

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/256 /2018

Warszawa, dn. 12.12. 2018 r.

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

W wyniku umowy zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „AR-Moczydło” w Warszawie w dniach 08.03.2018 r. do 16.11.2018 r. została przeprowadzona lustracja pełna całokształtu działalności Spółdzielni za okres od 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. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Działalność gospodarcza.
9. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości.
10. Gospodarka finansowa.
11. Dodatkowe zagadnienia wniesione przez członków Spółdzielni do badania lustracyjnego za pośrednictwem Ministerstwa Infrastruktury, KZRSM w Warszawie oraz bezpośrednio do lustratora w trakcie trwania lustracji.

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,

Wpłynęło dn. 04.01.2019
l.dz. 01/2019

- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonywanych remontów,
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgową,
- 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 Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie została przeprowadzona w dniach od 01.10.2015 r. do 15.12.2015 r. i obejmowała całość działania Spółdzielni w okresie od dnia 01.01.2012 r. do dnia 30.06.2015 r. Na podstawie ustaleń lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie dokonał oceny działalności Spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym z dnia 15.03.2016 r. Na tle dokonanych ustaleń Związek przedłożył 28 wniosków polustracyjnych. Podjęcie uchwały o zatwierdzeniu wniosków zostało ujęte w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 13.04.2016 r., na wniosek członków Spółdzielni. Jednakże pismem z dnia 08.04.2016 r. Zarząd zwrócił się do Rady o usunięcie tego punktu z porządku obrad argumentując, że Zarząd w świetle ustawy – Prawo spółdzielcze zobligowany jest do ich realizacji więc nie zachodzi potrzeba podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie. W konsekwencji Walne Zgromadzenie zostało zapoznane z wynikami lustracji zgodnie z pkt. 6 i 7 porządku obrad, lecz nie rozpatrywało wniosków. Uchwała w tym zakresie nie została podjęta. Pismem z dnia 24.05.2017 r. Zarząd poinformował podmiot przeprowadzający badanie o stopniu realizacji wydanych wniosków polustracyjnych. Jak wynika z ustaleń lustracji tylko część wydanych wniosków polustracyjnych została zrealizowana. Szczegółowo zagadnienie to opisano w protokole lustracji. Spółdzielnia nie zrealizowała wniosku nr 1, 3, 4, 5, 9, 13, 15, 18. Zgodnie z art. 38 ustawy – Prawo spółdzielcze do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwały w sprawie realizacji wydanych wniosków polustracyjnych.

W latach 2015-2017 w Spółdzielni została przeprowadzona kontrola przez Urząd Skarbowy, która wykazała, iż księgi rachunkowe Spółdzielni za rok 2013 i 2014 prowadzone były z naruszeniem przepisów o rachunkowości oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

W okresie objętym lustracją obowiązywał statut, którego ostatnia zmiana została uchwalona przez Walne Zgromadzenie w dniu 19.06.2013 r. i zarejestrowana postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 30.01.2014 r. Statut ten nie był dostosowany do ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (uosm), co ustalono już w ramach poprzedniej lustracji. nowelizacji statutu Spółdzielnia dokonała w 2018 r.

W okresie lustrowanym wystąpiły zdarzenia uzasadniające konieczność dokonania aktualizacji w rejestrze sądowym stosownie do wymogów ustawy - Prawo spółdzielcze i ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym. Przedstawione do badań lustracyjnych odpisy z rejestru sądowego wykazały, iż dane zawarte w KRS nie były aktualne na dzień rozpoczęcia badań lustracyjnych. Spółdzielnia nie wypełniała przepisów ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym w zakresie składania wszystkich dokumentów określonych ww. ustawą oraz terminu, w jakim wymagane dokumenty winny być złożone.

Spółdzielnia opracowała i wdrożyła większość wewnętrznych norm regulaminowych przewidzianych do uchwalenia przepisami prawa oraz statutem. Analiza treści regulaminów przedstawionych do badań lustracyjnych wykazuje, że nie wszystkie normy zostały dostosowane do obowiązujących przepisów prawa, np. „Regulamin rozliczania kosztów modernizacji budynków zarządzanych przez SM „AR-Moczydło”, który jest niezgodny z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych przede wszystkim w zakresie pojęcia modernizacji zasobów mieszkaniowych. Nie wszystkie też normy wewnętrzne zawierały kompletne i przejrzyste zapisy, np. „Regulamin Przetargowy” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2014 z dnia 06.05.2014 r., co opisano w protokole lustracji. Nie opracowano także „Instrukcji sporządzania, przyjmowania, obiegu i kontroli dokumentów”.

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. Jednakże dokumenty będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia były wykładane na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem. Zgodnie z aktualnym orzecznictwem sądowym dokumenty będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz projekty uchwał winny być wykładane na 21 dni przed terminem obrad tego organu. Dokumentacja przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia była kompletna i właściwie przechowywana. Decyzje podejmowane przez ten organ mieściły się wprawdzie w ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia, jednakże Walne nie wypełniało wszystkich swoich funkcji przypisanych ustawą, m.in. nie podejmowało

uchwał w sprawie zatwierdzenia i przyjęcia do realizacji wydanych wniosków polustracyjnych, nie podjęto także uchwały o przeznaczeniu zysku za rok 2014 po korekcie sprawozdania finansowego.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie wypełniała tylko część funkcji przypisanych do jej kompetencji postanowieniami ustawy – Prawo spółdzielcze i statutu Spółdzielni. W większość przypadków Rada Nadzorcza zajmowała się kwestiami spoza swoich kompetencji, notorycznie wkraczając w kompetencje innych organów, przede wszystkim Zarządu. Uchwały podejmowane przez Radę w wielu przypadkach wykaczały poza jej kompetencje ustawowe i statutowe. Ponadto Rada Nadzorcza wydawała Zarządowi polecenia dotyczące spraw znajdujących się w kompetencjach tego organu, np. polecenie zlecenia lustracji ustawowej, zobowiązanie do wykonania przeglądu technicznego nieruchomości. Rada Nadzorcza całkowicie przejęła funkcję zarządzania i kierowania Spółdzielnią. Jednocześnie Rada nie wypełniała wszystkich swoich obowiązków określonych przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, np. nie uchwalono planów gospodarczo-finansowych i remontowych na rok 2016 oraz nie dokonywała oceny sprawozdania finansowego w trybie art. 88a ustawy – Prawo spółdzielcze. Dokumentacja z obrad Rady jest kompletna i prawidłowo archiwizowana.

Skład Zarządu w okresie objętym lustracją ulegał zmianie wielokrotnie. Kwestie te zostały podniesione już przez poprzednią lustrację, która wskazała na konieczność zapewnienia stabilności organizacyjno-prawnej jednostki poprzez zabezpieczenie ciągłości i prawidłowości zarządzania Spółdzielnią. Wniosek lustracji w tym zakresie nie został zrealizowany. Zarząd Spółdzielni 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. Nieliczna korespondencja znajdująca się w dokumentacji pracy tego organu wskazuje, iż Zarząd podejmował próby zwrócenia uwagi Radzie Nadzorczej, iż przekracza ona swoje kompetencje podejmując decyzje należące do Zarządu i wkracza w sferę zarządzania i kierowania Spółdzielnią.

Z ustaleń lustracji wynika, iż:

- organizacja służb etatowych Spółdzielni została unormowana w ramach struktury organizacyjnej uchwalonej przez Radę Nadzorczą oraz w Regulaminie organizacyjnym;
- 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 pracodawcy, przepisów prawa pracy w stosunku do zatrudnionych pracowników. Jednakże należy podkreślić, iż ustalenie wynagrodzenia dla pracowników Spółdzielni należy w świetle przepisów prawa pracy do kompetencji Zarządu, nie zaś Rady Nadzorczej;
 - nie stwierdzono także naruszeń przez Spółdzielnię przepisów o ochronie danych osobowych, poza jednostkową sytuacją opisaną w protokole lustracji. Spółdzielnia opracowała i wdrożyła wymagane przepisami prawa normy wewnętrzne z zakresu ochrony 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 toku lustracji ustalono, iż wystąpiły pojedyncze przypadki udzielenia odpowiedzi przez Zarząd Spółdzielni na skargi i wnioski członków po terminie określonym statutem;

Spółdzielnia na dzień 31.12.2017 r. posiadała w pełni uregulowany stan prawny gruntów o łącznej powierzchni 8.043 m² zajmowanych na podstawie prawa wieczystego użytkowania gruntów. Posiadane grunty zostały ujawnione w księgach wieczystych.

Na koniec 2017 r. w Spółdzielni zrzeszonych było 224 członków. Ustalenia lustracji w zakresie spraw członkowsko-lokalowych i dyspozycji lokalami wykazały, iż dokumentacja z tego zakresu wymaga uporządkowania. W aktach lokali brak wielu dokumentów pierwotnych, tj. przydział lokalu oraz późniejszych dotyczących obrotu prawem do lokalu. Dokumenty są nieuporządkowane chronologicznie, włożone luźno do teczek, wielokrotnie niewięte. Dokumentacja przechowywana jest w teczkach, które znajdują się w zamkniętych boksach zapewniających ochronę danych osobowych. Ponadto w toku lustracji stwierdzono naruszenie art. 8¹ pkt 3 uosm. w zakresie obowiązku udostępniania dokumentów wymienionych w tym artykule na stronie internetowej Spółdzielni. Dodatkowo Zarząd pomimo pisemnej prośby członków odmówił udostępnienia projektu statutu w wersji czytelnej dla członków, tj. z wyodrębnieniem proponowanych zmian do statutu i ich uzasadnieniem, co w opinii Związku również stanowi naruszenie praw członków. Spółdzielnia prowadziła w okresie lustrowanym na bieżąco wszystkie rejestry przewidziane przepisami prawa, w tym rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste.

Zasoby Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. obejmowały 3 budynki mieszkalne, wielolokalowe o ogólnej liczbie 135 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych oraz infrastrukturę towarzyszącą, tj. place zabaw, parkingi, tereny przyległe do nieruchomości. Wszystkie lokale zajmowane były na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W badanym okresie Rada Nadzorcza uchwałała corocznie plany gospodarczo-finansowe i remontowe poza rokiem 2016. Z analizy planów gospodarczo-finansowych na lata 2017 i 2018 wynika, iż w planach nie zawarto wykonania poszczególnych pozycji kosztów w roku poprzednim. Umieszczono pozycję planowane wykonanie rok poprzedni. Plany te nie zostały sporządzone w przekroju stosowanych stawek opłat eksploatacyjnych, co utrudnia ich czytelność i porównywalność ponoszonych kosztów i osiąganych przychodów do ustalonych stawek opłat, np. z planów nie wynika, które pozycje kosztów zostały zakwalifikowane do stawki eksploatacyjnej, a które do kosztów zarządzania i administrowania nieruchomością.

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zostały unormowane w ramach Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2016 z dnia 23.11.2016 r. Podstawą do określenia obciążeń dla poszczególnych lokali kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych w poszczególnych kategoriach kosztów (bez odpisów na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości i opłat wieczystego użytkowania gruntu) jest jednostka rozliczeniowa, przyjęta jako średni roczny koszt w przeliczeniu na jednostkę. Rodzaj przyjmowanej jednostki rozliczeniowej dla danej kategorii kosztów uchwalany jest przez Radę Nadzorcza. W 2016 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie wprowadzenia korekty jednostek rozliczeniowych dla naliczenia stawek opłat eksploatacyjnych zawartych w uchwale 20/2015 z dnia 27.01.2015 r. – uchwała nr 18/2016 z dnia 28.07.2016 r. Zgodnie z uchwałą nr 20/2015 wprowadzono zmianę jednostki rozliczeniowej z „lokal” na „m²” odnośnie zasad naliczania niektórych kosztów utrzymania zasobów, tj. eksploatacja podstawowa, ochrona budynku, opłata stała za c. o. i ubezpieczenie budynku w związku z zawartą „Ugodą” pomiędzy grupą członków, a Zarządem Spółdzielni w tej kwestii. Uchwałą nr 25/2016 z dnia 12.10.2016 r. Rada Nadzorcza uchyliła uchwałę nr 18/2016 w zakresie przyjętych jednostek rozliczeniowych. Następnie uchwałą nr 33/2017 z dnia 27.12.2017 r. ponownie dokonano zmiany jednostek rozliczeniowych oraz stawek opłat eksploatacyjnych. Uchwałą tą zmieniono jednostkę rozliczeniową kosztów administrowania nieruchomością, kosztów zużycia energii elektrycznej oraz kosztów ochrony z „m²” powierzchni użytkowej lokalu na „lokal”. Zmiana ta wywołała szereg protestów ze strony grupy członków posiadających w zasobach Spółdzielni lokale małe powierzchniowo. Wprowadzona bowiem zmiana spowodowała w ich przypadku wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych

ponad 100%. Natomiast w przypadku lokali dużych powierzchniowo koszty te uległy spadkowi o prawie 40%. Zastosowana metoda podziału kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych mieści się wprawdzie w wachlarzu metod podziału kosztów wspólnych dopuszczanych literaturą przedmiotu, jednakże zdecydowanie jest to metoda krzywdząca dla członków posiadających lokale o powierzchni 30-40 m², natomiast jest ona bardzo korzystna dla właścicieli lokali o powierzchni ok. 100 m².

Ewidencja i rozliczanie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nie w pełnym zakresie prowadzona była odrębnie dla każdej nieruchomości (art. 4 ust 4¹ pkt. 1 uosm). Spółdzielnia w księgach rachunkowych ewidencyjnie w latach 2015-2016 wydzieliła trzy nieruchomości: Mielczarskiego 8, Mielczarskiego 10 oraz Pod Lipą 8. W roku 2017 koszty utrzymania nieruchomości zostały podzielone wyłącznie na dwie nieruchomości, tj. Mielczarskiego 8 i 10 oraz Pod Lipą 8. W praktyce stawki opłat eksploatacyjnych nie były ustalane na podstawie ponoszonych kosztów przez daną nieruchomość, pomimo iż Spółdzielnia ustaliła poziom kosztów i przychodów z tytułu utrzymania lokali mieszkalnych dla każdej nieruchomości. Dodatkowo nie wszystkie ponoszone koszty Spółdzielnia podzieliła na każdą nieruchomość i prawidłowo przyporządkowała. Szczegółowo kwestie te opisano w protokole lustracji.

Odnosnie prawidłowości rozliczania kosztów zużycia ciepła lustracja ustaliła, iż zasady rozliczania ciepła zostały unormowane w ramach dwóch regulaminów: „Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej w SM AR-Moczydło” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2016 z dnia 24.08.2016 r. oraz „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2017 z dnia 22.05.2017 r. Regulaminy te nie zawierają regulacji w zakresie współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku. Regulamin z roku 2017 stanowi, iż takie współczynniki zostaną opracowane przez firmę dokonującą odczytów i rozliczającą ciepło. Zgodnie z regulaminem koszty dostawy ciepła winny być ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku z wyodrębnieniem kosztów stałych i kosztów zmiennych wg faktur dostawy ciepła. W toku lustracji ustalono, iż brak jest odrębnych liczników dla wszystkich nieruchomości zasilanych z węzłów zlokalizowanych w nieruchomościach przy ul. Mielczarskiego 8 i Mielczarskiego 10, co jest niezgodne z art. 45a pkt. 7 ustawy – Prawo energetyczne, który stanowi, iż jeżeli miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń kosztów zakupu ciepła jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali lub lokali, właściciele lub zarządcy tych budynków lub lokali są obowiązani wyposażyć:

- budynki te i grupy lokali w ciepłomierze,
- lokale, tam gdzie jest to technicznie wykonalne i opłacalne, w ciepłomierze lub wodomierze ciepłej wody użytkowej.

W toku lustracji ustalono także, iż w ewidencji księgowej brak za lata 2015-2016 zarówno zaewidencjonowania, jak i rozliczenia kosztów zużycia ciepła odrębnie dla każdego budynku z wyodrębnieniem kosztów stałych i kosztów zmiennych wg faktur dostawcy ciepła. Koszty te zostały zaewidencjonowane dwoma pozycjami, tj. koszty ciepła w odniesieniu do nieruchomości Mielczarskiego 8 i koszty zużycia ciepła dotyczące nieruchomości Mielczarskiego 10. Z wyjaśnień złożonych przez Wiceprezes Zarządu wynika, iż na węzłach zlokalizowanych w nieruchomościach Mielczarskiego 8 i 10 nie zostały założone podliczniki wskazujące zużycie ciepła przez nieruchomość Pod Lipą. Dodatkowo w kosztach utrzymania nieruchomości Mielczarskiego 8 i nieruchomości Mielczarskiego 10 widnieje pozycja materiały do węzła cieplnego. W kosztach utrzymania nieruchomości Pod Lipą nie stwierdzono zaksięgowania ww. pozycji. W toku lustracji ustalono, iż nieruchomość Pod Lipą zasilana jest w energię ciepłą z dwóch węzłów zarówno Mielczarskiego 8 jak i Mielczarskiego 10. W ewidencji księgowej roku 2017 stwierdzono nadal brak przyporządkowania ponoszonych kosztów z tytułu zużycia c. o. do wszystkich nieruchomości. W toku lustracji zwrócono się do Zarządu z pisemną prośbą o przedłożenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia ciepła przez poszczególne budynki. Zestawienie takie nie zostało przez Zarząd przedłożone.

Zasady rozliczania zużycia wody i odprowadzenia ścieków zostały zawarte w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2016 z dnia 23.11.2016 r. W zakresie prawidłowości dokonywanych rozliczeń zużycia zimnej wody ustalono, iż w ewidencji księgowej za lata 2015-2017 koszt zużycia zimnej wody ewidencjonowany był w podziale na nieruchomości. Natomiast za rok 2017 koszt zimnej wody ewidencjonowany był na koncie 503 koszty z. w. w podziale na lokale mieszkalne Mielczarskiego 8, 10, lokale użytkowe Mielczarskiego 8, 10, Pod Lipą 8 – lokale mieszkalne. W toku lustracji zwrócono się do Zarządu z pisemną prośbą o przedłożenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w podziale na poszczególne budynki. Zestawienie nie zostało przez Zarząd przedłożone.

Odnośnie prawidłowości zawiadamiania członków o zmianie wysokości opłat ustalono, iż termin zawiadomienia członków określony art. 4 pkt. 7 ousm nie zawsze był dochowany. Ponadto w zawiadomieniach kierowanych do użytkowników lokali, jako uzasadnienie zmiany wysokości opłat w większości przypadków wskazano wyłącznie numer uchwały organu

zatwierdzającego daną zmianę. Uzasadnienia oraz przedmiotowe uchwały nie przytaczały konkretnych faktów usprawiedliwiających zmianę.

Odnośnie prawidłowości sporządzenia kalkulacji opłat lustracja ustaliła, iż kalkulacje zostały sporządzone odrębnie dla nieruchomości Mielczarskiego 8, 10 oraz Pod Lipą. W kalkulacjach stwierdzono brak rozbitcia kosztów na poszczególne pozycje opłat, czyli wskazania, która pozycja kosztów uległa wzrostowi i w jakim zakresie. Kalkulację sporządzono globalnie w rozbitciu na trzy pozycje: koszty administrowania nieruchomością, energia elektryczna i ochrona. Ponadto w kalkulacji nie zamieszczono wykonania kosztów i przychodów za rok poprzedni, jedynie zawarto koszty i przychody planowane na rok 2018.

W latach 2015-2017 dostawa usług komunalnych odbywała się na podstawie stosownych umów zawartych z usługodawcami. W wyniku badania ww. umów stwierdzono, iż pakiet zawartych umów jest kompletny i zawiera postanowienia prawidłowo zabezpieczające interesy Spółdzielni. Badane umowy w większości zawierają standardowe postanowienia dla tego typu umów.

Zgodnie ze stanem na dzień 31.12.2017 roku zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wynosiły 87.301,64 zł, co stanowiło 5,84% w stosunku do ich wymiaru, a od lokali użytkowych 1.380,52 zł, co stanowiło 2,39% w stosunku do ich wymiaru. Poziom występujących zaległości z tytułu opłat za używanie lokali ulegał w lustrowanym okresie systematycznemu spadkowi i na koniec roku 2017 był porównywalny do przeciętnego poziomu zaległości występującego w spółdzielczości mieszkaniowej, co świadczy o skuteczności podejmowanych działań windykacyjnych.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała postanowienia art. 62 ustawy – Prawo budowlane. 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. Zakres robót związanych z technicznym utrzymaniem zasobów planowany był na podstawie potrzeb ujawnionych w wyniku przeglądów technicznych nieruchomości. Poniesione nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych, w ramach wykonywanych remontów budynków w lustrowanym okresie wyniosły odpowiednio:

- rok 2015 – 139.229,72 zł,
- rok 2016 – 68.227,46 zł,

- rok 2017 – 763.700,88 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. Stan funduszu remontowego na koniec 2017 roku wynosił 897.335,75 zł. W wyniku badania lustracyjnego ustalono, iż ewidencja księgowa wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona była w podziale na nieruchomości. W ewidencji w latach 2015-2016 wyodrębnione były 3 nieruchomości: Mielczarskiego 8, Mielczarskiego 10, Pod Lipą 8. Prowadzona ewidencja uwzględniała wszystkie wpływy i wydatki funduszu. Natomiast w roku 2017 wyodrębniono już tylko dwie nieruchomości Mielczarskiego 8 i 10 oraz Pod Lipą 8.

Zasady wyłaniania wykonawców robót remontowych zostały unormowane w „Regulaminie Przetargowym” Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2014 z dnia 06.05.2014 r. Regulamin ten jest nieprecyzyjny, bowiem nie określa, w jakich przypadkach Spółdzielnia winna stosować jeden z wymienionych w regulaminie sposobów wyłaniania wykonawców robót remontowych. Dodatkowo regulamin jest niekompletny w zakresie informacji jakie winno posiadać ogłoszenie o przetargu. Analogicznie § 18 ww. regulaminu nie zawiera zapisów na jakiej podstawie Komisja Przetargowa dokonuje oceny złożonych ofert. W praktyce roboty remontowe realizowane były przez obcych wykonawców wyłanianych albo z wolnej ręki, albo w ramach postępowania ofertowego, czy też w ramach przetargu. Zgodnie z regulaminem przetargowym wyboru wykonawcy dokonuje Komisja Przetargowa wg zasad w nim określonych. Natomiast zatwierdzenia wyłonionego wykonawcy dokonuje Zarząd. Ponadto organem upoważnionym do unieważnienia przetargu jest również Zarząd. W praktyce unieważnienia przetargu dokonywała Rada Nadzorcza.

W lustrowanym okresie spółdzielnia realizowała m.in. termomodernizację zasobów. Decyzją nr IIOT/132/2015 z dnia 17.03.2015 r. PINB nakazał Spółdzielni mieszkaniowej „AR-Moczydło” docieplenie elewacji budynku w nieruchomości Mielczarskiego 8. Obowiązek ten Spółdzielnia miała wykonać w terminie 12 miesięcy od dnia, którym decyzja stała się ostateczna. Postanowieniem nr EN/163/17 z dnia 09.05.2017 r. PINB nałożył na Spółdzielnię grzywnę w wysokości 50.000,00 zł w celu przymuszenia do wypełnienia obowiązków nałożonych ww. decyzją. Wykonawca prac termomodernizacyjnych został wyłoniony w ramach przetargu. Jak wynika z ustaleń lustracji wysokość wadium w regulaminie przetargów została określona na poziomie 0,5% do 3% wartości zamówienia. Jednakże na wniosek Zarządu decyzją Rady Nadzorczej podczas przeprowadzania przetargu na docieplenie 3 nieruchomości wysokość wadium została podniesiona do 6%. Uchwała w tym zakresie przez Radę Nadzorczą nie została podjęta. Następnie w ramach kolejnego przetargu wadium zostało obniżone również decyzją

Rady Nadzorczej do 5% wartości zamówienia. Na dzień zakończenia lustracji prace termomodernizacyjne były w toku.

W zakresie prawidłowości prowadzenia ewidencji księgowej ustalono, iż Spółdzielnia w latach 2013 i 2014, a także początkowo w roku 2015 miała duże problemy z ewidencją księgową. Przeprowadzona kontrola przez Urząd Skarbowy za lata 2013-2014 wykazała błędy w ewidencji księgowej i jej niekompletność. Wynikiem tego była konieczność dokonania korekty sprawozdania finansowego za rok 2014. Wynik finansowy za ten rok nadal nie został rozliczony w księgach rachunkowych, a Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwały w tym zakresie. Ponadto poprzednia lustracja wykazała, iż Spółdzielnia w tamtym okresie nie posiadała ksiąg rachunkowych za rok 2014 i I półrocze 2015 r. Raport z badania przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego za rok 2015 stwierdza, iż sprawozdanie finansowe za ten rok zostało sporządzone poprawnie. Jednakże należy wskazać, iż w opinii biegłego brak informacji na temat prawidłowości kwalifikacji i podziału kosztów i przychodów utrzymania lokali mieszkalnych na poszczególne nieruchomości oraz w zakresie weryfikacji i potwierdzenia wykazywanych sald rozrachunków z tytułu opłat za lokale z użytkownikami tych lokali. Z korespondencji członków oraz wypowiedzi księgowej na Walnym Zgromadzeniu wynika, iż nadal salda z członkami nie zostały do końca zweryfikowane. Odnośnie sprawozdania finansowego za rok 2017 lustracja ustaliła, iż Spółdzielnia wykazała odrębnie wynik na dodatkowej działalności gospodarczej oraz wynik z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, dostosowując tym samym sprawozdanie finansowe za ten rok do wymogów sposobu 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 funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Odnośnie realizacji przez Spółdzielnię art. 42 uosm ustalono, iż Zarząd do dnia zakończenia lustracji nie podjął uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali w trybie art. 43 tej ustawy. Spółdzielnia kilkakrotnie zlecała inwentaryzację zasobów, ponosząc z tego tytułu znaczne koszty. W pierwszej wersji Zarząd przyjął koncepcję podziału zasobów na 3 odrębne nieruchomości Mielczarskiego 8, Mielczarskiego 10 oraz Pod Lipą 8. Jednakże w roku 2017 Rada Nadzorcza poleciła Zarządowi odstąpić od podziału nieruchomości Mielczarskiego 8 i 10 na dwie odrębne nieruchomości. Decyzja ta wywołała protest grupy członków, którzy domagają się podziału nieruchomości Mielczarskiego 8 i 10 na dwie odrębne nieruchomości. Ponadto Zarząd pismem z dnia 22.01.2018 r. poinformował członków, iż nie posiada kompetencji do podejmowania uchwał dotyczących wyodrębnienia własności lokali, a kompetencja ta jest przypisana Walnemu Zgromadzeniu. Należy podkreślić, iż zgodnie z

przepisami prawa kompetencje w kwestii podjęcia uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali należą do Zarządu, nie zaś do Rady Nadzorczej czy Walnego Zgromadzenia.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przedkłada następujące wnioski:

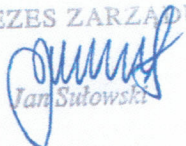
1. Przedkładać pod obrady Walnego Zgromadzenia wyniki lustracji wraz z wnioskami polustracyjnymi celem podjęcia przez ten organ stosownej uchwały w trybie art. 38 § 3 ustawy –Prawo spółdzielcze dotyczącej zakresu i sposobu realizacji wydanych wniosków polustracyjnych.
2. Kontynuować realizację wydanych w ramach poprzedniej lustracji wniosków polustracyjnych.
3. Wypełniać w terminach określonych ustawą o Krajowym Rejestrze Sądowym postanowienia tej ustawy w zakresie obowiązku zgłaszania zmian w składzie organów samorządowych oraz składania wymaganych dokumentów do KRS.
4. Dokonać analizy i uzupełniania postanowień obowiązujących regulaminów wewnętrznych.
5. Dokumenty będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wyklądać w terminie 21 dni przed datą Zebrania.
6. Zabezpieczyć wypełnianie przez Walne Zgromadzenie wszystkich jego funkcji przypisanych przepisami prawa poprzez podejmowanie stosownych uchwał należących do kompetencji tego organu.
7. Zaprzestać podejmowania przez Radę Nadzorcza uchwał i decyzji wykraczających poza kompetencje tego organu i naruszających kompetencje pozostałych organów samorządowych, a zapewnić wypełnianie przez ten organ wszystkich jego obowiązków określonych przepisami prawa.
8. Przestrzegać terminów określonych statutem udzielania odpowiedzi na skargi i wnioski członków.
9. Zaprzestać naruszania praw członków.
10. Uporządkować akta członkowskie w zakresie wskazanym w protokole lustracji.
11. Przestrzegać postanowień art. 8¹ pkt. 3 uosm w zakresie umieszczania wymaganych przepisami prawa dokumentów na stronie internetowej Spółdzielni.
12. Sporządzać corocznie plany gospodarczo-finansowe i remontowe przedkładać je do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej. Sporządzane plany winny być czytelne i porównywalne.
13. Ustalić jednostkę podziału kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych zgodnie z obowiązującymi przepisami, jednocześnie bez nadmiernego obciążania tymi kosztami właścicieli małych lokali mieszkalnych.

14. Prowadzić w pełnym zakresie ewidencję kosztów i przychodów utrzymania lokali mieszkalnych w podziale na nieruchomości.
15. Przestrzegać przepisów ustawy – Prawo energetyczne w zakresie ewidencji i rozliczania kosztów zużycia ciepła odrębnie na każdy budynek, a także w zakresie opomiarowania zużycia ciepła przez poszczególne nieruchomości.
16. Przestrzegać ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków w zakresie prawidłowości dokonywania rozliczeń z tytułu zużycia zimnej wody.
17. Przestrzegać art. 4 pkt. 7 uosm w zakresie terminów zawiadamiania członków o zmianie wysokości opłat, a także prawidłowo uzasadniać przyczynę dokonywanej zmiany.
18. Sporządzać kalkulacje wysokości opłat w sposób czytelny, bez wątpliwości interpretacyjnych.
19. Uzupełnić Regulamin przetargów o brakujące zapisy oraz przestrzegać w bieżącej działalności postanowień tego regulaminu.
20. Realizować decyzje pokontrolne uprawnionych instytucji w zakresie i terminach wskazanych w protokołach pokontrolnych, w celu uniknięcia zapłaty grzywny czy poniesienia innych kar przewidzianych przepisami prawa.
21. Wylimitować nieprawidłowości w ewidencji księgowej ujawnione w toku lustracji i opisane w protokole polustracyjnym.
22. Podjąć uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali z zachowaniem wymogów art. 42 uosm.

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

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy – Prawo spółdzielcze Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Jan Sułowski

HARMONOGRAM REALIZACJI WNIOSKÓW KRAJOWEGO
ZWIĄZKU REWIZYJNEGO SM PO PRZEPROWADZONEJ
LUSTRACJI ZA OKRES 01.01.2015r. – 31.12.2017r.

RN – Rada Nadzorcza

Z – Zarząd

Przedmiotem lustracji były:

- ▶ Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji
- ▶ Organizacja Spółdzielni
- ▶ Struktura organizacyjna, zatrudnienie, wynagrodzenie
- ▶ Stan prawny gruntów
- ▶ Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami
- ▶ Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- ▶ Działalność gospodarcza
- ▶ Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości
- ▶ Gospodarka finansowa
- ▶ Sprawy wniesione przez członków (poprzez pisma do Ministerstwa Infrastruktury, KZRSM oraz bezpośrednio do lustratora)

Ustalenia lustracji opierały się na przedłożonych dokumentach oraz wyjaśnieniach pracowników Spółdzielni, a w szczególności:

- ▶ statut i regulaminy
- ▶ dokumentacja z działalności organów Spółdzielni
- ▶ dokumenty członkowskie
- ▶ dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonywanych remontów
- ▶ dokumentacja i ewidencja finansowo – księgową
- ▶ inne dokumentacje dot. pozostałych zagadnień objętych lustracją

W wyniku lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przełożył 22 wnioski w liście polustracyjnym.

Wniosek nr 2 : Kontynuować realizację wydanych w ramach poprzedniej lustracji wniosków polustracyjnych:

Numer Wniosku wg .listu polustracyjnego poprzedniej lustracji	Treść	Data Realizacji	Wykonawca	Uwagi
1	Zapewnić stabilność organizacyjno –prawną jednostki poprzez zabezpieczenie ciągłości i prawidłowości zarządzania Spółdzielnią	na bieżąco	RN	
3	Dokonać szczegółowej analizy istniejących norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym w kierunku zapewnienia pełnej ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami statutu	15.05.2019 r	Z + RN	mowa będzie we wnioskach z obecnej lustracji
4	Wyeliminować opisane w protokole i niniejszej ocenie nieprawidłowości w zakresie zwoływania, obradowania i dokumentowania pracy WZ	30.04.2019	Z	mowa będzie we wnioskach z obecnej lustracji
5	Usunąć wykazane w protokole lustracji nieprawidłowości w pracy RN , a w szczególności wypełniania przez ten organ funkcji kontrolno – nadzorczej	na bieżąco	RN	
9	Przestrzegać zasady przekazywania obowiązków przez członków Zarządu w formie protokolarnej	na bieżąco	Z	w ramach możliwości
13	Bezwzględnie przestrzegać wymogów ustawy Prawa Spółdzielczego i statutu przy podejmowaniu decyzji w sprawach dotyczących przyjęć w poczet członków oraz ustania członkostwa	na bieżąco	Z + RN	
15	Usunąć zaniedbania w technicznym utrzymaniu zasobów mieszkaniowych wykazane w dokumentacji z kontroli stanu technicznego zasobów oraz dokonać ustalenia zakresu niezbędnych robót remontowych	2017/2018 – remont elewacji i na bieżąco usuwanie usterek, remont balkonów wg. grafiku	Z	
18	Zgodnie z art.. 6 uosp przestrzegać zasady, że różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym i stanowić powinna podstawę do ustalenia wysokości opłat	na bieżąco	Z	Realizowane od 2017 r.

