

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28

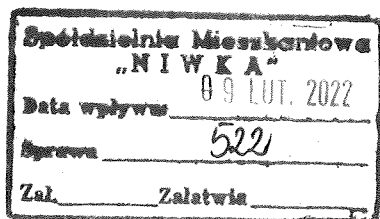
Santander Bank Polska S.A. nr 37 1090 1056 0000 0001 4319 2137
NIP 525-000-98-61

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

REGON 010016329

L.dz. ZR/ 32/2022

Warszawa, dn. 04.22.2022 r.



Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka”
w Sosnowcu
ul. Wojska Polskiego 25 – 27
41-208 Sosnowiec

W wyniku umowy zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Niwka” w Sosnowcu z aneksem, w dniach od 24.11.2021 roku do 18.01.2022 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2020 roku w zakresie merytorycznym i na warunkach określonych w tej umowie oraz lustracja problemowa dotycząca zwołania, przeprowadzenia i udokumentowania Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 30.09.2021 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- 1) Realizacja przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.
- 2) Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni – statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni, organizacja służb etatowych, struktura organizacyjna Spółdzielni, zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzeń, funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia, rozpatrywanie skarg i wniosków, działalność społeczna oświatowa i kulturalna.
- 3) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.
- 4) Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali oraz dyspozycja lokalami.
- 5) Działalność inwestycyjna Spółdzielni.
- 6) Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi – stan ilościowy, estetyczno – porządkowy oraz techniczny zasobów mieszkaniowych, koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali, gospodarka lokalami

użytkowymi, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, usługi komunalne oraz inne usługi związane z eksploatacją lokali.

- 7) Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości – nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspakajania, finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości, wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.
- 8) Gospodarka finansowa Spółdzielni – podstawy normatywne gospodarki finansowej, efektywność gospodarki finansowej.
- 9) Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 10) Organizacja, przebieg i udokumentowanie Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 30.09.2021 roku.

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych. 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,
- dokumenty członkowskie,
- dokumenty z zakresu zatrudnienia,
- dokumenty związane eksploatacją zasobów mieszkaniowych i technicznym utrzymaniem nieruchomości (plany gospodarcze, sprawozdania, umowy, protokoły odbiorów, rozliczenia, faktury),
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach przeprowadzonej lustracji.

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

W przesłanym liście polustracyjnym z dnia 09.10.2018 roku, ocena działalności Spółdzielni dokonana na podstawie wyników poprzedniej lustracji była ogólnie pozytywna i zakończona wnioskiem dotyczącym intensyfikacji działań windykacyjnych, zwłaszcza w zakresie zaległości wielomiesięcznych.

Ustalenia lustracji wskazują, że wyniki poprzedniej lustracji zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie odbyte w roku 2019.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym następujące podmioty zewnętrzne przeprowadzały w Spółdzielni kontrole:

1. Kontrola przeprowadzona przez Inspektora Pracy Państwowej Inspekcji Pracy Okręgowego Inspektoratu pracy w Katowicach w dniach 22, 27.05.2019 roku w zakresie przestrzegania przepisów dotyczących legalności zatrudnienia, opłacania składek na Funduszu Pracy, przeprowadzania profilaktycznych badań lekarskich oraz szkoleń w dziedzinie BHP i oceny ryzyka zawodowego, a także zawierania umów cywilnoprawnych w kontekście niezastępowania nimi umów o pracę, stosowania przepisów dotyczących wynagradzania.
W wyniku przeprowadzonej kontroli, organ kontrolujący wydał wystąpienie z dnia 27.05.2019 roku z wnioskami o uzupełnienie regulaminu pracy, terminowe zgłaszanie zatrudnianych pracowników do ubezpieczeń społecznych oraz nakaz z dnia 27.05.2019 roku poinformowania pracownika – Prezesa Zarządu o ryzyku zawodowym występującym na stanowisku pracownika administracyjno – biurowego.
2. Kontrola przeprowadzona przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sosnowcu w dniu 07.02.2018 roku w zakresie oceny realizacji ogólnych wymogów bezpieczeństwa i higieny pracy. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Ustalenia lustracji wskazują, że wnioski i nakaz PIP zostały wykonane, a organ kontrolujący został powiadomiony o ich wykonaniu.

