



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

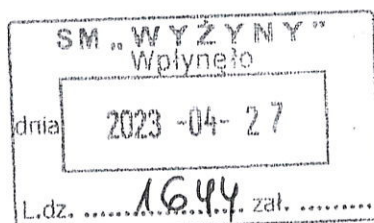
Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 24.04.2023 r.

L.dz. 644 /2023



Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„WYŻYNY”
ul. St. Kazury 5
02-795 WARSZAWA

W realizacji umowy z dnia 12.09.2022 roku zawartej pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową „WYŻYNY” w Warszawie, w dniach od 03.10.2021 roku do 13.03.2023 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 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, estetyczno-porządkowy i techniczny budynków oraz ich otoczenia,
 - koszty i przychody gzm 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.
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, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
- 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, 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 z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowsko-mieszkaniowa,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami oraz wykonanych robót remontowych,
- 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.

Spółdzielnia wypełniała obowiązek wynikający z art. 91 ustawy - Prawo spółdzielcze. Ostatnia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 3 października do 18 grudnia 2019 roku, a jej przedmiotem była całość działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2016 roku do 31.12.2018 roku. Na podstawie ustaleń lustracji Związek sporządził ocenę działalności Spółdzielni zawierającą dwa wnioski polustracyjne, przekazaną w piśmie z dnia 16.01.2020 roku. Ocena ta została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu w 2020 roku, które nie podejmowało uchwały w sprawie wniosków polustracyjnych, co wynika z protokołu Komisji

Skrutacyjnej. Związek Rewizyjny nie był informowany o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia występowała z wnioskami o wpis w KRS zmian w organach statutowych Spółdzielni oraz realizowała obowiązek złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów w aktach rejestrowych.

W badanym okresie podstawą działania Spółdzielni był statut, którego ostatnie zmiany zostały uchwalone 2018 roku i zarejestrowane w KRS w dniu 03.08.2018 roku. Statut ten był przedmiotem oceny poprzedniej lustracji, która potwierdziła jego zgodność z obowiązującym stanem prawnym, uwzględniającym przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem normy wewnętrzne, które są kompletne i zostały uchwalone przez uprawnione organy.

Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia zwoływane były w sposób zgodny z wymogami ustawy i statutu, a zakres tematyczny przedkładanych pod obrady uchwał nie wykraczał poza kompetencje tego organu. W 2019 roku Walne Zgromadzenie zwołane zostało zgodnie z postanowieniami statutu, w podziale na części dokonany decyzją Rady Nadzorczej i obradowało w dniach 30 maja – 27 czerwca 2019 roku.

W związku z ogłoszonym stanem zagrożenia epidemicznego i wprowadzonymi w związku z tym przepisami Walne Zgromadzenia w latach 2020-2021 zostały zorganizowane w trybie art. 36 § 9-12 Prawa spółdzielczego, tj. poprzez głosowanie na piśmie.

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnych Zgromadzeń Spółdzielnia powiadomiła w sposób zgodny z postanowieniami statutu.

Dokumentacja z przebiegu Walnych Zgromadzeń oraz podjętych uchwał jest kompletna i właściwie przechowywana.

W badanym okresie dokonano zmiany składu Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji składu wybranego w 2017 roku. Organizacja pracy Rady, częstotliwość posiedzeń i ich tematyka była zgodna z ustalonym zakresem działania określonym w statucie i regulaminie, a podjęte uchwały dotyczyły spraw wynikających z kompetencji tego organu i zostały prawidłowo udokumentowane.

Skład Zarządu w okresie objętym lustracją był zgodny z wymogami statutu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i „Regulaminu Zarządu” uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych Regulaminu dotyczących obradowania, zakresu działania i dokumentowania posiedzeń. Sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowe za każdy rok okresu objętego lustracją zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie, które także udzieliło absolutorium członkom Zarządu.

Spółdzielnia posiada strukturę organizacyjną, która jest dostosowana do skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Liczba zatrudnionych nie przekraczała wielkości planowanych natomiast wypłacone wynagrodzenia były wyższe od planowanych: 4% w 2019 roku, 2% w 2020 roku i 1% w 2021 roku.

Akta osobowe pracowników prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zasady wynagradzania pracowników normuje Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, wynagrodzenia członków Zarządu ustalane są przez Radę Nadzorczą.

Funkcjonujący w Spółdzielni fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 04.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tj. Dz.U z 2022 r. poz. 923), a zasady korzystania ze świadczeń z tego funduszu określa Regulamin podpisany przez Zarząd i Komisję zakładową NZZ „Solidarność”. Nie stwierdzono nieprawidłowości w obszarze prowadzenia dokumentacji związanej z wydatkowaniem środków ZFŚS.

Wdrożony w Spółdzielni system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia nie budzi zastrzeżeń. Czynności te są realizowane przez członków Zarządu w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczych – kontrolnych. System kontroli wewnętrznej opiera się również na mechanizmach kontroli ryzyka zawartych w zarządzeniach, regulaminach i instrukcjach.

Spółdzielnia posiada wymaganą przepisami dokumentację opisującą sposób przetwarzania danych osobowych oraz rozwiązania organizacyjne zapewniające ich ochronę. Spółdzielnia wypełniła również obowiązek informacyjny dotyczący przetwarzania danych poprzez umieszczenie komunikatu na stronie internetowej Spółdzielni. Wyznaczono także Inspektora Ochrony Danych (IOD).

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno-oświatową i kulturalną w ramach Natolińskiego Ośrodka Kultury". Organizowane są zajęcia grup zainteresowań oraz imprezy rozrywkowe, sportowe, turystyczne i dydaktyczne dla różnych grup wiekowych. Finansowanie tej działalności jest ujęte w planach gospodarczo finansowych. Na przychody Natolińskiego Ośrodka Kultury składają się przychody własne (wynajem sali, opłaty za korzystanie z usług placówki), jednorazowe wpłaty członków oraz refundacja kosztów przez organy samorządowe.

Z prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji wynika, że na dzień 31.12.2021 r. we władaniu Spółdzielni znajdowały się grunty o powierzchni 555.563 m², w tym własność stanowiły grunty o powierzchni 215.974,32 m², wieczyste użytkowanie - grunty o pow. 226.753.93 m², grunty stanowiące udziały lokali z przeniesioną własnością – 108.595,75m² i grunt o pow. 4239 m² użytkowany na podstawie umowy dzierżawy.

Badania dotyczące spraw członkowskich wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Rejestr prowadzony był na bieżąco, z zachowaniem ciągłości wpisów. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków, jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem terminów i procedur określonych ustawowo. Zastrzeżeń nie budzi również sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej. Nie stwierdzono nieprawidłowości w realizacji wniosków członków o przeniesienie własności lokali oraz rozliczeń finansowych z tym związanych. Według stanu na dzień 31.12. 2021 roku status odrębnej własności posiadało 2741 lokali mieszkalnych, co stanowiło 41,5% ogółu mieszkań będących w zasobach Spółdzielni.

Zasoby Spółdzielni na koniec okresu objętego badaniem lustracyjnym stanowiło 121 budynków mieszkalnych i 7 budynków użytkowych (2 garaże halowe wolnostojące i 5 pawilonów). Selektowny przegląd budynków wykazał, że są one utrzymane w dobrym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym, co stwierdzono w zakresie możliwym w trakcie wizualnego przeglądu.

Dla nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie ewidencję oraz dokonuje rozliczenia przychodów i kosztów eksploatacji i ich utrzymania, a także prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i dokonuje rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Spółdzielnia posiadała unormowania określające zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali, które zostały zawarte w obowiązujących regulaminach. Podstawę ustalenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów w lustrowanym okresie stanowiły kalkulacje stawek jednostkowych opłat oparte na kosztach poniesionych w okresie poprzednim, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Przy zmianie wysokości opłat Spółdzielnia przestrzegała wymogów w art. 4 ust.7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawiadamiając użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat w terminach określonych tymi przepisami.

We wszystkich latach okresu objętego lustracją gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamykała się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów - niedobór ten za 2021 rok wyniósł 2 014 905,64 zł.

W pozostałej działalności opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia uzyskała corocznie nadwyżki bilansowe, o których przeznaczeniu decydowało Walne zgromadzenie. Nadwyżka za 2021 rok wyniosła 2 369 375 zł.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zarządzaniu przez Spółdzielnię lokalami użytkowymi będącymi przedmiotem najmu. Nie stwierdzono uchybień w zakresie doboru najemców, jak też zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych z nimi umowach.

Z ustaleń lustracyjnych wynika, że wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych określający stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat, w latach 2019-2021 nie przekroczył 2,2% i był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych.