Wnioski z lustracji za okres 2015-2017

Numer Wniosku	Treść	Data Realizacji	Wykonawca	Uwagi
1	Przedkładać pod obrady Walnego Zgromadzenia wyniki lustracji wraz z wnioskami polustarcyjnymi celem podjęcia przez ten organ uchwały w trybie art. 38 § 3 ustawy- Prawo spółdzielcze dotyczącej zakresu i sposobu realizacji wydanych wniosków polustracyjnych.	22.05.2019	Z	
3	Wypełnić w terminach określonych ustawą o Krajowym Rejestrze Sądowym postanowienia tej ustawy w zakresie obowiązku zgłaszania zmian w składzie organów samorządowych oraz składania wymaganych dokumentów do KRS.	na bieżąco	Z	KRS aktualny w zakresie organów, Statut uchwalony 06.06.2019 zgłoszony
4	Dokonać analizy i uzupełnienia postanowień obowiązujących regulaminów wewnętrznych: - reg. przetargowy - reg. inwestycji	09.05.2019 Uchwała nr 13/2018 dnia- 21.08.2018r. Uchwała z dnia 09.05.2019	Z RN RN	
5	Dokumenty będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wykladać w terminie 21 dni przed datą Zebrania.	30.04.2019	Z	
6	Zabezpieczyć wypełnianie przez Walne Zgromadzenie wszystkich jego funkcji przypisanych przepisami prawa poprzez podejmowanie stosownych uchwał należących do kompetencji tego organu.	22.05.2019	Z	
7	Zaprzestać podejmowania przez Radę Nadzorczą uchwał i decyzji wykraczających poza kompetencje tego organu i naruszających kompetencje pozostałych organów samorządowych, a zapewnić wypełnianie przez ten organ wszystkich jego obowiązków określonych przepisami prawa.	na bieżąco	RN	
8	Przestrzegać terminów określonych statutem udzielania odpowiedzi na skargi i wnioski członków.	na bieżąco	Z	
9	Zaprzestać naruszania praw członków.	na bieżąco	Z	
10	Uporządkować akta członkowskie w zakresie wskazanym w protokole lustracji.	31.12.2018	Z	uporządkowane w możliwym zakresie
11	Przestrzegać postanowień art. 81 pkt. 3 uosm w zakresie umieszczania wymaganych przepisami prawa dokumentów na stronie internetowej Spółdzielni.	na bieżąco, w ramach posiadanych środków finansowych	Z	regulaminy obowiązujące, statut udostępniane są na stronie internetowej, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji, roczne sprawozdanie finansowe dostępne są biurze spółdzielni

Numer Wniosku	Treść	Data Realizacji	Wykonawca	Uwagi
12	Sporządzić corocznie plany gospodarczo-finansowe i remontowe przedkładać je do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej. Sporządzone plany winny być czytelne i porównywalne.	uchwała nr 16/2018 z dnia 4.12.2018	Z	
13	Ustalić jednostkę podziału kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych zgodnie z obowiązującymi przepisami, jednocześnie bez nadmiernego obciążenia tymi kosztami właścicieli małych lokali mieszkalnych.	na bieżąco	RN	
14	Prowadzić w pełnym zakresie ewidencję kosztów i przychodów utrzymania lokali mieszkalnych w podziale na nieruchomości.	30.09.2019	Z	
15	Przestrzegać przepisów ustawy - Prawo energetyczne w zakresie ewidencji i rozliczenia kosztów zużycia ciepła odrębnie na każdy budynek, a także w zakresie opomiarowania zużycia ciepła przez poszczególne nieruchomości.	dotychczas nie było możliwe technicznie	Z	realizacja uzależniona od decyzji Veolia, Zarząd wystąpił o określenie możliwości opomiarowania budynku Pod Lipą 8.
16	Przestrzegać ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków w zakresie prawidłowości dokonywania rozliczeń z tytułu zużycia zimnej wody.	na bieżąco	Z	
17	Przestrzegać art. 4 pkt. 7 uosm w zakresie terminów zawiadomienia członków o zmianie wysokości opłat, a także prawidłowo uzasadniać przyczynę dokonywanej zmiany.	na bieżąco	Z	
18	Sporządzić kalkulację wysokości opłat w sposób czytelny, bez wątpliwości interpretacyjnych.	na bieżąco	Z	
19	Uzupelić Regulamin przetargów o brakujące zapisy oraz przestrzegać w bieżącej działalności postanowień tego regulaminu.	uchwała nr 13/2018 dnia 21.08.2018r.	Z	patrz pkt 4.
20	Realizować decyzje pokontrolne uprawnionych instytucji w zakresie i terminach wskazanych w protokołach pokontrolnych, w celu uniknięcia zapłaty grzywny czy poniesienia innych kar przewidzianych przepisami prawa.	PINB wykonane, US wykonane		
21	Wyeliminować nieprawidłowości w ewidencji księgowej ujawnione w toku lustracji i opisane w protokole polustracyjnym.	07.2019	Z	
22	Podjąć uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali z zachowaniem wymogów art. 42 uosm.	07.2019 PL8	Z	M8 i M10 w toku

Wiceprezes Zarządu
SM „AR-Moczydło”

Prezes Zarządu
SM „AR-Moczydło”

22/05/2019