



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 12.08.2024 r.

**Włocławska
Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Wronia 1
87-800 Włocławek**

I.dz. 12 66 / 2024

Zgodnie z umową z dnia 17 stycznia 2024 roku, zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Włocławską Spółdzielnią Mieszkaniową we Włocławku, w dniach od 25 marca do 22 lipca 2024 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2023 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,

- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa:

- stan 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, ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Zgodnie z postanowieniem §2 Umowy z dnia 17 stycznia 2024 roku lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

Ustaień lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień oraz udzielanych informacji i wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i regulaminy wewnętrzne organów samorządowych Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumentacja terenowo – prawna,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowo – budowlanych,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 15 lutego do 12 lipca 2021 roku obejmując swoim zakresem całość działania Spółdzielni w latach 2018-2020. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 22 lipca 2021 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni stwierdzając, że działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i

związek nie sformułował wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, niektóre dziedziny działalności Spółdzielni były przedmiotem kontroli przeprowadzonej przez wyspecjalizowane jednostki zewnętrzne. Z dokonanych ustaleń wynika, że wydane zalecenia zostały w pełni zrealizowane przez Spółdzielnię.

Statut Spółdzielni obowiązujący w badanym okresie został dostosowany do przepisów wprowadzonych ustawą z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Statut ten był przedmiotem oceny w ramach poprzedniej lustracji, która nie wykazała niezgodności jego postanowień z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

W okresie objętym badaniem lustracyjnym organami Spółdzielni były: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

Uwzględniając obostrzenia wynikające z rozporządzeń Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem zagrożenia epidemicznego obrady Walnego Zgromadzenia w 2021 i 2022 roku odbyły się zgodnie z art. 36 ust. 9-12 Prawa spółdzielczego, tj. podjęcia uchwał w trybie oddania głosów na piśmie. W 2023 roku odbyły się dwa Walne Zgromadzenia podzielone na części. Walne Zgromadzenia w 2023 roku zostały zwołane zgodnie z wymogami statutu i obowiązującymi przepisami prawa.

Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, które podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu oraz sposób ich dokumentowania i archiwizowania.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza działała w oparciu o przepisy statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Rada zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji, zajmowała się najważniejszymi

sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, a w szczególności wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej nad gospodarką finansową Spółdzielni, eksploatacją zasobów mieszkaniowych oraz zagadnieniami organizacyjnymi i statutowo - samorządowymi. Sposób udokumentowania pracy tego organu i podejmowanych uchwał nie budzi zastrzeżeń. Rada swoje funkcje statutowe realizuje na posiedzeniach, które były zorganizowane zgodnie z zapisami statutu.

W roku 2023 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami skład nowej Rady Nadzorczej powinien zostać wybrany w 2022 roku, jednak ze względu na ogłoszony stan epidemii w kraju i niemożnością organizacji Walnych Zgromadzeń, kadencja Rady Nadzorczej uległa przedłużeniu.

Ze swojego grona Rada Nadzorcza powołała dwie stałe komisje: Rewizyjną i Techniczno-Eksploatacyjną. Decyzje Komisji miały charakter opiniotwórczy i stanowiły podstawę do podjęcia ostatecznych rozstrzygnięć przez Radę Nadzorczą. Posiedzenia Komisji były protokołowane i lustracja nie wноси uwag do sposobu ich dokumentowania.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Ocena działalności Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Zarząd zgodnie z przedmiotem działania określonym dla tego organu realizował zadania związane z kierowaniem i zarządzaniem Spółdzielnią. 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 i regulacjach powszechnie obowiązujących. Zarząd pracował w składzie trzyosobowym (Prezes Zarządu, Zastępca Prezesa i Członek Zarządu). Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązała stosunek pracy na podstawie umów o pracę.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną dostosowaną do potrzeb Spółdzielni, zapewniającą warunki prawidłowej realizacji jej zadań. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy, a lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu Pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Dokumentacja pracownicza jest kompletna, a z badanych dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie bhp zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach oraz aktualne badania lekarskie.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia obejmujący procedury zabezpieczenia majątku, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych nie budzi zastrzeżeń.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych.

Z prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji terenowo prawnej wynika, że na dzień 31.12.2023 roku Spółdzielnia nie posiadała w pełni uregulowanego gruntu. Nieuregulowany stan prawny dotyczy nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Miedzianej 2/4. Ustanowienie odrębnej własności lokali na tej działce jest niemożliwe, gdyż Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego do działki numer 72, na której częściowo posadowiony jest budynek przy ulicy Miedzianej 2/4. Powyższa działka w 16/112 należy do Gminy Miasta Wrocław, a pozostała jej część do osób fizycznych.

Na wniosek Gminy Wyznaniowej Żydowskiej we Wrocławiu toczy się postępowanie regulacyjne przed Komisją Regulacyjną do Spraw Gmin Wyznaniowych Żydowskich w Warszawie o przeniesienie na rzecz wnioskodawcy własności tej nieruchomości. Do dnia zakończenia lustracji postępowanie nie zostało zakończone.

Spółdzielnia prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry, w tym wymagany art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których założono oddzielnie księgi wieczyste. Prowadzone badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Na koniec 2023 roku Spółdzielnia zrzeszała 6854 członków.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni zlokalizowane są na terenie Wrocław, Brześć Kujawskiego, Lubrańca, Kowala i Łochocina. Na dzień 31.12.2023 roku zasoby Spółdzielni stanowiły 222 budynki (121 budynków mieszkalnych, 27 budynków mieszkalno-usługowych, 27 budynków usługowych i 47 nieruchomości garażowych).

Przeprowadzona w ramach lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych nie wykazała usterek w utrzymaniu ich stanu estetyczno – porządkowego pomieszczeń wspólnych i otoczenia budynków.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jako podstawowa działalność Spółdzielni prowadzona była w oparciu o roczny plan finansowo-gospodarczy, zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. Plany te stanowiły podstawę do ustalania wysokości opłat użytkowników lokali mieszkalnych i obciążeniem ich kosztami tej działalności.

W badanym okresie Spółdzielnia przestrzegała wymogów określonych w 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 przestrzega przepisów art. 4 ust. 7 i 7¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych informując członków o zmianie wysokości opłat w ustawowym terminie.

W latach 2021-2023 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:

- w 2021 roku – (-) 382.198,67 zł.;
- w 2022 roku – (-) 331.545,83 zł.;
- w 2023 roku – (+) 291.636,03 zł.

W pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia w latach 2021-2023 osiągnęła nadwyżki bilansowe:

- w 2021 roku – 1.799.533,90 zł.;
- w 2022 roku – 2.222.152,54 zł.;
- w 2023 roku – 2.818.320,32 zł..

Uzyskane nadwyżki bilansowe w Spółdzielni zostały podzielone zgodnie z podjętymi uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Dokonane na podstawie dokumentów ustalenia w zakresie rozliczeń kosztów mediów w okresach rozliczeniowych obejmujących lata 2021-2023 wskazują, że rozliczenia indywidualne z użytkownikami lokali za te okresy przeprowadzone zostały terminowo, przy zachowaniu trybu i zasad określonych przepisami.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki lokalami użytkowymi będącymi przedmiotem umów najmu oraz dzierżawy terenu, tak w zakresie doboru najemców/dzierżawców tych lokali i terenu, jak też zapewnieniu ochrony interesów Spółdzielni w zawartych umowach i egzekwowania postanowień umownych.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją stanowiły: 5,71 % w 2021 r.; 6,57% w 2022 r. i 5,90% w 2023 r. rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości w opłatach od lokali użytkowych stanowiły: 2,19% w 2021 r.; 3,21% w 2022 r. i 2,86% w 2023 r. rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Wskaźniki zaległości w opłatach od garaży 0,89% w 2021 r.; 1,00% w 2022 r. i 1,16% w 2023 r.

We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje na prawidłowe prowadzenie działań windykacyjnych przez Spółdzielnię.

Dostawa usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości odbywała się na podstawie stosownych umów zawartych z dostawcami usług. Umowy precyzują wysokość stawki za usługi, tryb rozliczeń finansowych a także określone zasady bonifikat i upustów cenowych.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię obowiązków określonych w art. 62 Prawa budowlanego w zakresie kontroli stanu technicznego budynków oraz stanu technicznej sprawności instalacji budynków. Wyniki przeprowadzonych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z art. 64 Prawa budowlanego.

Bilans potrzeb remontowych Spółdzielnia opracowuje na każdy rok, w oparciu o przyjęte programy, przeprowadzone przeglądy roczne dotyczące utrzymania obiektów, przeglądy okresowe wymagane ustawą Prawo budowlane, bieżące potrzeby remontowe i konserwacyjne. Zaspakajanie potrzeb remontowych odbywało się zgodnie z przyjętymi i zatwierdzonymi dokumentami przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie.

W latach 2021-2023 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości podlegające finansowaniu środkami funduszu remontowego wyniosły łącznie 20.314.478,80 zł. Nakłady te zostały w pełni sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na koniec 2023 roku wykazywał saldo dodatnie w wysokości 5.085.463,53 zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez własne służby oraz przez obcych wykonawców wyłonionych zgodnie z wewnętrznymi procedurami obowiązującymi w Spółdzielni. W umowach zawartych z wykonawcami interesy Spółdzielni były w pełni zabezpieczone. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania, udokumentowania oraz nadzoru inwestorskiego.

Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco w oparciu o przyjęte przez nią zasady rachunkowości (politykę) obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont. Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wszystkie wymagane elementy wymienione w art. 10 ust.1 ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni oraz w prowadzonej gospodarce kasowej,

Sprawozdania finansowe Spółdzielni są kompletne, zostały sporządzone terminowo i zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, zostały zbadane przez biegłych rewidentów, którzy, wykazali poprawność ich sporządzenia oraz poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych. Sprawozdania zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia i terminowo zostały złożone w Sądzie Rejestrowym.

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

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszej oceny stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu.

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

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski