



# 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 06.04.2020 r.

L.dz. 326/2020

Robotnicza Spółdzielnia  
Mieszkaniowa „Budowlani”  
Aleja Grunwaldzka 569  
80-339 Gdańsk

Na podstawie umowy z dnia 27 lutego 2019 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Robotniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „Budowlani” w Gdańsku, w dniach od 02.12.2019 r. do 27.03.2020 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

**1. Organizacja Spółdzielni:**

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacji 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 (wodno – kanalizacyjne, ciepło).

**5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:**

- nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków 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,
- rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

## **7. Ocena realizacji przez Spółdzielnie 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 zostały oparte na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych do badania dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumentacja finansowo-księgowo,
- 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.

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” w Gdańsku przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego. Poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2016 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01.01.2013 roku do 31.12.2015 roku.

Na podstawie tych badań, w piśmie polustracyjnym z dnia 30.11.2016 r., Związek przedstawił Spółdzielni ocenę jej działalności zawierającą 3 wnioski polustracyjne, które zostały rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie obradujące w sześciu częściach w czerwcu 2017 roku; Zarząd Spółdzielni nie poinformował Związku o sposobie realizacji tych wniosków, co uchybia wymogom art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego.

W badanym okresie podstawą działania Spółdzielni był Statut uchwalony w 2007 roku, ze zmianą uchwaloną w 2016 roku i zarejestrowaną przez właściwy Sąd.



Wypełniając obowiązek określony art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 roku, Walne Zgromadzenie obradujące w sześciu częściach w czerwcu 2018 roku dokonało nowelizacji Statutu, a uchwalone zmiany zostały wpisane w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 października 2018 roku.

Spółdzielnia posiada wymagane Statutem oraz wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, które zostały uchwalone przez organy uprawnione. Pomimo, że lustracja nie wykazała mankamentów posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów, to w ocenie Związku odległe daty uchwalenia tych norm (vide załącznik nr 2 do protokołu lustracji) – poprzedzające ostatnie zmiany Statutu oraz zmiany wprowadzone w/w ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku – wskazują na potrzebę dokonania szczegółowej analizy ich postanowień pod kątem dostosowania ich do znowelizowanego Statutu oraz znowelizowanej ustawy.

W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy samorządowe określone postanowieniami statutu tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

Z ustaleń lustracji wynika, że w latach 2016–2018 odbyły się trzy Walne Zgromadzenia. Zostały one zwołane zgodnie z wymogami art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała uchybień w zakresie terminowości, częstotliwości oraz sposobu zwołania tych zebrań. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania. Podjęte dotyczyły spraw ujętych w porządku obrad i mieszczących się w zakresie kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia.

W 2017 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Z kontroli dokumentacji dotyczącej wyborów wynika, że zostały one przeprowadzone z zachowaniem wymogów Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu.

Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu wypełniając zadania wynikające z funkcji kontrolno – nadzorczej oraz zarządzającej. Decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły obowiązujących przepisów prawa oraz kompetencji innych organów Spółdzielni i wynikały ze statutowo określonych uprawnień tego organu,

Sposób zwoływania posiedzeń, częstotliwość posiedzeń, opracowywanie i realizacja planów pracy) nie naruszył wymogów określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w pracy Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu oraz regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu dotyczących obradowania, zakresu działania i dokumentowania posiedzeń. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu

Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzielało absolutorium członkom tego organu.

Spółdzielnia posiada strukturę organizacyjną uchwaloną przez Radę Nadzorczą, która zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. W okresie objętym lustracją średnioroczna liczba zatrudnionych utrzymywała się na zbliżonym poziomie (od 50,30 do 50,82 etatów) i nie przekroczyła liczby określonej strukturą organizacyjną. Także wynagrodzenia osobowe były niższe od zaplanowanych, natomiast wypłacone wynagrodzenia bezosobowe były nieznacznie wyższe od ujętych w planie.

Dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne regulacje Spółdzielni (uchwalony przez Zarząd regulamin pracy i regulamin wynagradzania, a także odrębne regulacje określające zasady wynagradzania członków Zarządu, które uchwaliła Rada Nadzorczą) – lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do przepisów Kodeksu pracy oraz przypadków nieprzestrzegania tych postanowień.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, którego rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych.

Zgodnie z postanowieniami Statutu, Spółdzielnia prowadzi w szerokim zakresie działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Koszty prowadzenia tej działalności oraz źródła jej finansowania są elementami rocznych planów gospodarczo – finansowych. Głównym źródłem finansowania są wpływy z opłat za używanie lokali oraz środki pochodzące z działalności gospodarczej, zgodnie z wymogami określonymi w art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny. Umożliwiło to realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali. Według stanu na dzień 31.12.2018 roku status odrębnej własności posiadało 1.293 lokali mieszkalnych, tj 47,39% mieszkań.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami (m.in. przyjmowanie w poczet członków, ustanawianie praw do lokali).



Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

W badanym okresie Spółdzielnia przyjęła 945 osoby do grona członków (w tym w 2017 roku – 735 osób z mocy ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze), a utraciło członkostwo 315 osób. W stosunku do nowoprzyjętych osób i osób w stosunku, do których ustało członkostwo stosowano wymogi postanowień statutowych i przepisów ustawowych.

Zasoby Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku składają się z 43 budynków mieszkalnych (łącznie 2.728 lokali mieszkalnych), 299 garaży oraz 77 lokali użytkowych. Przeprowadzony w trakcie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazał, że są one utrzymane w czystości i we właściwym stanie porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów. Spółdzielnia wypełniła również 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.

Ustalenia lustracji wskazują, że stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynikały z planów gospodarczo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą, które uwzględniały wysokość uzyskiwanych przychodów.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób niebędących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Stosowany przez Spółdzielnie analityczny sposób rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi umożliwia precyzyjne przypisanie poszczególnych rodzajów kosztów i określenie wysokości opłat na ich pokrycie.

W badanym okresie gospodarka zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów wynoszącym:

- za 2016 rok - 311.862,65 zł,
- za 2017 rok - 248.563,72 zł,
- za 2018 rok - 544.374,41 zł.

Z ewidencji księgowej wynika, że na dzień 31.12.2018 roku rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów gospodarki zasobami wykazywały nadwyżkę kosztów nad przychodami, przy czym saldo ujemne wystąpiło w 37 nieruchomościach.

Z tytułu prowadzenia pozostałej działalności (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe netto:

- za 2016 rok - 513.996,30 zł,
- za 2017 rok - 248.630,07 zł,
- za 2018 rok - 188.744,89 zł.

Nadwyżki te zostały rozdysponowane na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń. Zostały one przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na członków oraz na fundusz remontowy. Decyzje te uwzględniły wymogi art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia dokonała indywidualnych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła oraz wody i odprowadzania ścieków, a rozliczenia te przeprowadzone zostały na zasadach określonych jej normami wewnętrznymi. Zaznaczyć należy, że nie został zrealizowany wniosek nr 1 z poprzedniej lustracji pełnej dotyczący uzupełnienia Regulaminu zasad rozliczania kosztów zimnej wody i kosztów podgrzania wody o postanowienia dotyczące rozliczenia kosztów różnicy wskazań wodomierza głównego, a sumą wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, a zawarte umowy najmu oraz dzierżawy terenu w aspekcie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w skali całej Spółdzielni wyniosły 887.129,91 zł, co stanowiło 6,25% rocznego wymiaru tych opłat; poziom tych zadłużeń nieznacznie zmniejszył się w stosunku do poziomu z 31.12.2016 roku, w którym wynosił 6,98%. W całym okresie objętym badaniem lustracyjnym, największy udział w ogólnej kwocie zadłużeń w opłatach od lokali mieszkalnych miały zaległości powyżej 1 roku.

W odniesieniu do lokali użytkowych wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 2,07% w 2016 roku i uległ obniżeniu do 1,66% na koniec 2018 roku.

Poziom zaległości w opłatach na koniec 2018 roku był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych jednak wysoki udział zaległości długoterminowych w ogólnej kwocie zadłużenia od lokali mieszkalnych wskazuje na konieczność intensyfikacji prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów odbywała się na podstawie umów zawartych z



usługodawcami. Umowy te są kompletne i zawierają postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni, jak również określają jej obowiązki.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznego sprawności instalacji i elementów budynków wymagane przez art. 62 Prawa budowlanego, a wyniki tych kontroli i przeglądów posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów, które uchwaliła Rada Nadzorcza.

Dla każdego budynku założono książkę obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tych książek zastrzeżeń nie budzi.

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 wymogom art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach 2016 - 2018 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości finansowane środkami funduszu remontowego wyniosły łącznie 6.005.501,84 zł. Nakłady te zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego. Na koniec 2018 roku fundusz ten wykazał saldo dodatnie w wysokości 66.113,30 zł.

W badanym okresie roboty o charakterze konserwacyjno-naprawczym wynikające z bieżącej eksploatacji zasobów, w tym także usuwanie zgłoszonych przez mieszkańców usterek i awarii zostały wykonane siłami własnymi Spółdzielni (konserwatorzy). Prace remontowe realizowali wykonawcy wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy z wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w realizacji postanowień umownych, w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót wykonanych przez obcych wykonawców oraz przez służby własne Spółdzielni.

Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte przez nią zasady rachunkowości (politykę), obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont.

Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wszystkie wymagane elementy wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w dokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2016 - 2018 zostały:

- sporządzone terminowo,

- zbadane przez podmioty uprawnione – biegli rewidenci wykazali poprawność ich sporządzenia i poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- zatwierdzone przez coroczne Walne Zgromadzenie Członków,
- złożone terminowo w instytucjach uprawnionych.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w sposobie rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni oraz w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie kształtowała się korzystnie, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe, które deponowała na bankowych lokatach terminowych, uzyskując z dodatkowo przychody z tytułu odsetek w łącznej kwocie 90.428,03 zł. Źródłem zasilania finansowego gospodarki Spółdzielni były także odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które zostały naliczone i wyegzekwowane w łącznej kwocie 180.569,82 zł.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego, stwierdzić należy, że w działalności Spółdzielni w latach 2016–2018 nie wystąpiły nieprawidłowości, jednak wskazane jest podjęcie przez organy samorządowe Spółdzielni następujących działań:

1. Ścisłe przestrzegać przepisów art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego w zakresie corocznego informowania podmiotu przeprowadzającego lustrację o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych,
2. Dokonać szczegółowej analizy norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ich treści z aktualnym stanem prawnym i postanowieniami znowelizowanego statutu
3. Dokonać analizy sytuacji finansowej w gospodarce poszczególnych nieruchomości Spółdzielni (uwzględniającej wyniki 2019 r.) pod kątem:
  - zapewnienia pełnego pokrycia bieżących kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali,
  - zapewnienia likwidacji ujemnego salda w rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
4. Zintensyfikować prowadzone działania w celu uzyskania dalszej poprawy skuteczności windykacji opłat za używanie lokali mieszkalnych,
5. Zrealizować wniosek z poprzedniej lustracji pełnej dotyczący uzupełnienia Regulaminu zasad rozliczania kosztów zimnej wody i kosztów podgrzania wody w budynkach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku o postanowienia dotyczące



rozliczenia kosztów różnicy wskazań wodomierza głównego, a sumą wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach (ustawa z dnia 16 stycznia 2015 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – Dz. U. z 2015 r., poz. 139).

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 Członków.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w wniosków (w oparciu o przepisy art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego).

PREZES ZARZĄDU  
  
Jerzy Jankowski