyły się dwa Walne Zgromadzenia. Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia zwoływane były z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie. O czasie, miejscu i porządku obrad Zrzeszenie zawiadamiało członków na piśmie, poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicy ogłoszeń, na klatkach schodowych oraz w jego siedzibie. Porządek obrad wraz z informacją o czasie i miejscu przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia oraz dokumentacja przygotowana na Walne Zgromadzenie była również dodatkowo umieszczana na stronie internetowej Zrzeszenia. Istotnych zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tego organu oraz sposób dokumentowania i archiwizowania. Pomimo prawidłowego powiadomienia członków o Walnych Zgromadzeniach frekwencja na zebraniach kształtowała się na niskim poziomie (8,36% w 2018 roku i 7,37% w 2019 roku uprawnionych członków). Na Walnym Zgromadzeniu w 2018 roku wyczerpano przyjęty porządek obrad, po czym obrady zostały zamknięte. W 2019 roku nie przygotowano projektu i nie podejmowano uchwały dotyczącej przyjęcia wniosków wynikających z listu polustracyjnego (uchwała w tej sprawie została podjęta na WZ w 2018 roku), niemniej jednak porządek obrad zawarty w zawiadomieniu o WZ w 2019 roku obejmował podjęcie uchwały w przedmiotowej kwestii. Ponadto nie został w pełni wypełniony obowiązek przeprowadzenia autoryzacji uchwał przez Kolegium, tj. nie został dotrzymany termin statutowy 21 dni, a protokoły z obrad Kolegium nie zostały podpisane przez przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części WZ (szczegóły w protokole z lustracji).

Według postanowień obowiązującego statutu, Rada Nadzorcza składa się z 11 - 15 osób wybranych spośród członków Zrzeszenia w głosowaniu tajnym, na trzyletnią kadencję. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od dnia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję. W okresie

2018 – 2019 nie wystąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej wynikające z upływu kadencji. W okresie objętym lustracją wystąpiły natomiast przypadki ustania członkostwa w Radzie Nadzorczej przed jej upływem. Sposób uzupełniania składu Rady Nadzorczej przed upływem kadencji nie został doprecyzowany w regulacjach wewnętrznych Zrzeszenia. Przyjęto praktykę, przeprowadzenia wyborów uzupełniających skład Rady na kolejnym Walnym Zgromadzeniu. Wybory dokonywane były w głosowaniu tajnym. Z kontroli dokumentacji wynika, że zgłoszenia kandydatów dokonano z zachowaniem wymogów statutowych. Nie zidentyfikowano przypadków, w których poszczególni członkowie pełniliby swoją funkcję przez okres dłuższy niż dwie kolejne kadencje. Zrzeszenie dokonywało aktualizacji wpisów w KRS dotyczących składu osobowego Rady Nadzorczej. Z uwagi na zaistniałe uchybienia (szczegóły w protokole lustracji) w ramach rozpoznania przez sąd pozostaje uchwała nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia zwołanego w dniach 25 - 27 czerwca 2018 roku w sprawie powołania jednego z członków Rady Nadzorczej w celu uzupełnienia jej składu.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji, sprawowała kontrolę nad gospodarką finansową Zrzeszenia, eksploatacją zasobów mieszkaniowych oraz zagadnieniami organizacyjnymi. Funkcja normatywna była przez Radę Nadzorczą realizowana w ograniczonym zakresie. Rada Nadzorcza znowelizowała w badanym okresie wyłącznie jeden regulamin. Trwały również prace związane z przygotowaniem zmian do statutu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu oraz *Regulaminu Rady Nadzorczej*. Sposób udokumentowania pracy tego organu i podejmowanych uchwał nie budzi zastrzeżeń. Ze swojego grona Rada Nadzorcza wyłoniła dwie komisje stałe, tj. Komisję Rewizyjną i Komisję Techniczną, które działały w oparciu o przyjęte przez Radę Nadzorczą regulaminy komisji i zajmowały się badaniem tematów, które kierunkowały prace Rady Nadzorczej. W 2018 roku rozpoczęły działalność powołane w 2017 roku przez Radę Nadzorczą obecnej kadencji trzy komisje czasowe (ds. opracowania zasad premiowania członków Zarządu, ds. oceny i wyboru oferty na montaż dźwigów osobowych w budynkach os. Szczęśliwice I, ds. opracowania wniosków statutowych). Komisja Rewizyjna oraz Komisja Techniczna pracowały w oparciu o przyjęte ramowe plany pracy. Skład Komisji Rewizyjnej w związku z rezygnacją jednego z członków Rady Nadzorczej został ograniczony do 2 osób (rezygnacja z dniem 14.05.2019 roku) i do dnia zakończenia badania lustracyjnego nie został uzupełniony. Komisja Rewizyjna nie wypełniała również wymogu dotyczącego częstotliwości zwoływania posiedzeń (raz na kwartał). Członkowie Rady Nadzorczej i komisji tego organu nie otrzymywali wynagrodzenia za udział w posiedzeniach prezydium, posiedzeniach plenarnych i komisjach.

