



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

ZYRARDOWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

SEKRETARIAT

09.12.2020

5267

Warszawa 02.12.2020 r.

PO
L.dz. 1050/2020

WPŁYNĘŁO

Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Żyrardowie
ul. Środkowa 35
96-300 Żyrardów

Na podstawie umowy zawartej w dniu 27 stycznia 2020 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Żyrardowską Spółdzielnią Mieszkaniową w Żyrardowie, w dniach od 01 września do 26 listopada 2020, roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2017 do 31 grudnia 2019 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.

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 oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- dokumenty dotyczące 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.

Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żyrardowie przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego bowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w dniach od 14 listopada 2017 roku do 09 maja 2018 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz działalność inwestycyjną za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2015 roku.

Na podstawie ustaleń z protokołu lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 14 maja 2018 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując dwa wnioski. Ocena ta została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu, które uchwałą nr 5/2019 przyjęło wnioski polustracyjne do realizacji.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia została poddana kontroli przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych (w dniach 03-28.12.2018 r.) w zakresie: - prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest ZUS oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego; - ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu; - prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe; - wystawiania zaświadczeń i zgłaszania danych do celów ubezpieczeń społecznych. W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono drobne różnice pomiędzy wpłaconymi, a należnymi świadczeniami. Spółdzielnia dokonała stosownych korekt.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał statut spełniający wymagania Prawa Spółdzielczego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po wejściu w życie (09.09.2017r.) ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, Walne Zgromadzenie obradujące w dniach 10,15 i 17.05.2018 roku uchwałą numer 8/2018 dokonało zmian statutu, a zmiany te zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółdzielnia posiada szereg unormowań regulujących poszczególne obszary jej działalności, w tym unormowania wewnętrzne w formie regulaminów, które są dostosowane do zmienionego statutu i obowiązujących przepisów prawa. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie (§ 25 ust. 1), tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Rady Osiedli.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia, każde podzielone na trzy części zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenia zwoływane były z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 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 oraz sposób ich dokumentowania i archiwizowania.

W roku 2019 Walne Zgromadzenie, dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. 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. Ze swojego grona Rada Nadzorcza powołała trzy komisje: Rewizyjną, Inwestycyjno-Eksploatacyjną i Organizacyjno-Samorządową.

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie stwierdzono 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 uchwalonego przez Radę Nadzorczą, a podejmowane decyzje były zgodne z zakresem jego kompetencji określonymi w statucie. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia, które również udzielało absolutorium członkom tego organu.

Stosownie do postanowień statutu w Spółdzielni funkcjonuje organ samorządowy Rady Osiedli, którego działalność opiera się o postanowienia statutu oraz regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. W Spółdzielni funkcjonują cztery Rady (Żeromskiego-Sikorskiego-Batorego; Kościuszki-Centrum; Wschód; Teklin-Piękna-Łąkowa), wybierane z pośród członków Spółdzielni na Walnym

Zgromadzeniu, a ich kadencja trwa trzy lata. Rady Osiedli pełniły funkcję doradczą, zwłaszcza w zakresie prac remontowych.

Posiadana przez Spółdzielnię struktura organizacyjna była dostosowana do form i skali prowadzonej działalności. Wszelkie przyjęte w niej rozwiązania zapewniły warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10.12.2018 roku.

Spółdzielnia posiada prawidłowo zorganizowany i funkcjonujący system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, obejmujący procedury zabezpieczenia majątku i jego inwentaryzacji, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontrolę operacji gospodarczych.

W związku z wejściem w życie z dniem 25.05.2018 r. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE „RODO”, Spółdzielnia uchwaliła „Instrukcję zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych” i „Politykę bezpieczeństwa danych osobowych”.

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, wychowawczą, kulturalną i sportową na rzecz swoich członków na podstawie postanowień statutu (§6 ust. 1 pkt. 6 oraz ust. 2 pkt. 9). Działalność prowadzona jest przez Osiedlowy Dom Kultury, Klub Osiedlowy „Koliber” i Klub Kultury Fizycznej „Koliber”. Źródłem finansowania działalności zgodnie z przyjętymi planami gospodarczymi są wpłaty wnoszone na ten cel przez członków Spółdzielni w wysokości określonej przy opłatach z tytułu użytkowania lokali.

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest w pełni uregulowany, co umożliwiło realizację przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. W badanym okresie Spółdzielnia na podstawie uchwał Rady Nadzorczej aktami notarialnymi ustanowiła służebność przesyłu dla PGE Polskiej Grupy Energetycznej, Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej oraz przejścia i przejazdu dla właścicieli garaży przy

ulicy Spółdzielczej 3A do 3X i współwłaściciele nieruchomości przy ulicy Werbickiego 6.

W badanym okresie Spółdzielnia na podstawie uchwały nr 29/2017 Rady Nadzorczej ustanowiła obciążenia hipoteczne dla nieruchomości przy ulicy Werbickiego 6 w Żyrardowie w kwocie 3.010.000,00 zł. na rzecz Banku Spółdzielczego w Skierniewicach.

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, w tym także wymaganego art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Na dzień 31.12.2019 roku Spółdzielnia zrzeszała 8603 członków.

Według stanu na koniec 31.12.2019 roku w skład zasobów Spółdzielni wchodziło 160 budynków, w których usytuowanych były 7002 lokale mieszkalne, posiadała również 102 lokale użytkowe oraz 807 garaży. Budynki Spółdzielni wyposażone zostały w instalacje elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazową, centralnego ogrzewania, ciepłej wody.

W badanym okresie Spółdzielnia dodatkowo zarządzała nieruchomościami obcymi na podstawie zawartych umów: Wspólnotą Mieszkaniową Spółdzielcza 9 i Wspólnotą Mieszkaniową Spółdzielcza 17.

Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należyłym stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W latach 2017 – 2019 Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust.4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełnia też wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określające, 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.

W latach 2017-2018 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami wynoszącą:

- w 2017 roku – 631.552,04 zł;
- w 2018 roku – 132.129,05 zł.

Natomiast w roku 2019 gospodarka zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami wynoszącą 444.823,56 zł.

W latach 2017-2019 Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) w następującej wysokości:

- w 2017 roku – 325.224,05 zł.;
- w 2018 roku – 616.077,33 zł.;
- w 2019 roku – 190.134,66 zł.

Nadwyżki bilansowe za lata 2017-2019 zgodnie z art. 38 § 1 ust. 4 Prawa spółdzielczego, co roku były rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał dorocznych Walnych Zgromadzeń.

W wyniku przeprowadzonego badania ustalono, że rozliczenia z tytułu dostaw mediów za lata objęte lustracją zostały sporządzone zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminów.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, zarówno w zakresie stosowanego doboru najemców jak też zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych z nimi umowach.

W latach 2017-2019 zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomie: 8,82% w 2017 roku; 8,70% w 2018 roku; 8,33% w 2019 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości w opłatach za używanie lokali użytkowych kształtowały się na poziomie: 18,99% w 2017 roku; 14,21% w 2018 roku, 14,13% w 2019 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych był zbliżony, a od lokali użytkowych był wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje na konieczność kontynuacji działań windykacyjnych Spółdzielni w celu zmniejszenia istniejącego zadłużenia.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych. W umowach tych interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki tych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz służyły do sporządzania rocznych

rzeczowo-finansowych planów remontów, które zostały przyjęte przez wewnętrzne organy Spółdzielni i uchwalone przez Radę Nadzorczą.

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 prace remontowe w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 18.441.084,80 zł. i zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na koniec 2019 roku był dodatni i wynosił 1.239.931,61 zł.

Roboty remontowe związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni były wykonywane systemem zleconym przez wykonawców wyłonionych zgodnie z „Regulaminem zlecenia dostaw, usług i robót budowlanych wykonywanych na rzecz Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”. W zależności od charakteru usług, wyboru firm dokonywano w drodze przetargów. Zawarte umowy z wykonawcami obcymi zapewniały ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji postanowień umownych, w udokumentowaniu i rozliczeniu robót oraz sprawowaniu nadzoru inwestorskiego przez pracowników Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada określone podstawy normatywne prowadzonej przez nią gospodarki finansowej, a ewidencja księgową prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, która była dostosowana do obowiązujących przepisów.

Zgodnie z przyjętymi zasadami gospodarki finansowej podstawą prowadzenia działalności gospodarczej przez Spółdzielnie są roczne plany gospodarcze, sporządzone zgodnie z zasadami rachunku ekonomicznego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami plany gospodarcze Spółdzielni uchwalane były przez organ statutowo do tego uprawniony, tj. Radę Nadzorczą.

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

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata objęte lustracją zostały:

- sporządzone terminowo;

- zbadane przez biegłych rewidentów, którzy wykazali poprawność ich sporządzenia oraz poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych;
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia;
- złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym.

Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji składników majątkowych na koniec roku obrachunkowego, spełniając tym wymogi określone przepisami ustawy o rachunkowości.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie badanym kształtowała się korzystnie, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Wolne środki finansowe pochodzące z nadwyżek funduszy własnych lokowane były na lokatach bankowych, od których uzyskana kwota z tytułu odsetek stanowiła dodatkowe źródło zasilenia gospodarki Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2019 roku Spółdzielnia posiadała zobowiązania z tytułu kredytów na budowę mieszkań i odsetek od kredytów mieszkaniowych, które zostały wykupione przez budżet państwa na podstawie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych oraz wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych i podległych rozliczeniu przez bank finansujący. Kwota tych zobowiązań na początek okresu objętego lustracją (01.01.2017 roku) wynosiła 7.779.587,10 zł, a na koniec 2019 roku wyniosła 56.521.300,20 zł.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego Związek pozytywnie ocenia całokształt realizowanych przez Spółdzielnię działań w lustrowanym okresie i poza kontynuacją działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wniosek polustracyjny powinien zostać przedstawiony przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosku.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

AS/170/2020