



# 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

L dz. 753/2019

Warszawa, dnia 8 lipca 2019 roku.

Środowiskowa Spółdzielnia  
Mieszkaniowa Niewidomych  
ul. Wilcza 70 lok. 44  
00 – 670 Warszawa

W wyniku umowy z dnia 15 stycznia 2019 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Środowiskową Spółdzielnią Mieszkaniową Niewidomych w Warszawie w dniach od 15 kwietnia do 26 czerwca 2019 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni w okresie od 1.01.2013 roku do 31.12.2018 roku, obejmująca działalność inwestycyjną prowadzoną w okresie od 1.01.2016 roku do 31.05.2019 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

**1. Realizacja wniosków polustracyjnych oraz zaleceń pokontrolnych jakim Spółdzielnia była poddana w okresie od poprzedniej lustracji.**

**2. Organizacja Spółdzielni:**

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

**3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.**

**4. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**

**5. Działalność inwestycyjna:**

- potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji,
- pozyskanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
- nadzór inwestorski,
- system finansowania inwestycji,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

**6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:**

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych i ich otoczenia,

- koszty i przychody g.z.m. oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

#### **7. 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.

#### **8. 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),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

#### **9. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

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

Ustalenia lustracji zostały oparte na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, a także wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu i wymienione w protokole lustracji osoby.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja pracy organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca inwestycji,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonanych robót remontowych,
- roczne sprawozdania finansowe oraz dokumentacja i ewidencja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Poprzednia lustracja pełna w Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych w Warszawie została przeprowadzona w okresie od 23 września do 5 grudnia 2013 roku i obejmowała całość działania Spółdzielni w latach 2007 – 2012. Na podstawie tych badań Związek przekazał Spółdzielni ocenę polustracyjną zawierającą pięć wniosków (1/ O przestrzeganie przepisów dotyczących terminów przeprowadzania badań lustracyjnych oraz informowania podmiotu przeprowadzającego lustrację o sposobie ich realizacji, 2/ O zapewnienie pełnej zgodności statutu i norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym z obowiązującym stanem prawnym, 3/ O prowadzenie dokumentacji organów Spółdzielni zgodnie z wymogami unormowań wewnętrznych, 4/ O podjęcie dalszych działań w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali mieszkalnych, 5/ O przestrzeganie przepisów w zakresie sporządzania sprawozdań finansowych), które zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu Członków i przyjęte do realizacji.

Przeprowadzone badania pod kątem wykonania w/w wniosków wykazały, że nie zostały one w pełni zrealizowane. Nadal nie są terminowo przeprowadzane badania lustracyjne, a wewnętrzne regulacje Spółdzielni nie w pełni zostały dostosowane do obowiązujących w okresie lustracji aktów prawnych wyższego rzędu.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie w Spółdzielni obowiązywały kolejno trzy statuty, tj. statut uchwalony:

- w dniu 28.11.2007 roku, który został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 14.04.2008 roku,
- w dniu 11.06.2015 roku, który został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 11.09.2015 roku,
- w dniu 14.06.2018 roku, który został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 5.02.2019 roku.

Badania lustracyjne wykazały występowanie mankamentów aktualnie obowiązującego Statutu Spółdzielni, a przede wszystkim niezgodności niektórych jego postanowień z Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych; mankamenty te zostały szczegółowo wymienione w protokole lustracji (podrozdział 2.2.1).

2. Spółdzielnia posiada regulaminy i instrukcje, których obowiązek uchwalenia wynika z delegacji statutowej. Funkcjonujące w latach 2013 - 2018 akty wewnętrzne o charakterze regulaminowym oraz zasady, w oparciu o które Spółdzielnia prowadziła swoją działalność zapewniały kompleksowe uregulowanie wszystkich obszarów działalności Spółdzielni, w tym w zakresie:

- postępowania organów samorządowych,
- postępowania służb etatowych Spółdzielni,
- gospodarki Spółdzielni,
- stosunków między Spółdzielnią, a jej członkami i innymi użytkownikami lokali.

Analiza aktów wewnętrznych wykazała, że z uwagi na powielenie niektórych przepisów, w Regulaminie Rady Nadzorczej i Regulaminie Walnego

mieszkaniowych (omówionych przy analizie statutu), należy ponownie poddać analizie te Regulaminy i dostosować je do obowiązujących przepisów prawa. Ponadto Zarząd, będąc kierownikiem jednostki gospodarczej nie opracował dla Spółdzielni Zasad (polityki) rachunkowości określającej zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, do czego jest zobligowany na mocy ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku (Dz. U. 2019, poz.351). W naszej ocenie w związku z ostatnią zmianą statutu Spółdzielni oraz istotnymi zmianami w obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisach prawa (przede wszystkim ustawa 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 roku poz.1596) weryfikacji poddane powinny być wszystkie uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym uchwalone wcześniej niż w 2010 roku.

W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. W latach 2013 – 2018 w Spółdzielni zwołano 6 Walnych Zgromadzeń. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu; dokumentacja obrad omawianych Walnych Zgromadzeń spełniała wymogi formalno - porządkowe określone Statutem.

W lustrowanym okresie Rada Nadzorcza jak też dwie powołane Komisje stałe Rady działały w ramach swoich uprawnień. Posiedzenia plenarne, odbywały się z udziałem przedstawicieli Zarządu, co pozostaje w zgodności z postanowieniami norm wewnętrznych Spółdzielni. Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno – nadzorczej oraz zarządzającej. Uchwały tego organu podjęte w badanym okresie odpowiadały postanowieniom statutu Spółdzielni. Wszystkie Komisje przedkładały do Rady Nadzorczej sprawozdania ze swojej działalności przedstawiając wnioski w zakresie swoich kompetencji. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał Rady Nadzorczej. Dokumentacja pracy Rady nie budzi zastrzeżeń i przechowywana jest w biurze Spółdzielni. Podjęta przez Radę Nadzorczą w dniu 11.09.2014 roku Uchwała nr 1/09/2014, wprowadzająca od dnia 1.10.2014 roku zmianę stawek opłat eksploatacyjnych oraz Uchwała nr 1/10/2014 z dnia 23.10.2014 roku w sprawie zmiany stawek odpisu na fundusz remontowy od 1 grudnia 2014 roku naruszyły zapis art. 4 ust. 7 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi że: „O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.” Pozostałe decyzje i uchwały Rady Nadzorczej, nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni i mieściły się w ramach kompetencji Rady Nadzorczej określonymi postanowieniami

ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu Spółdzielni.

W latach 2013 – 2018 Zarząd Spółdzielni funkcjonował w składzie trzyosobowym, co odpowiada postanowieniom statutu Spółdzielni. Na przestrzeni tych lat wystąpiły zmiany w składzie osobowym członków tego organu (vide str. 45 pr. lustracji), a badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian. Zarząd na swoich posiedzeniach rozpatrywał między innymi następujące sprawy:

- organizacja Walnych Zgromadzeń Członków,
  - zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe, windykacja należności,
  - ocena realizacji przyjętych wniosków i uchwał przez Walne Zgromadzenie,
  - sprawy organizacyjne,
  - sprawy inwestycyjne,
  - okresowe i roczne analizy wykonania zadań gospodarczo-finansowych,
  - sprawy pracownicze, premiowanie, określenie wielkości wynagrodzeń, przyjmowanie nowych pracowników i zwalnianie,
  - sprawy techniczne, eksploatacyjne, konserwacje bieżące zasobów i remonty.
- Sprawozdania z rocznej działalności Zarządu w latach 2013 - 2018 przyjmowane były uchwałami Walnych Zgromadzeń. W latach 2015 – 2018 częstotliwość posiedzeń Zarządu nie odpowiadała wymogom statutu (przynajmniej raz w miesiącu).

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyjątkiem dokumentacji oceny ryzyka zawodowego, której Spółdzielnia nie posiada. Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni pracują na stanowiskach, które odpowiadają ich wykształceniu i kwalifikacjom oraz posiadają dodatkowe uprawnienia na stanowiskach, gdzie są one wymagane. Spółdzielnia nie posiada żadnych uregulowań w zakresie ochrony danych osobowych. W badanym okresie Zarząd Spółdzielni podczas zebrania Zarządu w dniu 28.12.2017 roku podjął Uchwałę nr 30/12/2017 o przyjęciu informacji w zakresie ochrony danych osobowych, w tym wzoru zgody na przetwarzanie danych. Podjęto decyzję o prowadzeniu dalszych prac w zakresie polityki bezpieczeństwa. Ponadto podjęto decyzję o dostosowaniu sprzętu informatycznego oraz pomieszczeń, w których znajdują się dokumenty zawierające dane osobowe do obowiązujących wymogów poprzez:

- zabezpieczenie komputerów,
  - montaż dodatkowych zamków w pomieszczeniach archiwum,
  - montaż zamków w szafach i regałach znajdujących się w Biurze Spółdzielni.
- Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzi zastrzeżeń; mienie Spółdzielni w latach 2013 - 2018 zostało ubezpieczone we wskazanych w protokole lustracji firmach ubezpieczeniowych. W okresie objętym lustracją nie zarejestrowano żadnej skargi na Zarząd, ani też na pracowników Spółdzielni. Podczas trwania lustracji do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej

RP wpłynął e-mail Członka Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych, który został przekazany lustratorom w celu wyjaśnienia zawartych w piśmie zagadnień. Przeprowadzona analiza wymienionych w skardze zarzutów, która została oparta na posiadanej przez Spółdzielnię dokumentacji w całości nie potwierdziła tych zarzutów. Szczegóły zostały wymienione w protokole lustracji (w podrozdziale 2.4.3).

W okresie poddanym lustracji stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni był w pełni uregulowany i znajdował odzwierciedlenie w księgach wieczystych każdej z nieruchomości. W zasobach Spółdzielni znajdowały się grunty zabudowane z prawem wieczystego użytkowania, grunty zabudowane z prawem własności oraz grunty pod inwestycję mieszkaniową z prawem wieczystego użytkowania. Uregulowany stan prawny terenów będących we władaniu Spółdzielni umożliwił realizację na tych gruntach postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (vide str. 127 protokołu lustracji); według stanu na 31.12.2018 roku Spółdzielnia zawarła notarialnie 81 umów ustanowienia prawa odrębnej własności mieszkań, co stanowi ok. 76,4% ogółu mieszkań w jej zasobach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu na terenie Warszawy w Dzielnicach Włochy, Ochota, Śródmieście i Praga. W świetle ustaleń lustracji:

1. Na mocy Uchwały nr 26/10/2016 z dnia 20.10.2016 roku, Zarząd przyjmuje listę rankingową osób zainteresowanych uzyskaniem lokali mieszkalnych w nowopowstającej inwestycji.
2. W 2016 roku Spółdzielnia nabyła od m. st. Warszawy po preferencyjnej cenie działki pod realizację inwestycji Podborska.
3. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała inwestycję polegającą na budowie dwóch budynków mieszkalnych z usługami i garażami podziemnymi przy ul. Podborskiej w Warszawie, w tym:
  - 40 mieszkań o powierzchni 2333,3 m<sup>2</sup>,
  - 2 lokale użytkowe o powierzchni 173,16 m<sup>2</sup>,
  - 47 stanowisk postojowych o powierzchni 1 292,69 m<sup>2</sup>,
  - 41 komórek o powierzchni 128,9 m<sup>2</sup>.
4. Realizacja w/w inwestycji została rozpoczęta w 2017 roku.
5. Działalność inwestycyjna Spółdzielni miała wystarczające podstawy normatywne i organizacyjno - prawne w postaci postanowień Statutu, a także uchwał Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej na mocy których:

- określone zostały założenia kierunkowe działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
- określone zostały normy wewnętrzne niezbędne do prowadzonego przez Spółdzielnię procesu inwestycyjnego,
- ustalone zostały zasady organizacyjno – finansowe realizowanego przez Spółdzielnię procesu inwestycyjnego w systemie spółdzielczym.

6. Poprawność przygotowania procesu inwestycyjnego zastrzeżeń nie budzi, a końcowym efektem tych prac było uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację budowy.

7. W dniu 19.07.2017 roku Zarząd Spółdzielni zawarł z firmą ALFA-BET Polska Sp. z o.o. umowę (nr GW 1/2017) o generalne wykonanie robót budowlanych polegających na wybudowaniu dwóch budynków mieszkalnych z usługami i garażami podziemnymi przy ul. Podborskiej w Warszawie. Umowa ta w wyniku złożonego przez Generalnego Wykonawcę wezwania do udzielenia gwarancji zapłaty za roboty budowlane nią objęte została na podstawie art. 649<sup>3</sup> § 1 Kodeksu cywilnego przez GW rozwiązana; powodem był brak udzielenia powyższej gwarancji o którą bezskutecznie Spółdzielnia zabiegała zarówno w bankach jak i w firmach ubezpieczeniowych (vide załącznik nr 31 do pr. lustracji).

W dniu 18.08.2018 roku Zarząd Spółdzielni zawarł umowę nr 1/2018 o generalne wykonanie robót budowlanych polegających na wybudowaniu dwóch budynków mieszkalnych z usługami i garażami podziemnymi przy ul. Podborskiej w Warszawie. Nowy Generalny Wykonawca tej inwestycji został wyłoniony w konkursie ofert, a była to firma BCW 13 Sp. z o.o. Po powzięciu informacji o niewypłacalności Generalnego Wykonawcy (firmy BCW 13 Sp. z o.o.) w dniu 20.02.2019 roku Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o odstąpieniu od umowy. Ponadto kolejnymi faktami, które były podstawą do podjęcia powyższej decyzji były:

- opóźnienia w realizacji umowy,
- nie wykonanie wszelkich niezbędnych robót zabezpieczających,
- nie wywiązywanie się z obowiązku nadzoru przez Kierownika budowy,
- brak realizacji zapisów zawartych w umowie.

W związku z powyższym została naliczona kara umowna w wysokości 925.600,00 zł.

8. W celu kontynuowania inwestycji od marca 2019 roku Spółdzielnia podpisała z podwykonawcami osobne umowy. Szczegółowe dane w tym zakresie zawiera protokół lustracji.

9. W dniu 12.04.2019 roku Zarząd Spółdzielni zawarł z Głównym Wykonawcą inwestycji, firmą INTERBUD umowę nr 1/2018 o roboty budowlane dotyczące dwóch budynków mieszkalnych z usługami i garażami podziemnymi przy ul. Podborskiej w Warszawie. Nadzór inwestorski był realizowany przez firmę KRUKNadzory.pl. Poprawność prowadzenia prac nadzoru inwestorskiego zastrzeżeń nie budzi. Firma podejmowała decyzje zgodnie z interesem Spółdzielni.

10. W poszczególnych etapach wartość początkowa lokali brutto przedstawiała się następująco:

- w okresie od 19.07.2017 roku do 30.07.2018 roku wartość poszczególnych lokali wynosiła:

- 5.000,00 zł. za m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego,
- 2.300,00 zł. za komórkę gospodarczą,
- 7.000,00 zł. za m<sup>2</sup> lokalu użytkowego,
- 25.000,00 zł. za miejsce postojowe w garażu podziemnym.

- w okresie od 31.07.2018 roku do 05.06.2019 roku wartość poszczególnych lokali wynosiła:

- 5.830,00 zł. za m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego,
- 3 000,00 zł. za komórkę gospodarczą,
- 8 200,00 zł. za m<sup>2</sup> lokalu użytkowego,
- 29.150,00 zł. za miejsce postojowe w garażu podziemnym.

- w okresie od 05.06.2019 r. do wartość poszczególnych lokali wynosiła:

- 6.120,00 zł. za m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego,
- 3.150,00 zł. za komórkę gospodarczą,
- 8.610,00 zł. za m<sup>2</sup> lokalu użytkowego,
- 30.610,00 zł. za miejsce postojowe w garażu podziemnym.

Wzrost kosztu 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania wynika z faktu wzrostu cen na artykuły budowlane o 30% jak i kosztów pracy (na podstawie [www.muratorplus.pl](http://www.muratorplus.pl)). Od 2015 roku najniższe uposażenie wzrosło z 1 750,00 zł. w 2015 roku do 2 250,00 zł. w roku 2019, czyli o około 30%. Tym samym wzrost ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania w inwestycji przy ul. Podborskiej wzrósł z 5.000,00 zł. do kwoty 6.120,00 zł., czyli o około 22,4%.

Przeprowadzona analiza dokumentacji związanej z realizacją inwestycji przy ul. Podborskiej w Warszawie pozwala na stwierdzenie, że Zarząd Spółdzielni poczynił wszelkie starania w celu terminowego zakończenia inwestycji, podejmując decyzje zgodne z interesem Spółdzielni.

11. W okresie objętym lustracją nie przekazywano lokali ich przyszłym użytkownikom, a stan zaawansowania realizacji inwestycji wyniósł ca 75%. Z tego względu nie dokonano rozliczenia z tytułu kosztów budowy z przyszłymi użytkownikami planowanych efektów inwestycyjnych. Koszty te finansowane są przez przyszłych użytkowników lokali i miejsc postojowych poprzez wpłaty zaliczek na podstawie zawartych z nimi umów przedwstępnych lokali i miejsc postojowych.

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku w skład zasobów Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych wchodziły 3 wielorodzinne budynki mieszkalne. Przeprowadzona w ramach lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, że są utrzymane w czystości, w należyтым stanie estetyczno - porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4. ust. 4<sup>1</sup> pkt 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełniała także



wymogi art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m. a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Spółdzielnia nie różnicowała obciążeń kosztami działalności w stosunku do członków oraz osób niebędących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze, własnościowe prawa do lokali.

2. W 2017 roku gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 45.452,20 zł., a niedobór ten wynikał z przeprowadzonych w zasobach remontów, których wartość przekroczyła wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Natomiast w pozostałych latach badanego okresu w gospodarce zasobami mieszkaniowymi wystąpiły nadwyżki przychodów nad kosztami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła:

- w roku 2013 – 79.694,52 zł.,
- w roku 2014 – 52.963,73 zł.,
- w roku 2015 – 27.473,51 zł.,
- w roku 2016 – 10.874,25 zł.,
- w roku 2018 – 41.330,70 zł.

Natomiast w układzie ciążonym (po uwzględnieniu sald na rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów) wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości przedstawiały się następująco:

- w roku 2013 – dodatni wynik finansowy w wysokości 50.066,51 zł,
- w roku 2014 - dodatni wynik finansowy w wysokości 24.923,18 zł.,
- w roku 2015 – ujemny wynik finansowy w wysokości 6.260,95 zł.,
- w roku 2016 - ujemny wynik finansowy w wysokości 22.003,83 zł.,
- w roku 2017 - ujemny wynik finansowy w wysokości 66.477,27 zł,
- w roku 2018 - dodatni wynik finansowy w wysokości 8.751,04 zł.

3. Poza 2014 rokiem we wszystkich latach badanego okresu z tytułu prowadzenia pozostałej działalności operacyjnej i finansowej nie kwalifikowanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia wykazała łączne zyski netto. Nadwyżka za rok 2013 wyniosła 38.632,70 zł., za rok 2015 – 25.803,72 zł., za rok 2016 – 13.143,76 zł., za rok 2017 – 78.772,92 zł, a za rok 2018 – 37.078,81 zł. Wynik ujemny na koniec roku 2014 wyniósł – 1.068,95 zł. Powyższe wyniki są wypadkową zysków i strat z poszczególnych działalności. Uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału wyniku finansowego i pokryciu strat za poszczególne lata badanego okresu (z wyłączeniem zysku za 2018 rok) zostały przedstawione w protokóle lustracji (str. 73 – 77). Uchwały te są obarczone błędem wynikającym z potraktowania opłat eksploatacyjnych od miejsc postojowych (wykazujących rokrocznie niedobór związany z

niedoszacowaniem stawki eksploatacyjnej) za opłaty z tytułu wynajmu lokali użytkowych.

4. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonała indywidualnych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła i zużycia wody i odprowadzania ścieków.

5. Spółdzielnia nie posiada lokali użytkowych pod wynajem.

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych wyniosła 26.825,88 zł., co stanowiło 3,53 % rocznego wymiaru tych opłat. Poziom zadłużenia w badanym okresie uległ zmniejszeniu o 3,90 % w stosunku do zadłużenia w roku 2013, które wynosiło 56.375,11 zł. Poziom zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych od miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w badanym okresie wzrósł z kwoty 809,44 zł. w roku 2013 do kwoty 11.694,84 zł. na koniec roku 2018, co stanowiło 7,77 % rocznego wymiaru opłat. Poziom zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i miejsc postojowych, we wszystkich latach badanego okresu nie przekroczył przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazana jest praca nad dalszym uszczelnieniem procesu windykacyjnego i wprowadzeniem rozwiązań regulaminowych w tym względzie.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zawierały postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego, a wyniki tych kontroli i przeglądów posłużyły do sporządzania rocznych rzeczowo - finansowych planów remontów, które uchwaliła Rada Nadzorcza. Dla każdego budynku założono książkę obiektu budowlanego, a sposób ich prowadzenia zastrzeżeń nie budzi; książki te prowadzone są według wymogów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 roku i zgodnie z przepisem § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 roku (Dz. U. Nr 120 poz. 1134), które weszło w życie z dniem 11.07.2003 roku - po wypełnieniu tomu dotychczasowych książek niezbędnym będzie założenie nowych książek odpowiadających wymogom tego Rozporządzenia.

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. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada obowiązującym w badanym okresie wymogom art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych. Nakłady na remonty w poszczególnych latach objętych lustracją wyniosły:

- w 2013 roku – 80.560,00 zł.,
- w 2014 roku – 144.792,54 zł.,
- w 2015 roku – 371.399,64 zł.,
- w 2016 roku – 103.871,07 zł.,
- w 2017 roku – 114.608,41 zł.,
- w 2018 roku – 98.660,82 zł.

Duży udział w tych nakładach miały wydatki na działania energooszczędne. Nakłady te zostały sfinansowane środkami własnymi Spółdzielni pochodzącymi z odpisów od lokali oraz innych przychodów funduszu remontowego, który na koniec 2018 roku wykazywał saldo dodatnie w wysokości 174.596,88 zł.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości zostały wykonane przez wykonawców obcych. Tryb wyboru wykonawców robót remontowych w Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych w Warszawie został uregulowany w Regulaminie przeprowadzania konkursu ofert w ŚSM Niewidomych, który został przyjęty przez Zarząd Uchwałą nr 3/4/2007 z dnia 25.04.2007 roku. Regulamin ten określa tryb w jakim ma być wyłoniony wykonawca, zasady przeprowadzania postępowania i osobę odpowiedzialną za przeprowadzenie konkursu ofert. Zgodnie z § 2 pkt. A tego regulaminu wyboru wykonawcy robót o wartości przekraczającej 1.000,00 zł dokonuje się na podstawie konkursu ofert. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje Zarząd w drodze uchwały. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót.

Począwszy od 31.03.2014 roku obsługę finansową Spółdzielni prowadzi firma „PROVISOR”, a podstawą tych usług jest zawarta z nią umowa o administrowanie. W latach 2013 – 2018 ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont. Spółdzielnia nie opracowała jednak zasad (polityki) rachunkowości, dostosowanej do wymogów Ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w:

- sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych,
- sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości,
- sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni,
- gospodarce kasowej.

Stosownie do przepisów art. 64 Ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe w badanym okresie kontrolowała Rada

Nadzorcza. Sprawozdania te sporządzane były terminowo (zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy o rachunkowości), corocznie zatwierdzało je stosowną uchwałą Walne Zgromadzenie i zostały złożone w wymaganych prawem terminach w Urzędzie Skarbowym oraz w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Na koniec badanego okresu Spółdzielnia nie posiadała żadnych kredytów, a kredyt mieszkaniowy zaciągnięty w Banku PKO BP. SA. na mocy ustawy z dnia 30.11.1995 roku o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych został spłacony w 2017 roku. W badanym okresie Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych, deponując wolne środki finansowe na lokatach bankowych. Od środków tych Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody z tytułu odsetek, które zasiliły jej gospodarkę. Od 2016 roku Spółdzielnia inwestowała część wolnych środków finansowych w fundusze inwestycyjne. W całym okresie objętym badaniem lustracyjnym zobowiązania Spółdzielni były regulowane terminowo, co umożliwiła jej sytuacja finansowa.

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

1. Ścisłe przestrzegać przepisów art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego nakładających na każdą spółdzielnię nie będącą w likwidacji obowiązek poddania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania z częstotliwością nie mniejszą niż raz na trzy lata.
2. Wyeliminować wykazane w protokole lustracji mankamenty statutu Spółdzielni.
3. Dokonać szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zapewnienia pełnej zgodności zawartych w nich postanowień z aktualnym porządkiem prawnym określonym znowelizowanym statutem Spółdzielni oraz przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.
4. Bez wyjątków przestrzegać przepisów art. 4 ust. 7 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanowiących że: „O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.”
5. Przy przeprowadzaniu wyboru Generalnego Wykonawcy dla przyszłych inwestycji mieszkaniowych dokonywać bardziej szczegółowej analizy, zwłaszcza w zakresie opinii o firmie na konkurencyjnym rynku.
6. Uporządkować status miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w uchwałach Walnego Zgromadzenia podejmowanych w sprawie podziału nadwyżki bilansowej i urealnić miesięczną stawkę eksploatacyjną od tych miejsc.
7. Opracować Politykę rachunkowości dostosowaną do wymogów ustawy o rachunkowości.

8. Kontynuować działania windykacyjne w celu zmniejszenia zadłużenia od lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

PREZES ZARZĄDU  
  
Jerzy Jankowski