



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

SKAN A/A

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, 28.10.2019 r.

L.dz. 1069 /2019

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
„Skarbowiec”
ul. Grójecka 41
00-01 Warszawa

Zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 25.04.2019 roku zawartej pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Skarbowiec” w Warszawie, w dniach od 04.07.2019 r. do 03.10.2019 r. Związek Rewizyjny przeprowadził lustrację pełną całości działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2018 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- zakres realizacji przez Spółdzielnię wniosków wynikających z poprzednio przeprowadzonych lustracji oraz innych zaleceń przekazanych Spółdzielni w wyniku prowadzonych kontroli zewnętrznych przez podmioty uprawnione;
- zagadnienia organizacyjne, w tym:
 - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny /kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów/;
 - działalność organów Spółdzielni;
 - struktura organizacyjna służb etatowych;
- stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania;
- sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami;
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi, w tym m.in.:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia;
 - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali;
 - gospodarkę lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych;
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykację należności Spółdzielni;
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizację (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

6. gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni, w tym m.in.:
 - 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;
 - zakres i koszty konserwacji;
7. gospodarka finansowa Spółdzielni, w tym:
 - 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 publicznoprawnych;
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych;
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów;
8. ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. oraz art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji zostały oparte na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień oraz udzielanych przez członków Zarządu i podległych im pracowników informacji i wyjaśnień. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym;
- dokumentacja związana z działalnością organów samorządowych;
- dokumentacja członkowsko-lokalowa;
- dokumentacja związana z prowadzoną gospodarką remontową;
- dokumenty finansowo-księgowe.

Ustalenia lustracji wynikające z przedłożonych do badania dokumentów i składanych wyjaśnień w zakresie badanych zagadnień, zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszą oceną polustracyjną stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni w dniu 21.10.2019r.

Spółdzielnia nie przestrzega częstotliwości badań lustracyjnych określonych w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego bowiem poprzednia lustracja została przeprowadzona w 2012, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni w latach 2009 - 2011. Na podstawie tych badań Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując 4 wnioski plustracyjne.

Z ustaleń lustracji wynika, że Rada Nadzorcza nie przedstawiła wniosków polustracyjnych Walnemu Zgromadzeniu i organ ten nie podejmował uchwały w tym zakresie. Uchybia to wymogom art. 93 §4 i art. 38 §1 ust. 3 Prawa spółdzielczego. Nie był także przestrzegany obowiązek informacyjny określony art.93 §1b ustawy Prawo spółdzielcze.

W badanym okresie Spółdzielnia została poddana także kontroli przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych – nieprawidłowości nie stwierdzono.

W latach 2012-2018 działalność Spółdzielni normował statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 28.06.2011 r. i zarejestrowany przez sąd postanowieniem z dnia 3.02.2012 r. Walne Zgromadzenie obradujące 11.06.2017 roku uchwaliło statut w nowym brzmieniu, który został wpisany do rejestru sądowego z dniem 13.06.2017 r.

Wypełniając obowiązek wynikający z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 14.06.2018 roku dokonało zmian statutu i zmiany te zostały wpisane w rejestrze sądowym z dniem 11.10.2019 r.

Obowiązujący statut w pełnym zakresie rozgraniczał kompetencje poszczególnych organów do uchwalania norm wewnętrznych w statucie uwzględnionych.

Analiza norm wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni w latach 2012-2018 wykazała potrzebę ich aktualizacji i dostosowania zapisów do obowiązującego prawa oraz potrzeb organizacyjno-gospodarczych Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała uchybień w zakresie terminowości, częstotliwości oraz sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Decyzje podejmowane przez ten organ mieściły się w ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia i dotyczyły spraw objętych porządkiem obrad. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania poza 2015 rokiem - w dokumentacji Walnego Zgromadzenia z tego roku stwierdzono brak porządku obrad oraz sprawozdania Rady Nadzorczej, a niektóre uchwały nie zawierały informacji o wynikach głosowania.

Z analizy podjętych uchwał wynika, że Walne Zgromadzenie uchwalało plany gospodarcze, co zgodnie z postanowieniami art. 46 § 1 pkt 1 Prawa spółdzielczego i § 76 ust.1 pkt 1 statutu jest w kompetencjach Rady Nadzorczej.

W związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie w 2013 i 2017 roku dokonało wyboru nowych składów tego organu. Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej pod względem formalnym (sposób zwoływania posiedzeń, częstotliwość posiedzeń, realizacja planów pracy) nie we wszystkich latach spełniał wymogi Regulaminu. Za rok 2015 Rada Nadzorcza nie złożyła Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności.

Kontrola dokumentacji pracy Rady wykazała, że nie wszystkie posiedzenia w latach 2015-2016 roku były protokołowane, brak jest także dokumentacji potwierdzającej wypełnianie w tym okresie funkcji kontrolnej, m.in. poprzez badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych. Brak jest także sprawozdania z działalności Rady za 2015 rok.

W okresie objętym lustracją członkowie Rady Nadzorczej nie pobierali wynagrodzenia za udział w posiedzeniach. Obecnie obowiązujący statut nie przewiduje honorowania członków Rady za udział w posiedzeniach.

W badanym okresie zmianie uległ skład Zarządu, której dokonało Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 11.05.2017 roku.

Zarząd jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy. Pracując kolegialnie podejmował decyzje w sprawach: zawierania umów, przyjęcia w poczet członków, sporządzania projektów planów finansowo-gospodarczych, podejmowania działań w celu utrzymania zasobów w sprawności technicznej i estetycznej. Lustracja wykazała nieprawidłowości w prowadzonej dokumentacji pracy Zarządu, w okresie 2013-2016 Zarząd nie prowadził ewidencji wszystkich posiedzeń i ewidencji podejmowanych uchwał. Podejmowane przez Zarząd decyzje nie naruszały zasady kompetencyjności tego organu poza decyzją o wyborze biegłego do zbadania sprawozdania finansowego za rok 2015 i 2016. Praca Zarządu działającego do 11.05.2017 roku została negatywnie oceniona przez członków Spółdzielni, co zostało wyrażone nieudzieleniem absolutorium i odwołaniem całego składu Zarządu.

W okresie 2012-2018 Spółdzielnia zatrudniała dwóch pracowników na umowę o pracę.

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia władała gruntami o łącznej powierzchni 0,2416 ha, do których posiadała prawo własności, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości.

W latach 2013-2018 liczba członków wzrosła z 51 do 62. Badania lustracyjne dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej, oraz wymaganych prawem rejestrów.

Na dzień 31.12.2018 roku zasoby mieszkaniowe Spółdzielni stanowiły dwie nieruchomości 65 lokalach mieszkalnych i 4 lokalach użytkowych. Budynki wraz z zielenią wpisane są do rejestru zabytków. Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane w ogólnie dobrym stanie estetycznym, porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu.

Zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali” opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustalane są w planie gospodarczo-finansowym. Z ustaleń lustracji wynika, że w latach 2017-2018 plan taki nie został uchwalony.

Realizowana była wynikająca z art. 6 ust. 1 u.s.m, zasada, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Spółdzielnia ewidencjonowała odrębnie przychody z działalności gospodarczej oraz dające się przypisać jej bezpośrednio koszty, a także koszty i przychody pozostałej działalności. W okresie objętym badaniem Spółdzielnia rozliczała koszty ogólne zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.

Działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2015, 2017 i 2018 zamykała się nadwyżką przychodów nad kosztami wynoszącą:

- 41 003,47 zł. w 2015 roku
- 25 721,16 zł. w 2017 roku
- 79 954,55 zł. w 2018 roku

W roku 2014 i 2016 gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem przychodów w stosunku do kosztów wynoszącym:

- (-) 14 504,50 zł. w 2014 roku
- (-) 26 751,76 zł. w 2016 roku

Danych dotyczących lat 2012-2013 nie przedstawiono.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe w wysokości netto:

- w 2012 roku - 26 081,14 zł,
- w 2013 roku - 17 190,82 zł,
- w 2014 roku - 14 196,66 zł,
- w 2015 roku - 16 929,51 zł,
- w 2016 roku - 21 510,50 zł,
- w 2017 roku - 19 875,36 zł,
- w 2018 roku - 21 080,23 zł.

Nadwyżki te, poza 2015 i 2016 rokiem, zasiliły fundusz remontowy zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia. W 2015 i 2016 roku Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.

W okresie objętym lustracją zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych były zróżnicowane. Najniższy wskaźnik zaległości był w 2012 roku i wynosił 4,35% rocznego wymiaru opłat, w latach 2013-2017 wskaźnik ten wynosił odpowiednio 17,37%, 9,3%, 9,95%, 14,87% i 15,44%, a na koniec 2018 r. był najwyższy i wyniósł 25,87%. Tak znaczący wzrost zadłużenia był wynikiem rozliczenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadzonego za trzy kolejne lata obrachunkowe (2015-2017).

Najwyższy udział w ogólnej kwocie zadłużeń miały zadłużenia długoterminowe - trzymiesięczne i dłuższe. Spółdzielnia nie tworzyła odpisów aktualizacyjnych na należności.

W roku 2018 korzystała z drogi sądowej w dochodzeniu należności z tytułu zadłużenia jednego lokalu mieszkalnego, a w przypadku 2 lokali zapadły wyroki sądowe.

Zaległości w opłatach od lokali użytkowych we wszystkich latach okresu objętego lustracją przekraczały 53%, a najwyższe wystąpiły w 2018 roku. Wskaźnik tych zaległości na koniec 2018 roku wyniósł 71,73% i były to zaległości długoterminowe.

Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych jest znacznie wyższy od przeciętnie występującego w spółdzielniach mieszkaniowych. Jest to zjawisko niekorzystne i wskazuje na konieczność zintensyfikowania prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Spółdzielnia posiada w swych zasobach 4 lokale użytkowe przeznaczone do wynajmowania. Analiza umów najmu wykazała, że nie zawierają one postanowień zabezpieczających interesy Spółdzielni. Dotyczy to braku warunków rozwiązania umowy, trybu zwrotu przedmiotu umowy po zakończeniu najmu, kar umownych oraz obowiązku wniesienia kaucji zabezpieczających należności Spółdzielni (w dwóch przypadkach).

Dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami. Umowy te są kompletne i zawierają postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia terminowo wykonywała obowiązkowe kontrole techniczne budynku określone przepisami art. 62 ustawy Prawo budowlane, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego prowadzonych dla każdego budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wymagane ustawą kontrole przeprowadzały osoby posiadające wymagane uprawnienia zawodowe.

W zakresie gospodarki remontowej stwierdzono, że Spółdzielnia nie posiadała regulaminu określającego zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym oraz sformalizowanych zasad wyboru wykonawców dla realizacji zamówień.

Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzony był zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 6 ust. 3 u.s.m, a odpisy na ten fundusz obciążały koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W latach 2012-2016 plan remontów stanowiący element planu gospodarczego, zatwierdzany był na każdy kolejny rok kalendarzowy stosownymi uchwałami Walnego Zgromadzenia. Plan gospodarczy na lata 2017-2018 nie został przedłożony przez Zarząd do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

Poniesione w badanym okresie nakłady na remonty w wyniosły łącznie 1 214 036,97 zł. Zostały one sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, z udziałem długoterminowego kredytu bankowego w wysokości 1 450 000,- zł, który został zaciągnięty w 2012 roku na remont elewacji budynków. Kredyt ten Spółdzielnia ma spłacić do 2032 roku.

Na koniec 2018 roku fundusz remontowy w Spółdzielni wykazywał saldo dodatnie w kwocie 353.012,27 zł.

Prace remontowe oraz konserwacyjne w zakresie zapewniającym prawidłową eksploatację zasobów mieszkaniowych wykonywane były przez firmy zewnętrzne. Kontrola dokumentacji związanej z remontem dachu i elewacji budynków przy ul. Grójeckiej 41 i Glogera 6 oraz kompleksowym remontem nawierzchni ciągów pieszych wraz z wykonaniem instalacji oświetlenia przy ul. Grójeckiej 41 wykazała, że jest ona kompletna i nie budzi zastrzeżeń.

Spółdzielnia posiada określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. W badanym okresie rachunkowość Spółdzielni prowadzona była w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady rachunkowości (politykę), obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont. Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wymagane elementy wymienione w art. 10 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały:

- sporządzone terminowo,
- zatwierdzone uchwałami najwyższego organu Spółdzielni,
- złożone w terminach przewidzianych prawem w Sądzie oraz w Urzędzie Skarbowym.

Analiza wyników finansowych Spółdzielni w okresie objętym lustracją wskazuje na stabilność sytuacji finansowej i brak zagrożenia dla kontynuacji jej działalności. Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec kontrahentów za wyjątkiem 2016 roku, co związane było z blokadą środków pieniężnych w kwocie 130 tys. zł., zabezpieczających spłatę kredytu.

Spółdzielnia kontynuowała spłatę długoterminowego kredytu zaciągniętego na remont elewacji obu budynków. Zadłużenie z tytułu tego kredytu na dzień 31.12.2018 roku było niższe o 223 068,66 zł. w stosunku do stanu na dzień 31.12.2013 roku. Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia terminowo regulowała zobowiązania związane ze spłatą kredytu.

Odnosnie realizacji przez Spółdzielnię przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali ustalenia lustracji wskazują, że do końca 2018 roku Spółdzielnia nie określiła przedmiotu odrębnej własności lokali, co uniemożliwiło realizację złożonego w 2017 roku wniosku o przeniesienie własności lokalu.

Prowadzone przez Spółdzielnię działania w sprawie przekształcenia prawa własności czasowej (80 lat) w prawo własności gruntu, którego Spółdzielnia została pozbawiona dekretem z 1945 roku zostały sfinalizowane w 2017 roku. Na mocy decyzji Nr 7/2017 oraz 8/2017 z dnia 21.06.2017 r. Zarządu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy Spółdzielnia uzyskała prawo własności gruntu. Umożliwiło to przystąpienie do realizacji obowiązków wynikających z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - w 2018 roku przeprowadzono inwentaryzację budynków ze wszystkimi lokalami i pomieszczeniami.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny zawartej w niniejszym liście polustracyjnym stwierdzić należy, że w badanym okresie nie wystąpiły istotne nieprawidłowości w działalności Spółdzielni, mając jednak na uwadze konieczność wyeliminowania stwierdzonych uchybień Związek przedkłada następujące wnioski polustracyjne:

1. Bezwzględnie przestrzegać częstotliwości badań lustracyjnych określonej art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Zgodnie z art. 38 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego rozpatrzenie przez Walne Zgromadzenie wniosków z przeprowadzonej lustracji kwitować podjęciem stosownej uchwały oraz realizować w pełnym zakresie określony art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze obowiązek informacyjny o realizacji tych wniosków wobec Walnego Zgromadzenia i Związku.
3. Dokonać aktualizacji wymienionych w protokole lustracji norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, dostosowując ich zapisy do obowiązujących przepisów prawa i potrzeb organizacyjnych Spółdzielni.
4. Wyeliminować wykazane w protokole i niniejszej oceny niedociągnięcia w prowadzeniu dokumentacji Walnego Zgromadzenia.
5. Dokumentować wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej i Zarządu.
6. Przestrzegać zakresu kompetencji organów w sprawie zatwierdzeniu planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni oraz wyboru biegłego rewidenta.
7. Zintensyfikować prowadzone działania windykacyjne w celu zwiększenia skuteczności wyegzekwowania od dłużników zaległości w opłatach za używanie lokali.
8. W umowach najmu lokali użytkowych zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni
9. Kontynuować działania zmierzające do określenia przedmiotu odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu zgodnie z wnioskiem złożonym przez członka Spółdzielni.

Przedstawiając powyższe wnioski z przeprowadzonej lustracji pełnej Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego powinny być one przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski