



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

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

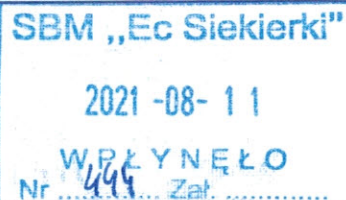
tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

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 26.07.2021 r.

**Spółdzielnia
Budowlano - Mieszkaniowa
„EC SIEKIERKI”
ul. Melomanów 8
00-712 Warszawa**

I.dz. 424/2021

Na podstawie umowy zawartej w dniu 26 października 2020 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową „EC-SIEKIERKI” w Warszawie, w dniach od 06 kwietnia do 09 lipca 2021 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 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 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 (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
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,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów źródłowych oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja członkowska (rejestry, akta członkowskie, akta notarialne),
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, ponieważ poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 19 lutego do 10 kwietnia 2018 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie ustaleń z protokołu lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 02 maja 2018 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni i sformułował trzy wnioski do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. List został odczytany na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia w dniu 11.06.2018 roku. Wnioski zawarte w liście polustracyjnym zostały przez Spółdzielnię zrealizowane.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut, uchwalony w 1987 roku z późniejszymi zmianami. Ostatnie zmiany statutu uwzględniające postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie w dniu 11.06.2018 roku.

Spółdzielnia posiada szereg unormowań regulujących poszczególne obszary jej działalności, w tym unormowania wewnętrzne w formie regulaminów. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. Ze względu na odległą datę uchwalenia niektórych regulaminów niezbędne będzie dokonanie analizy ich treści pod kątem pełnego dostosowania ich postanowień do aktualnie obowiązującego stanu prawnego i zmienionego statutu.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń w latach objętych badaniem lustracyjnym. Zgodnie z wcześniejszymi uchwałami Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenia były podzielone na części. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w Statucie. Zastrzeżeń nie budzi przebieg

obrad tego organu oraz sposób ich dokumentowania i archiwizowania. Walne Zgromadzenie w 2020 roku nie odbyło się ze względu na ogłoszenie stanu epidemii w kraju, bowiem zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późniejszymi zmianami) jeżeli termin zwołania Walnego Zgromadzenia przypada w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii to zostaje on przedłużony o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu zagrożenia.

W roku 2018 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Podjęte uchwały zostały należycie udokumentowane. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej.

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w pracy Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, rozumianą jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, a podejmowane decyzje były zgodne z zakresem jego kompetencji określonymi w statucie. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie.

Uchwalona struktura organizacyjna Spółdzielni dostosowana była do form i skali prowadzonej działalności. Wszelkie przyjęte w niej rozwiązania zapewniły warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie stwierdzające zdolność do pracy.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji zastrzeżeń nie budzi.

Z ustaleń lustracji wynika, że stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni został w pełni uregulowany, co umożliwiło prawidłową realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów. Na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 562 członków.

Na koniec 2020 roku Spółdzielnia zarządzała 6 budynkami o 332 lokalach mieszkalnych i 12 lokalach użytkowych. Stan ten nie uległ zmianie od poprzedniej lustracji.

Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W latach 2018-2020 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujący wynik finansowy:

- w 2018 roku – (-) 9.728,12 zł.;
- w 2019 roku – (-) 34.478,70 zł.;
- w 2020 roku – (+) 206.342,96 zł.

W latach 2018-2020 Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) w następującej wysokości:

- w 2018 roku – 55.818,54zł.;
- w 2019 roku – 42.671,62 zł.;
- w 2020 roku – 137.433,31 zł.

O przeznaczeniu uzyskanej nadwyżki zdecydowało Walne Zgromadzenie podejmując stosowną uchwałę w tym zakresie.

Lokale użytkowe posiadają status własnościowy, a o wysokości opłat decyzje podejmowała Rada Nadzorcza na podstawie zatwierdzonego planu gospodarczo-finansowego który zawiera przygotowane przez Zarząd stawki opłat za te lokale.

W latach 2018-2020 zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomie: 1,82% w 2018 roku; 3,02% w

2019 roku; 2,67% w 2020 roku. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się następująco: 5,15% w 2018 roku; 0,14% w 2019 roku; 9,34% w 2020 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o prawidłowym postępowaniu windykacyjnym Spółdzielni.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. W umowach tych interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do sporządzania rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki tych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z art. 64 Prawa budowlanego.

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. Poniesione w badanym okresie nakłady na prace remontowe w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 1.643.110,70 zł. Nakłady zostały sfinansowane środkami własnymi skumulowanymi na funduszu remontowym. Według stanu na dzień 31.12.2020 r. fundusz remontowy Spółdzielni wykazywał saldo dodatnie w kwocie 1.487.541,93 zł.

W badanym okresie roboty remontowe Spółdzielnia zrealizowała za pomocą obcych wykonawców wyłonionych zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi wykonywane na rzecz SBM EC SIEKIERKI”. Zawarte umowy z wykonawcami w pełni zabezpieczyły interes Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania i udokumentowania oraz w prowadzeniu nadzoru inwestycyjnego.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej w ramach polityki rachunkowości dostosowanej do wymogów ustawy o rachunkowości.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce kasowej, która prowadzona jest zgodnie z przyjętą „Instrukcją gospodarki kasowej”.

Stosownie do postanowień art. 64 ust. 4 Ustawy o rachunkowości, sprawozdania finansowe zostały sporządzone terminowo i:

- zbadane przez Radę Nadzorczą;
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia, sprawozdanie za 2019 rok nie zostało zatwierdzone bowiem ze względu na ogłoszony stan epidemii posiedzenie Walnego Zgromadzenia w 2020 roku nie odbyło się;
- złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym.

Na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach lustracja wykazała, że ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiła terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki zdeponowane na lokatach bankowych, a z tytułu odsetek od tych środków uzyskała dodatkowe przychody, które zasiliły jej gospodarkę.

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 poza dokonaniem aktualizacji regulaminów z odległą datą uchwalenia i dostosowaniem ich do obowiązujących przepisów prawa i znowelizowanego statutu, Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wniosek polustracyjny powinien zostać przedstawiony przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosku.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

AS/79/2021