

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

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

NIP 525-000-98-61

e-mail: biuro@kzrsm.pl
www.kzrsm.pl

REGON 010016329

L.dz. ZR/ 141 /2024

Warszawa, dn. 17.08. 2024 r.

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

W wyniku umowy z dnia 25.03.2024 roku zawartej między Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Wieluńską Spółdzielnią Mieszkaniową w Wieluniu w dniach od 01.07.2024 roku do 03.09.2024 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2023 roku.

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 statowych, struktura organizacyjna, 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 i dyspozycja lokalami.
5. Działalność inwestycyjna.
6. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi – stan ilościowy estetyczno – porządkowy i 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 i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.

7. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości – nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspokojenia, finansowanie i 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 sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają z przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu i upoważnionych pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowych,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgowa.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszą syntezą polustracyjną stanowi integralną całość.

Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Z dokonanych przez lustrację ustaleń wynika, że Spółdzielnia przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego w art. 91 § 1 i 1¹ ustawy - Prawo spółdzielcze, bowiem poprzednia lustracja pełna przeprowadzona została przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w dniach od 02.08.2021 roku do 18.10.2021 roku i obejmowała okres działalności Spółdzielni w latach 2018-2020. Ocena opracowana przez Związek na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji przesłana została do Spółdzielni pismem z dnia 03.11.2021 roku. W przesłanej ocenie Związek stwierdził, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Na tle dokonanych ustaleń lustracyjnych i oceny zawartej w przesłanej ocenie, poza koniecznością zredukowania liczby regulaminów w dostosowaniu do wymogów obowiązującego statutu, Związek nie sformułował innych wniosków skierowanych do organów Spółdzielni.

Ocena działalności Spółdzielni przedstawiona została przez Zarząd i Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywanym w częściach w dniach 5, 6, 7, 8, 9.09.2022 roku – zgodnie z pkt. 6 porządku obrad. Wniosek Krajowego Związku przyjęty został uchwałą nr 2/2022 w sprawie

przyjęcia informacji dotyczącej lustracji pełnej przeprowadzonej w WSM za okres obejmujący lata 2018 – 2020. Informacje o realizacji zaleceń polustracyjnych przesłane zostały do pismem Zarządu Spółdzielni z dnia 15.06.2023 roku. Z ww. informacji wynika, że w ramach realizacji wniosku zaktualizowano łącznie 9 regulaminów oraz uchylono 3 regulaminy jako niemające zastosowania w bieżącej działalności Spółdzielni.

Ustalenia powyższe wskazują, że Zarząd Spółdzielni wypełnił wymogi informacyjne określone w art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U z 2013 roku poz. 1443).

W okresie objętym lustracją obowiązywał statut po zmianach nowelizacyjnych uchwalonych przez Walne Zgromadzenie w latach 2018 i 2019. Zmiany zarejestrowane zostały w KRS postanowieniem nr LD.XX NS-REJ.KRS/015747/19/188 z dnia 16.10.2019 roku o wpisaniu do rejestru zmian statutu. Z ustaleń poprzedniej lustracji wynika, że ustawowy termin uchwalenia zmian do statutu był przez WSM dotrzymany.

Ustalenia protokołu lustracji wskazują, że do zgodności postanowień statutu z obowiązującym prawem nie zostały wniesione żadne zastrzeżenia.

Spółdzielnia posiada również szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających ze statutu i jej potrzeb, które zostały dostosowane do postanowień statutu i obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe stanu prawnego. Z ustaleń lustracji wynika, że – w wyniku realizacji wniosku KZRSM – organy Spółdzielni zakończyły działania porządkujące wewnętrzny system normatywny.

Walne Zgromadzenia zwoływane były z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie. 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 funkcjonowania Spółdzielni poprzez analizy okresowych sprawozdań Zarządu dotyczących poszczególnych zakresów tej działalności oraz badaniem rocznych sprawozdań finansowych. Znaczącym segmentem funkcjonowania tego organu była aktualizacja unormowań wewnętrznych Spółdzielni, a szczególne ustalenia w tym zakresie zawarto w protokole lustracji.

Dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i właściwie prowadzona.

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

Zarząd funkcjonował w oparciu o statut i regulamin, 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, między innymi poprzez podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia rocznych sprawozdań z działalności oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

Zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej struktura organizacyjna Spółdzielni jest dostosowana do form i skali prowadzonej działalności i zapewnia warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. W świetle przeprowadzonych badań struktura organizacyjna Spółdzielni podlegała corocznej analizie i aktualizacji w formie uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą – jako organ ustawowo i statutowo uprawniony.

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. Postanowienia tych unormowań były przestrzegane.

W świetle ustaleń lustracji, nie stwierdzono przypadków nieprzestrzegania przez pracodawcę przepisów obowiązujących w Spółdzielni regulaminu pracy i regulaminu wynagradzania, w zakresie terminowości i wartości wypłacanego wynagrodzenia za pracę, jak również innych naruszeń obowiązków pracodawcy lub obowiązków pracowników.

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 oraz ochrony danych osobowych, które nie budzą zastrzeżeń.

Ustalenia lustracji wykazały, że nie stwierdzono przypadków skarg na nierzetelne lub nieterminowe załatwianie spraw wniesionych do Spółdzielni pisemnie lub ustnie przez członków lub innych użytkowników lokali.

W opinii Związku pozytywnym aspektem funkcjonowania Spółdzielni jest prowadzona przez nią działalność kulturalno-oświatowa.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały właściwe prowadzenie i przechowywanie dokumentacji akt członkowskich oraz wymaganych prawem rejestrów.

Z ustaleń lustracji wynika, że stan prawny całości gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwiło sukcesywną realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Przeprowadzony w trakcie lustracji selektywny przegląd nieruchomości Spółdzielni wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno – porządkowym i technicznym, a usterki stwierdzone podczas poprzedniej lustracji zostały usunięte.

Wyniki w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz działalności pozostałej ukształtowały się w następujących wielkościach:

- 2021 rok – w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości niedobór w wysokości (-)1 311 803,28 zł, w obrębie działalności pozostałej netto (+)964 907,61 zł,
- 2022 rok – w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości niedobór w wysokości (-)1 009 468,43 zł, w obrębie działalności pozostałej netto (+)1 078 384,36 zł,
- 2023 rok - w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości niedobór w wysokości (-)527 650,68 zł, w obrębie działalności pozostałej netto (+)1 437 448,78 zł.

Powyższe ustalenia wskazują na obniżający się „rok do roku” w wymiarze bezwzględny ujemny wynik w obrębie eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W wymiarze procentowym niedobór wniesionych opłat na pokrycie poniesionych kosztów eksploatacji wnoszonymi opłatami w poszczególnych latach badanego okresu ukształtował się w następujących wielkościach: w 2021 roku – 4,95%, w 2022 roku – 3,56%, w 2023 roku – 1,61%.

Z dokonanych ustaleń wynika, iż:

- Spółdzielnia realizuje wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt 1 uosm dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji kosztów i przychodów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 tej ustawy,
- ewidencja księgowa pozwala na wyodrębnienie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz ich prezentację w ujęciu wynikowym,
- Spółdzielnia wypełniła wymóg art. 6 ust. 1 uosm określający, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 uosm a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 oraz 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej nieruchomości w roku następnym.

Nadwyżki bilansowe osiągnięte w latach: 2021, 2022 i 2023 w obrębie działalności gospodarczej zostały rozdysponowane w oparciu o uchwały Walnego Zgromadzenia podjęte w tym zakresie, co opisano w protokole lustracji.

Rozliczenia dostawy mediów przeprowadzone zostały zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni przepisami regulaminowymi.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie gospodarki lokalami użytkowymi, a zawarte umowy najmu zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.

Stan zadłużeń od lokali mieszkalnych z tytułu opłat za ich użytkowanie w kwotach bezwzględnych oraz wskaźniki będące ilorazem kwoty zadłużenia w stosunku do rocznego wymiaru opłat od tych lokali w poszczególnych latach objętych badaniem wyniosły:

- 2021 rok – 407 221,33 zł, tj. 1,57% naliczeń wynoszących 25 997 413,88 zł,
- 2022 rok – 593 879,53 zł, tj. 1,86% naliczeń wynoszących 31 957 089,97 zł,
- 2023 rok – 723 828,03 zł, tj. 1,80% naliczeń wynoszących 40 323 453,64 zł.

i charakteryzował je niewielki wzrost, zarówno w wymiarze bezwzględny na koniec lat 2022 i 2023, jak i w ujęciu procentowym w stosunku do poziomu osiągniętego w 2021 roku. Na koniec okresu badanego malała liczba lokali zalegających z opłatami: z 912 lokali na koniec 2021, 1021 lokali na koniec 2022 roku do 878 lokali na koniec 2023 roku.

W opinii Związku za niekorzystne zjawisko należy uznać stosunkowo wysoki udział zaległości długoterminowych w zaległościach ogółem.

Umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem nieruchomości zawierają postanowienia chroniące jej interesy.

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

Zrealizowany również został obowiązek przeprowadzenia wymaganych art. 62 ustawy - Prawo budowlane kontroli stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków, których wyniki odnotowane zostały w książkach obiektu budowlanego prowadzonych wg wzoru określonego Rozporządzeniem MSWiA z dnia 19.10.1998 roku oraz jako tom II wg nowego wzoru ustalonego Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 roku (Dz.U. nr 120 poz. 1134).

W świetle ustaleń lustracji:

- 1) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z przepisem art. 6 ust. 3 uosm, w podziale na:

- fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości z podziałem na termomodernizację, remonty związane z dociepleniami i pozostałe remonty;
- fundusz remontowy mienia Spółdzielni;

- 2) - Źródło finansowania funduszu stanowią:

- odpisy na ten fundusz obciążające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uzyskane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- nadwyżka bilansowa z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia;

- 3) Wysokość odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w rocznym planie gospodarczo – finansowym na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości;

- 4) Ewidencja wpływów i wydatków funduszu prowadzona i rozliczana jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art. 6 ust. 1 ustawy o rachunkowości – wg zasady memoriału.

Badanie ewidencji księgowej funduszu remontowego wykazało, że Spółdzielnia przestrzegała zasad określonych przepisami art. 4 ust. 4¹ pkt 2 oraz przepisami przywołanego regulaminu, i tak:

- ewidencja funduszu remontowego była prowadzona dla poszczególnych nieruchomości,
- poszczególne rodzaje/elementy funduszu tworzone były ze źródeł określonych w ww. unormowaniach, jak również wydatkowane na cele w nich przewidziane.

Stosownie do unormowań wewnętrznych Spółdzielni obowiązujące w latach 2021 – 2023 stawki odpisu na fundusz remontowy uchwalane były przez Radę Nadzorczą.

Poniesione w latach 2021 – 2023 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w wysokości 13 255 870,82 zł sfinansowane zostały środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym. W związku z ukończeniem przez Spółdzielnię działań w zakresie poszanowania energii środki na ten cel nie były wydatkowane.

Szczegółowe ustalenia w tym zakresie zawarto w protokole lustracji.

Ujęte w planie roboty remontowe wykonywane były przez własne służby etatowe oraz przez wykonawców zewnętrznych wybieranych zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi, a zawarte umowy realizacyjne zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.

Lustracja wykazała właściwy sposób sprawowania nadzoru inwestorskiego, egzekwowania określonych w umowach obowiązków wykonawców oraz udokumentowania i rozliczania wykonanych robót remontowych. Ustalenia w tym zakresie zawarto w protokole lustracji.

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.

- Spółdzielnia nie posiada już zadłużeń z tytułu spłat kredytów długoterminowych, w związku z tym nie jest prowadzona ewidencja analityczna zawiesznień i umorzeń.

- W świetle przeprowadzonych badań prawidłowo i terminowo sporządzone zostały sprawozdania finansowe, które zostały poddane weryfikacji przez biegłego rewidenta oraz ustawowemu badaniu przez Radę Nadzorczą. Sprawozdania finansowe zostały zatwierdzone uchwałami Walnego Zgromadzenia oraz złożone w uprawnionych instytucjach.

- 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 uzyskiwała dodatkowe znaczne przychody z tytułu oprocentowania.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszej syntezy polustracyjnej stwierdzić należy, że w okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni prowadzona

była prawidłowo i poza koniecznością prowadzenia działań windykacyjnych Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, że Zarząd Spółdzielni – na żądanie członka – zobowiązany jest do udostępnienia mu do wglądu protokołu lustracji i ustaleń polustracyjnych, w myśl art. 93 § 1b oraz § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze. Ponadto Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającego lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Zgodnie z obowiązującymi zasadami zawartymi w art. 91 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze, kolejna lustracja pełna Spółdzielni – jeśli nie wystąpią okoliczności wpływające na wcześniejszy termin – powinna dotyczyć lat 2024-2026 do realizacji w roku 2027.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

Andrzej Zwierchowski
Andrzej Zwierchowski

PRZESZ ZARZĄDU

Janusz Jankowski
Janusz Jankowski