Skład i liczba członków Zarządu na dzień 31.12.2019 roku była zgodna z wymogami statutu Zrzeszenia. Z każdym z Członków Zarządu został nawiązany stosunek pracy. W okresie objętym lustracją skład Zarządu ulegał zmianom i był dwukrotnie uzupełniany. Zarząd w okresach od 1.10.2019 roku do 31.12.2019

roku oraz od 1.02.2019 roku do 15.05.2019 roku pracował w niepełnym dwuosobowym składzie. W ramach przeprowadzonych postępowań konkursowych Rada Nadzorcza Zrzeszenia uzupełniła skład Zarządu z dniem 1.01.2019 roku (Prezes Zarządu) oraz 16.05.2019 roku (Zastępca Prezesa Zarządu – Główny Księgowy). Skład Zarządu został ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym na mocy postanowień Sądu Rejonowego dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w pracy Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Zrzeszenia, rozumianego jako podmiot gospodarczy i ocena działania Zrzeszenia zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Nie wystąpiły niewłaściwości 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 normach wewnętrznych. Zgodnie z § 44 ust. 4 statutu Zarząd przedkładał sprawozdanie z działalności Zrzeszenia Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu. Za okres objęty badaniem Walne Zgromadzenie zatwierdziło wyłącznie sprawozdanie za 2018 rok (uchwała nr 1/2018 WZ zwołanego w dniach 25 - 27.06.2018 roku). Walne Zgromadzenie obejmujące porządkiem obrad sprawozdawczość za rok 2019 nie zostało zwołane do dnia zakończenia lustracji z uwagi na ogłoszony stan epidemii. Zrzeszenie nie powoływało fakultatywnych organów samorządowych.

Zrzeszenie posiada strukturę organizacyjną, która jest dostosowana do skali prowadzonej działalności, a wynikający ze struktury poziom zatrudnienia zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Zrzeszenia jako podmiotu gospodarczego. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy (Regulamin Pracy, Regulamin wynagradzania). Lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Akta osobowe pracowników prowadzone były w podziale na część A, B, C i D, zgodnie z wymogami obowiązującymi od dnia 1 stycznia 2019 roku, tj. Rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10 grudnia 2018 roku w sprawie dokumentacji pracowniczej.

W badanym okresie Zrzeszenie tworzyło Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych zgodnie z przepisami ustawowymi. Nie zidentyfikowano nieprawidłowości w obszarze prowadzenia dokumentacji związanej z wydatkowaniem środków ZFŚS.

Zrzeszenie wdrożyło system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania nie budzą zastrzeżeń. W Zrzeszeniu nie funkcjonuje instytucjonalnie wyodrębniony system kontroli wewnętrznej. Czynności te są realizowane przez członków Zarządu w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą, w ramach uprawnień nadzorczo – kontrolnych. System kontroli wewnętrznej opiera się

również na mechanizmach kontroli ryzyka zawartych w zarządzeniach, regulaminach i instrukcjach.

Zarząd MSZBDM „Ochota” wprowadził do stosowania *Politykę Ochrony Danych*. Procedury dotyczące przetwarzania danych osobowych były dostosowane do wymagań RODO, 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. Zrzeszenie wypełniło również obowiązek informacyjny dotyczący przetwarzania danych poprzez umieszczenie komunikatu na stronie internetowej Zrzeszenia, a osoby dopuszczone do przetwarzania danych osobowych otrzymały imienne upoważnienia. W Zrzeszeniu wyznaczono Pełnomocnika ds. Ochrony Danych Osobowych oraz określono ramowy zakres zadań Pełnomocnika, w tym również monitorowanie przestrzegania wewnętrznych procedur dotyczących danych osobowych.

W badanym okresie Zrzeszenie nie prowadziło działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Z prowadzonej przez Zrzeszenie dokumentacji terenowo – prawnej wynika, że na dzień 31.12.2019 roku powierzchnia gruntów pozostających w jego władaniu wynosiła 5,8430 ha. Zrzeszenie ma ustalone prawo własności do całości władanych gruntów. Zrzeszenie nie zajmuje gruntów bezumownie. Dla gruntów o uregulowanym stanie prawnym i znajdujących się na nich budynkach urządzone są księgi wieczyste. Zrzeszenie nie posiada gruntów nieprzydatnych. W badanym okresie Zrzeszenie nie ustanawiało obciążeń hipotecznych nieruchomości. W latach 2018–2019 Zrzeszenie nie dokonywało również przejęć budynków mieszkalnych od zakładów pracy.

Na dzień 31.12.2019 roku Zrzeszenie zrzeszało 1060 członków. Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie. Zrzeszenie prowadzi wymagane prawem rejestry, w tym również wymagany art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Rejestr członków prowadzony jest z zachowaniem chronologii ich przyjęć. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków, jak również z ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem terminów i procedur określonych ustawowo i statutowo. Zastrzeżeń nie budzi również sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej.

Lustracja objęła działalność inwestycyjną obejmującą lata 2018 - 2019. W Zrzeszeniu nie ma członków oczekujących na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Nie prowadzono też analiz rynku budownictwa mieszkaniowego, gdyż w badanym okresie obowiązywał zakaz rozpoczynania nowych inwestycji ustanowiony uchwałą Walnego Zgromadzenia. W okresie objętym lustracją działalność inwestycyjna w zakresie budownictwa mieszkaniowego ograniczała się do dokończenia realizacji zadania

inwestycyjnego „Raławicka II”, którego przedmiotem była budowa zespołu mieszkalno - usługowego przy ul. Bohdanowicza 19 w Warszawie. Zrzeszenie nie prowadziło przygotowań do rozpoczęcia nowych inwestycji oraz nie posiadało innych zadań inwestycyjnych będących w trakcie realizacji i inwestycji zaniechanych.

Ustalenia lustracji wskazują, że pozwolenie na użytkowanie budynku przy ul. Bohdanowicza 19 w Warszawie uzyskano decyzją nr IOT/81/U//2019 Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla M. St. Warszawy z dnia 9.07.2019 roku, która stała się prawomocna w dniu 26 sierpnia 2019 roku. W 2019 roku w ramach zakończonej inwestycji mieszkaniowej Zrzeszenie przekazało do użytkowania zasoby stanowiące 96 lokali mieszkalnych o ogólnej powierzchni użytkowej 6675,20 m², 5 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 394,08 m², garaż podziemny na 85 miejsc postojowych o powierzchni 2590,80 m² oraz 31 pomieszczeń gospodarczych. Lokale mieszkalne zostały zasiedlone w 2003 roku, ponieważ ówczesny Zarząd Zrzeszenia wydał przydziały lokali bez dokończenia i rozliczenia inwestycji, jak również nie mając pozwolenia na użytkowanie budynku. Zrzeszenie pobiera opłaty eksploatacyjne od lokatorów zamieszkających w budynku przy ul. Bohdanowicza 19 od dnia 1.01.2003 roku. Zrzeszenie dokonało rozliczenia kosztów realizacji inwestycji oraz ustaliło wartość początkową lokali. Zgodnie z decyzją Zarządu rozliczenia końcowego inwestycji dokonała specjalistyczna firma zewnętrzna, co było uzasadnione ze względu na skomplikowany charakter rozliczeń, spowodowany długim okresem realizacji inwestycji (19 lat) oraz zasiedleniem budynku jeszcze przed zakończeniem budowy (w 2003 roku). Rada Nadzorcza zatwierdziła ostateczne rozliczenie kosztów budowy. Termin rozliczenia kosztów budowy wynikający z art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został zachowany. O wynikach ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji powiadomiono pisemnie zainteresowanych członków Zrzeszenia. Całkowity koszt inwestycji wyniósł 32.687.202,50 zł., natomiast:

- koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych wyniósł 4.184,61 zł.,
- koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali użytkowych wyniósł 5.578,63 zł.,
- koszt budowy 1 jednego miejsca postojowego wyniósł 33.000,00 zł.

Zgodnie z założeniami organizacyjno - finansowymi inwestycji sfinansowanie budowy budynku powinno nastąpić w całości ze środków przyszłych użytkowników lokali. Do dnia zakończenia lustracji nie dokonano wszystkich rozliczeń indywidualnych ponieważ część członków objęta rozliczeniami odwołała się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia; aktualnie trwa postępowanie wewnątrzspółdzielcze, które wydłuża się z uwagi na utrzymujący się stan zagrożenia epidemicznego w kraju. W badanym okresie Spółdzielnia nie zaciągała, ani nie posiadała kredytów bankowych na finansowanie inwestycji mieszkaniowych.

Według stanu na dzień 31.12.2019 roku zasoby mieszkaniowe Zrzeszenia to zespół 31 budynków położonych w Warszawie, stanowiących 7

nieruchomości jedno i wielobudynkowych, dla których zostały założone księgi wieczyste. W zasobach mieszkaniowych eksploatowanych jest 38 dźwigów osobowych. Selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w należytym stanie estetyczno - porządkowym oraz technicznym - w zakresie możliwym do stwierdzenia w trakcie wizualnego oglądu.

W latach 2018 - 2019 w Zrzeszeniu nie wystąpiły przypadki podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały, o której mowa w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określającej, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Nie wystąpiły również przypadki wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynkach położonych w obrębie tej samej nieruchomości, do których zgodnie z art. 26 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. W badanym okresie Zrzeszenie nie zarządzało nieruchomościami obcymi w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

W świetle ustaleń lustracji:

1. Zrzeszenie posiada unormowania wewnętrzne (regulamin) określające zasady ustalania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz w zakresie ustalania opłat za użytkowanie lokali. Podstawę ustalenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów w lustrowanym okresie stanowiły roczne plany finansowo - gospodarcze.

2. Ustalony w statucie termin wnoszenia opłat odpowiada wymogom określonym w art. 4 ust. 6² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W przypadku zmiany wysokości opłat Zrzeszenie przestrzegało wymogów określonych w art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawiadamiając użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat w terminach określonych ustawą. Informacja zawierała uzasadnienie zmiany i jej wysokości.

3. Wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi Zrzeszenia w poszczególnych latach badanego okresu zamykały się nadwyżką przychodów nad kosztami, z tego za:

- rok 2018: (+)123.735,31 zł,

- rok 2019: (+)124.521,23 zł.

Wyniki te były wypadkową dodatnich i ujemnych sald w wyodrębnionych nieruchomościach.

Zrzeszenie przestrzegało wymogów określonych w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji kosztów i przychodów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m.

Zrzeszenie ustalało wyniki finansowe dla poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości, wypełniając wymóg art. 6 ust. 1 ustawy określający, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększały przychody zarządzanej nieruchomości w roku następnym, z tym, że na koniec 2019 roku nadal na koncie rozliczeń międzyokresowych pozostaje nadwyżka przychodów nad kosztami z lat poprzedzających badany okres w kwocie 799.798,95 zł, która wymaga uwzględnienia w rozliczeniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2020 roku.

4. Z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobem mieszkaniowym (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych), Zrzeszenie uzyskało wyniki finansowe netto wynoszące:

- za 2018 rok – 122.042,56 zł. (nadwyżka bilansowa),

- za 2019 rok – 35.905,37 zł. (nadwyżka bilansowa).

Nadwyżka bilansowa netto za 2018 rok została rozdysponowana na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej w 2019 roku, a nadwyżka bilansowa za 2019 rok podlega podziałowi najbliższego Walnego Zgromadzenia.

5. Rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu dostaw mediów dokonywane były terminowo.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Zrzeszenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie zarządzania miejscami postojowymi i garażami oraz pomieszczeniami wspólnymi, będącymi przedmiotem umów najmu. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie doboru najemców jak też zapewnienia ochrony interesów Zrzeszenia w zawartych z nimi umowach.

W latach 2018 - 2019 wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych określający stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat zmalał z poziomu 5,87% w 2018 roku do poziomu 4,37% w 2019 roku; świadczy to o skuteczności podejmowanych działań dyscyplinujących i windykacyjnych. Wskaźnik poziomu zadłużenia kształtuje się na poziomie niższym od wskaźnika osiąganego przez inne warszawskie spółdzielnie mieszkaniowe. Spółdzielnia informowała użytkowników lokali mieszkalnych o możliwości i warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych. W latach 2018 - 2019 nikt nie korzystał z dodatków mieszkaniowych. Wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych obniżył się w badanym okresie z poziomu 10,04% w 2018 roku do poziomu 6,12% w 2019 roku. Wskaźniki poziomu zadłużenia w latach 2018 – 2019 ukształtowały się na poziomie zdecydowanie niższym od wskaźników osiągniętych w czasie sprzed okresu objętego badaniem lustracyjnym, biorąc pod uwagę to, że wskaźniki prezentowane za lata 2015 - 2017 odnosiły się do salda zaległości (zadłużenie minus nadpłaty), a nie do faktycznego zadłużenia. Występujące zadłużenie nie zagrażało płynności finansowej z uwagi na wolne środki finansowe, którymi dysponowała Spółdzielnia.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Zrzeszenia odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te określały obowiązki stron w zakresie realizacji umów, jak również w pełni zapewniały ochronę interesów Zrzeszenia.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Zrzeszenie przeprowadziło okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów, a wyniki tych przeglądów posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo -

finansowych planów remontów, które zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą. W planach remontowych na kolejne lata ujmowane były roboty remontowe, wynikające z faktycznych potrzeb, których celem była poprawa stanu technicznego budynków. Przeprowadzono również kontrole stanu technicznej sprawności instalacji gazowych i wentylacyjnych, wymagane art. 62 ust. 1 pkt 1 b i c Prawa budowlanego. Zrzeszenie założyło książki obiektu budowlanego dla każdego budynku, a sposób prowadzenia tych ksiąg, nie budzi zastrzeżeń. Protokoły z przeglądów rocznych i przypadających na badany okres przeglądów pięcioletnich wykonywane były przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zrzeszenie tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W latach 2018 – 2019 nakłady Zrzeszenia na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości, podlegające finansowaniu środkami funduszu remontowego wyniosły łącznie 3.469.700,67 zł. Na koniec 2019 roku fundusz ten zamykał się saldem dodatnim w wysokości 1.769.721,48 zł., które było wypadkową dodatnich i ujemnych sald w poszczególnych nieruchomościach.

W badanym okresie roboty remontowe w zasobach Zrzeszenia zostały zrealizowane przez obcych wykonawców wyłonionych w sposób zgodny z jej normami wewnętrznymi. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Zrzeszenia. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w egzekwowaniu przez Zrzeszenie postanowień umownych, w sprawowaniu nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót zrealizowanych poprzez obcych wykonawców.

Zrzeszenie posiada wystarczająco określone podstawy normatywne prowadzonej przez niego gospodarki finansowej. Ewidencja księgowa Zrzeszenia prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, które są dostosowane do wymagań ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania przeprowadzonych przez Zrzeszenie operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości i prowadzenia gospodarki finansowej.

Jednostka dokonywała inwentaryzacji składników majątkowych, spełniając wymogi określone przepisami ustawy o rachunkowości. W sposób właściwy dokonywano wyceny aktywów i pasywów. Wartość poszczególnych składników aktywów i pasywów, przychodów i związanych z nimi kosztów ustalane były oddzielnie. Nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne. Nie

stwierdzono przypadków kompensowania ze sobą wartości różnych co do rodzaju aktywów i pasywów, przychodów i kosztów z nimi związanych oraz zysków i strat nadzwyczajnych. Wyniki finansowe za poszczególne lata badanego okresu zostały prawidłowo ustalone na podstawie zdarzeń gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych.

Sprawozdania finansowe Zrzeszenia za lata 2018 - 2019 są kompletne, zostały sporządzone terminowo i zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości. Sprawozdanie za 2018 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie z zachowaniem ustawowego terminu, natomiast sprawozdanie finansowe za 2019 rok - podlegające zatwierdzeniu w 2020 roku - do dnia zakończenia lustracji nie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie, z uwagi na trwające zagrożenie epidemiczne, co znajduje uzasadnienie w przepisach ustawowych wydanych w związku z pandemią wirusa COVID - 19. Sprawozdanie finansowe za 2018 rok wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności jednostki i uchwałą zatwierdzającą to sprawozdanie, zostało zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym terminowo.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie gospodarki kasowej; przepływy finansowe realizowane były głównie w formie obrotu bezgotówkowego.

W badanym okresie Zrzeszenie zapewniło prawidłową obsługę spłaty kredytów mieszkaniowych oraz należnych odsetek, rozliczanych na podstawie przepisów Ustawy o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. W badanym okresie Zrzeszenie dokonało spłaty do banku wszystkich kredytów i na koniec 2019 roku nie miało zadłużenia z tego tytułu.

Ogólna sytuacja finansowa Zrzeszenia w okresie badanym kształtowała się korzystnie, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno – prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Wolne środki finansowe lokowane były w banku na lokatach terminowych, a uzyskane z tego tytułu przychody stanowiły dodatkowe źródło finansowania działalności Zrzeszenia. W badanym okresie Zrzeszenie uzyskało z lokat bankowych przychody finansowe w ogólnej kwocie 43.233,19 zł., przy czym w całości są to przychody osiągnięte w 2019 roku.

Zarząd prawidłowo zrealizował zadania wynikające z art. 42 i art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w celu określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w zarządzanej nieruchomości. W latach 2018 – 2019 Zarząd zrealizował łącznie 37 wniosków o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali. W okresie objętym lustracją nie składano wniosków o przeniesienie praw własności lokali na podstawie art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie miały również miejsca wyłączenia ze struktur Zrzeszenia

nieruchomości na mocy art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie składano także wniosków o wyłączenia na mocy tego przepisu. Nie miały również miejsca wyłączenia ze struktur Zrzeszenia nieruchomości na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że **działalność Zrzeszenia w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo**, jednak pożądane byłoby, aby organy samorządowe Zrzeszenia rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dostosować postanowienia statutu do zgodności z wymogami prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a następnie zintensyfikować prace w celu dostosowania norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym do aktualnego porządku prawnego określonego postanowieniami znowelizowanego statutu i obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa.
2. Wyeliminować wykazane w protokole lustracji mankamenty w obszarze przeprowadzania Walnych Zgromadzeń oraz funkcjonowania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej i dokumentowania jej prac.
3. Przestrzegać zapisów statutowych stanowiących o trzyosobowym składzie Zarządu.
4. Dokończyć postępowanie wewnątrzspółdzielcze w sprawie odwołań od uchwały Rady Nadzorczej dotyczącej zatwierdzenia kosztów rozliczenia inwestycji mieszkaniowej przy ul. Bohdanowicza 19 w Warszawie oraz dokonać ostatecznych rozliczeń z użytkownikami lokali w budynku przekazanym do użytkowania.
5. Ujawnić sprawozdanie finansowe za 2019 rok w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wnioski polustracyjne powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków (w oparciu o przepisy art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego).

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski