



# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

Wypięto dnia 07.03.2023  
l.dz. 240  
Podpis [signature]

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 27.02.2023 r.

## Spółdzielnia Mieszkaniowa „Filar” ul. Konopnicka 2A/18 82-300 Elbląg

l.dz. 306/2023

Na podstawie umowy zawartej w dniu 01 czerwca 2022 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Filar” w Elblągu, w dniach od 22 sierpnia do 31 grudnia 2022 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 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 sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz badania w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustaień lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień oraz udzielanych informacji i wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i regulaminy wewnętrzne organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych,
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowo – budowlanych,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji.

Poprzednia lustracja pełna w Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 20 maja do 05 sierpnia 2019 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku.



Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 30 sierpnia 2019 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując osiem wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego list polustracyjny został przedstawiony na posiedzeniu Walnego Zgromadzeniu w dniu 14 września 2020 roku. Spółdzielnia nie zrealizowała wymogów określonych w art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego, gdyż nie poinformowała Związku o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych.

W lustrowanym okresie w rejestrze sądowym nie dokonywano na bieżąco wpisów wymaganych ustawą. Powodem tej sytuacji był brak od stycznia do września 2021 roku organu uprawnionego do składania wniosków, tj. Zarządu Spółdzielni, gdyż Prezes Zarządu oraz jego członkowie złożyli rezygnacje. Ostatni wpis w lustrowanym okresie, obejmujący wszystkie zaległe wpisy w KRS dokonany został 14.12.2021 roku.

Podstawą działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut uchwalony w dniu 18.12.2021 roku, którego ostatnich zmian dokonało Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 14.09.2020 roku uchwałą numer 15. Wszelkie wprowadzone zmiany uwzględniały postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie Wydział Gospodarczy KRS z dnia 14.10.2020 roku.

System normatywny Spółdzielni tworzą unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. W Spółdzielni analizowano i aktualizowano obowiązujące regulaminy wewnętrzne, uwzględniając zmieniające się przepisy prawne. Pomimo tego nadal są regulaminy z odległą datą ich uchwalenia, które wymagają dostosowania do zmienionych przepisów prawa oraz statutu. Wszystkie regulaminy zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy poza „Regulaminem wynagradzania dla pracowników”, którego uchwalenie zgodnie z art. 77<sup>2</sup> Kodeksu Pracy, leży w gestii Zarządu jako pracodawcy oraz „Regulaminu pracy”, który zgodnie z art. 104§ 2 Kodeksu Pracy uchwała pracodawca, którym w Spółdzielni jest Zarząd, bowiem zgodnie z §33 ust. 3 statutu Zarząd jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.

W Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorczą oraz Zarząd.



Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń w latach objętych badaniem lustracyjnym. Walne Zgromadzenie w 2019 roku zwołane zostało zgodnie z wymogami statutu i art. 8<sup>3</sup> ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego, natomiast za lata 2020 i 2021 Walne Zgromadzenia z uwagi na stan epidemii COVID-19 odbyły się w miesiącu wrzesień. 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, sposób ich dokumentowania i archiwizowania.

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. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej, a podjęte uchwały dotyczyły spraw znajdujących się w kompetencjach Rady Nadzorczej, poza uchwaleniem „Regulaminu wynagradzania dla pracowników” oraz „Regulaminu pracy”.

W roku 2021 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu.

Zarząd jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji i nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. W okresie objętym lustracją nastąpiły zmiany osobowe w składzie Zarządu. Złożone rezygnacje z pełnienia funkcji oraz wypowiedzenia stosunku pracy przez poszczególnych członków Zarządu doprowadziły do częściowego paraliżu w działaniu Spółdzielni w okresie od 01.01. do 15.09.2021 roku.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna dostosowana do istniejącego stanu zatrudnienia w Spółdzielni. Przyjęte w niej rozwiązania zapewniały warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Niewielki poziom organizacyjno-gospodarczy Spółdzielni i związana z tym



szczupłość obsady pracowniczej (średnioroczne zatrudnienie w 2021 roku wynosiło 4 etaty) sprawia, że Spółdzielnia nie ma obowiązku posiadania regulaminu pracy, regulaminu wynagradzania i pozytywnie należy ocenić fakt, że takie regulacje posiada. Lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania obowiązujących regulaminów do Kodeksu Pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z badanych dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie bhp oraz wszyscy legitymowali się aktualnymi zaświadczeniami o stanie zdrowia.

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

Nie stwierdzono również nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych. W dniu 21.02.2019 roku Spółdzielnia wdrożyła procedury bezpieczeństwa i uchwaliła „Politykę bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych” oraz „Instrukcję Zarządzania Systemem Informatycznym”.

Stan prawny gruntów w Spółdzielni jest w pełni uregulowany, co pozwoliło na realizację wniosków o przeniesienie własności lokali. Według stanu na koniec 2021 roku prawo odrębnej własności posiadało 206 lokali mieszkalnych, co stanowiło około 37% ogółu lokali. Na tereny o ustanowionym tytule prawnym Spółdzielnia posiadała założone księgi wieczyste. Na dzień 31.12.2021 roku powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 37.331,00 m<sup>2</sup>.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawidłowo prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry. Prowadzone badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków, jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem procedur określonych ustawowo. Na koniec 2021 roku Spółdzielnia zrzeszała 753 członków.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni położone są na terenie miasta Elbląg oraz Krynicy Morskiej. Według stanu na dzień 31.12.2021 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 21 budynków (12 mieszkalnych, 9 mieszkalno-usługowych) w tym 559 lokali mieszkalnych, 27 lokali użytkowych, 147 garaży i miejsc postojowych. Wszystkie budynki posiadają instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, gazowe i olejowe. Lokale zostały wyposażone w zawory termostatyczne, urządzenia do pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody, podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.

Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu, jednak należałoby dokonać drobnych robót remontowo-konserwacyjnych.

Spółdzielnia prowadzi, zgodnie z art. 4<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Spółdzielnia nie przestrzega art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem nie zróżnicowała obciążenia kosztami działalności członków i osób nie będących członkami.

W przypadku zmiany wysokości opłat Spółdzielnia przestrzegała wymogów określonych w art. 4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawiadamiając użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat w terminach określonych ustawą.

W latach 2019 - 2021 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:

- w 2019 roku – (+) 37.087,67 zł.;
- w 2020 roku – (+) 72.948,49 zł.;
- w 2021 roku – (-) 10.997,19 zł.

W pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe netto:

- w 2019 roku – 22.306,86 zł.;
- w 2020 roku – 43.979,43 zł.;
- w 2021 roku – 17.290,01 zł.;

Uzyskane nadwyżki bilansowe za lata 2019-2021 były przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu mediów, a rozliczenia te przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa jak również wewnętrznymi uregulowaniami.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi. Zawarta umowa najmu w pełni zabezpieczała interes Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2019-2021 kształtowały się na poziomie: 4,44% w 2019 roku; 3,71% w



2020 roku i 5,85% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się na poziomie: 2,85% w 2019 roku; 6,32% w 2020 roku; 10,82% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych był niższy natomiast w 2021 roku od lokali użytkowych był wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Powyższe wskazuje że Spółdzielnia prawidłowo prowadzi działania windykacyjne, jednak wskazane jest aby kontynuować działania windykacyjne w celu eliminacji zadłużeń długoterminowych.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. Zawarte umowy określają obowiązki stron w zakresie dostawy i odbioru oraz konserwacji urządzeń technicznych znajdujących się po stronie dostawcy i odbiorcy, a także wysokość stawek za usługi, tryb finansowych rozliczeń oraz zasady bonifikaty i upustów cenowych.

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 zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 2.303.899,99 zł. Stan funduszu remontowego na koniec 2021 roku wykazuje wynik ujemny w wysokości 144.337,59 zł, na który składa się ujemny stan funduszu na remonty zasobu (-)389.926,43 zł i dodatni stan na fundusz celowy (+)245.588,84 zł., który tworzony jest z funduszy gromadzonych na wymianę wodomierzy, liczników ciepła oraz kotła olejowego.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia prowadziła działania energooszczędne polegające na dociepleniu budynków, dociepleniu stropodachów, wymiany okien piwnicznych oraz włączonych.

W badanym okresie prace związane z potrzebami technicznego utrzymania nieruchomości Spółdzielni oraz wszelkie remonty wykonywane były przez zewnętrznych wykonawców. Wybór wykonawców dokonywany był zgodnie z „Regulaminem przeprowadzania przetargów na usługi, roboty budowlane, dostawy”, a zawarte umowy w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni. Podpisane umowy określały wysokość wynagrodzenia wykonawcy i sposób jego rozliczenia, terminy rozpoczęcia i zakończenia robót. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania, udokumentowania oraz nadzoru inwestorskiego.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgową prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta. Pozytywnie jednak należy ocenić fakt, iż dla uzyskania pewności co do prawidłowości sporządzenia sprawozdań finansowych, wszystkie lata objęte badaniem lustracyjnym, zostały poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe Spółdzielni były sporządzane terminowo, co roku zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie oraz terminowo złożone w Sądzie Rejestrowym.

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 zasiły jej gospodarkę.

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

1. Ze względu na odległe daty uchwalenia niektórych regulaminów należy dokonać analizy ich treści w celu dostosowania zapisów do postanowień aktualnie obowiązującego stanu prawnego i zmienionego statutu.



2. Przestrzegać przepisów Kodeksu Pracy dokonując zmiany organu uchwalającego „Regulamin wynagradzania dla pracowników” oraz „Regulaminu pracy”.
3. Usunąć wskazane w trakcie wizytacji zasobów mankamenty w ich utrzymaniu.
4. Przestrzegać przepisów art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie zróżnicowania stawek opłat dla osób będących członkami Spółdzielni oraz dla osób nie posiadających członkostwa.
5. Kontynuować działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali mieszkalnych oraz użytkowych.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wnioski polustracyjne powinny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

PREZES ZARZĄDU  
  
Jerzy Jankowski