



# 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 04.05.2023 r.

L.dz. 720 /2023

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa  
„SKARBOWIEC”  
ul. Grójecka 41  
02-031 Warszawa

Zgodnie z umową z dnia 29 listopada 2022 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „SKARBOWIEC” w Warszawie, na przełomie 2022 roku i 2023 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
  - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej 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.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz informacji sporządzanych przez członków Zarządu oraz upoważnionych pracowników Spółdzielni.

Ustaleniom tym w szczególności służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów statutowych Spółdzielni (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja członkowska (rejstry, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja techniczna budynków ,
- dokumenty finansowo-księgowe i sprawozdawczość w tym zakresie,
- 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.



Ostatnia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek w 2019 roku, a jej przedmiotem był całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2018 roku. Na podstawie tych badań Związek w liście polustracyjnym z dnia 28 października 2019 roku sformułował dziewięć wniosków, mających na celu usprawnienie działalności Spółdzielni i usunięcie uchybień. Z uwagi na stan pandemii w 2020 i 2021 roku nie odbyły się Walne Zgromadzenie i list polustracyjny wraz z wnioskami nie został przedstawiony członkom Spółdzielni. Z ustaleń lustracji wynika, że list polustracyjny nie został przedstawiony na najbliższym Walnym, które odbyło się w czerwcu 2022 roku – Spółdzielnia nie zrealizowała obowiązku określonego w:

- art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze – tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu,
- art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze – określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji;

Ponadto Zarząd Spółdzielni nie udzielił Związkowi pisemnej informacji o planowanym sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych, nie realizując wymogów art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.

Ostatnie zmiany do statutu wprowadzone zostały uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 14 czerwca 2018 roku. Zmiany statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Analiza treści statutu wykazała mankamenty w:

- § 29 ust. 5, który jest bezprzedmiotowy – art. 3 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje przypadki dotyczące ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej;
- § 49 ust. 5 – zapis jest niezgodny z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym; ponadto art. 6 ust. 3 precyzuje, że odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

System normatywny Spółdzielni tworzą unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym. Obowiązujące regulaminy zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy Spółdzielni, z wyjątkiem Zasad Polityki Rachunkowości uchwalonych przez Radę Nadzorczą – art. 10 ust. 2 ustawy o rachunkowości określa, że kierownik jednostki ustala w formie pisemnej



i aktualizuje dokumentację o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy – tj. zasad polityki rachunkowości.

W okresie objętym lustracją odbyło się jedno Walne Zgromadzenie w dniu 6 czerwca 2019 roku. Zachowane zostały ustawowe terminy powiadomień członków Spółdzielni. Zgodnie z obowiązującymi terminami ustawowymi i statutowymi zostały przedłożone do wglądu materiały i projekty uchwał będących przedmiotem obrad. Uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie dotyczyły spraw ujętych w porządku obrad i mieszczących się w zakresie kompetencji określonych w art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze. Wyjątek stanowi punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw. Protokół z obrad Walnego nie zawiera informacji o odczytaniu listy pełnomocnictw do czego zobowiązują postanowienia statutu Spółdzielni, również brak tego punktu w przyjętym porządku obrad. Z ustaleń lustracji wynika, że w protokole z obrad brak podpisu sekretarza Walnego Zgromadzenia oraz informacji dotyczących członków składających wnioski. Dokumentacja z obrad jest przechowywana w siedzibie Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej. W siedzibie Spółdzielni brak pełnej dokumentacji z pracy Rady w okresie objętym lustracją. Na podstawie udostępnionych dokumentów stwierdza się, że Rada Nadzorcza nie wypełniała w sposób należyty swoich obowiązków, w tym:

- nie uchwałała rocznych planów gospodarczych – do czego zobowiązuje art. 46 § 1 pkt 1 ustawy Prawo spółdzielcze i postanowienia statutu,
- nie badała sprawozdań finansowych – kompetencje wynikające z art. 46 § 1 pkt 2a ustawy Prawo spółdzielcze i statutu Spółdzielni.

Działalność Zarządu została unormowana w statucie Spółdzielni. W latach 2019-2021 Zarząd funkcjonował w składzie trzyosobowym. Zarząd podejmował decyzje w formie uchwał zgodnie z kompetencjami, strona formalna i merytoryczna nie budzi zastrzeżeń z wyjątkiem uchwały nr 5/2019 i nr 11/2020. Uchwały te dotyczą rozliczenia na koniec roku nadpłat i niedoborów z tytułu zaliczek na koszty eksploatacji i mediów. Art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa postępowanie w przypadku powstania różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a osiągniętymi przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – powstała różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości. Rozliczenie powstałych niedoborów powinno się dokonać przez prawidłowe skalkulowanie stawek eksploatacyjnych i wprowadzenie ich w roku następnym. Orzecznictwo sądowe wskazuje na konieczność respektowania powyższych zasad – wyrok



Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2066 roku sygn. Akt II CSK 30/05 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2012 roku sygn. akt II CNP 17/12. Zarząd Spółdzielni podejmował decyzje o jednorazowym pokryciu niedoborów przez właścicieli lokali.

Zatrudnienie w Spółdzielni obejmowało w badanym okresie jeden etat wynikający z umowy o pracę. Administrowanie zasobami oraz prowadzenie ksiąg rachunkowych powierzono firmie zewnętrznej na podstawie umowy cywilnoprawnej. Dokumentacja pracownicza prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami, a stosowany system kontroli gospodarczej i ochrony mienia zapewniał właściwą ochronę majątku Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia posiadała tytuły prawne do wszystkich gruntów będących w jej władaniu, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości.

Na dzień 31 marca 2021 roku Spółdzielnia zrzeszała 63 członków. Sprawy dotyczące członkostwa zostały unormowane w statucie Spółdzielni – treść postanowień została dostosowana do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy – Prawo spółdzielcze. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przeprowadzony w czasie lustracji przegląd budynków i ich otoczenia wykazał, że są one utrzymane w dobrym stanie estetyczno–porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia podczas wizualnego przeglądu, natomiast zastrzeżenie budzi antena satelitarna zamontowana na elewacji budynku przy ul. Grójeckiej. Elewacja stanowi nieruchomość wspólną, ingerencja w elewację podlega konsultacjom z konserwatorem zabytków.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne określające zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali. Zgodnie z kompetencjami określonymi w statucie Spółdzielni, wysokość opłat za używanie lokali powinna wynikać z kosztów ujętych w planie gospodarczo-finansowym uchwalonym na każdy rok obrachunkowy przez Radę Nadzorczą. Z ustaleń lustracji wynika, że Rada Nadzorcza nie uchwalała planów finansowo-gospodarczych.

Ewidencja księgowa kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W latach objętych lustracją wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni kształtowały się następująco:



- w 2019 roku – nadwyżka przychodów nad poniesionymi kosztami w kwocie 35.002,30 zł,
- w 2020 roku – nadwyżka przychodów nad poniesionymi kosztami w kwocie 10.216,08 zł,
- w 2021 roku – niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w kwocie 33.052,50 zł

Spółdzielnia uzyskiwała także dochody z działalności gospodarczej. Na Walnym Zgromadzeniu, obradującym w dniu 6 czerwca 2019 roku podjęto stosowną uchwałę w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2018 rok. Podziału uzyskanych nadwyżek w latach 2019-2021 dokonano na Walnym, które odbyło się w 2022 roku.

W badanym okresie wskaźnik zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych zwiększył się z 17,34% w roku 2019 do 23,16% w 2021 roku. W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zadłużeń w opłatach, na koniec 2019 roku stanowił 75,76 % rocznego wymiaru opłat, a na koniec 2021 roku uległ znacznemu zmniejszeniu do 45,27% tj. o 30,49%. Spółdzielnia powinna kontynuować przewidziane prawem działania w celu dalszego podniesienia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.

W badanym okresie dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

Książki obiektu budowlanego zostały założone dla każdego budynku, a sposób ich prowadzenia był zgodny z obowiązującymi przepisami z wyjątkiem braku informacji o przeprowadzonych w latach 2019-2021 prac remontowych. Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrolne stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia ewidencjuje wpływy i wydatki funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Poniesione przez Spółdzielnię nakłady finansowe na zaspokojenie potrzeb technicznych w latach 2019-2021 wyniosły łącznie 280.911,63 zł. Nakłady te zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2021 roku wynosił 555.382,00 zł. W 2012 roku Spółdzielnia na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia zaciągnęła kredyt bankowy na sfinansowanie remontu dachu i elewacji w zasobach mieszkaniowych.

Ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona była na bieżąco, w oparciu o zatwierdzone przez Zarząd podstawowe zasady polityki rachunkowości dostosowane do ustawy o rachunkowości.



Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia nie była zobowiązana do poddania badaniu sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe są kompletne, sporządzone zostały z zachowaniem ustawowego terminu, zatwierdzone uchwałami Walnego Zgromadzenia oraz zostały ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat bankowych, od których uzyskała z tytułu odsetek dodatkowe przychody w wysokości 1.557,33 zł, które zasiliły jej gospodarkę. Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych. Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Przestrzegać obowiązku określonego w ustawie Prawo spółdzielcze, tj.:
  - a) art. 93 § 4 – obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
  - b) art. 38 § 1 pkt. 3 – określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji;
  - c) art. 93 § 1b – czyli corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Wyeliminować wskazane w protokole oraz liście polustracyjnym mankamenty statutu.
3. Zmienić organ zatwierdzający politykę (zasady) rachunkowości tj. przyjąć stosowną uchwałę Zarządu.
4. Bezwzględnie przestrzegać postanowień statutu oraz obowiązujących przepisów prawa dotyczących Walnego Zgromadzenia w zakresie uchybień wymienionych w protokole z lustracji oraz liście polustracyjnym.
5. Zapewnić kompletność dokumentacji z posiedzeń Rady Nadzorczej.
6. Przestrzegać art. 46 § 1 pkt 1 i 2a ustawy Prawo spółdzielcze – w zakresie wypełniania przez Radę Nadzorczą jej obowiązków.
7. Przestrzegać zasady wynikającej z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat za lokale zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

8. Wdrożyć skuteczne działania windykacyjne w celu zwiększenia skuteczności egzekwowania od dłużników zaległości w opłatach za używanie lokali.
9. Skrupulatnie prowadzić dokumentację dotyczącą prac remontowych.

Przedstawiając powyższe Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w art. 93 § 1 b i § 4 Prawa Spółdzielczego tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i Związkowi Rewizyjnemu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

PREZES ZARZĄDU  
  
Jerzy Jankowski