Wskaźnik zaległości w opłatach od lokali użytkowych na koniec 2019 r. wynosił 13,21% rocznego wymiaru opłat od tych lokali, w 2020 roku wzrósł do 13,87%, a na koniec 2021 roku uległ obniżeniu do 11,78%.

Występujące zadłużenie w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych nie zagrażało płynności finansowej Spółdzielni.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z dostawcami usług. Umowy te są kompletne i zawierają postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów i instalacji określone art. 62 ust. ustawy Prawo budowlane. Znajduje to odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego, które są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Z ustaleń lustracji wynika, że działalność remontowa prowadzona była w oparciu o plany remontów, sporządzane na okresy roczne i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prowadząc odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków tego funduszu, zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 tej ustawy. Poza odpisem podstawowym, źródłem akumulacji środków na funduszu remontowym środki z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz inne przychody.

W badanym okresie poniesione koszty remontów zasobów wyniosły 4 113 323,29 zł. Zostały one sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego saldo na koniec każdego roku było dodatnie – na koniec 2021 roku stan funduszu remontowego wynosił 4 049 674,64 zł.

Roboty związane z remontami nieruchomości były realizowane przez wykonawców zewnętrznych, wyłonionych w procedurach określonych Regulaminem organizowania przetargów na inwestycje i remonty budowlane oraz prace projektowe w budownictwie realizowanym przez SM „Wyżyny”.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie wyboru wykonawców (kontrolą objęto 5 przetargów na wykonanie robót o zróżnicowanym charakterze rzeczowym i finansowym). Umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych zapewniały ochronę interesów Spółdzielni poprzez postanowienia określające między innymi zabezpieczenie należytego wykonania umowy, kary umowne za złą jakość lub nieterminowe wykonanie prac.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji postanowień umownych, dokumentowaniu i rozliczeniu robót, jak również w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru budowlanego nad wykonywanymi robotami.

Prace konserwacyjne w zakresie zapewniającym prawidłową eksploatację zasobów mieszkaniowych wykonywane były przez pracowników Spółdzielni oraz przez firmy zewnętrzne, na podstawie stałych umów zawartych we wcześniejszym okresie. Prace o charakterze konserwacyjnym finansowane są z przychodów w ramach stawki eksploatacyjnej.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne prowadzonej przez nią gospodarki finansowej, a dokumentacja opisująca przyjęte zasady (politykę) rachunkowości dostosowana jest do wymogów ustawy o rachunkowości.

W badanym okresie podstawą prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej były roczne plany gospodarczo – finansowe, sporządzone według zasad rachunku ekonomicznego i uchwalone przez uprawniony organ statutowy - Radę Nadzorczą.

Ewidencja księgowa prowadzona była w oparciu o zatwierdzone zasady rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania przeprowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości i gospodarki finansowej. Realizowane były także obowiązki ustawowe w zakresie inwentaryzacji składników majątkowych oraz prawidłowo rozliczane były koszty ogólne Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2019-2021 są kompletne, zostały sporządzone terminowo i zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, co potwierdzają opinie biegłych rewidentów dokonujących badania tych sprawozdań zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości. Wyniki finansowe za poszczególne lata badanego okresu zostały prawidłowo ustalone na podstawie zdarzeń gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych.

Sprawozdania finansowe zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie i wraz ze sprawozdaniami Zarządu z działalności jednostki oraz opiniami biegłych zostały złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie badanym kształtowała się korzystnie, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz pozostałych zobowiązań wynikających z obrotu gospodarczego. Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe na lokatach i rachunkach bankowych, uzyskując przychody z tytułu odsetek w łącznej kwocie 323 480,86 zł. Dodatkowym źródłem zasilenia finansowego gospodarki Spółdzielni były odsetki za zwłokę w regulowaniu należności naliczone i wyegzekwowane przez Spółdzielnię w łącznej kwocie 132 256,56 zł.

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 niemniej wskazane jest podjęcie następujących działań:

1. Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 3) ustawy Prawo spółdzielcze rozpatrzenie wniosków polustracyjnych przez Walne Zgromadzenie kwitować podjęciem stosownej uchwały oraz realizować obowiązek informacyjny o realizacji wniosków polustracyjnych określony w art. 93 §1b Prawa spółdzielczego
2. Kontynuować prowadzone działania windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali użytkowych.

Zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski