

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

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

Santander Bank Polska S.A. nr 37 1090 1056 0000 0001 4319 2137

NIP 525-000-98-61

e-mail: biuro@kzrsm.pl

REGON 010016329

www.kzrsm.pl

L.dz. ZR/252/2021

Wieluńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wieluniu	
Wpłynęło dnia:	L. dz.
12.11.2021	2967
Dekretowano do:	
Podpis:	termin załatwienia:

Warszawa, dn. 03.11.2021 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd
Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Struga 1
98-300 Wieluń

W wyniku umowy zawartej w dniu 07.07.2021 roku pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Wieluńską Spółdzielnią Mieszkaniową w Wieluniu w dniach 02.08 – 18.10.2021 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres obejmujący lata 2018 – 2020 w zakresie merytorycznym i na warunkach określonych w tej umowie.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.
2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni – statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni, organizacja służb etatowych, struktura organizacyjna Spółdzielni, zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzeń, funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia, rozpatrywanie skarg i wniosków, działalność społeczna oświatowa i kulturalna.
3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.
4. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali oraz dyspozycja lokalami.
5. Działalność inwestycyjna
6. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi – stan ilościowy, estetyczno – porządkowy oraz techniczny zasobów mieszkaniowych, koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,

gospodarka lokalami użytkowymi, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, usługi komunalne oraz inne usługi związane z eksploatacją lokali.

7. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości – nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspokajania, finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości, wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.
8. Gospodarka finansowa Spółdzielni – podstawy normatywne gospodarki finansowej, efektywność gospodarki finansowej.
9. Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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,
- dokumenty z zakresu zatrudnienia,
- dokumenty z zakresu prowadzonej działalności inwestycyjnej,
- dokumenty związane eksploatacją zasobów mieszkaniowych i technicznym utrzymaniem nieruchomości (plany gospodarcze, sprawozdania, umowy, protokoły odbiorów, rozliczenia, faktury),
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach przeprowadzonej lustracji.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole lustracji, łącznie z niniejszą oceną działalności stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 i 1¹ ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie poddawania badaniu lustracyjnemu całokształtu swej działalności, co najmniej raz na trzy lata. Poprzednia lustracja przeprowadzona została w dniach od 18.06.2018 roku do 30.08.2018 roku i obejmowała okres od 01.01.2015 do 31.12.2017 roku.

Ocena opracowana przez Krajowy Związek Rewizyjny, na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji, przesłana została pismem z dnia 24.09.2018 roku. W przesłanej ocenie

Związek stwierdził, że działalność Spółdzielni w lustrowanym okresie prowadzona była prawidłowo i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Na tle dokonanych ustaleń lustracyjnych i oceny zawartej w przesłanej ocenie Związek nie sformułował żadnych wniosków skierowanych do organów Spółdzielni.

Ocena działalności Spółdzielni przedstawiona została przez Zarząd i Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywanym w częściach w dniach 07, 10, 11, 12 i 13.06.2019 roku – zgodnie z pkt. 6 porządku obrad. Spółdzielnia wypełniła zatem wymogi informacyjne określone w art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze.

W świetle ustaleń lustracji Spółdzielnia wypełniła także obowiązek wynikający z treści art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, bowiem uchwałami Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2018 i 2019 zapisy statutu zostały dostosowane do znowelizowanych ww. ustawą przepisów. Zmiany zostały wpisane do KRS przez sąd rejestrowy postanowieniem nr LD.XX NS-REJ.KRS/015747/19/188 z dnia 16.10.2019 roku o wpisaniu do rejestru zmian statutu. Ustawowy termin uchwalenia zmian do statutu przypadający na 2018 rok był przez WSM dotrzymany. Przesunięcie terminu rejestracji zmian uchwalonych w 2018 roku spowodowane było odmową sądu rejestrowego, co spowodowało konieczność uwzględnienia stanowiska sądu i podjęcie ponownej uchwały w tym zakresie przez Walne Zgromadzenie w 2019 roku. Uwag, co do zgodności przepisów statutu z obowiązującym prawem nie wniesiono.

W świetle przeprowadzonych badań, aktualnie obowiązujący wewnętrzny system normatywny Spółdzielni obejmuje łącznie 37 pozycji. Składa się z regulaminów, zasad oraz instrukcji uchwalonych przez właściwe organy Spółdzielni i jest zgodny z unormowaniami statutu. Jednak niektóre regulaminy o odległych datach uchwalenia wymagają analizy w kierunku pełnego dostosowania ich postanowień do obowiązujących przepisów prawa. Ponadto po nowelizacji statutu wymagana jest analiza wszystkich istniejących norm wewnętrznych celem ich dostosowania do postanowień znowelizowanego statutu, zarówno pod względem merytorycznym, jak też ilościowym.

W ramach instruktażu wskazano Zarządowi, że realizacji powyższej sugestii ujętej w treści poprzedniego protokołu lustracji powinna towarzyszyć redukcja liczby regulaminów do stanu uwzględniającego wymogi znowelizowanego statutu.

Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia zwoływane były z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie i podejmowały uchwały w sprawach należących do kompetencji tego organu. Dokumentacja przebiegu obrad tego organu oraz podjętych uchwał jest kompletna i właściwie przechowywana.

W badanym okresie Rada Nadzorcza, zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji, zajmowała się kontrolą i nadzorem nad całokształtem działalności Spółdzielni poprzez analizy okresowych sprawozdań Zarządu dotyczących poszczególnych zakresów tej działalności, analizy rocznych sprawozdań finansowych oraz przeprowadzanie okresowych kontroli wykonania zadań przez służby etatowe Spółdzielni.

Dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i właściwie prowadzona i przechowywana.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o statut, regulamin Rady i podejmowała decyzje wynikające ze statutowych kompetencji, a częstotliwość jej posiedzeń odpowiadała wymogom określonym w regulaminie Rady.

Zarząd funkcjonował w oparciu o statut i regulamin Zarządu, organizował działalność organów samorządowych oraz kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, podejmował decyzje zgodnie z kompetencjami statutowymi, które zostały właściwie udokumentowane.

Praca Zarządu została pozytywnie oceniona przez Walne Zgromadzenie poprzez zatwierdzenie rocznych sprawozdań z działalności i udzielenie absolutorium jego członkom.

W świetle ustaleń lustracji:

- Rady Nadzorcza corocznie uchwałała strukturę organizacyjną Spółdzielni, a z dokonanych ustaleń wynika, że była ona dostosowana do form i skali prowadzonej działalności i zapewniała warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni,
- zrealizowane średnioroczne zatrudnienie, w porównaniu z zatrudnieniem określonym w strukturze organizacyjnej w latach 2018 – 2020, było niższe od przyjętego w tej strukturze i w badanym okresie wynosiło: w 2018 roku – 87,13% planu, w 2019 roku – 89,88% planu, w 2020 roku – 90,15% planu - było więc niższe od planowego we wszystkich latach badanego okresu.

Ustalenia lustracji wskazują, że:

- akta osobowe pracowników prowadzone są zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- Spółdzielnia posiada regulamin pracy dostosowany do Kodeksu pracy, a zasady wynagradzania pracowników oraz członków Zarządu zawarte zostały w regulaminie wynagradzania, a postanowienia tych unormowań były przestrzegane,
- czas i terminy dotyczące przeprowadzania okresowych badań lekarskich i wymaganych prawem szkoleń dostosowano do wymogów obowiązujących przepisów.

W Spółdzielni funkcjonuje system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, który nie budzi zastrzeżeń.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie danych osobowych wdrożono system ochrony danych osobowych oraz ustalono tryb sprawowania bieżącej kontroli nad przestrzeganiem obowiązujących w tym zakresie zasad.

Ustalenia lustracji wykazały, że nie stwierdzono przypadków skarg na nierzetelne lub nieterminowe załatwianie spraw wniesionych do Spółdzielni pisemnie bądź ustnie przez członków lub innych użytkowników lokali. Skarg kierowanych bezpośrednio do Ministra Inwestycji i Rozwoju nie odnotowano.

Lustracja nie wniosła zastrzeżeń do sposobu prowadzenia przez Spółdzielnię spraw terenowo – prawnych; stan prawny wszystkich gruntów posiadanych przez Spółdzielnię został uregulowany. Dokumentacja z zakresu spraw terenowo – prawnych jest kompletna i starannie prowadzona.

Ustalenia lustracji w zakresie spraw członkowsko – lokalowych i dyspozycji lokalami wykazały prawidłowość ich prowadzenia i zgodność z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu; nie stwierdzono przypadków naruszenia praw członków. W dostosowaniu do znowelizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zaktualizowany został rejestr członków.

W badanym okresie nie toczyły się przed sądem sprawy z powództwa członków. Zawiadomienia do organów ścigania nie były przez członków Spółdzielni kierowane.

Selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych nie wykazała istotniejszych usterek w utrzymaniu ich stanu technicznego, porządkowego i estetycznego.

Lustracja nie wniosła zastrzeżeń do rozliczeń z członkami i innymi użytkownikami lokali kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz wody zimnej i odprowadzenia ścieków. Z dokonanych w toku lustracji ustaleń wynika, że rozliczenia w zakresie dostawy ciepła z użytkownikami lokali dokonane zostały z zachowaniem przepisów obowiązującego w tym zakresie regulaminu.

Rozliczenia kosztów dostawy wody i oprowadzenia ścieków dokonane były w sposób zgodny z przepisami ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz obowiązującego w tym zakresie regulaminu, co opisano w protokole lustracji.

Wyniki na działalności eksploatacyjnej oraz wyniki netto osiągnięte na działalności gospodarczej za badane lata ukształtowały się następująco:

- 2018 rok – w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości niedobór w wysokości (-)512.064,27 zł, w obrębie działalności pozostałej netto (+)1.299.275,59 zł;
- 2019 rok – w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości niedobór w wysokości (-)876.705,32 zł, w obrębie działalności pozostałej netto (+)1.183.805,02 zł,

- 2020 rok - w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości niedobór w wysokości (-)1.084.665,41 zł, w obrębie działalności pozostałej netto (+)1.039.927,29 zł.

Powyższe ustalenia wskazują na narastający „rok do roku” w wymiarze bezwzględnym ujemny wynik w obrębie eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W wymiarze procentowym brak pokrycia poniesionych kosztów eksploatacji wnoszonymi opłatami był jednak niewielki i w poszczególnych latach badanego okresu ukształtował się w następujących wielkościach: w 2018 roku – 2,52%, w 2019 roku – 4,23%, w 2020 roku – 4,45%.

Spółdzielnia dostosowała sposób rozliczenia wyniku działalności gospodarczej stosownie do zmiany przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, zgodnie z którą od dnia 01.01.2007 roku wynik na działalności gospodarczej podlega opodatkowaniu, a uchwały w przedmiocie przeznaczenia nadwyżki, zgodnie z kompetencją, podejmowało Walne Zgromadzenie.

Stawki opłat zależnych od Spółdzielni zatwierdzane były przez organ statutowo uprawniony, tj. Radę Nadzorczą stosownymi uchwałami, a ewidencja kosztów i przychodów eksploatacji oraz utrzymania nieruchomości prowadzona była w podziale na nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie działalności gospodarczej Spółdzielni, w tym:

- gospodarki lokalami użytkowymi; zawarte z użytkownikami lokali umowy najmu zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni, a osiągnięte, w poszczególnych latach objętych badaniem, przychody od lokali użytkowych w najmie stanowiły znaczącą pozycję w obrębie wyniku działalności gospodarczej Spółdzielni,
- działalności Telewizji Kablowej,
- dzierżawy terenu,
- zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi na podstawie zawartych umów,
- pozostałej działalności operacyjnej i finansowej.

Szczegółowe ustalenia dotyczące wyników poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej zawarto w protokole lustracji.

Wysokość zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31 grudnia w latach 2018 – 2020 wynosiła odpowiednio:

- 2018 rok – 555.285,44 zł, tj. 2,39% naliczeń,
- 2019 rok – 486.053,41 zł, tj. 2,05% naliczeń,
- 2020 rok – 406.936,51 zł, tj. 1,64% naliczeń,

i charakteryzowały się tendencją zniżkową, zarówno w wymiarze bezwzględnym na koniec 2019 i 2020 roku oraz obniżeniem wskaźnika procentowego:

- o 0,34% pomiędzy latami 2018 i 2019,
- o 0,41% pomiędzy wielkościami na koniec lat 2019 i 2020.

W badanym okresie liczba lokali zalegających z opłatami uległa obniżeniu z 1.339 lokali na koniec 2018 roku, 1.331 lokali na koniec 2019 roku do 949 lokali na koniec 2020 roku.

Spółdzielnia zawarła umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów i umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego budynków, na podstawie których sporządzano roczne rzeczowo – finansowe plany remontów w podziale na poszczególne administracje, nieruchomości i rodzaje robót.

Spółdzielnia przeprowadziła również wymagane art. 62 ustawy - Prawo budowlane kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków, których wyniki odnotowane zostały w książkach obiektu budowlanego.

W świetle ustaleń lustracji:

- podstawą ustalania przez Spółdzielnię potrzeb remontowych i kolejności ich zaspokajania oraz sporządzania rocznych planów remontów były/są wyniki przeprowadzonych przeglądów technicznych i innych przeglądów zasobów (jesiennych, wiosennych, kontrolnych),
- w badanym okresie potrzeby remontowe wyznaczone zostały dodatkowo decyzjami administracyjnymi Państwowej Straży Pożarnej wydanymi na podstawie kontroli stanu zabezpieczenia przeciwpożarowego,
- protokoły kontroli okresowych określiły potrzeby remontowe z uwzględnieniem stopnia pilności i kolejności ich wykonania, wypełniając tym samym dyspozycje przepisów § 7 ust. 1 i 3 oraz § 8 ust.1 Rozporządzenia MSWiA z dnia 16.08.1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U z 1999 roku nr 74 poz. 836),
- na podstawie dokumentów sporządzonych w wyniku okresowych kontroli oraz innych okoliczności, Spółdzielnia określiła potrzeby remontowe dla poszczególnych nieruchomości oraz wysokość środków finansowych do ich zaspokojenia,
- potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości Spółdzielnia ustaliła na poziomie: 4.200.000,00 zł w 2018 roku, 5.600.000,00 zł w 2019 roku i 5.400.000,00 zł w 2020 roku,
- wykonanie rocznych planów remontów z uwzględnieniem wprowadzonych do nich korekt wyniosło w latach 2018-2020 odpowiednio: 70,91%, 124,80%, 102,68%.

Poniesione w badanym okresie nakłady na remonty w skali całej Spółdzielni wyniosły 13.189.253,40 zł.

Roboty związane z zaspokojeniem potrzeb technicznych zasobów Spółdzielni realizowane były:

- w ramach wykonawstwa własnego; w latach 2018 – 2020 w tym systemie zrealizowane zostały roboty o wartości 2.363.936,30 zł,
- w przeważającym wymiarze przez podmioty zewnętrzne na podstawie zawartych umów o roboty remontowe; przy zawieraniu umów o roboty remontowe Spółdzielnia wykazała dbałość o zabezpieczenie swoich interesów. Siłami obcymi w latach 2018 – 2020 wykonane zostały roboty o wartości 10.825.317,10 zł.

Lustracja wykazała właściwy sposób sprawowania nadzoru inwestorskiego, egzekwowania określonych w umowach obowiązków wykonawców oraz udokumentowania i rozliczania wykonanych robót remontowych.

Spółdzielnia posiada kompleksowo unormowane zasady gospodarki finansowej ujęte w statucie oraz regulaminach wymienionych w protokole lustracji. Szczegółowo unormowane zostały również zasady prowadzenia ewidencji księgowej, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego w obowiązującej polityce rachunkowości.

Do rzetelności i prawidłowości prowadzenia ewidencji księgowej i sporządzania sprawozdań finansowych lustracja zastrzeżeń nie wniosła.

Z ustaleń lustracji wynika, że na koniec 2020 roku Spółdzielnia nie posiada zadłużeń z tytułu długoterminowych kredytów mieszkaniowych, spłacanych na zasadach określonych przepisami ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych i wydanych z jej delegacji przepisów wykonawczych.

W świetle przeprowadzonych badań prawidłowo i terminowo sporządzone zostały sprawozdania finansowe, które zostały poddane badaniu przez uprawnione podmioty wybrane przez Radę Nadzorczą. Sprawozdania finansowe zostały zatwierdzone uchwałami Walnego Zgromadzenia oraz złożone do rejestru sądowego w trybie określonym obowiązującym prawem. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją kształtowała się korzystnie, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno – prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe lokowane w terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody.

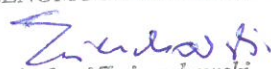
Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że w okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i poza koniecznością zredukowania liczby regulaminów w dostosowaniu do wymogów obowiązującego statutu Związek nie formułuje innych wniosków.

Zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze:

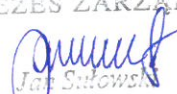
- Rada Nadzorcza zobowiązana jest przedstawić wnioski z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do corocznego przekazywania informacji o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU


Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU


Jan Siskowski