

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/129/2021

Warszawa, dn. 05.07.2021 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„AR-Moczydło”
ul. Mielczarskiego 8
02-798 Warszawa

W wyniku umowy z dnia 29.07.2020 roku oraz aneksu do umowy z dnia 26.02.2021 roku zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „AR-Moczydło” w Warszawie, w dniach od 14.12.2020 roku do 31.05.2021 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018 do 31.12.2020 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1) Organizacja Spółdzielni:

- Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna 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 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 użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno – kanalizacyjne, ciepło).

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 remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6) Gospodarka finansowa:

- podział funduszy wg Krajowych Standardów Rachunkowości, ich stan, 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, w tym dotacji budżetowych,
- rozliczenia z tytułu wkładów.

7) Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

8) Omówienie spraw podnoszonych przez Członków Spółdzielni, które zostały zawarte w pismach do Lustratora.

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 lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W

szczegółności ustaleniom lustracji służyły:

- analiza planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni,
- dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni,
- statut, regulaminy i inne wewnętrzne unormowania działalności Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja i ewidencja księgowa Spółdzielni

- i inna dokumentacja dotycząca działalności Spółdzielni w zakresie objętym lustracją.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „AR-Moczydło” w Warszawie przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze, albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2018 roku obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2015–2017. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 12.12.2018 roku Krajowy Związek Rewizyjny sformułował 22 wnioski polustracyjne. Wnioski te, zgodnie z art. 93 § 4 ww. ustawy, zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu przeprowadzonym w dniu 22.05.2019 roku. Organ ten podjął uchwałę na okoliczność rozpatrzenia wniosków, co jest spełnieniem wymogu art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy - Prawo spółdzielcze. Spółdzielnia nie poinformowała Związku o realizacji wniosków polustracyjnych, wbrew art. 93 § 1b ww. ustawy, który nakłada na zarządy spółdzielni mieszkaniowych obowiązek corocznego informowania walnego zgromadzenia oraz podmiotu przeprowadzającego lustrację o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych. Nie zrealizowała też wszystkich wniosków. Proces ten wymaga kontynuacji.

Z ustaleń lustracji wynika, że w badanym okresie Spółdzielnia dokonywała aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, zawsze przestrzegając terminów ustawowych na zgłaszanie tych zmian. Według stanu na dzień 07.05.2021 r. dane objęte tymi wpisami były aktualne.

Spółdzielnia prowadzi także stronę internetową. Członkowie zgłaszali uwagi do jej funkcjonowania, m.in. podczas obrad Walnych Zgromadzeń. Poprzednia lustracja sformułowała wniosek w tym zakresie. W trakcie bieżącej lustracji Spółdzielnia poinformowała o uruchomieniu nowej strony internetowej, dostępnej od dn. 01.06.2021 r.

W latach 2018 – 2020 podstawą działania Spółdzielni był Statut zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie z dnia 19.06.2013 r. Zmiany te zostały zarejestrowane przez sąd w dniu 30.01.2014 r.

Walne Zgromadzenie w dniu 6 czerwca 2018 roku Uchwałą nr 16/2018 uchwaliło nową treść Statutu i 20.07.2018 roku Spółdzielnia złożyła wniosek do KRS, jednakże nie został on wpisany do rejestru sądowego ze względu na zaskarżenie przez 2 członków Spółdzielni podjętej przez Walne Zgromadzenie uchwały o zatwierdzeniu Statutu. Sąd Apelacyjny oddalił apelację Spółdzielni. Należy stwierdzić, że Spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z 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, które weszły w życie z dniem 09.09.2017 r., polegający na dokonaniu zmian statutu i zgłoszeniu ich do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Jednakże zmiany te nie zostały zarejestrowane przez sąd. Obowiązującym w okresie objętym lustracją był zatem Statut z 2013 roku, który nie jest zgodny z aktualnym prawem, tj. z ustawą - Prawo spółdzielcze oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia posiada wymagane Statutem i wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym. Normy te zostały uchwalone przez uprawnione organy Spółdzielni. Posiadane przez Spółdzielnię unormowania wewnętrzne wymagają szczegółowej analizy pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ich treści z aktualnym porządkiem prawnym określonym przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Prawo spółdzielcze, znowelizowanymi ustawą z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

W latach 2018 – 2020 w Spółdzielni funkcjonowały organy wymienione w jej Statucie, tj.: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń z wyjątkiem roku 2018, w którym Zarząd nie podjął uchwały w sprawie zwołania obrad tego organu. Spółdzielnia nie zawiadomiła Krajowej Rady Spółdzielczej o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, co było niezgodne z art. 40 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze. Ponadto, w zawiadomieniach o Walnym Zgromadzeniu w roku 2018 nie uwzględniono zapisu art. 8³ ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odnośnie ustanowienia pełnomocnika przez członka Spółdzielni. W 2019 roku na Walnym Zgromadzeniu odczytywano listy pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, czym Spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z powyższego przepisu.

W przebiegu i sposobie dokumentowania obrad Zgromadzeń wykazano uchybienie niepotwierdzenia podpisami osób uprawnionych z Prezydów Walnych Zgromadzeń (przewodniczący i sekretarz) treści sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu oraz sprawozdań finansowych i innych dokumentów zatwierdzanych uchwałami podjętymi na Walnych Zgromadzeniach.

W czerwcu 2018 roku miały miejsce wybory członków Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu. Przebieg wyborów nie budzi zastrzeżeń. Osoby wybierane do Rady Nadzorczej spełniały kryteria wskazane w art. 8² ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się wszystkimi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej nie byli wynagradzani za udział w posiedzeniach. Decyzje Rady nie naruszały kompetencji innych organów oraz postanowień Statutu i obowiązujących spółdzielnie przepisów prawa. W badanym okresie Rada odbyła łącznie 65 posiedzeń i podjęła 37 uchwał. Częstotliwość posiedzeń, określona w Statucie, została zachowana. Uchwały Rady Nadzorczej nie zawierają uzasadnień ich podjęcia. Uzupełnianie uchwał o uzasadnienie pozwala na określenie przyczyn podjęcia konkretnej decyzji.

Praca Zarządu udokumentowana była w protokołach z posiedzeń Zarządu. Decyzje Zarządu nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni oraz przepisów obowiązującego prawa. Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą, jak również wykonawczą w bieżącej działalności Spółdzielni, tj. wykonywał prace, które zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną powinni wykonywać zatrudnieni w tym celu pracownicy. W badanym okresie Zarząd odbył 70 posiedzeń i podjął 8 uchwał.

W okresie od 01.12.2017 roku do 30.11.2019 roku na pełnym etacie był zatrudniony administrator, aktualnie – nowy administrator w ramach umowy o świadczenie usług,

W Spółdzielni ze względu na bardzo małe zatrudnienie nie ma kontroli wewnętrznej, natomiast przyjęty system kontroli ochrony mienia oraz sposób jego realizacji nie budzi zastrzeżeń.

Obsługę księgową na podstawie umowy z dnia 28.05.2019 r. prowadzi Biuro Rachunkowe „Tax” Anita Jałtoszuk. Zapisy ww. umowy zabezpieczają interes prawny Spółdzielni.

Przestrzeganie przepisów ochrony danych osobowych zapewniono poprzez przygotowanie wewnętrznych unormowań.

Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać skargi i wnioski bezpośrednio, jak również na piśmie i za pomocą poczty elektronicznej do Zarządu i do Rady Nadzorczej. Rozpatrywanie skarg i wniosków przez Zarząd następuje w ciągu 30 dni od daty otrzymania pisma.

Spółdzielnia nie prowadzi działalności społeczno – kulturalnej.

Według stanu na dzień 31.12.2020 roku we władaniu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie znajdowały się grunty o powierzchni ogółem 8.043 m². Powierzchnia gruntów zabudowanych i nieuregulowany stan prawny gruntów w zasobach Spółdzielni dla nieruchomości „Pod Lipą 8” nie pozwala na realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w zasobach Spółdzielni.

W zakresie dotyczącym nieruchomości przy ul. Mielczarskiego Spółdzielnia w dniu 14.01.2019 r. wystąpiła do Urzędu Dzielnicy Warszawa Ursynów z wnioskiem o wydanie zaświadczenia

potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność. Następnie w dniu 27 marca 2019 r. pisemnie wyraziła wolę wniesienia jednorazowej opłaty przekształceniowej z uwzględnieniem 98% bonifikaty. W dniu 09.12.2019 roku Spółdzielnia wystosowała pismo do Urzędu Dzielnicy Warszawa Ursynów w sprawie wycofania wniosku z dnia 08.12.2015 roku o podział nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 34 położonej przy ulicy Mielczarskiego. W dniu 27.12.2019 roku Spółdzielnia otrzymała zaświadczenie nr 629/1/2019 potwierdzające, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowane budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, położonej w Warszawie przy ulicy Mielczarskiego 8 i 10 o powierzchni 5.872,00 m² uległo przekształceniu w prawo własności z dniem 01.01.2019 roku. Spółdzielnia uregulowała w dn. 26.02.2020 r. jednorazową opłatę przekształceniową z uwzględnieniem 98% bonifikaty. Pobrane w okresie od 01.01.2019 r. do 29.02.2020 r. opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu ww. nieruchomości i powstałe z tego tytułu nadpłaty zostały rozliczone z osobami uprawnionymi.

Do uregulowania pozostają kwestie uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali użytkowych w powyższej nieruchomości. Przebiegi i stan prac opisano w protokole.

W odpowiedzi na wniosek Spółdzielni z dnia 14.01.2019 r., Postanowieniem nr 3/2020 z dnia 30.03.2020 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy postanowił odmówić wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy Pod Lipą 8. Jako uzasadnienie swojej decyzji podano argument, że przez południową część działki ewidencyjnej nr 43 zabudowanej budynkiem mieszkalnym Pod Lipą 8 przebiega ul. Na Przyzbie, która została zaliczona do kategorii dróg publicznych gminnych i stanowi własność właściwego samorządu zgodnie z art.1, 2a ,2 ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych.

W związku z otrzymanym postanowieniem Zarząd postanowił dokonać uregulowania stanu prawnego działki poprzez rozpoczęcie procedury dokonania podziału i pismem z dnia 23.06.2020 roku poinformował o tym właścicieli lokali Pod Lipą 8 w załączeniu do pisma przekazując przygotowany materiał dotyczący stanu prawnego nieruchomości.

Zarząd dnia 26.05.2020 roku zlecił firmie Usługi Geodezyjne „Geomix” Krzysztof Rygol wykonanie wstępnego projektu i mapy podziałowej nieruchomości Pod Lipą 8 oraz 03.06.2020 roku udzielił pełnomocnictwa Panu Krzysztofowi Rygol do reprezentowania Spółdzielni przed urzędami w sprawie tego podziału.

Obecnie sprawa podziału znajduje się na etapie kompletowania niezbędnych dokumentów w celu złożenia wniosku do Urzędu Miasta o podział działek, jednak przedłużająca się procedura podziału działek dotyczących nieruchomości Pod Lipą 8 powoduje, że mieszkańcy ponoszą koszty z tytułu

opłat za wieczyste użytkowanie gruntu. Dokonanie podziału skutkować będzie przekształceniem we własność działki, na której posadowiony jest budynek mieszkalny Pod Lipą 8, co spowoduje zwolnienie użytkowników lokali z wnoszenia opłat za użytkowanie wieczyste gruntu. Na dzień zakończenia lustracji nieruchomości Pod Lipą 8 nie otrzymała zaświadczenia o przekształceniu wieczystego użytkowania gruntu we własność.

Reasumując, brak ostatecznych ustaleń dotyczących powierzchni lokali pomiędzy Spółdzielnią i Miastem oraz - do dnia zakończenia lustracji - brak wystawienia przez Miasto zaświadczenia o samodzielności lokalu użytkowego w nieruchomości Mielczarskiego, a także brak podziału gruntu na nieruchomości Pod Lipą 8 są powodem niepodjęcia przez Zarząd uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w trybie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni nie było tzw. członków oczekujących. Wśród członków Spółdzielni znajduje się natomiast 1 osoba prawna.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami, a także w sposobie prowadzenia dokumentacji członkowskiej i wymaganych przepisami prawa rejestrów.

W badanym okresie Spółdzielnia nie posiadała lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „AR-Moczydło” w Warszawie prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami i na dzień 31.12.2020 roku obejmowały one 3 budynki mieszkalne, wielolokalowe o ogólnej liczbie 135 lokali mieszkalnych i 11 lokali użytkowych oraz infrastrukturę towarzyszącą - tereny przyległe do budynków.

Przeprowadzona w czasie lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane w czystości i w ogólnym należyтым stanie porządkowym oraz technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu.

Kwestie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości normuje Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów. W badanym okresie gospodarkę Spółdzielni prowadzono na podstawie rocznych planów finansowych, które były omawiane i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą. Analiza planów finansowych wykazała w nich braki opisane w protokole lustracji.

Spółdzielnia dopiero od końca roku 2020 wypełnia obowiązek wynikający z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Wypełniony jest również obowiązek ustawowy art. 5 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej za lata 2019 i 2020 służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie była w stanie planując koszty przedstawić na żądanie osoby uprawnionej kalkulacji opłat zgodnie z wymogiem art. 4 ust. 6⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dopiero opracowane przez Zarząd „Wykonanie planu gospodarczego za rok 2020” zawierające prezentację rozliczenia kosztów eksploatacji poprzez szczegółowe przedstawienie poniesionych kosztów i osiągniętych przychodów w podziale na poszczególne nieruchomości daje taką możliwość.

Odrębnym problemem Spółdzielni jest rozwiązanie kwestii rozliczania kosztów ciepła. Regulamin rozliczania mediów z 2016 r. i Regulamin naliczania kosztów dostawy energii cieplnej z 2017 r. łącznie ze sposobem księgowania ponoszonych kosztów są niezgodne z art. 45a ustawy – Prawo energetyczne. Występujące braki i nieprawidłowości szczegółowo przedstawia protokół lustracji. Nie bez wpływu na rozliczenie kosztów ciepła i przygotowania ciepłej wody jest brak zamontowanego w budynku Pod Lipą 8 licznika dostarczanego ciepła. W efekcie braku właściwych uregulowań mieszkańcy nie mają wiedzy o metodzie dokonywanych rozliczeń, a Spółdzielnia nie jest w stanie przyporządkować ponoszonych kosztów z tytułu zużycia c.o. do wszystkich nieruchomości. Unormowanie powyższego wymaga podjęcia pilnych działań w celu prowadzenia rozliczeń zgodnie z wymogami ustawy – Prawo energetyczne.

Odnosnie prawidłowości ustalania opłat za użytkowanie lokali, lustracja wykazała, że w Spółdzielni obowiązuje uchwała Rady Nadzorczej nr 33/2017 z dn. 27.12.2017 r. o zmianie w jednostkach i wysokościach stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe oraz miejsca postojowe w parkingu podziemnym, zgodnie z którą rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości, części wspólnych oraz mienia Spółdzielni dzielone jest na lokal. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 4 reguluje obowiązek wnoszenia opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Statut odnosi tę kwestię do kompetencji Rady Nadzorczej i jej uchwały w tym zakresie. Obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów GZM w § 2 określa stosowanie jednostek rozliczeniowych w zależności od rodzaju kosztów, tj.: lokal, metr kwadratowy powierzchni użytkowej, osoba zamieszkała w lokalu, wskazanie urządzeń pomiarowych. Regulamin nie precyzuje jednak, które koszty będą rozliczane konkretną jednostką. Walne Zgromadzenie w dn. 22.06.2019 r. bezskutecznie próbowało wymóc na Radzie Nadzorczej uchylenie jej uchwały nr 33/2017 i powrót do rozliczenia za pomocą metra kwadratowego powierzchni.

Obowiązuje zatem zasada pokrywania kosztów administrowania nieruchomością wspólną w jednakowej wysokości na lokal, co przy dużej rozpiętości powierzchni lokali występujących w

zasobach Spółdzielni rodzi u części osób – posiadaczy mniejszych lokali, uzasadnione poczucie niesprawiedliwości. Szczegółowo zagadnienie przedstawia protokół lustracji.

Związek widzi tu potrzebę ustalenia jednostki podziału kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych bez nadmiernego obciążania tymi kosztami użytkowników małych lokali mieszkalnych.

W latach 2018-2020 w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia uzyskiwała dodatnie wyniki finansowe. Wypracowane przez Spółdzielnię nadwyżki bilansowe, stanowiące pożytki z własnej działalności gospodarczej, co roku decyzją kolejnych Walnych Zgromadzeń przeznaczano na zasilenie funduszu remontowego, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. służyły pokryciu wydatków funduszu remontowego.

Lustracja wykazała, że o zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia powiadamiała na piśmie osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w terminach zgodnych z wskazanymi w art. 4 ust 7 i 7¹ tejsze ustawy wraz uzasadnieniem.

Według stanu na koniec 2020 roku 5 lokali użytkowych o powierzchni ogółem 395,60 m² posiada status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Ponadto w zasobach Spółdzielni jest 5 lokali użytkowych wygospodarowanych z części wspólnej nieruchomości Mielczarskiego, w tym 3 lokale przeznaczone na działalność administracyjną Spółdzielni i 2 lokale wynajmowane. Spółdzielnia nie posiada własnych lokali użytkowych.

Podpisane umowy najmu lokali użytkowych zabezpieczały interes Spółdzielni.

W okresie badanym nastąpił nieznaczny spadek zadłużenia ogółem z kwoty 309.713,51 zł na koniec 2019 roku do kwoty 284.823,08 zł na koniec 2020 roku. Spadek zadłużenia dotyczy zarówno:

- ✓ lokali mieszkalnych z kwoty 305.715,68 zł na koniec 2019 roku do kwoty 281.802,53 zł na koniec 2020 roku,
- ✓ lokali użytkowych z kwoty 3.997,83 zł na koniec 2019 roku do kwoty 3.020,55 zł na koniec 2020 roku.

Należy zwrócić uwagę, że zadłużenia powyżej 6 miesięcy, czyli te najtrudniej ściągalne:

- ✓ dla lokali mieszkalnych spadły z kwoty 193.826,21 zł na koniec 2019 roku do kwoty 170.776,91 zł na koniec 2020 roku ale ich poziom nadal jest bardzo wysoki,
- ✓ dla lokali użytkowych nie wystąpiły.

Z powodu wysokiego poziomu zadłużenia w opłatach za lokale, wynoszącego na koniec 2020 roku łącznie 284.823,08 zł, niekorzystnie kształtują się wskaźniki płynności finansowej dla Spółdzielni. Dalszy wzrost zaległości we wnoszeniu opłat grozi wystąpieniem w Spółdzielni niekorzystnych

zjawisk płatniczych i problemami z regulacją bieżących zobowiązań. Niezbędnym jest zintensyfikowanie działań windykacyjnych i poprawa płynności finansowej.

Spółdzielnia zapewniała zarządzanym przez nią zasobom mieszkaniowym niezbędne usługi komunalne i inne podpisując stosowne umowy z dostawcami. W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 ustawy - Prawo budowlane. Dla wszystkich budynków założono książki obiektu budowlanego, a sposób ich prowadzenia nie budzi zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty GZM. Środki funduszu remontowego pochodzą przede wszystkim z odpisów na te fundusze. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest dla poszczególnych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4¹ pkt. 2 ww. ustawy.

Nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb remontowych jej zasobów finansowano środkami funduszu remontowego oraz z zaciągniętych kredytów na termomodernizację budynków na podstawie sporządzonych audytów:

- w 2018 roku:
 - docieplenie budynków w wysokości 2.047.397,84 zł,
 - modernizacja systemu monitoringu w wysokości 18.520,80 zł,
 - oprawy do świetlówek LED w wysokości 13.647,00 zł,
- w 2019 roku:
 - położenie kostki z wykonaniem spadów w wysokości 42.817,68 zł,
 - rowerownie: docieplenie stropów, malowanie, wykonanie wentylacji, położenie oświetlenia w wysokości 35.640,00 zł,
 - wymiana poziomu zimnej wody w wysokości 16.092,00 zł,
 - wymiana 3-ch wymienników ciepła w wysokości 18.731,25 zł,
- w 2020 roku:
 - remont balkonów w wysokości 550.112,45 zł,
 - wymiana poziomu zimnej wody w wysokości 39.096,00 zł,
 - wykonanie opaski odwadniającej w wysokości 14.000,00 zł.

Walne Zgromadzenie Członków w dniu 19.06.2017 roku uchwałą nr 2/2017 upoważniło Zarząd do zaciągania w okresie do następnego Walnego Zgromadzenia sprawozdawczego w roku 2018, zobowiązań z tytułu prowadzonej działalności do kwoty 5.000.000,00 zł.

Uchwałą nr 23/2017 z dnia 23.08.2017 roku Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu na docieplenie ścian zewnętrznych i stropodachu w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dla nieruchomości przy ulicy Mielczarskiego 8 i 10 oraz docieplenie ścian zewnętrznych budynku przy ulicy Pod Lipą 8. Kwota zaciągniętego kredytu ustalona została w wysokości 2.550.000,00 zł. Zabezpieczenie kredytu powinno nastąpić na podstawie pełnomocnictwa dla Banku Ochrony Środowiska SA do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku bankowym Spółdzielni. W dniu 11.10.2017 roku Spółdzielnia podpisała umowę kredytową nr S/18/09/2017/1157/K/KITBGK/EKO na ocieplenie budynku Mielczarskiego 8 na kwotę kredytu w wysokości 930.000,00 zł. Spółdzielnia ponadto podpisała umowy kredytowe dla pozostałych budynków:

- w dniu 19.03.2018 roku nr umowy S/87/10/2017/1157/K/KITBGK/EKO dla budynku Mielczarskiego 10 na kwotę kredytu w wysokości 920.000,00 zł,
- w dniu 26.04.2018 roku nr umowy S/93/10/2017/1157/K/EB16/20/EKO dla budynku Pod Lipą 8 na kwotę kredytu w wysokości 690.000,00 zł.

W ramach udzielonych kredytów Spółdzielni przysługiwała premia termomodernizacyjna dla poszczególnych budynków:

- Mielczarskiego 8 w wysokości 75.472,54 zł, którą przyznano Zawiadomieniem nr 1053/2018/T z dnia 06.09.2018 roku,
- Mielczarskiego 10 w wysokości 74.668,60 zł, którą przyznano Zawiadomieniem nr 1711/2017/T z dnia 13.12.2017 roku,
- Pod Lipą 8, której nie przyznano premii z powodu ograniczenia zakresu prac do ocieplenia ścian zewnętrznych. Spółdzielnia w dniu 13.03.2018 roku poinformowała Bank, że z uwagi na opinie Członków Spółdzielni oraz koszt całkowity, zakres prac został ograniczony do ocieplenia ścian zewnętrznych. Niewykonanie prac zgodnie z audytem spowodowało utratę przyznania premii termomodernizacyjnej.

Zarząd pod koniec roku 2020 dokonał analizy i przygotował rozliczenie termomodernizacji budynków, które zostało przyjęte i zatwierdzone na posiedzeniu Zarządu w dniu 28.01.2021 roku. Zgodnie z rozliczeniem termomodernizacji, w latach objętych lustracją, koszt obsługi miesięcznej kredytu przypadający na m² powierzchni, dla poszczególnych budynków kształtował się następująco:

- ✓ w roku 2018:
- Mielczarskiego 8 2,42 zł/m²,
- Mielczarskiego 10 0,64 zł/m²,
- Pod Lipą 8 0,08 zł/m²,

✓ w roku 2019:

- Mielczarskiego 8 2,40 zł/m²,
- Mielczarskiego 10 2,29 zł/m²,
- Pod Lipą 8 2,42 zł/m²,

✓ w roku 2020:

- Mielczarskiego 8 2,20 zł/m²,
- Mielczarskiego 10 2,36 zł/m²,
- Pod Lipą 8 2,21 zł/m².

Spółdzielnia nie ustaliła odrębnego odpisu na spłatę termomodernizacji dla właścicieli lokali. Spłata kredytu obciąża bezpośrednio koszty funduszu remontowego nieruchomości w ramach podstawowego odpisu na te fundusze.

Pozostająca do dyspozycji Spółdzielni wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości po odliczeniu kosztów obsługi kredytowej w poszczególnych latach objętych lustracją wynosiła:

✓ w roku 2018:

- Mielczarskiego 8 0,58 zł/m²,
- Mielczarskiego 10 2,36 zł/m²,
razem nieruchomość 2,94 zł/m²
- Pod Lipą 8 2,92 zł/m²,

✓ w roku 2019:

- Mielczarskiego 8 0,60 zł/m²,
- Mielczarskiego 10 0,71 zł/m²,
razem nieruchomość 1,31 zł/m²
- Pod Lipą 8 0,58 zł/m²

✓ w roku 2020:

- Mielczarskiego 8 0,80 zł/m²,
- Mielczarskiego 10 0,64 zł/m²,
razem nieruchomość 1,44 zł/m²
- Pod Lipą 8 0,79 zł/m².

W całym badanym okresie fundusz remontowy wykazywał salda ujemne: (-)1.689.507,02 zł w 2018 roku, (-)1.559.058,06 zł w 2019 roku i (-)1.882.367,83 zł w roku 2020.

Koszty robót obciążające fundusz remontowy są zgodne z zawartymi w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 11 definicjami remontu i konserwacji.

W latach 2018-2020 zarówno plany remontów i sprawozdania z wykonania planu remontów zawierały koszty poszczególnych prac, bilans otwarcia, przychody i wydatki oraz bilans zamknięcia. Wykonane prace remontowe odbierane były protokołem końcowym odbioru robót i fakturowane przez wykonawców w wysokości umownego wynagrodzenia.

Umowy zawarte z obcymi wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w realizacji postanowień umownych, w sprawowaniu nadzoru, a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót.

Spółdzielnia posiada określone w normach wewnętrznych podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Przyjęte zasady rachunkowości (Polityka) obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont są dostosowane do art. 10 ust.1 ustawy o rachunkowości i uwzględniają stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.12.2017 roku w sprawie sposobu wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych. Spółdzielnia uwzględniając wytyczne Komitetu Standardów Rachunkowości:

- ✓ wypełniła obowiązek wynikający z Uchwały nr 7/2015 Krajowych Standardów Rachunkowości odnośnie ustalenia i prowadzenia analitycznych kartotek wkładów mieszkaniowych i budowlanych przypadających na poszczególne lokale

oraz

- ✓ obowiązek wynikający z Uchwały nr 11/2017 Krajowych Standardów Rachunkowości odnośnie ustalenia wartości początkowej prawa własności gruntu po przekształceniu wieczystego użytkowania tego gruntu.

Lustracja wykazała, że w latach 2018-2020 roczne sprawozdania finansowe były sporządzone w sposób i terminach określonych ustawą o rachunkowości na podstawie przepisów art. 64 ust. 1 pkt. 4 ww. ustawy.