Statut Spółdzielni został w terminie wymaganym przepisami ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze z dnia 20.07.2017 roku zmieniony uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 06.06.2019 roku. Analiza treści statutu wykazała jednak pewne mankamenty, które wskazano w protokole lustracji.

Spółdzielnia posiadała w badanym okresie wymagane statutem i aktami normatywnymi wyższego rzędu o charakterze szczególnym oraz wynikające z jej potrzeb unormowania wewnętrzne w formie regulaminów, zasad i instrukcji, z których niektóre wymagają aktualizacji, stosownie do zmienionych przepisów statutu.

W świetle przeprowadzonych badań, lustracja nie wniosła zastrzeżeń do terminów, trybu i sposobu zwoływania Walnego Zgromadzenia przez Zarząd Spółdzielni, wskazując jednak na nieprawidłowość polegającą na objęciu porządkiem obrad uchwał nie należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia, a dotyczących pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, tj. w przedmiocie uregulowanym ustawowo nie podlegającym ocenie Walnego Zgromadzenia.

Lustracja nie wniosła zastrzeżeń co do sposobu przeprowadzenia i udokumentowania obrad Walnych Zgromadzeń odbywanych w latach 2018, 2019 i 2020, za wyjątkiem niewykonywania ustawowego obowiązku odczytywania listy pełnomocników biorących udział w obradach.

Rada Nadzorcza na bieżąco i kompleksowo wypełniała swoje funkcje, nadzorczą, kontrolną i normotwórczą. Organizacja pracy tego organu realizowana przez Prezydium Rady oraz praca jej organu pomocniczego – komisji rewizyjnej, częstotliwość posiedzeń i ich tematyka - realizowane były zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami statutu. Lustracja wskazała jednak na przypadki wkraczania przez Radę Nadzorczą w kompetencje wykonawcze Zarządu przez podejmowanie uchwał w sprawach nie należących do statutowych kompetencji tego organu, które wyszczególniono w protokole lustracji.

Zarząd, jako organ Spółdzielni, wypełniał wszystkie wymogi formalne regulaminu pracy Zarządu w zakresie podejmowania decyzji kolegialnych w sprawach zastrzeżonych dla tej formy, przestrzegania ustalonego podziału czynności, częstotliwości posiedzeń Zarządu i ich udokumentowania.

Z ustaleń lustracji wynika, iż:

- planowane na relatywnie niskim poziomie zatrudnienie było realizowane na poziomie 87,5%, co wskazuje na potrzebę dostosowania zatrudnienia do zakresu zadań gospodarczych Spółdzielni, w szczególności w zakresie analiz ekonomicznych i kalkulacji oraz bieżącej kontroli wykonawców usług bieżącej konserwacji i utrzymania czystości nieruchomości,
- wynagrodzenia pracowników realizowane były w oparciu o plany funduszu wynagrodzeń uchwalanego przez Radę Nadzorczą w planie gospodarczo – finansowym, a przypadki naruszenia dyscypliny finansowej w tym zakresie nie wystąpiły,
- dokumentacja pracownicza do dnia 31.12.2018 roku, 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, a akta osobowe obejmowały wszystkie wymagane przepisami z zakresu prawa pracy dokumenty, uporządkowane w sposób wymagany ww. przepisami; po wejściu w życie rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10.12.2018 roku, obowiązującego od dnia 01.01.2019 roku, Spółdzielnia dostosowała sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej do wymogów wprowadzonych tym przepisem,
- nie stwierdzono naruszeń przez Spółdzielnię, jako pracodawcę, wdrożonych przez Zarząd przepisów regulaminu pracy, regulaminu wynagradzania.

Ustalenia lustracji wskazują, iż:

- ochrona mienia poprzez fizyczne zabezpieczenie składników majątkowych w obiektach Spółdzielni oraz ich ubezpieczenie była zapewniona,
- kontrola wewnętrzna realizowana w formie kontroli funkcjonalnej sprawowanej przez członków Zarządu i pracowników na stanowiskach kierowniczych była skuteczna;
- skargi, wnioski i prośby członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali oraz kontrahentów były załatwiane bez zbędnej zwłoki, po ich szczegółowym rozpoznaniu,
- po wejściu w życie przepisów RODO o ochronie danych osobowych Spółdzielnia, jako administrator danych osobowych, przyjęła rozwiązania organizacyjne i techniczne celem dostosowania swego postępowania z danymi osobowymi do znowelizowanych przepisów w tym zakresie oraz prowadzi nadzór nad realizacją przez pracowników przyjętych zasad, ustalenia w tym zakresie zawiera protokół lustracji.

Lustracja nie wniosła zastrzeżeń do sposobu prowadzenia przez Spółdzielnię spraw terenowo – prawnych i gospodarczego wykorzystania gruntów. Do całości gruntów będących we władaniu Spółdzielni posiadała ona prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania, a na koniec badanego okresu większość gruntów Spółdzielni stanowiło jej własność w wyniku przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności na podstawie przepisów ustawy z dnia 20.07.2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Umowy o dzierżawę gruntów należycie zabezpieczały interes Spółdzielni.

Dokumentacja z zakresu spraw terenowo – prawnych jest kompletna i starannie prowadzona.

Ustalenia lustracji w zakresie spraw członkowsko – lokalowych i dyspozycji lokalami wykazały prawidłowość ich prowadzenia i zgodność z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu. Badanie przypadków przyjęcia w poczet członków, ustania członkostwa, ustanawiania praw do lokali i przekształcania tych praw oraz rozliczeń z członkami z tytułu wkładów nie wykazały nieprawidłowości. Stosownie do wymogów ustawowych Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający wymagane przepisami dane, rejestr ksiąg wieczystych oraz inne rejestry pomocnicze.

Nie stwierdzono przypadków naruszenia praw członków; nie wystąpiły także przypadki wnoszenia przez członków spraw do sądu przeciwko Spółdzielni oraz kierowania zawiadomień do organów ścigania.

Selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych wykazała niedociągnięcia w utrzymaniu stanu estetyczno – porządkowego pomieszczeń wspólnych i otoczenia w niektórych nieruchomościach.

Lustracja nie wniosła uwag do sposobu dokumentowania i rozliczeń z wykonawcami kosztów bieżącej obsługi konserwacyjnej i ich zgodności z zawartymi umowami.

Ustalenia lustracji wskazują, iż statut Spółdzielni zawiera uregulowania w zakresie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zgodne z treścią art. 4 ust. 1 – 7¹ i art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja księgowa pozwala na wyodrębnienie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz ich prezentację w ujęciu wynikowym, a więc zgodnie z treścią przepisów art. 4 ust. 4¹ pkt. 1, a statutowo określone zasady rozliczania pożytków z części wspólnych nieruchomości i z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni są zgodne z treścią art. 5 uosm.

Z ustaleń lustracji wynika fakt niepełnego pokrycia kosztu eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości stawkami opłat we wszystkich latach badanego okresu, co wskazuje na konieczność podjęcia działań w zakresie planowania i ustalania opłat przez organy Spółdzielni.

Wyniki Spółdzielni w obrębie eksploatacji i utrzymania nieruchomości ukształtowały się następująco:

- 2018 rok – nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 721.545,22 zł, odniesiona na konto rozliczeń międzyokresowych do rozliczenia w roku następnym;
- 2019 rok – nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 281.890,76 zł, odniesiona na konto rozliczeń międzyokresowych do rozliczenia w roku następnym;
- 2020 rok – nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 538.969,12 zł odniesiona na konto rozliczeń międzyokresowych do rozliczenia w roku następnym.

Ustalenia lustracji wskazują że:

- Spółdzielnia przeprowadziła rozliczenie wyniku pozostałej działalności, stosownie do przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
- uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych za lata 2018, 2019 i 2020 oraz o przeznaczeniu nadwyżek pozostałej działalności podejmowane były zgodnie z ustawową i statutową kompetencją przez Walne Zgromadzenie,
- Spółdzielnia realizuje wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 uosm dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji kosztów i przychodów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 tej ustawy,
- stosownie do wymogów art. 6 ust. 1 uosm różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 uosm, a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 oraz 4, zwiększała odpowiednio przychody lub koszty tej nieruchomości w roku następnym,

- stawki opłat zatwierdzane były przez organ statutowo uprawniony.

Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia posiada obowiązkowe na podstawie odrębnych ustaw regulaminy wewnętrzne regulujące zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody oraz zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków. Badania lustracyjne przedstawionych rozliczeń kosztów tych mediów oraz indywidualnych ich rozliczeń z użytkownikami lokali nie wykazały nieprawidłowości. Zostały one dokonane zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących regulaminach, z zachowaniem obowiązujących regulaminowo terminów.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki lokalami użytkowymi będącymi przedmiotem umów najmu w zakresie zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych z nimi umowach i egzekwowania umownych postanowień.

W świetle ustaleń protokołu lustracji wysokość zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12. w latach 2018-2020 wynosiła odpowiednio:

- 2018 rok – 771.340,48 zł, tj. 17,22% naliczeń,
- 2019 rok – 691.794,14 zł, tj. 18,58% naliczeń,
- 2020 rok – 709.393,36 zł, tj. 14,45% naliczeń.

Zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali użytkowych wynosiły:

- 2018 rok – 11.775,57 zł, tj. 4,96% wymiaru opłat,
- 2019 rok – 13.822,49 zł, tj. 6,03% wymiaru opłat,
- 2020 rok – 11.417,86 zł, tj. 5,24% wymiaru opłat.

Formy i wymiar prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych zawiera protokół lustracji. W opinii Związku, zjawiskiem niepokojącym jest utrzymywanie się wysokiego wskaźnika zadłużeń od lokali mieszkalnych oraz wysokiego wskaźnika udziału zadłużeń długoterminowych w zadłużeniach ogółem. Powyższe wskazuje na konieczność intensyfikacji działań windykacyjnych.

Spółdzielnia zawarła umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów i umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

Lustracja nie wniosła zastrzeżeń do prowadzenia przez Spółdzielnię spraw związanych z technicznym utrzymaniem nieruchomości. Ustalenia w powyższym zakresie wykazały, iż:

- obowiązkowe przeglądy techniczne obiektów były przeprowadzane z częstotliwością wymaganą art. 62 ustawy - Prawo budowlane,
- dla każdego budynku zostały założone książki obiektu budowlanego, a sposób ich prowadzenia był zgodny z ogólnymi wymaganiami art. 64 ww. ustawy oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 roku, przez osobę uprawnioną do dokonywania wpisów.

Zakres robót związanych z technicznym utrzymaniem zasobów planowany był zgodnie z potrzebami ustalonymi w oparciu o wyniki przeglądów technicznych budynków. Opracowane na tej podstawie roczne plany remontów zatwierdzane były przez Radę Nadzorczą, jako organ statutowo uprawniony.

W świetle ustaleń lustracji:

- Spółdzielnia nie wdrożyła do stosowania obowiązujących ją zasad gospodarowania funduszem remontowym w zakresie jego tworzenia, wydatkowania, a w szczególności sposobu finansowania niezbędnych robót remontowych w nieruchomościach wykazujących ujemny stan funduszu remontowego,
- w całym badanym okresie stany funduszu remontowego ogółem na dzień 31.12. były ujemne, ujemny wynik ulegał skokowemu wzrostowi i wynosił:
 - w roku 2018 - (-) 777.137,29 zł,
 - w roku 2019 - (-) 1.245.337,78 zł,
 - w roku 2020 - (-) 2.176.220,72 zł.

Na wynik funduszu remontowego na koniec badanego okresu składały się wyniki:

- funduszu remontowego nieruchomości w wysokości (-)6.270.246,54 zł, tworzonego z odpisów od lokali mieszkalnych i innych źródeł wyszczególnionych w protokole lustracji,
- tzw. funduszu ogólnego w wysokości 4.094.025,82 zł, tworzonego z odpisów od dochodów ze zbywania lokali oraz nadwyżki bilansowej, na podstawie uchwały nr 9/2010 Walnego Zgromadzenia z dnia 20.05.2010 roku z przeznaczeniem na finansowanie „*robót budowlano remontowych długoterminowych*”, w której nie określono zasad dzielenia tego funduszu na nieruchomości,
- ewidencja księgowa funduszu remontowego nie odzwierciedla źródeł finansowania nakładów poniesionych na remonty w okresie objętym lustracją; konto funduszu remontowego ogólnego nie zostało obciążone kosztami remontów tzw. długoterminowych, na finansowanie których fundusz ten został utworzony,
- mimo znaczących różnic w stanach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, stawki odpisu na fundusz remontowy nie zostały zróżnicowane.

W ramach robót remontowych Spółdzielnia realizowała roboty mające charakter działań energooszczędnych i ekologicznych, polegających na częściowych ociepleniach w ramach remontów elewacji, modernizacji oświetlenia i usuwaniu elementów zawierających azbest. Dane dotyczące zakresu działań energooszczędnych i ich koszt zawiera protokół lustracji.

Roboty związane z zaspokojeniem potrzeb technicznych zasobów Spółdzielni realizowane były przez podmioty zewnętrzne na podstawie zawartych umów o roboty remontowe. Jak wynika z

protokołu lustracji, badanie realizacji zawartych lub obowiązujących w badanym okresie umów o roboty remontowe nie wykazało przypadków nieprawidłowego egzekwowania przez Spółdzielnię obowiązków wykonawców wynikających z postanowień tych umów, jak również nieprawidłowości w rozliczeniach z tego tytułu, a także w sprawowaniu przez nią nadzoru inwestorskiego.

W świetle ustaleń lustracji:

- Spółdzielnia posiada określone podstawy normatywne gospodarki finansowej,
- w okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła ewidencję księgową na bieżąco w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości dostosowaną do wymogów ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości z późn. zmianami, a także przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- sprawozdania finansowe Spółdzielni sporządzane były terminowo i zostały zweryfikowane przez biegłego rewidenta, mimo braku ustawowego obowiązku poddawania sprawozdania finansowego takiemu badaniu,
- biegła rewident nie wniosła zastrzeżeń do sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych i stosowania obowiązujących w rachunkowości zasad, wszystkie opinie o sprawozdaniach finansowych Spółdzielni były bez zastrzeżeń,
- sprawozdania finansowe przedkładane były corocznie do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie, jako ustawowo uprawnionego organu,
- Walne Zgromadzenie w roku 2020 nie zatwierdziło sprawozdania finansowego za rok 2019; Zarząd przedstawił sprawozdanie finansowe za rok 2019 ponownie Walnemu Zgromadzeniu odbywanemu w dniu 30.09.2021 roku, które zatwierdziło sprawozdania finansowe za rok 2019 i 2020,
- Spółdzielnia w wymaganym terminie przekazała zatwierdzone sprawozdania finansowe do właściwych organów,
- Spółdzielnia nie jest obciążona długoterminowymi kredytami mieszkaniowymi spłacanymi na zasadach określonych w ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych,
- w latach 2018 - 2020 Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe na rachunkach bankowych i lokacie bankowej uzyskując z tego tytułu przychody finansowe, co opisano w protokole lustracji.

Lustracja wykazała, że proces wdrażania przepisów znowelizowanej z dniem 20.07.2017 roku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został zakończony. Stosownie do wymogów określonych przepisami tej ustawy oraz ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, dostosowano przepisy statutu

do znowelizowanych przepisów uchwałą Walnego Zgromadzenia obradującego w roku 2018. Niemniej jednak, nie wszystkie postanowienia statutu sprzeczne ze stanem prawnym obowiązującym od dnia 09.09.2017 roku zostały w ramach tej nowelizacji usunięte.

W związku ze zmianami w bazie członkowskiej związanych z powstaniem i ustaniem członkostwa z mocy ustawy, zaktualizowany został rejestr członków.

Lustracja przeprowadziła badanie dodatkowe zarzutów zgłoszonych do Związku, a dotyczących niewłaściwego zwołania i przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 30.09.2021 roku oraz naruszenia przepisów o ochronie danych osobowych przez umieszczenie na ogólnodostępnej stronie internetowej Spółdzielni danych osobowych członków.

W świetle ustaleń lustracji:

- Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 30.09.2021 roku zostało prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy i statutu, zwołane i przygotowane przez Zarząd, w szczególności, co do terminu i sposobu zawiadomienia członków o czasie, miejscu i porządku obrad oraz formalnoprawnej analizy złożonych do porządku obrad projektów uchwał, za wyjątkiem uwzględnienia w porządku obrad projektu uchwały w sprawie pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Projekty uchwał, których Zarząd nie uwzględnił w porządku obrad z przyczyn opisanych w protokole lustracji zostały poddane pod głosowanie w formie wniosków;
- za właściwy przebieg i udokumentowanie Walnego Zgromadzenia odpowiedzialne były wybrane podczas obrad organy Walnego Zgromadzenia, Prezydium w składzie: Przewodniczący, Asesor i Sekretarz oraz komisje: Komisja Wniosków i Komisja Mandatowo – Skrutacyjna. Za udokumentowanie przebiegu obrad odpowiedzialna była Sekretarz, wybrana także na protokolanta. Zarząd i Rada Nadzorcza nie miały żadnego wpływu na pracę wybranych organów Walnego Zgromadzenia;
- sporządzona przez ww. organy Walnego Zgromadzenia dokumentacja była niekompletna, co uniemożliwiło ustalenie czy wnioski składane przez członków nie zostały poddane pod głosowanie albo były głosowane, a Komisja nie sporządziła stosownych protokołów z głosowań;
- nieopublikowanie protokołu z Walnego Zgromadzenia na stronie internetowej nie stanowiło przeszkody do zaskarżenia w wymaganym terminie uchwał tego organu;
- lustracja potwierdziła słuszność zarzutu o nieodczytywaniu na Walnym Zgromadzeniu list pełnomocników, a także zarzutu o naruszeniu przepisów o ochronie danych osobowych; ustalenia w tym zakresie zawiera protokół lustracji.

Szczegółowo zagadnienie powyższe opisano na str. 91-100 protokołu lustracji (pkt. 10).

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji, wskazanym byłoby rozważenie realizacji następujących wniosków:

- 1) Opracować projekt zmiany statutu w celu usunięcia mankamentów w jego treści wskazanych przez lustrację.
- 2) Dokonać przeglądu regulaminów i innych aktów prawa wewnętrznego, w szczególności uchwalonych przed dniem 09.09.2017 roku pod kątem zgodności uregulowań z przepisami znowelizowanego statutu i wprowadzić niezbędne zmiany.
- 3) Opracować i wdrożyć w formie regulaminu obowiązujące zasady tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego, w szczególności opracować formułę podziału funduszu remontowego ogólnego na nieruchomości i podjąć działania zmierzające do likwidacji nadwyżki kosztów nad przychodami funduszu remontowego.
- 4) Przestrzegać statutowej zasady rozdziału kompetencji między organami Spółdzielni.
- 5) Przestrzegać art. 8³ ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odczytywania listy pełnomocnictw po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia.
- 6) Rzetelnie dokumentować obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w celu prawidłowego oddania przebiegu posiedzenia i uniknięcia braków dokumentacji.
- 7) Rozważyć zwiększenie stawek opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości do poziomu ponoszonych kosztów.
- 8) Rozważyć zwiększenie zatrudnienia w zakresie wskazanym w protokole lustracji.
- 9) Zintensyfikować działania windykacyjne ze szczególnym uwzględnieniem zadłużeń od lokali mieszkalnych.

Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze wyniki przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Ponadto, stosownie do przepisu art. 93 § 1b ww. ustawy, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi i walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

Zwierchowski
Andrzej Zwierchowski

PREZES ZARZĄDU

Sutowski
Jan Sutowski