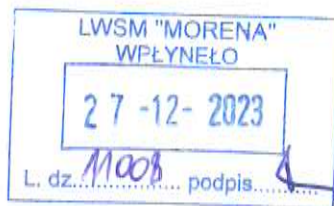




# Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy



*RN/NF/NC/zaśw*

Bydgoszcz 11.12.2023 r.

Lokatorsko-Własnościowa  
Spółdzielnia Mieszkaniowa  
**„MORENA”**  
80-287 Gdańsk

Zgodnie z umową zawartą w dniu 01 sierpnia 2023 roku między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy a Lokatorsko-Własnościową Spółdzielnią Mieszkaniową w Gdańsku, w dniach od 21 sierpnia do 30 listopada 2023 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2022 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
  - statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (badania według 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 gzm 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, 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 i udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
  - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
  - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
  - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON),
  - dochodzenie należności Spółdzielni,
  - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ponadto lustracją objęto sprawy zawarte w piśmie Ministra Rozwoju i Technologii – znak DM-III.733.145.2023.MD z dnia 19.09.2019 roku przesłanym do Spółdzielni, które zostały omówione w rozdziale 7 protokołu.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst



jednolity Dz. U. z 2023 roku poz. 120 z późn. zm.), jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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

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 protokóle lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „MORENA” przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa Spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2017 - 2019 została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy w okresie od 01.07.2020 roku do 01.10.2020 roku.

Ocena działalności Spółdzielni zawarta w liście polustracyjnym Związku z dnia 07 października 2020 roku została przedstawiona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 09.06.2022 r. oraz na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 03-28 czerwca 2023 roku. Walne Zgromadzenie uchwałą 30/2023 przyjęło informację o realizacji przez Zarząd wniosków do realizacji.

Spółdzielnia przekazała informacji o sposobie realizacji wniosków do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy w dniu 17.08.2023 roku.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do 09.09.2018 roku. Ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie zarejestrowane w KRS w listopadzie 2015 r.

Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą przygotował nową treść statutu zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku (tekst jednolity z 2023 r. Dz. U. z 2023 r. poz. 438). Projekt statutu został przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu odbytym w częściach w dniach 04, 05, 06 września 2018 r. Po dyskusji na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia nie podjęto uchwały o zmianie treści statutu.

W Krajowym Rejestrze Sądowym dokonywana jest aktualizacja wpisów wymaganych ustawą o KRS.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym. Część regulaminów wymaga dostosowania do obowiązującego stanu prawnego.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń Członków. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tego organu oraz sposób jego udokumentowania.

W okresie objętym badaniem Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając funkcje kontroli i nadzoru, a dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i prowadzona właściwie.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie



rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście połączonym jest przede wszystkim oceną działania tego organu.

Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni umożliwia prawidłową realizację zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy.

W Spółdzielni wdrożony jest system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzi zastrzeżeń.

Spółdzielnia stosownie do postanowień art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi prowadzi działalność społeczno-oświatową i kulturalną

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwiło realizację przez Spółdzielnię postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Zastrzeżeń nie budzi także sposób realizacji wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali. Wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokali były bieżąco realizowane.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały prawidłowość działań Spółdzielni w tym zakresie. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych Prawem spółdzielczym rejestrów.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Stwierdzono potrzebę wykonania remontów i napraw wykazanych w protokole z przeglądu zasobów.

W latach 2020-2022 działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamykała się nadwyżką kosztów nad przychodami:

- za 2020 rok	2.072.695,28 zł,
- za 2021 rok	1.463.616,16 zł,
- za 2022 rok	1.741.503,23 zł.

Saldo rozliczeń międzyokresowych dotyczących kosztów eksploatacji zasobami mieszkaniowymi na koniec 2022 roku wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 8.405.281,63 zł, co świadczy o tym, że uzyskane przychody nie pokryły kosztów poniesionych na utrzymanie zasobów.

Wyniki na nieruchomościach na podstawie ewidencji przedstawiają się następująco:

- nadwyżka przychodów nad kosztami na 2 nieruchomości (+)	92.254,59 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na 133 nieruchomościach (-)	8.497.536,22 zł
	<hr/>
Saldo - nadwyżka kosztów nad przychodami (-)	8.405.281,63 zł

Wniosek z poprzedniej lustracji dotyczący analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem pełnego pokrycia bieżących kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości oraz wyeliminowania ujemnych finansowych w tej gospodarce nie został zrealizowany i jest nadal aktualny.

Z tytułu prowadzenia pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (działalność gospodarcza) Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe netto. W działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami wynoszącą netto:

- w 2020 roku	- 2.132.526,25 zł,
- w 2021 roku	- 1.484.225,35 zł,
- w 2022 roku	- 1.482.372,67 zł.

Decyzje o sposobie rozdysponowania tych nadwyżek w poszczególnych latach podejmowało Walne Zgromadzenie.



Według stanu na dzień 31.12.2020 roku należności w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wyniosły 2.702,3 tys. zł, co stanowiło 6,16 % rocznego wymiaru opłat, a na koniec 2022 r. stan zaległości wynosił 2.527,4 tys. zł, wskaźnik tych zaległości uległ zmniejszeniu do 5,03 %.

W odniesieniu do należności w opłatach za używanie lokali użytkowych na koniec 2020 wyniosły 1.235,4 tys. zł, co stanowiło 14,68 % rocznego wymiaru opłat, a na koniec 2022 roku należności wyniosły 2.090,2 tys. zł, a wskaźnik w stosunku rocznego wymiaru opłat zwiększył się do 23,72 %. Na koniec 2022 roku 72,3 % całości zadłużenia za używanie lokali użytkowych przypada na jednego dłużnika.

Występujący na koniec 2022 roku poziom zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast wskaźnik w lokalach użytkowych wskazuje na konieczność kontynuacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi i wydzierżawiania wolnych terenów, a w zawartych umowach najmu interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

Także umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych są kompletne i zawierają postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów.

Przeprowadzone zostały także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków określone w art. 62 Prawa budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w ksiązkach obiektu budowlanego, które prowadzone są dla wszystkich budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty remontowe w wysokości:

- 5.571.608,32 zł w 2020 roku,
- 5.190.890,57 zł w 2021 roku,
- 6.711.843,17 zł w 2022 roku,

zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym. Na koniec 2022 roku stan funduszu remontowego stanowi kwotę 705.852,57 zł; saldo to jest wypadkową dodatnich i ujemnych sald tego funduszu wyodrębnionego dla poszczególnych nieruchomości (vide str. 98-99 protokołu lustracji).

Opracowując plany gospodarczo - finansowe na każdy rok w tym funduszu remontowego, Rada Nadzorcza winna określić czasokres i sposób sfinansowania nakładów poniesionych na remonty zasobów.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów Spółdzielni, postanowienia te były w pełni realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie sprawowania nadzoru nad realizowanymi remontami.

Z ustaleń lustracji wynika, iż według stanu na koniec 2022 roku ściany budynków w 100 % są ocieplone według obowiązujących norm cieplnych, zasoby Spółdzielni są opomiarowane, lokale mieszkalne w 99,8 % są wyposażone w indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła i w 99,8 % zużycia wody.

Ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości, a także terminowo sporządzono sprawozdania finansowe.

Sprawozdania te, po weryfikacji dokonanej przez Biegłego Rewidenta i przyjęciu przez Radę Nadzorczą były złożone w uprawnionych instytucjach.



Lustracja wykazała właściwe prowadzenie przez Spółdzielnię rozliczeń kosztów ogólnych i rozliczeń z członkami z tytułu wkładów.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała bieżącą realizację zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach i rachunkach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania zasilające jej gospodarkę.

Związek Rewizyjny stwierdza, że w okresie objętym lustracją badanie lustracyjne nie wykazało naruszeń prawa w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni.

Analizując zagadnienia przedstawione w pismach Członka skierowanych do Ministra Rozwoju i Technologii w Warszawie (rozdział 7 w protokole z lustracji) stwierdzono, że skargi przedstawione przez Członka są różnorodne. Na wszystkie przedstawione zagadnienia Zarząd bądź Rada Nadzorcza Spółdzielni udzieliły wyczerpujących odpowiedzi. Po analizie przedłożonej dokumentacji nie stwierdzono uwag w procedurach stosowanych przez Spółdzielnię w wyjaśnianiu spraw i udzielania informacji Skarżącej. Przeprowadzana analiza dokumentów dotyczących tematyki wynikającej z rozszerzenia przedmiotu lustracji nie wykazała przesłanek do stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu Organów Spółdzielni.

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

1. Kontynuować prace mające na celu uchwalenie nowej treści statutu zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560).

2. Monitorować zmiany w prawie i dokonywać aktualizacji treści unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym do wprowadzanych zmian prawnych.
3. Rozważyć potrzebę wykonania napraw i remontów wykazanych w protokole z przeglądu zasobów.
4. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali użytkowych.
5. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce nieruchomościami Spółdzielni (uwzględniając wyniki 2022 roku) pod kątem: zapewnienia pełnego pokrycia kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.

Przedstawiając powyższe Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przypomina o dyspozycjach wymienionych w art. 93 § 1 b i § 4 Prawa Spółdzielczego tj. obowiązku przedstawienia przez Radę Nadzorczą wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz corocznego przekazywania Walnemu Zgromadzeniu i Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

  
ZARZĄD  
Regionalnego Związku Rewizyjnego  
Spółdzielni Mieszkaniowych  
w Bydgoszczy