Sprawozdania finansowe za okres objęty lustracją były przedmiotem szczegółowej analizy i odzwierciedlone w protokołach Rady Nadzorczej oraz - stosownie do art. 88a ustawy – Prawo spółdzielcze - zatwierdzane uchwałami Rady Nadzorczej nr:

- ✓ za rok 2017 podjęto Uchwałę nr 5 w dniu 24 kwietnia 2018 roku.
- ✓ za rok 2018 podjęto Uchwałę nr 2/2019 w dniu 29.04.2019 roku,

Informacja o sprawozdaniach finansowych za lata 2018-2019 przekazywana była Radzie Nadzorczej na jej posiedzeniach. Rada dokonała oceny sprawozdania finansowego pod kątem jego

zgodności z wymogami ustawy o rachunkowości tylko za 2018 rok i tym samym wypełniła obowiązki nałożone przepisami art. 88a ustawy – Prawo spółdzielcze. Nie dokonała jednak oceny sprawozdania finansowego za rok 2019 – ze względu na epidemię Sars-Cov-2 i uchwalone w tym zakresie przepisy państwowe. Sprawozdanie finansowe za rok 2020 nie było przekazane do Rady Nadzorczej przed zakończeniem lustracji, ponieważ znajdowało się w fazie przygotowania. Sprawozdanie finansowe za rok 2018 zatwierdzone zostało przez Walne Zgromadzenie w roku 2019. Pozostałe sprawozdania finansowe nie zostały zatwierdzone z powodów epidemii i wynikającej z niej braku zwoływania Walnych Zgromadzeń.

Spółdzielnia planuje i rozlicza koszty ogólne w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej. Rozliczanie tych kosztów nie budzi zastrzeżeń.

Na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia nie posiadała kredytu, ani pożyczki zaciągniętej na budowę mieszkań.

W badanym okresie Spółdzielnia nie dokonywała rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych z osobami uprawnionymi.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe, które były lokowane na rachunkach lokacyjnych. Środki te przyniosły Spółdzielni dodatkowe przychody z tytułu odsetek, które zasiliły jej działalność. Sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją pozwalała na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno - prawnym oraz wobec kontrahentów.

Zarząd Spółdzielni do dnia zakończenia lustracji nie podjął uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przyczyny braku działań opisano w protokole i niniejszej syntezie polustracyjnej.

Sprawy wniesione przez Członków Spółdzielni opisane zostały w protokole lustracji oraz syntetycznie w pkt. 8 protokołu (str. 111-114).

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Kontynuować realizację wniosków polustracyjnych wydanych w ramach poprzednich lustracji.
2. Informować o realizacji wniosków polustracyjnych podmiot przeprowadzający lustrację, zgodnie z wymogiem art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze.
3. Dokonać aktualizacji Statutu Spółdzielni do stanu zgodnego z obowiązującym prawem.
4. Dokonać analizy i uzupełnienia postanowień obowiązujących regulaminów wewnętrznych uwzględniając uwagi zawarte w protokole lustracji.
5. Do uchwał Rady Nadzorczej załączać szczegółowe uzasadnienie podjętych działań.

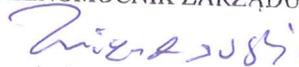
6. Bez zbędnej zwłoki określić przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu będących w zasobach Spółdzielni, stosownie do wymogów art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Przestrzegać przepisów ustawy – Prawo energetyczne w zakresie ewidencji i rozliczania kosztów zużycia ciepła odrębnie na każdy budynek, a także w zakresie opomiarowania zużycia ciepła w poszczególnych budynkach.
8. Ustalić jednostki podziału kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych, bez nadmiernego obciążania tymi kosztami użytkowników małych lokali mieszkalnych.
9. Stosować jednolite jednostki rozliczeniowe dla wszystkich lokali zgodnie z § 3 pkt. 3, 5 „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi”.
10. Podjąć skuteczne działania celem poprawy płynności finansowej Spółdzielni.
11. Podjąć przewidziane prawem działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za użytkowanie lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

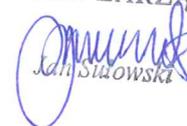
Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji wniosków, zgodnie z przepisami art. 93 § 1b ww. ustawy.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU


Andrzej Zieliński

PREZES ZARZĄDU


Jan Szałowski