



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 16.02.2018 r.



L.dz. 166/2018

Młodzieżowa Spółdzielnia
Mieszkaniowa
ul. Paprykowa 12
81-591 Gdynia

Zgodnie z umową z dnia 19 kwietnia 2017 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Młodzieżową Spółdzielnią Mieszkaniową w Gdyni, w dniach od 30 października 2017 roku do 09 lutego 2018 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2014 do 31 grudnia 2016 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej 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.

7. 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 lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej,
- 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.

Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdyni przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w dniach od 01 września do 22 października 2014 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01.01.2011 roku do 31.12.2013 roku. Na podstawie tej lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 29.10.2014 roku przedstawił ocenę działalności Spółdzielni ocenając ją pozytywnie i poza wyeliminowaniem ujemnego salda funduszu remontowego i prowadzenia dalszych przewidzianych prawem działań windykacyjnych w celu obniżenia poziomu zadłużeń w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych, Związek nie sformułował innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Informację o przeprowadzonej lustracji przedstawiono na Walnym Zgromadzeniu w 2015 roku, przyjmując wnioski do realizacji uchwałą numer 11/2015.

Niektóre dziedziny działalności Spółdzielni były przedmiotem kontroli przeprowadzanych przez wyspecjalizowane jednostki (vide strony 3-7 protokołu z lustracji). Nie wydano żadnych zaleceń pokontrolnych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut uchwalony przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli w dniu 23.11.2007 roku, a jego ostatnich zmian dokonało w 2016 roku Walne Zgromadzenie Członków i zmiany te zostały zarejestrowane przez Sąd. Postanowienia statutu należyście rozgraniczają kompetencje organów samorządowych. Statut ten dostosowany był do przepisów Prawa spółdzielczego i znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązujących do dnia 09 września 2017 roku, tj. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 25.08.2017 r. poz. 1596).

System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. W związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, wewnętrzny system normatywny (statut i regulaminy) Spółdzielni wymaga dokonania analizy pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z aktualnym porządkiem prawnym określonym jej przepisami.

W latach 2014-2016 w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie (§ 88), tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia. Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia zwoływane były z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie. Dokumentacja przebiegu obrad tego organu oraz podjętych uchwał jest kompletna i właściwie przechowywana.

W badanym okresie Rada Nadzorcza 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 będących w kompetencji Rady i zostały właściwie udokumentowane.

Lustracja nie wykazała 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 Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji Zarządu określonymi w statucie.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną. Wszelkie przyjęte w niej rozwiązania zapewniają warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zarząd kierując się zasadą oszczędnej polityki płacowo-kadrowej zmniejszał zatrudnienie i w badanym okresie uległo ono obniżeniu z 47 etatów w 2014 roku do 44,6 etatów w 2016 roku. Zasady organizacji pracy oraz wynagradzania pracowników normują stosowne regulaminy (Regulamin Pracy oraz Regulamin Wynagradzania Pracowników). Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. (z późn. zm.).

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

Według stanu na koniec 2016 roku Spółdzielnia władała gruntami o łącznej powierzchni 96.148,00 m², którego stan prawny był w pełni uregulowany. Umożliwiło to prawidłową realizację postanowień ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

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.

Według stanu na koniec lustrowanego okresu Spółdzielnia zarządzała 36 budynkami mieszkalnymi, w których znajdowało się: 1016 lokali mieszkalnych, 10 domów jednorodzinnych, 16 lokali użytkowych wraz z garażami. Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należytym stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia zachowuje wymogi art. 6 ust. 1 określające, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

W latach 2014-2016 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami wynoszącą:

- w 2014 roku – 487.074,25 zł;
- w 2015 roku – 503.029,38 zł;
- w 2016 roku – 459.443,89 zł.

Świadczy to, że stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych obowiązujące w badanym okresie zostały ustalone na poziomie nie zapewniającym pełnego pokrycia kosztów przypadających na te lokale.

W tej sytuacji należy dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem zapewnienia pełnego dostosowania wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali do ponoszonych kosztów utrzymania nieruchomości.

Z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych), Spółdzielnia

uzyskała nadwyżki bilansowe, które zostały rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał dorocznych Walnych Zgromadzeń. Przeznaczono je przede wszystkim na pokrycie niedoboru jaki powstał w gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz na zasilenie funduszu remontowego.

W latach 2014-2016 zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomie: 11,35% w 2014 roku; 10,33% w 2015 roku; 9,94% w 2016 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach kształtowały się następująco: 38,61% w 2014 roku; 32,18% w 2015 roku; 37,78% w 2016 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i lokali użytkowych we wszystkich latach badanego okresu był wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Znaczący udział zaległości długoterminowych (powyżej trzech miesięcy) w zadłużeniach od lokali mieszkalnych i użytkowych wskazuje, że Spółdzielnia powinna zintensyfikować działania windykacyjne w celu zmniejszenia powstałych zadłużeń.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi. Zawarte umowy najmu lokali użytkowych należycie zabezpieczały interes Spółdzielni.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te w pełni zapewniają ochronę jej interesów.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów i instalacji wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Dla wszystkich budynków założono książki obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tych książek zastrzeżeń nie budzi. Z ustaleń lustracji wynika, że działalność remontowa prowadzona była w oparciu o plany finansowo-rzeczowe, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Plany te sporządzano na podstawie bilansów potrzeb remontowych ujawnionych w trakcie kontroli stanu technicznego nieruchomości.

