



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

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

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

Warszawa, dnia 30.08.2019r.

L.dz. 923 /2019

ZARZĄD + RADA NADZORZA
SM „FILAR”

wpłynęło dnia 06.09.2019 r.

L.dz. 834

podpis [signature]

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FILAR”
ul. Konopnickiej 2A/18
82-300 Elbląg

Zgodnie z umową z dnia 14 marca 2019 r. zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „FILAR” w Elblągu, w dniach od 20.05.2019 r. do 05.08.2019 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 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 i 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 przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, 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 robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

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, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

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

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości (Dz.U.2017 poz. 2342 ze zm.), jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień składanych przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumenty finansowo – księgowo,
- sprawozdawczość finansowa,
- dokumentacja techniczna,
- plany gospodarczo – finansowe
- sporządzone wykazy i zestawienia
- załączniki do niniejszego protokołu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FILAR” w Elblągu wypełniła obowiązek lustracyjny zgodnie z dyspozycją art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2016 roku obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2010 – 2015. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 21.12.2016 roku, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Toruniu przedstawił Spółdzielni 4 wnioski, które zostały rozpatrzone przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 30.06.2017 roku. Zarząd Spółdzielni nie przedkładał Związkowi informacji o sposobie realizacji tych wniosków (wymóg art. 93 § 1b Prawa Spółdzielczego).

Informacje o treści zaleceń pokontrolnych i ich realizacji podano w protokole lustracji (Załącznik nr 1). W badanym okresie nie było innych kontroli przeprowadzonych przez jednostki zewnętrzne.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni normował statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 26.11.2007 roku i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie Wydział Gospodarczy KRS z dnia 12.05.2008 roku. Statut ten został zmieniony uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 18.12.2017 roku zgodnie z wymogami ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2017 poz.1596), która weszła w życie z dniem 09.09.2017 roku. Statut ten został wpisany do rejestru sądowego postanowieniem z dnia 30.04.2018 roku.

System normatywny Spółdzielni tworzą również regulaminy wewnętrzne określone statutem oraz wynikające z potrzeb Spółdzielni. Część z tych regulaminów, które zostały uchwalone przed 2017 rokiem wymaga aktualizacji i dostosowania zapisów do obowiązującego prawa. Ponadto stwierdzono, że regulaminy pracy oraz zakładowego systemu wynagradzania zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą, a nie przez Zarząd, który jako pracodawca jest organem uprawnionym do uchwalenia regulaminów dotyczących spraw pracowniczych. Wynika to z przepisów Kodeksu Pracy (art. 104 i art. 77²). Nie dotyczy to unormowań pracowniczych obejmujących członków Zarządu, dla których pracodawcą jest Rada Nadzorcza.

W okresie objętym lustracją funkcjonowały w Spółdzielni wszystkie przewidziane statutem organy tj: Walne Zgromadzenie Członków, Rada Nadzorcza i Zarząd.

W latach 2016–2018 odbyły się cztery Walne Zgromadzenia Członków. Lustracja nie wykazała uchybień odnośnie terminowości, częstotliwości oraz sposobu zwołania tych zebrań. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania, a podjęte decyzje mieściły się w ramach ustawowych i statutowych kompetencji tego organu.

W związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenia obradujące w dniach 30.06.2017 r. i 18.12.2017 r. dokonało wyboru nowego składu tego organu. Skuteczność dokonanych wyborów została potwierdzona postanowieniem Sądu o ujawnieniu ich w KRS w dniu 30.04.2018 roku.

Rada Nadzorcza, zgodnie z zakresem swoich kompetencji, zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając funkcję kontrolno–nadzorczą oraz normatywną. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały dotyczyły spraw wynikających ze statutowych kompetencji tego organu i zostały właściwie udokumentowane. Uchybieniem w pracy tego organu było natomiast nieuchwalanie planów gospodarczo-finansowych.

W okresie objętych badaniem wystąpiły także zmiany w składzie osobowym Zarządu. Wyboru członków Zarządu dokonano zgodnie z wymogami ustawy Prawo spółdzielcze natomiast stwierdzono, że w 2017 roku umowy o pracę z członkami Zarządu podpisał w dwóch przypadkach Zarząd, a nie przedstawiciele Rady Nadzorczej, jako pracodawcy. Stwierdzono także

przypadki zawierania umów-zlecenia z członkami Zarządu, które ze strony Spółdzielni były wzajemnie podpisywane przez pozostałych członków Zarządu.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane.

Stałymi zagadnieniami objętymi posiedzeniami Zarządu były sprawy członkowsko-mieszkaniowe, finansowe oraz związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i remontami. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu oraz regulaminu.

Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzielało absolutorium członkom tego organu.

Struktura organizacyjna Spółdzielni, unormowana decyzją Rady Nadzorczej, jest dostosowana do skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Akta pracownicze są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia nie sporządzała planów wysokości wydatków na wynagrodzenia. Jednocześnie posiadane środki finansowe pozwoliły Zarządowi na sfinansowanie poniesionych z tego tytułu kosztów oraz zachowanie terminowości ich wypłat.

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej. Czynności te są realizowane przez Prezesa Zarządu w zakresie kontroli funkcjonalnej oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych. Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone. Zastrzeżeń nie budzi także realizacja przez Spółdzielnię postanowień ustawy o ochronie danych osobowych.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości. Umożliwiło to realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. W okresie objętym lustracją powierzchnia gruntów będących we władaniu Spółdzielni zmniejszyła się o 1.898,15 m² w następstwie zrealizowania 32 wniosków o przeniesienie własności lokali.

Badania lustracyjne dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie, jak również w sposobie prowadzenia i przechowywania dokumentacji członkowskiej. Stwierdzono natomiast, że Spółdzielnia nie prowadzi rejestru lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste (wymóg art.17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), a dokumentacja przetargowa na

ustanowienie lokatorskiego prawa lokalu w 2017 roku nie spełniała wymogów regulaminu w aspekcie kompletności, co uniemożliwiło dokonanie kompleksowej oceny prawidłowości tego postępowania. Stwierdzono także uchybienia w sposobie dokumentowania realizacji wniosków członków o przeniesienie własności lokali,

Według stanu na dzień 31.12.2018 r. zasoby mieszkaniowe Spółdzielni stanowiło 20 budynków zlokalizowanych w Elblągu i 1 budynek w Krynicy Morskiej. Przeprowadzona w trakcie lustracji selektywna wizytacja części elbląskich zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyłym stanie porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie zawiera protokół z wizytacji zasobów Spółdzielni stanowiący Załącznik nr 10 do protokołu lustracji.

Z ustaleń lustracji wynika, że badanym okresie Rada Nadzorcza nie uchwałała rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni, będących m.in. podstawą kalkulowania stawek opłat.

Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust 4.1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 u.s.m., natomiast stawki opłat eksploatacyjnych były uśrednione, niezależnie od wyników danej nieruchomości. Nie stosowano także zróżnicowanych opłat eksploatacyjnych dla członków i osób niebędących członkami, o których mowa w art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach 2016-2017 - gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni zamknęła się niedoborem przychodów w stosunku do kosztów wynoszącym odpowiednio: - 10.274,74 zł i -112.716,99 zł., a w 2018 r. wynik finansowy w gzm był dodatni i wynosił 27.665,57 zł.

W pozostałej działalności nie kwalifikowanej jako gzm Spółdzielnia uzyskała dodatnie wyniki finansowe w wysokości netto:

- 23 096,63 zł. W 2016 roku,
- 25 785,37 zł. W 2017 roku,
- 28 512,57 zł. W 2018 roku.

Nadwyżki te zostały przeznaczone na zasilenie funduszu zasobowego, zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi w zakresie zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych umowach najmu. Zastrzeżenia budzi brak dokumentowania sposobu i zasad doboru najemców (vide str. 32 pr. lustracji).

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku kwota zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych w skali całej Spółdzielni wyniosła 138.732,36 zł., tj. 4,07% ich rocznego wymiaru (4,17% lokale mieszkalne, 2,24% lokale użytkowe). W badanym zadłużenia w opłatach za używanie lokali zarówno w wymiarze kwotowym jak i procentowym uległy obniżeniu i były niższe od

przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje na skuteczność prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Spółdzielnia zapewniła zarządzanym przez nią zasobom mieszkaniowym dostawę niezbędnych usług komunalnych zawierając stosowne umowy z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu sprawności technicznej instalacji i elementów budynków. Znajduje to odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego, które są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, co odpowiada obowiązującym w badanym okresie wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Brak jest jednak regulaminu określającego zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego.

W latach 2016-2018 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości podlegające finansowaniu ze środków funduszu remontowego wyniosły łącznie 1.970.680,11 zł. Największy udział w tych nakładach miały wydatki na remonty dachów i elewacji budynków (1.217.070,32 zł.). Nakłady te zostały pokryte środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali oraz kredytem inwestorskim na częściowe sfinansowanie kosztów remontu dachu i elewacji budynku przy ul. Ogrodowej 4 w Elblągu.

Na koniec 2018 roku fundusz remontowy wykazywał saldo dodatnie w wysokości 338.636,96 zł.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni były realizowane przez wykonawców obcych, wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z tymi wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji zawartych umów, ich udokumentowaniu i rozliczeniu. Zastrzeżeń nie budzi także sposób sprawowania nadzoru nad realizowanymi remontami.

Z uwagi na brak szczegółowej ewidencji księgowej za 2016 rok (uniemożliwiającej przedłożenie w trakcie lustracji pełnych wiarygodnych danych za ten okres) stwierdzić należy, że ocena gospodarki finansowej Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną za lata 2017-2018, w ramach której ustalono :

Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona była w oparciu o Zakładowy Plan Kont oraz system informatyczny dostosowany do ustawy o rachunkowości, a kontrola nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu operacji finansowych i sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w tym okresie .

Spółdzielnia zlikwidowała kasę i od października 2018 roku rozliczenie jej należności i zobowiązań następuje poprzez rachunek bankowy.

Z ustaleń lustracji wynika, że sprawozdania finansowe zostały sporządzone terminowo, zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków i łącznie ze sprawozdaniami z działalności przekazane do sądu rejestrowego. Spółdzielnia nie spełniała przesłanek określonych w art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości i nie miała obowiązku poddawać badaniom biegłych rewidentów swoich sprawozdań finansowych.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w sposobie rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni.

Spółdzielnia przestrzegła postanowienia ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych oraz ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego wraz z wydanymi na ich podstawie rozporządzeniami wykonawczymi.

W 2017 roku Spółdzielnia zakończyła spłatę kredytu i skapitalizowanych odsetek, bank kredytujący - PKO BP SA dokonał ostatecznego wykupu odsetek przez budżet i zawiadomieniem z dnia 11.01.2019 roku potwierdził całkowitą spłatę kredytu wg stanu na dzień 31.12.2018 r.

Saldo zadłużenia kredytowego na dzień 31.12.2018 potwierdzone przez Bank Gospodarstwa Krajowego wynosiło 690 811,86 zł.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania w łącznej wysokości 71.576,07 zł.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wnioski o przeniesienie własności lokali, do których członkowi przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu. Według stanu na dzień 31.12.2018 status odrębnej własności posiadało 190 lokali mieszkalnych, 8 lokali użytkowych, 22 garaży i 60 miejsc postojowych. Z uwagi na brak w większości skontrolowanych akt pisemnych wniosków członków o przeniesienie własności lokalu, jak też rozliczeń finansowych z tym związanych nie jest możliwe dokonanie jednoznacznej oceny poprawności działań Spółdzielni w tym zakresie.

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

1. Realizować określony art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego obowiązek przekazywania podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych
2. Dokonać szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zapewnienia pełnej zgodności zawartych w nich postanowień z aktualnym porządkiem prawnym określonym przeprowadzonymi w 2017 roku zmianami statutu Spółdzielni.

3. Sporządzać roczne plany gospodarczo-finansowe oraz plany remontów.
4. Przestrzegać kompetencji zastrzeżonych dla poszczególnych organów Spółdzielni przy zawieraniu umów o pracę i umów zlecenia z członkami Zarządu.
5. Uporządkować sposób prowadzenia spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami poprzez prawidłowe dokumentowanie wszystkich czynności związanych z przeprowadzaniem przetargów na ustanowienie prawa do lokalu oraz przenoszeniem własności lokali.
6. Zgodnie z dyspozycją art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zaprowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
7. Zapewnić pełną realizację wymogów art. 4 ust. 4¹ u.s.m. poprzez różnicowanie stawek opłat za używanie lokali w poszczególnych nieruchomościach stosownie do kosztów utrzymania tych nieruchomości
8. Opracować i wdrożyć regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego oraz zasady ustalania potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

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

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków (w oparciu o przepisy art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego).

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski