


Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28, tel. (22) 652-32-74

PEKAO SA O/WARSZAWA nr 26 1240 6218 1111 0000 4614 4418
NIP 525-000-98-61 e-mail: kzrsm@wp.pl REGON 010016329
www.kzrsm.pl

L.dz. ZR/273/2018

Warszawa, dn. 24.09.2018 r.



Wieluńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wieluniu	
Wypłynęło dnia:	L. cz.
28-09-2018	2886
Dekretowano do:	
Podpis:	termin zatwierdzenia:
dyByme	

Rada Nadzorcza
Zarząd
Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wieluniu
ul. Andrzeja Struga 1
98-300 Wieluń

W wyniku umowy zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Wieluńską Spółdzielnią Mieszkaniową w Wieluniu, w dniach od 18.06.2018 r. do 30.08.2018 r. została przeprowadzona lustracja pełna całokształtu działalności Spółdzielni za okres 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja wniosków wynikających z poprzedniej lustracji.
2. Organizacja Spółdzielni.
3. Działalność organów Spółdzielni.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni, zatrudnienie, wynagradzanie.
5. Działalność społeczno-kulturalna.
6. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
7. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
9. Działalność gospodarcza.
10. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości.
11. Gospodarka finansowa.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,

- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonywanych remontów,
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgowo,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

W wyniku lustracji ustalono, iż Spółdzielnia przestrzegała terminowości poddawania się badaniom lustracyjnym określonej w art. 91 ustawy – Prawo spółdzielcze. Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona w dniach 22.06.2015 r. do 30.07.2015 r. i obejmowała całość działania Spółdzielni w okresie od dnia 01.01.2012 r. do dnia 31.12.2014 r. Na podstawie ustaleń lustracji Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych dokonał oceny działalności Spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym znak ZR/253/2015 z dnia 12.08.2015 r. W wyniku kontroli Związek stwierdził, iż działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo, w ramach obowiązujących przepisów prawa. Organy samorządowe przestrzegały swoich kompetencji, a Zarząd i Rada Nadzorcza wykazywały dbałość o majątek Spółdzielni. Wnioski polustracyjne nie zostały wydane. Wyniki lustracji zostały przedstawione przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w 2016 r. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 2/2016 z dnia 08,09,10,13,14 czerwca 2016 r. przyjęło informację w sprawie ustaleń lustracji za lata 2012-2014.

W latach 2015-2017 w Spółdzielni zostały przeprowadzone dwie kontrole zewnętrzne przez Bank PKO BP S.A. w zakresie prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych. W wyniku przeprowadzonych kontroli nieprawidłowości w analizowanym zakresie nie ujawniono. Rekomendacje i wnioski pokontrolne nie zostały wydane.

W okresie objętym lustracją obowiązywał tekst jednolity statutu, którego ostatnia zmiana została zatwierdzona uchwałą nr 2 podjętą na Walnym Zgromadzeniu w dniach 21, 22, 23, 24 i 25.06.2010 r. i zarejestrowana postanowieniem Sądu Rejonowego dla miasta Łódź-Śródmieście, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 30.11.2010 r. sygn. akt. LD.XX NS-REJ.KRS/14972/10/250. Statut ten w 2018 r. został zmieniony i dostosowany do postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1285).

Spółdzielnia posiada wymagane statutem i wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Ustalenia lustracji wykazują, że regulaminy Spółdzielni są poprawne merytorycznie i dostosowane do zapisów statutowych. Jednakże po nowelizacji statutu wymagana jest analiza wszystkich istniejących norm wewnętrznych, celem ich dostosowania do postanowień znowelizowanego statutu.

W lustrowanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy samorządowe przewidziane przepisami prawa, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia Członków były zwoływane z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie. Dokumentacja przebiegu obrad była kompletna i właściwie przechowywana. Decyzje podejmowane przez ten organ mieściły się w ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się wszystkimi najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Dokumentacja pracy tego organu była kompletna, właściwie prowadzona i przechowywana. Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o statut i Regulamin działania Rady oraz Regulaminy pracy Komisji, a częstotliwość posiedzeń tego organu była zachowana. Decyzje podejmowane przez Radę mieściły się w ramach jej kompetencji statutowych i ustawowych. Rada wyłoniła ze swojego grona Komisję Społeczno-Wychowawczą, Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Komisję Rewizyjną.

Zarząd w okresie objętym lustracją podejmował decyzje kolegialnie w formie uchwał na odbywanych okresowo posiedzeniach. Decyzje podejmowane przez Zarząd były zgodne z jego kompetencjami ustawowymi i statutowymi i nie naruszały kompetencji innych organów. Z działalności Zarządu sporządzane były protokoły, podpisane przez biorących udział w posiedzeniach członków Zarządu. Z dokumentacji pracy Zarządu wynika duże zaangażowanie tego organu w bieżące sprawy Spółdzielni, dbałość o sprawy członkowsko-mieszkaniowe oraz majątek jednostki.

Z ustaleń lustracji wynika, iż:

- organizacja służb etatowych Spółdzielni została unormowana w ramach struktury organizacyjnej uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Obowiązująca struktura została dostosowana do form i skali działalności Spółdzielni;
- dokumentacja pracownicza prowadzona była prawidłowo, zgodnie z przepisami rozporządzenia MPiPS z dnia 28.05.1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawcę dokumentacji związanej ze stosunkiem pracy oraz sposobem prowadzenia akt osobowych

pracownika; akta osobowe obejmowały wszystkie wymagane przepisami z zakresu prawa pracy dokumenty oraz były uporządkowane w sposób wymagany tymi przepisami;

- nie stwierdzono naruszeń przez Spółdzielnię, jako pracodawcę, przepisów prawa pracy. Spółdzielnia posiada opracowany i wdrożony Regulamin pracy oraz Regulamin wynagradzania, których postanowienia zostały dostosowane do obowiązujących przepisów prawa pracy;
- nie stwierdzono także naruszeń przez Spółdzielnię przepisów o ochronie danych osobowych;
- w Spółdzielni wdrożony jest system kontroli gospodarczej ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzi zastrzeżeń;
- Spółdzielnia nie prowadzi odrębnej ewidencji skarg i wniosków. Wnoszone przez członków skargi były rejestrowane w dzienniku korespondencyjnym i rozpatrywane według kompetencji w sposób zgodny z postanowieniami obowiązującego statutu i ustawy – Prawo spółdzielcze.

Na pozytywną ocenę zasługuje fakt, iż Spółdzielnia prowadzi różnorodną działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków Spółdzielni oraz ich rodzin. Działalność społeczna i kulturalna prowadzona jest w placówkach społeczno-kulturalnych WSM, tj.: w Spółdzielczym Domu Kultury Osiedla Kard. S. Wyszyńskiego oraz w Klubie Osiedlowym Osiedla Kopernika. Działalność społeczno-kulturalna opierała się na pracy stałych kół, klubów, zespołów zainteresowań oraz obfitowała w okolicznościowe imprezy artystyczne, kulturalne i sportowe kierowane do dzieci i dorosłych. Ponadto uczestnikami życia placówki byli sympatycy wszelkich działań artystycznych oraz pozostali członkowie Spółdzielni uczestniczący w życiu grup członkowskich poszczególnych osiedli. W badanym okresie zorganizowano wiele imprez dla dzieci, młodzieży i dorosłych, tj. ferie zimowe, imprezy rekreacyjno-sportowe z okazji Dnia Dziecka, wakacje, koncerty okolicznościowe, zabawy mikołajkowe, spotkania integracyjne, wycieczki krajoznawcze, spektakle teatralne, koncerty i wystawy.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2017 r. posiadała w pełni uregulowany stan prawny gruntów o łącznej pow. 420.059,00 m², w tym 297.829,00 m² zajmowanych było na podstawie prawa własności, a 122.230,00 m² na podstawie prawa wieczystego użytkowania gruntów. Posiadane grunty zostały ujawnione w księgach wieczystych.

Ustalenia lustracji w zakresie spraw członkowsko-lokalowych i dyspozycji lokalami wykazały prawidłowość ich prowadzenia i zgodność z przepisami prawa oraz postanowieniami statutu. Na koniec 2107 r. w Spółdzielni zrzeszonych było 5.737 członków. Spółdzielnia prowadziła także na bieżąco wszystkie rejestry przewidziane przepisami prawa, w tym rejestr członków i rejestr lokali dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste. Akta

członkowskie były kompletne, prowadzone czytelnie i właściwie przechowywane.

Zasoby Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. obejmowały 130 budynków mieszkalnych, wielolokalowych o ogólnej liczbie 4.845 lokali mieszkalnych i 19 lokali użytkowych oraz infrastrukturę towarzyszącą, tj. place zabaw, kotłownie, parkingi, tereny przyległe do nieruchomości. Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych 128 było zajmowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 2.863 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 1.779 prawa odrębnej własności lokalu, 50 na podstawie umowy najmu i 25 bez tytułu prawnego. Selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych wykazała, iż są one utrzymane w bardzo dobrym stanie estetyczno-porządkowym możliwym do stwierdzenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Wysokość stawek opłat z tytułu użytkowania lokali ustalana była na podstawie sporządzanych kalkulacji oraz uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów finansowo-gospodarczych i remontowych. Plany gospodarczo-finansowe sporządzane były w podziale na lokale mieszkalne, garaże oraz pozostałą działalność gospodarczą. Plany te sporządzono w sposób bardzo szczegółowy i przejrzysty, uwzględniając wszystkie pozycje planowanych przychodów i kosztów. Obowiązujące stawki opłat każdorazowo zatwierdzane były stosowną uchwałą Rady Nadzorczej.

W badanym okresie wynik finansowy na gzm kształtował się następująco:

- rok 2015 – (+) 676.901,74 zł,
- rok 2016 – (-) 404.441,11/ zł,
- rok 2017 – (-) 663.184,45/ zł.

Z ustaleń lustracji wynika, że gospodarka zasobami mieszkaniowymi dotycząca lokali mieszkalnych praktycznie w każdym roku objętym lustracją zamykała się nadwyżką kosztów nad przychodami, co znaczy, że ustalone stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych nie zapewniały pokrycia pełnych rzeczywistych kosztów ich eksploatacji. Jednakże był to niedobór zamierzony, który corocznie pokrywany był uzyskiwaną nadwyżką z prowadzonej dodatkowej działalności gospodarczej. Takie działania są zgodne z art. 5 ust. 2 uosm. i wpływają w sposób wymierny na obniżenie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych.

Od 2016 r. Spółdzielnia dostosowała sposób rozliczania i prezentacji kosztów gzm do uchwały nr 7/2015 z dnia 20 października 2015 r. Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

W toku lustracji ustalono, iż Spółdzielnia ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości,

co wypełnia wymogi określone art. 4 ust 4¹ pkt. 1 uosm. Spółdzielnia przestrzega także art. 6 tej ustawy stanowiącego, iż różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Spółdzielnia przestrzegała także postanowień ustawy – Prawo energetyczne w zakresie metod i zasad rozliczania ciepła z użytkownikami lokali oraz postanowień ustawy o zbiorowym zapotrzeniu w zimną wodę i odprowadzeniu ścieków w zakresie rozliczeń dotyczących zużycia zimnej wody.

Spółdzielnia w lustrowanym okresie prowadziła także dodatkową działalność gospodarczą polegającą na: wynajmie lokali użytkowych, prowadzeniu Telewizji Kablowej, zarządzaniu Wspólnotami Mieszkaniowymi.

Wynik na tej działalności kształtował się następująco:

- rok 2015 – 775.296,49 zł,
- rok 2016 – 757.083,54 zł,
- rok 2017 – 916.113,84 zł.

O sposobie rozdysponowania wyniku finansowego każdorazowo decydowało Walne Zgromadzenie w formie stosownej uchwały.

Zgodnie ze stanem na dzień 31.12.2017 r. zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych wynosiły 744.056,28 zł, co stanowiło 2,96% w stosunku do rocznego wymiaru opłat. Poziom występujących zaległości z tytułu opłat za używanie lokali ulegał w lustrowanym okresie systematycznemu spadkowi i na koniec roku 2017 był niższy od przeciętnego poziomu zaległości występującego w spółdzielczości mieszkaniowej, co świadczy o dużej skuteczności podejmowanych działań windykacyjnych.

W latach 2015-2017 dostawa usług komunalnych odbywała się na podstawie stosownych umów zawartych z usługodawcami, a umowy te wypełniały dyspozycje przepisów ustawowych odnoszących się do warunków, jakim powinny odpowiadać umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków oraz dostawę ciepła, a także zawierały postanowienia chroniące interesy Spółdzielni. Korzystnym aspektem jest wynegocjowanie indywidualnych stawek opłat za dostarczanie media niższych od stawek stosowanych dla odbiorcy indywidualnego.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała postanowienia art. 62 ustawy – Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. 2017 poz. 1332). Okresowe kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych były przeprowadzane terminowo, przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, a wyniki tych przeglądów były odnotowywane w książkach obiektu budowlanego.

Książki obiektu budowlanego zostały założone dla każdego budynku, a sposób ich prowadzenia był zgodny z ogólnymi wymogami art. 64 ww. ustawy Prawo budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. z 2003 r. nr 120 poz. 1134). Zakres robót związanych z technicznym utrzymaniem zasobów planowany był na podstawie potrzeb ujawnionych w wyniku przeglądów technicznych nieruchomości.

Poniesione wydatki na zaspokojenie potrzeb technicznych, w ramach wykonywanych remontów budynków w lustrowanym okresie wyniosły odpowiednio:

- rok 2015 – 2.234.198,13 zł,
- rok 2016 – 2.122.189,29 zł,
- rok 2017 – 1.948.285,77 zł.

Nakłady te zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych, a także z innych przychodów funduszu remontowego wyszczególnionych w protokole lustracji (w tym nadwyżką bilansową). Stan funduszu na koniec 2017 r. wynosił 96.287,89 zł. Ewidencja oraz rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona była zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 4¹ uosm odrębnie dla każdej nieruchomości. Prowadzona ewidencja uwzględniała wszystkie wpływy i wydatki funduszu.

Wszystkie prace konserwacyjne i prace remontowe, tj. sprzątanie zasobów, konserwacja zieleni, konserwacja instalacji c.o. i wod.-kan., konserwacja instalacji elektrycznej, prace malarskie czy dekarские wykonywane są w Spółdzielni siłami własnymi. Spółdzielnia zatrudnia bowiem wykwalifikowanych pracowników remontowo-konserwacyjnych. Tylko do dużych prac remontowych Spółdzielnia zatrudnia firmy zewnętrzne wyłanianie w drodze przetargu. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania i rozliczania wykonanych robót remontowych oraz w zakresie sprawowania nadzoru inwestorskiego.

W okresie objętym lustracją ewidencja księgowa Spółdzielni była prowadzona na bieżąco w oparciu o Politykę rachunkowości dostosowaną do ustawy o rachunkowości. Prawidłowo i terminowo zostały sporządzone sprawozdania finansowe, które zostały poddane analizie i ocenie przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia ponadto na podstawie art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 395) podlega obowiązkowemu, corocznemu badaniu sprawozdania finansowego. W lustrowanym okresie ww. obowiązek Spółdzielnia corocznie wypełniała. Jak wynika z raportów biegłego rewidenta za lata 2015-2017 sprawozdanie finansowe jednostki: przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni; zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania Zasadami (polityką) rachunkowości i na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych; jest

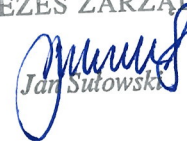
zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była bardzo dobra i umożliwia bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe ulokowane w terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, które przeznaczyła na działalność statutową.

Przedstawiając powyższe Związek stwierdza, iż działalność Spółdzielni w lustrowanym okresie prowadzona była prawidłowo i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Działania Zarządu cechowała dobra organizacja pracy, rzetelność i przejrzystość prowadzonej dokumentacji oraz dbałość o zasoby. Rada Nadzorcza prawidłowo wypełniała swoje funkcje kontrolno-nadzorcze. Organy samorządowe Spółdzielni działały w interesie członków i zabezpieczały prawidłową realizację głównej działalności Spółdzielni określonej w statucie. Na tle dokonanych ustaleń lustracyjnych i oceny zawartej w niniejszym piśmie polustracyjnym, Związek nie formuje żadnych wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU


Jan Sułowski