Poniesione w badanym okresie nakłady na prace remontowe w skali całej Spółdzielni wyniosły 3.078.095,00 zł (vide tabela numer 9 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji). Nakłady te nie zostały w pełni sfinansowane środkami własnymi zakumulowanymi na funduszu

remontowym, gdyż na koniec 2016 roku fundusz ten wykazywał saldo ujemne w wysokości 102.400,00 zł. Saldo to wskazuje, że stawki opłat wpłacane na fundusz remontowy zostały ustalone na poziomie nie pokrywającym kosztów remontów przypadających na lokale.

Roboty remontowe w latach 2014-2016 wykonywane były przez zewnętrznych wykonawców, wyłanianych w procedurach przetargowych, zgodnie z obowiązującymi wewnętrznymi uregulowaniami. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania i udokumentowania oraz w prowadzeniu nadzoru inwestycyjnego.

Spółdzielnia posiada dostosowaną do ustawy o rachunkowości dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

W latach 2014-2016 Spółdzielnia prowadziła kasę wewnętrzną w biurze budynku administracyjnego jedynie dla własnych potrzeb. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki kasowej.

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta, a biegli zostali wybrani przez Radę Nadzorczą na podstawie stosownej uchwały; biegli rewidenci wykazali poprawność ich sporządzenia oraz poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych. Sprawozdania finansowe Spółdzielni zostały sporządzone terminowo, co roku były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie oraz terminowo składane w uprawnionych instytucjach.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwia terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych, uzyskując dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, które zasiły jej gospodarkę (vide tabela numer 11 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji). Lustracja nie wykazała również żadnych uchybień w rozliczaniu wkładów z członkami Spółdzielni.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność

Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była prawidłowo, ale pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni uwzględniającej wyniki finansowe 2017 roku pod kątem pełnego dostosowania wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali do ponoszonych kosztów utrzymania danej nieruchomości.
2. Zintensyfikować działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.
3. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej funduszu remontowego pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia bieżących kosztów remontowych i technicznego utrzymania nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali oraz pod kątem eliminacji ujemnego salda tego funduszu na koniec 2016 roku.

Ponadto poza ustaleniami zawartymi w protokole lustracji, w związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, wnioskujemy o dokonanie szczegółowej analizy wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni (statut oraz regulaminy) pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z aktualnym porządkiem prawnym określonym jej przepisami.

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.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski



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, 01.03.2018r.

I.dz. *166/2018*

**Młodzieżowa Spółdzielnia
Mieszkaniowa
ul. Paprykowa 12
81-591 Gdynia**

W uzupełnieniu oceny polustracyjnej przedstawionej w piśmie Związku z dnia 16.02.2018 r., I.dz. 166/2018 informujemy, że nie został w niej uwzględniony aspekt dotyczący wyborów członków Rady Nadzorczej.

Unormowanie statutowe Spółdzielni stanowi, że Walne Zgromadzenie dokonuje każdego roku wyboru 1/3 składu Rady Nadzorczej, natomiast zgodnie z art. 8² ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata. Przepis ten reguluje zatem kadencyjność Rady jako organu, a nie poszczególnych jej członków.

Funkcjonująca w Spółdzielni zasada rotacji osobowego składu Rady Nadzorczej, zgodnie z którą corocznie 1/3 członków Rady ustępuje, a nowo wybrani członkowie otrzymują mandat na trzy lata oznacza, że kadencja Rady Nadzorczej jako organu nie wygasa. Pozostaje to w sprzeczności z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Mając na uwadze ustawowy obowiązek nowelizacji statutu celem dostosowania jego postanowień do ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017, poz. 1596) niezbędnym jest także dokonanie zmiany postanowień statutu w kwestii dotyczącej Rady Nadzorczej, jej wyboru oraz kadencyjności.

W związku z powyższym w liście polustracyjnym dodaje się punkt 4 o treści: „Dostosować postanowienia statutu do pełnej zgodności z obowiązującym stanem prawnym z uwzględnieniem uwag dotyczących Rady Nadzorczej, jej wyboru oraz kadencyjności”.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, że niniejsze pismo stanowi uzupełnienie listu polustracyjnego (l.dz.166/2018) i sformułowany wniosek nr 4 powinien zostać wraz listem polustracyjnym przedstawiony przez Radę Nadzorczą na Najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

