



# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1  
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

Warszawa, dnia 10.05.2022 r.

L.dz. 531/2022

SSM SOSNOWIEC	Wpłynęło dnia	L.dz.
	17 MAJ 2022	2378

Sosnowiecka  
Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Al. Zwycięstwa 3  
41 – 200 Sosnowiec

Zgodnie z umową z dnia 29.09.2021 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Sosnowiecką Spółdzielnią Mieszkaniową w Sosnowcu, w dniach od 17.01.2022 roku do 29.04.2022 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 roku.

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 w Spółdzielni (i budynków z nim związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
  - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków oraz ich otoczenia,
  - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
  - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
  - terminowość wnoszenia przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
  - treść umów o usługi komunalne ich realizacja
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 remont robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

tel./fax 22 827-69-31  
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:  
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:  
Pekao S.A.  
61 1240 6292 1111  
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, 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, PFERON),
- rozliczanie finansowe z członkami z tytułu wkładów.

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-księgową.

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

Spółdzielnia przestrzega obowiązku poddawania się lustracji z częstotliwością określoną w art. 91§1 ustawy Prawo spółdzielcze. Poprzednia lustracja i przeprowadzona była w 2019 roku i obejmowała działalność Spółdzielni w okresie od 1.01.2016 roku do 31.12. 2018 roku.

Na podstawie ustaleń lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP pozytywnie ocenił działalność Spółdzielni i poza potrzebą kontynuowania przewidzianych prawem działań windykacyjnych oraz usunięcia usterek i innych mankamentów w utrzymaniu nieruchomości wykazanych w trakcie przeglądu zasobów nie przedstawił innych wniosków polustracyjnych.

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego ocena polustracyjna została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu, obradującemu w częściach w dniach 1-4 czerwca 2019 roku, które podjęło uchwałę nr 11/2019 w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia wniosków polustracyjnych.

Ustalenia lustracji wskazują, że Zarząd okresowo przedstawiał Radzie Nadzorczej informacje o realizacji przyjętych wniosków tj. o prowadzonych działaniach windykacyjnych oraz o usunięciu usterek stwierdzonych w trakcie wizytacji zasobów.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał statut dostosowany do wymogów Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po wejściu w życie z dniem 9.09.2017 roku ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze Spółdzielnia, w ustawowo określonym terminie, dokonała zmian statutu, które zostały zarejestrowane

Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS sygn. KA.VIII NS-REJ.KRS/029121/18/822 z dnia 26.09.2018 roku.

Spółdzielnia posiada również szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających ze statutu i jej potrzeb. Unormowania te są dostosowywane do postanowień znowelizowanego statutu i obowiązującego stanu prawnego.

Z ustaleń lustracji wynika, że 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 (i jej Komisje) zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się kontrolą i nadzorem nad całokształtem działalności Spółdzielni poprzez dokonywanie analizy okresowych sprawozdań Zarządu dotyczących poszczególnych zakresów tej działalności. Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o statut, regulamin Rady i plany pracy, podejmowała decyzje wynikające ze statutowych kompetencji, a częstotliwość jej posiedzeń odpowiadała wymogom określonym w regulaminie Rady. Dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i właściwie prowadzona.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w działalności Rad Osiedli i udokumentowaniu ich pracy.

Zarząd funkcjonował w oparciu o statut i regulamin Zarządu, kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, podejmował decyzje zgodnie z kompetencjami statutowymi, które zostały właściwie udokumentowane. Praca Zarządu została pozytywnie oceniona przez Walne Zgromadzenie poprzez zatwierdzenie rocznych sprawozdań z działalności i udzielenie absolutorium jego członkom.

Zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej struktura organizacyjna Spółdzielni jest dostosowana do form i skali prowadzonej działalności i zapewniała warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. Liczba zatrudnionych pracowników była nieco niższa od ogólnych założeń struktury organizacyjnej oraz poziomu zatrudnienia określonego w rocznych planach gospodarczo – finansowych Spółdzielni, przy czym nie stwierdzono aby miało to wpływ na realizację zadań gospodarczych.

Akta osobowe pracowników prowadzone są zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Spółdzielnia posiada Regulamin pracy dostosowany do Kodeksu Pracy, a zasady wynagradzania pracowników zawarte zostały w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy. Postanowienia tych unormowań były przestrzegane.

Czas i terminy dotyczące przeprowadzania okresowych badań lekarskich i szkoleń bhp dostosowano do wymogów obowiązujących przepisów. Przeprowadzono także badania zagrożeń i ryzyka zawodowego na stanowiskach pracy i na bieżąco informuje pracowników o stanie zagrożeń na ich stanowiskach pracy.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej i ochrony mienia oraz ochrony danych osobowych nie budzi zastrzeżeń.

Na pozytywne podkreślenie zasługuje fakt, że Spółdzielnia od wielu lat prowadzi działalność oświatową i społeczno – kulturalną, wykorzystując własną bazę lokalową w trzech klubach osiedlowych. Koszty prowadzenia tej działalności ujęte w planie gospodarczo - finansowym Spółdzielni finansowane były wpływami z opłat wnoszonymi przez członków oraz innych przychodów.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały właściwe prowadzenie i przechowywanie akt członkowskich oraz wymaganych prawem rejestrów. Czynności z zakresu spraw członkowskich podejmowane po dniu wejścia w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych były zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Z ustaleń lustracji wynika, że na koniec 2021 roku stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany poza działką o powierzchni 0,03 ha, stanowiącą 0,04% ogólnej powierzchni gruntów. Nie stanowiło to przeszkody w realizacji przez Spółdzielnię wniosków członków o przeniesienie własności lokali. Na koniec badanego okresu 3904 lokale mieszkalne miały status odrębnej własności

Przeprowadzony w trakcie lustracji selektywny przegląd nieruchomości Spółdzielni wykazał, że są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno – porządkowym i technicznym. Dokonane ustalenia wskazują, że usterki w utrzymaniu tego stanu stwierdzone podczas poprzedniej wizytacji zostały w całości usunięte.

Dokonane ustalenia wskazują, że wyniki w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz działalności pozostałej ukształtowały się w następujących wielkościach:

- 2019 rok – w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości niedobór w wysokości (-)1 667 977,57 zł, w działalności pozostałej (+)2 607 838,78 zł;
- 2020 rok – w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości niedobór w wysokości (-)1 131 943,27 zł, w działalności pozostałej (+)2 306 469,27 zł;
- 2021 rok – w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości niedobór w wysokości (-)1 116 695,11 zł, w działalności pozostałej (+)2 333 794,87 zł.

Powyższe ustalenia wskazują na zmniejszający się „rok do roku” w wymiarze bezwzględnym ujemny wynik w obrębie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. W wymiarze procentowym brak pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w poszczególnych latach badanego okresu ukształtował się następująco: w 2019 roku – 2,82%, w 2020 roku – 2,03%, w 2021 roku – 1,65%.

Wyniki finansowe Spółdzielni za lata 2019 i 2020 przedstawione zostały do decyzji Walnego Zgromadzenia, które podjęło uchwały w przedmiocie ich zatwierdzenia oraz w sprawie podziału nadwyżek bilansowych.

Zgodnie z art. 4<sup>1</sup> uosm oraz obowiązującym regulaminem Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w podziale na nieruchomości.

Z dokumentacji dotyczącej rozliczenia kosztów dostawy ciepła oraz dostawy wody zimnej i ciepłej wody użytkowej wynika, że:

- rozliczenia indywidualne kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali za okresy rozliczeniowe 2018/2019, 2019/2020 i 2020/2021 przeprowadzone zostały terminowo, w trybie i na zasadach określonych przepisami regulaminu obowiązującego w datach tych rozliczeń,
- rozliczenia kosztów dostawy zimnej i ciepłej wody użytkowej do lokali mieszkalnych dokonywane były w regulaminowo ustalonych okresach rozliczeniowych z zachowaniem regulaminowych terminów przy uwzględnieniu podziału na nieruchomości, w oparciu o odczyty wskaźnik wodomierzy posiadających ważną legalizację oraz przy zastosowaniu obowiązujących stawek opłat.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w poszczególnych latach objętych badaniem wykazywały tendencje wzrostową i stanowiły:

- 2019 rok – 3 312 653,96 zł tj. 5,75% naliczeń,
- 2020 rok – 3 639 396,94 zł tj. 5,98% naliczeń,
- 2021 rok – 4 296 360,69 zł tj. 6,43% naliczeń,

Wzrosła także liczba lokali zalegających z opłatami – z 2 106 na koniec 2019 roku do 2 728 lokali na dzień 31.12.2021 roku.

Zaległości w opłatach od lokali użytkowych, garaży i dzierżawy terenu obniżyły się z 10,33% rocznego wymiaru opłat w 2019 roku do 9,01% w 2021 roku. Ogólny poziom zaległości jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, przy czym nadal niekorzystnym zjawiskiem jest znaczący udział zaległości długoterminowych w zaległościach ogółem.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie gospodarki lokalami użytkowymi, a dokonane w tym zakresie ustalenia wskazują na przestrzeganie przez Zarząd przepisów regulaminu w zakresie trybu wyboru najemców lokali użytkowych, a w zawartych umowach najmu interesy Spółdzielni są prawidłowo zabezpieczone.

Dostawa usług komunalnych związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z dostawcami usług. Umowy te są kompletne i zawierają postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni.

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

Spółdzielnia przeprowadziła również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole 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. Po wypełnieniu tomów tych książek należy je prowadzić wg

wzoru określonego Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 roku (Dz.U. nr 120 poz. 1134).

Poniesione w okresie objętym lustracją nakłady na remonty w skali całej Spółdzielni sfinansowane zostały środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na koniec 2021 roku wynosił (-)15.435.455,19zł. Ujemny stan funduszu remontowego jest związany z realizacją przyjętego „Programu usuwania azbestu lub wyrobów zawierających azbest wraz z ociepleniem budynków” i finansowania tych robót środkami z pożyczek zaciągniętych z WFOŚiGW w łącznej wysokości 16.803.368,60 zł.

Z przedłożonych planów spłaty pożyczek wynika, że przyjęte stawki odpisu od lokali w budynkach objętych programem usuwania azbestu i wykonania ociepleń zapewniają zrównoważenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w okresie spłaty pożyczek. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie zawarto w protokole lustracji.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała także prace energooszczędne, co przyczyniło się do znaczącej obniżki zużycia ciepła. Efektem realizowanego etapami od 1997 roku programu termomodernizacji zasobów zużycie ciepła zmniejszyło się z 396.271,0GJ do 196.364,9 GJ na koniec 2021 roku.

Roboty remontowe wykonywane były przez własnych pracowników oraz wykonawców wybieranych zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi, a zawarte umowy realizacyjne zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji postanowień umownych, dokumentowaniu i rozliczeniu robót, jak również w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru budowlanego nad wykonywanymi robotami.

Spółdzielnia posiada kompleksowo unormowane zasady gospodarki finansowej ujęte w statucie oraz regulaminach. Szczegółowo unormowane zostały również zasady prowadzenia ewidencji księgowej, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego w obowiązującej polityce rachunkowości. Rzetelność i prawidłowość prowadzenia ewidencji księgowej i sporządzania sprawozdań finansowych potwierdzają opinie biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki kasowej, w zakresie częstotliwości przeprowadzania inwentaryzacji, okresowych kontroli kasy oraz zabezpieczenia środków pieniężnych w kasie; w związku z ogłoszeniem stanu epidemii kasa uległa likwidacji.

Z ustaleń lustracji wynika, że sposób prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych spłacanych w trybie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych prowadzony był prawidłowo, co potwierdziły kontrole przeprowadzone przez bank finansujący – PKO BP SA.

W badanym okresie prawidłowo i terminowo sporządzone zostały sprawozdania finansowe, które były poddane ustawowemu badaniu przez biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe zostały przyjęte w ramach nadzoru przez RN, 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 uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że w okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje wniosków polustracyjnych.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wyniki lustracji winny zostać omówione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU  
  
Jerzy Jankowski