



# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

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

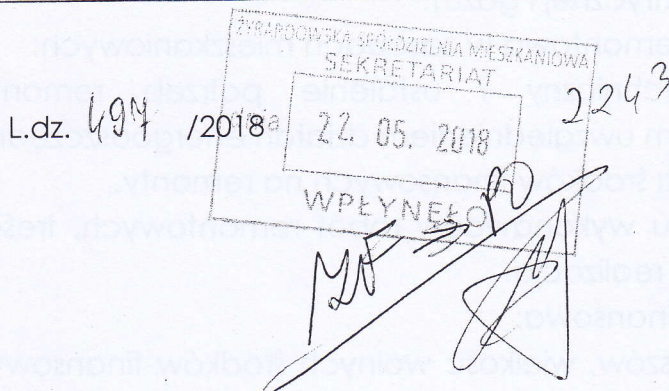
tel./fax 22 827-69-31  
tel./fax 22 827-29-87

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 14.05.2018 r.



Żyrardowska  
Spółdzielnia Mieszkaniowa  
ul. Środkowa 35  
96-300 Żyrardów

Na podstawie umowy z dnia 22 lutego 2017 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Żyrardowską Spółdzielnią Mieszkaniową w Żyrardowie, w dniach od 14.11.2017 roku do 09.05.2018 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 0.01.2013 r. do 3.12.2016 r. oraz działalności inwestycyjnej za okres od 01.01-31.12.2015 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia

1. Organizacja Spółdzielni:

- Statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4. Działalność inwestycyjna:

- potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji,
- pozyskiwanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb doboru wykonawców, treść zawartych umów,
- nadzór inwestorski,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno - porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gzm 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).
6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
- nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
  - akumulacja środków finansowych na remonty,
  - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
7. Gospodarka finansowa:
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
  - rozliczanie kosztów ogólnych spółdzielni,
  - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
  - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON),
  - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
  - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia z lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja pracy organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- akta pracownicze,
- dokumentacja dotycząca działalności inwestycyjnej,
- dokumentacja dotycząca remontów,
- ewidencja finansowo – księgowo,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach przeprowadzonej lustracji.

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

Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP na przełomie 2013 i 2014 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni w latach 2010-2012.

Na podstawie ustaleń lustracji Związek pozytywnie ocenił działalność Spółdzielni formułując wniosek polustracyjny dotyczący dalszej intensyfikacji działań windykacyjnych. Ocena ta została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu obradującemu w 2014 roku.

W badanym okresie obowiązywał statut, którego ostatnie zmiany zostały uchwalone w 2014 roku i zarejestrowane przez sąd. Lustracja nie wykazała wprowadzenia przypadków niedostosowania postanowień statutu do obowiązujących w badanym okresie przepisów, jednak w związku z uchwalonymi 20 lipca 2017r. zmianami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 25.08.2017r. poz. 1596), statut ten wymaga dostosowania do aktualnego stanu prawnego. Analizy pod kątem zgodności ze znowelizowanymi od dnia 9 września 2017 roku przepisami wymagać będą także unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni odbyły się cztery Walne Zgromadzenia Członków. Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania tych zebrań. Decyzje podejmowane przez ten organ mieściły się w ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania.

W związku z upływem kadencji w 2014 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Zmiany składu Rady Nadzorczej zostały terminowo zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji sprawowała nadzór i kontrolę nad gospodarką finansową spółdzielni, eksploatacją zasobów mieszkaniowych, sprawami członkowskimi oraz zagadnieniami organizacyjnymi. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały dotyczyły spraw wynikających ze statutowych kompetencji tego organu i zostały właściwie udokumentowane.

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach, a sposób tego wynagradzania spełniał wymogi art. 8<sup>2</sup> ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Statutowymi organami Spółdzielni są także Rady Osiedli, których działalność była zgodna z zakresem kompetencji określonym w statucie oraz regulaminie uchwalonym, przez Radę Nadzorczą.

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. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzieliło absolutorium członkom tego organu.

Unormowana decyzją Rady Nadzorczej struktura organizacyjna Spółdzielni jest kompletna i dostosowana do skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, a także zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego. Średnioroczna liczba zatrudnionych nie przekraczała wielkości określonych w strukturze oraz w planach gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy i zasady wynagradzania pracowników określały stosowne regulaminy oraz Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy.

W Spółdzielni funkcjonuje system kontroli gospodarczej i ochrony mienia realizowany przez Zarząd i kierowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z pełnionych obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych. Majątek Spółdzielni jest ubezpieczony. Przestrzegane są także wymogi ustawy o ochronie danych osobowych.

Pozytywnie należy ocenić szeroki zakres działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię w 3 klubach osiedlowych. Działalność ta była finansowana w ramach opłat wnoszonych przez członków i przychodów własnych tej działalności.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółdzielnia zrzeszała 6120 członków, których członkostwo związane było z prawem do lokalu (spółdzielnia nie posiada członków oczekujących).

Z ustaleń lustracji wynika, że czynności związane z przyjęciem w poczet członków, jak również dotyczące ustania członkostwa były prowadzone z zachowaniem terminów i procedur określonych w statucie.

Dokumentacja członkowska oraz rejestry określone Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych są kompletne i prowadzone właściwie. Nie stwierdzono również nieprawidłowości w sposobie rozliczeń finansowych z tytułu wygasłych praw do lokalu.

W ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej w 2015 roku Spółdzielnia wybudowała boksy garażowe w os. Piękna, rozpoczęła realizację budynku mieszkalnego o 16 lokalach w osiedlu Piękna oraz prowadziła prace przygotowawcze do realizacji kolejnych budynków o łącznej liczbie 78 lokali mieszkalnych oraz 24 boksy garażowe.

Podstawą prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej były postanowienia statutu, uchwały Walnego Zgromadzenia, uchwały Rady Nadzorczej oraz unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym dotyczące tej działalności.

Spółdzielnia prowadziła obsługę działalności inwestycyjnej siłami własnymi, zgodnie ze strukturą i regulaminem organizacyjnym.

Decyzje o realizacji nowych inwestycyjnych były poprzedzone rozpoznaniem potrzeb mieszkaniowych zgłaszanych przez członków oraz zainteresowane nabyciem lokalu osoby spoza Spółdzielni.

Inwestycje są realizowane na gruncie o uregulowanym stanie prawnym. Spółdzielnia uzyskała wymagane Prawem budowlanym decyzje dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje zatwierdzające projekty budowlane wraz z pozwoleniem na budowę.

Wykonawcy dokumentacji projektowej oraz inwestycji zostali wyłonieni zgodnie z obowiązującymi unormowaniami, a w zawartych umowach interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

Z członkami, którzy przystąpili do realizowanej inwestycji Spółdzielnia zawarła stosowne umowy określające przedmiot umowy, wysokość i terminy wpłat rat na pokrycie kosztów budowy lokalu, a interesy zarówno Spółdzielni, jak też członków inwestujących zostały zabezpieczone. Inwestycja mieszkaniowa finansowana była także środkami Spółdzielni z udziałem kredytu bankowego – w odniesieniu do mieszkań przeznaczonych do wynajmu. Decyzje w sprawie możliwości angażowania tych środków podjęło Walne Zgromadzenie obradujące w 2015 i 2016 roku.

Realizacja garaży została sfinansowana ze środków przyszłych użytkowników, z którymi zawarto stosowne umowy.

Nadzór inwestorski nad realizowanymi pracami sprawowany był przez pracowników Spółdzielni, posiadających wymagane uprawnienia zawodowe. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie sprawowania tego nadzoru oraz w rozliczeniach Spółdzielni z wykonawcami za zrealizowane roboty.

Inwestycje zostały zrealizowane w terminach umownych i Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na użytkowanie obiektów – boksy garażowe – decyzja Nr 85/2015 z dnia 07.08.2015 r., budynek przy ul. Spółdzielczej – decyzja Nr 87/2016 z dnia 01.08.2016 r.

Rozliczenia Spółdzielni z wykonawcami inwestycji były dokonywane zgodnie z postanowieniami zawartych umów. Faktury za wykonane roboty były wystawione na podstawie protokołów odbiorów częściowych – potwierdzonych przez inspektorów nadzoru i wpisanych w dziennikach budowy.

Kontrola faktur wykazała, że przed zaakceptowaniem do wypłaty zostały one sprawdzone pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym przez uprawnionych pracowników Spółdzielni

Sposób prowadzenia ewidencji księgowej nakładów inwestycyjnych zgodny jest z uregulowaniami Zakładowego Planu Kont i umożliwia rozliczenie poniesionych nakładów zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami.

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi obejmującymi na dzień 31.12.2016 roku 160 budynków o 6 985 lokalach mieszkalnych, z których 1 787 stanowiło odrębną własność. Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Z ustaleń lustracji wynika, że koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane i rozliczane były zgodnie z wymogami art. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zróżnicowane były także stawki opłat dla członków i osób posiadających prawa do lokali, a niebędących członkami Spółdzielni.

W latach 2013-2014 działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamykała się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów wynoszącym odpowiednio: 442.146,01 zł i 194.857,41 zł. W następnych latach Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami gzm wynoszącą:

- 858.360,72 zł w 2015 roku
- 650.226,18 zł w 2016 roku

W pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała dodatnie wyniki finansowe, które wyniosły netto:

- za 2013 rok - 307.466,60 zł,
- za 2014 rok - 154.706,08 zł
- za 2015 rok - 147.135,53 zł
- za 2016 rok - 730.006,39zł

Decyzje o podziale tych nadwyżek podejmowało coroczne Walne Zgromadzenie Członków podejmując stosowne uchwały.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych stanowiły 12,5% rocznego wymiaru opłat, a na koniec 2016 roku wskaźnik tych zaległości uległ obniżeniu do 9,48% rocznego wymiaru opłat.

Wskaźnik zaległości w opłatach od lokali użytkowych wzrósł z 11,90% w 2013 roku do 16,02% w 2016 roku.

Pomimo prowadzenia przez Spółdzielnię szeregu działań w zakresie windykacji należności, występujący poziom zadłużeń w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych jest wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazuje to na konieczność intensyfikacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi.

W latach 2013-2016 dostawa usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami. Umowy te są kompletne, a ich postanowienia w aspekcie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

We wszystkich latach okresu objętego lustracją Spółdzielnia przeprowadziła kontrole okresowe stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Wyniki tych kontroli stanowiły podstawę do sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości zgodnie z wymogami art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 u.s.m.

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na realizację robót remontowych w wysokości:

- 10.642.149,78 zł w 2013 roku,
- 7.437.808,85 zł w 2014 roku,
- 7.736.181,70 zł w 2015 roku,
- 7.244.860,05 zł w 2016 roku

zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego z udziałem kredytów bankowych zaciągniętych na roboty dociepleniowe w zakresie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą na lata 2013-2016. Nakłady poniesione na termomodernizację budynków (docieplenia ścian i stropodachów) zostały poniesione w kwocie 3.272.560,93 zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców wyłanianych zgodnie z obowiązującymi unormowaniami wewnętrznymi.

Prace o mniejszym zakresie rzeczowym i finansowym oraz bieżące naprawy były realizowane także przez podmioty zewnętrzne, z którymi Spółdzielnia posiada wieloletnie umowy stałe. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji tych umów, ich udokumentowaniu i rozliczaniu. Zastrzeżeń nie budzi również sposób sprawowania nadzoru nad realizowanymi remontami

Spółdzielnia posiada kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej w ramach polityki rachunkowości, dostosowanej do wymogów ustawy o rachunkowości. Ewidencja księgową prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont będący elementem składowym w/w polityki rachunkowości.

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

Sprawozdania finansowe były sporządzone terminowo i prawidłowo, co potwierdzają opinie biegłych rewidentów. Sprawozdania te, po przyjęciu przez Radę Nadzorczą, były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia i złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych z wymogami ustawy o rachunkowości, rozliczeń z członkami z tytułu wkładów oraz rozliczeń z bankiem z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych, jak również kredytów zaciągniętych na finansowanie ocieplenia budynków.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania w łącznej kwocie 838.418,74 zł.


Istotnym źródłem zasilenia finansowego gospodarki Spółdzielni były także wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które wynosiły łącznie 1.586.434,46 zł.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania własności lokali. Zarząd Spółdzielni sukcesywnie realizował wnioski złożone przez członków w sprawie przeniesienia własności lokali, zawierając stosowne umowy w formie aktu notarialnego – wg stanu na dzień 31.12.2016 roku status odrębnej własności posiadało 1.787 lokali mieszkalnych, co stanowiło 25,5 % ogółu mieszkań.



Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i poza koniecznością przestrzegania częstotliwości badań lustracyjnych określonej art. 93 § 1 Prawa spółdzielczego oraz dalszej intensyfikacji prowadzonych działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

  
Jerzy Jankowski