

L.dz.40/2020

Lublin, dnia 27 maja 2020 r.

Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Przechodnia 22
22-200 Włodawa

W wyniku zawartej w dniu 3 lutego 2020 r. umowy Nr 5/2020 pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Spółdzielnią Mieszkaniową we Włodawie w dniach od 12 lutego 2020 r. do 30 kwietnia 2020 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2019 r.

Lustracją Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 1 lipca 2010 r., tj.:

1. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
3. Organy samorządowe Spółdzielni, ich organizacja i działalność.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa Spółdzielni.
9. Rachunkowość, finanse i sprawozdawczość finansowa.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu, Zastępcę Prezesa Zarządu i Główną Księgową oraz pracowników Spółdzielni.

Lustratorzy sporządzili protokół, który bez zastrzeżeń został w dniu 14 maja 2020 r. podpisany przez Zarząd Spółdzielni i Główną Księgową Spółdzielni.

Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracji stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie została przeprowadzona w 2017 r. przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2016 r.

W wyniku ustaleń lustracyjnych Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni zostały przekazane 3 wnioski polustracyjne (pismo Zarządu Związku z dnia 12 czerwca 2017 r. L. dz. 79/2017). Sprawozdanie z realizacji wniosków polustracyjnych stanowi Załącznik Nr 25 do protokołu lustracji.

Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie – jak wynika z treści protokołu – wykazała, co następuje:

1. Obowiązujący w Spółdzielni Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 28 listopada 2007 r.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 4 marca 2008 r. uchwalone zmiany Statutu zostały wpisane do KRS Spółdzielni Nr 0000169248 w Dziale 1, Rubryce 4 w poz. 4.

Najważniejszą zmianą wprowadzoną w Statucie było zastąpienie Zebrania Przedstawicieli Członków, Walnym Zgromadzeniem, które zostało podzielone na części (zmiana ta spowodowała likwidację Zebrań Grup Członkowskich jako jednego z organów Spółdzielni).

Wprowadzono również inne zmiany w Statucie wynikające ze znowelizowanej ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. Dostosowano także wybór członków Rady Nadzorczej Spółdzielni do organizacji Walnego Zgromadzenia w częściach.

Walne Zgromadzenia obradujące w częściach w 2012 roku, w 2013 roku i w 2015 roku dokonały zmian Statutu.

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w wydanych postanowieniach wpisał uchwalone w 2012 r., 2013 r. i w 2015 r. zmiany w Statucie Spółdzielni do KRS pod Nr 0000169248 w Dziale 1, w Rubryce 4, w poz. 5, 6 i 7.

Realizując postanowienia ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596) Zarząd Spółdzielni przygotował projekt zmian Statutu.

Walne Zgromadzenie odbyte w czterech częściach w dniach od 21 czerwca do 23 czerwca 2018 r. uchwaliło zmiany Statutu w Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie.

Uchwalone zmiany Statutu wraz z jego jednolitym tekstem zostały postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Krajowego Rejestru Sadowego wpisane do KRS Spółdzielni Nr 0000169248 w Dziale 1, w Rubryce 4, w poz. 8.

2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w latach 2017 – 2019 w Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie zostały uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwaliły nowe regulaminy dostosowując ich treść do postanowień obowiązujących ustaw spółdzielczych i postanowień obowiązującego Statutu, tj.:

- 1) Regulamin Zarządu,
- 2) Regulamin funduszu remontowego,
- 3) Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonywane roboty remontowe.

3. Organy statutowe Spółdzielni, tj.:

A. Walne Zgromadzenia w latach 2017 – 2019 były zwoływane przez Zarząd Spółdzielni w terminie, podejmowały uchwały i decyzje zgodne z postanowieniami obowiązującego Statutu i regulaminu obrad.

B. Rada Nadzorcza w latach 2017 – 2019 wykazywała dużą aktywność. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno - nadzorczej.

Rada Nadzorcza - w okresie objętym lustracją – odbyła 20 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła łącznie 47 uchwał.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym, a ich realizacja przez Zarząd Spółdzielni była systematycznie kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

C. Zarząd Spółdzielni w latach 2017 – 2019 zajmował się sprawami, które nie były zastrzeżone do kompetencji innych organów oraz właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz.

4. Obowiązująca w Spółdzielni struktura organizacyjna zapewniała warunki właściwej realizacji zadań statutowych przez Spółdzielnię.

Postanowienia obowiązującego Regulaminu pracy, bhp i p. poż oraz Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy były zgodne z obowiązującymi przepisami, a także były przestrzegane w okresie objętym lustracją tj. w latach 2017 – 2019.

Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni była prowadzona właściwie.

5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany.

Spółdzielnia w swoim władaniu na koniec 2019 r. posiadała ogółem 17,05 ha gruntów, w tym:

- prawo własności do 14,74 ha,
- prawo wieczystego użytkowania do 2,31 ha.

Dokumentacja prowadzona przez Spółdzielnię w tym zakresie była właściwa.

6. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe były prowadzone i dokumentowane właściwie. Spółdzielnia posiadała w tym zakresie stosowne regulaminy i prowadzi w sposób prawidłowy przewidziane prawem rejestry członków.

7. Dotychczasowy proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w Spółdzielni - jak wynika z ustaleń zawartych w protokole - przebiegał zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

Do końca 2019 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie było wyodrębnionych ogółem 735 lokali, w tym:

- 1) 729 lokali mieszkalnych, co stanowiło 41,50% ogółu lokali mieszkalnych,**
- 2) 6 lokali użytkowych.**

8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi była w latach 2017 – 2019 prowadzona zgodnie z wewnętrznymi unormowaniami prawnymi dotyczącymi organizacji Spółdzielni.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno – porządkowym i technicznym.

Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo – jezdne i parkingi w zakresie ładunku i porządku są utrzymane w należytej czystości.

W pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, korytarze i piwnice), jak też na terenach wokół budynków utrzymany jest porządek i czystość.

W altanach śmietnikowych ustawiane są pojemniki do selektywnej zbiórki śmieci. Wokół altan śmietnikowych jest czysto.

Na tablicach na klatkach schodowych budynków mieszkalnych znajdują się niezbędne dla użytkowników lokali informacje i telefony do wykorzystania w sytuacjach awaryjnych.

Sprawdzona dokumentacja techniczna i administracyjna budynków Spółdzielni – o których mowa w protokole lustracji – wykazała, iż:

1) przeglądy techniczne:

a) roczne:

- stanu technicznego przewodów wentylacyjno – spalinowych,
- stanu technicznego budynków,

b) pięcioletnie:

- instalacji elektrycznej i piorunochronowej,
- sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków mieszkalnych,

były wykonywane w Spółdzielni w zakresie i terminach zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

Książki obiektów budowlanych były prowadzone właściwie.

Wpisy były dokonywane na bieżąco przez osoby uprawnione oraz były prowadzone zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego.

9. Przeprowadzona analiza umów jakie Spółdzielnia zawarła z firmami dostarczającymi media wykazała, iż umowy zostały zawarte prawidłowo i zapewniały należyłą ochronę interesów Spółdzielni.

10. Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – przeprowadzona w trakcie lustracji - wykazała, iż pomimo wzrostu cen usług i podatków w okresie objętym lustracją kształtowały się one w zasadzie na zbliżonym poziomie.

Ustalone wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne w latach 2017 – 2019 nie uległy zmianie.

Stosownie do postanowień Regulaminu, koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i stanowiących części wspólne nieruchomości były ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla całości zasobów.

W 2018 r. i w 2019 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie wystąpiła nadwyżka przychodów względem poniesionych kosztów, która zgodnie z art. 6

ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększyła przychody Spółdzielni w roku następnym.

W 2017 r. na eksploatacji wystąpił niedobór przychodów względem poniesionych kosztów, który był dofinansowany wynikami pozostałej działalności operacyjno – finansowej Spółdzielni.

11. W okresie objętym lustracją tj. w latach 2017 – 2019 podejmowane i prowadzone były wspólne działania windykacyjne przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

Analiza dokumentów wskazuje, iż w latach 2017 – 2019 były prowadzone przez Zarząd i Radę Nadzorczą działania windykacyjne dostosowane do potrzeb Spółdzielni i były mało skuteczne.

W ocenie lustracji istnieje uzasadniona potrzeba podejmowania w dalszym ciągu przez Spółdzielnię wszelkich dozwolonych prawem działań dla zwiększenia skuteczności windykacji tych należności.

12. Potrzeby remontowe Spółdzielnia ustalała na podstawie przeglądów stanu technicznego i infrastruktury technicznej zasobów w poszczególnych nieruchomościach oraz na podstawie wniosków zgłaszanych przez członków na Walnych Zgromadzeniach odbytych w częściach w latach 2017 – 2019.

Bilanse potrzeb remontowych Spółdzielni były analizowane i zatwierdzane przez uprawnione organy statutowe.

W latach 2017 - 2019 Spółdzielnia na remonty zasobów poniosła wydatki w łącznej kwocie 4 141 435,50 zł.

Największymi pozycjami wydatków były m. in.:

- naprawy urządzeń hydraulicznych,
- wymiana głównych tablic licznikowych,
- budowy parkingu,
- remontu instalacji odgromowej.

Z analizy dokumentów wynika, iż wydatki poniesione w Spółdzielni w latach 2017 - 2019 miały pełne uzasadnienie potwierdzone decyzjami Rady Nadzorczej.

13. Wyłanianie wykonawców robót remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie dokonywane było z zachowaniem formy przetargowej. Przebiegi przetargów, wybór oferentów i szczegółowe określenie zakresów robót remontowych były w Spółdzielni udokumentowane prawidłowo zgodnie z postanowieniami Regulaminu.

Zawarte przez Zarząd Spółdzielni w latach 2017 – 2019 umowy na realizację robót remontowych – o których mowa w protokole lustracji - **zawierały postanowienia zabezpieczające w pełni interesy Spółdzielni.**

14. Rachunkowość, finanse i sprawozdawczość finansowa.

- 1) Spółdzielnia Mieszkaniowa we Włodawie **nie podlega obowiązkowi poddawania sprawozdań finansowych do badania w trybie ustawy o biegłych rewidentach.**
- 2) W ramach niniejszej lustracji, badaniem lustracyjnym dokonany przez lustratora posiadającego również tytuł biegłego rewidenta, objęte zostały zagadnienia rachunkowości, finansów oraz sprawozdanie finansowe za 2019 rok.
- 3) Na podstawie badania lustracyjnego rachunkowości i sprawozdania finansowego za 2019 r. zostały sformułowane następujące stwierdzenia:
 - Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z przyjętymi do stosowania w Spółdzielni zasadami polityki rachunkowości zgodnej z postanowieniami ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - Spółdzielnia posiadała prawidłowe wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów.
 - Sprawozdania finansowe sporządzane były na podstawie prawidłowo prowadzonych i zamkniętych na koniec roku ksiąg rachunkowych i rzetelnie odzwierciedlają stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.
 - Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją była dobra. Spółdzielnia w latach 2017 – 2019 prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów oraz posiadała dobrą płynność finansową.
 - Sprawozdania finansowe Spółdzielni za 2016 r., 2017 r. i 2018 r. zostały zbadane przez Komisję Rewizyjną, a następnie zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie obradujące w częściach. Zatwierdzone sprawozdania finansowe były terminowo składane w Sądzie Rejestrowym i w Urzędzie Skarbowym.
- 4) Negatywne zjawisko, to występujące saldo w wysokości 518 517,00 zł z tytułu obciążenia Spółdzielni przez Międzygminny Związek Celowy z tytułu niesegregowania odpadów (śmieci).

Zagadnienie to wymaga podjęcia energicznych środków prawnych zapobiegających występowaniu takich obciążeń, a także działań organizacyjnych w przedmiocie „gospodarki śmieciowej” (rygor segregacji).

- 5) Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2019, którego bilans wykazuje sumę 26 259 176,75 zł, zaś rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w kwocie 386 038,78 zł może być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia, a także może stanowić podstawę do udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni za ich działalność w 2019 roku.**

Podsumowanie:

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji, stwierdza się, iż działalność Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie w badanym okresie tj. w latach 2017 - 2019 była prowadzona prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Drobne uwagi lustratorów o charakterze organizacyjno-porządkowym były w trakcie lustracji omawiane z Członkami Zarządu oraz Główną Księgową i zostały uwzględnione.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie działając na podstawie art. 93 § 1a ustawy Prawo spółdzielcze przekazuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej we Włodawie trzy wnioski polustracyjne wynikające z ustaleń zawartych w protokole:

1. Dokonać skutecznego rozliczenia salda występującego na koncie „Rozliczenia międzyokresowe” w kwocie 518 517,00 zł., wynikającego z naliczonych decyzjami Międzygminnego Związku Celowego we Włodawie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi niesegregowanymi w części dotyczącej Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, poprzez rozliczenie w opłatach eksploatacyjnych (bądź pokrycia wynikiem finansowym).
2. Podjąć stosowne działania organizacyjno-prawne zabezpieczające przed powtórzeniem sytuacji ewentualnych obciążeń za niesegregowane odpady komunalne.
3. Podjąć wzmożone działania w zakresie windykacji zaległych należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postawień § 25 ust. 5 Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie

Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 1 lipca 2010 r. (Uchwała Nr 9/2010), Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia informację o powyższym piśmie polustracyjnym i wnioskach polustracyjnych.

Stosownie do art. 93 § 1b, § 2 i § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi Rewizyjnemu i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Ponadto na żądanie członka Spółdzielni, Zarząd jest obowiązany udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne oraz informację o ich realizacji.

Wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawia Walnemu Zgromadzeniu Rada Nadzorcza Waszej Spółdzielni.

Z poważaniem

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Miejskich
w Lubnie