



# 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

N<sup>o</sup> 525-001-10-07

Warszawa, dnia 18.04.2023 r.

L.dz. 603 /2023

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Tczewie  
Al. Zwycięstwa 6  
83-110 Tczew

2566  
PC

W realizacji umowy z dnia 16 stycznia 2023 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Tczewie w dniach od 01 lutego do 13 kwietnia 2023 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności spółdzielni za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2022 r.

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 w Spółdzielni (i budynków z nim związanych) oraz racjonalność i 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 przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne ich realizacja (wodno - kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło)

#### 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 remontów 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 zakupy akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,



- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFERON),
- rozliczanie finansowe z członkami z tytułu wkładów.

#### **7. Działalność inwestycyjna**

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

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

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im 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,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tczewie przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego. Poprzednia lustracja została przeprowadzona w 2020 roku obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2017 – 2019.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP dokonał oceny działalności Spółdzielni stwierdzając, że w badanym okresie Spółdzielnia działała prawidłowo i sformułował dwa wnioski polustracyjne mające na celu usprawnienie działalności Spółdzielni i usunięcie uchybień.

Ocena polustracyjna, przedstawiona Spółdzielni w piśmie Związku z dnia 14 września 2020 roku, została ujęta przez Zarząd w porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego w dniach 15.09 – 23.09.2021 roku.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działa w oparciu o statut którego ostatnie zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie obradujące w 6 częściach w 2018 roku.

Dokonanie zmian statutu stanowiło wypełnienie obowiązku określonego w art.8 ust.1 ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo Spółdzielcze. Zmiany te zostały zarejestrowane przez Sąd postanowieniem z dnia 27.08.2018 roku.

System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jego potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez organy uprawnione, a ich postanowienia są dostosowane do obowiązującego w badanym okresie statutu Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała uchybień w zakresie terminowości, częstotliwości oraz sposobu zwołania Walnego Zgromadzenia w latach 2020 -2022.

Zebrania były prawomocne, a podejmowane uchwały mieściły się w ramach ustawowych i statutowych kompetencji tego organu. Dokumentacja z obrad jest kompletna i sporządzona w sposób zapewniający prawidłową ocenę zarówno przebiegu obrad, jak też formalną i merytoryczną ocenę podejmowanych uchwał. Pomimo prawidłowych zawiadomień o zebraniach, frekwencja była niska i w wynosiła od 0,47% do 1,71% uprawnionych członków.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem statutowych kompetencji sprawowała nadzór i kontrolę nad gospodarką finansową spółdzielni, eksploatacją zasobów mieszkaniowych, sprawami członkowskimi oraz zagadnieniami organizacyjnymi i statutowo- samorządowymi. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Sposób udokumentowania pracy tego organu i podejmowanych uchwał nie budzi zastrzeżeń.

Nie stwierdzono również nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu kierującego bieżącą działalnością Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu dotyczącymi obradowania, zakresu działania i dokumentowania posiedzeń.

Zgodnie z postanowieniami Statutu organem samorządowym Spółdzielni są Rady Nieruchomości, które w badanym okresie nie zostały powołane.

Struktura organizacyjna unormowana decyzją Rady Nadzorczej jest dostosowana do form oraz skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego. Średnioroczna liczba zatrudnionych (w etatach) oraz wielkość środków na wynagrodzenia nie przekraczały limitów określonych przez Radę Nadzorczą. Akta pracownicze są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zasady wynagradzania i organizacji pracy normował Regulamin wynagradzania Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie oraz Regulamin Pracy, a zasady wynagradzania członków Zarządu określały odrębne decyzje Rady Nadzorczej. Lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu Pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia akt osobowych pracowników.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia obejmujący procedury zabezpieczenia majątku i jego inwentaryzacji, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych nie budzi zastrzeżeń. Czynności kontrolne były prowadzone przez członków Zarządu i poszczególnych kierowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych. Spółdzielnia opracowała i wdrożyła politykę bezpieczeństwa, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła działalność kulturalno - oświatową jako jedną z form działalności ujętej zapisami statutowymi. Koszty prowadzenia tej działalności oraz źródła jej finansowania stanowiły element rocznych planów gospodarczo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Z ustaleń lustracji wynika, że stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni został uregulowany. Z prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji terenowo-prawnej wynika, że na dzień 31.12.2022 roku powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 27,6185 ha, w tym do 17,6249 ha Spółdzielnia posiadała prawo własności, a do 9,9936 ha prawo wieczystego użytkowania. Umożliwiło to bieżącą realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących przeniesienia własności lokali na wniosek uprawnionych członków. Na koniec okresu objętego lustracją status odrębnej własności posiadało 5.610 lokali mieszkalnych.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółdzielnia zrzeszała 9.373 członków. Badania dotyczące spraw członkowsko- mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi również sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz rejestrów wymaganych ustawą Prawo spółdzielcze oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wchodziły 190 budynki mieszkalne stanowiące 71 nieruchomości. Selektowna wizytacja zasobów mieszkaniowych wykazała, że są one utrzymane we właściwym stanie estetyczno- porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła ewidencję i rozliczanie przychodów oraz kosztów nieruchomości, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiących, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano opłaty z tytułu używania lokali dla członków i osób niebędących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynikały z planów gospodarczo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą, które uwzględniały wysokość uzyskiwanych pożytków.

Stawki tych opłat nie pokrywały ponoszonych kosztów utrzymania nieruchomości i we wszystkich latach badanego okresu wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamykały się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości:

- w roku 2020 – 289.623,30 zł.
- w roku 2021 – 225.059,16 zł.
- w roku 2022 – 1.117.429,81 zł.

W pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe netto:

- w roku 2020 – 1.506.695,04 zł.
- w roku 2021 – 1.442.499,26 zł.
- w roku 2022 – 1.981.769,80 zł.

Uzyskane nadwyżki bilansowe za lata 2020 -2021 były przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia i przeznaczone zostały na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz na fundusz remontowy majątku wspólnego Spółdzielni.

Rozliczenia z użytkownikami lokali zaliczek wniesionych na pokrycie kosztów dostawy mediów dokonywane były terminowo, zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi oraz w prowadzeniu działalności polegającej na wydierżawieniu terenów. Zawarte umowy najmu i dzierżawy w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni.

Także umowy z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości są kompletne, a ich postanowienia w zakresie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

W latach 2020–2022 wskaźnik zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych określający stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat uległ zwiększeniu z 3,76% w 2020 r. do 4,02% w 2022 r. Zwiększeniu uległ także wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat od lokali użytkowych z 10,34% w 2020 roku do 12,81% w 2022 roku.

Występujący poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast w przypadku lokali użytkowych był wyższy od przeciętnego. Wskazuje to na konieczność zintensyfikowania prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych dotyczących lokali użytkowych.

W latach 2020-2022 Spółdzielnia dokonała okresowych przeglądów stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, na podstawie których sporządzone zostały roczne, rzeczowo – finansowe plany remontów uchwalone przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono także okresowe kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków określone art. 62 prawa budowlanego. Wyniki tych kontroli zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, które są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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.

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty remontowe w wysokości:

- w roku 2020 - 6.097.664,91 zł.
- w roku 2021 - 9.651.548,37 zł.
- w roku 2022 - 8.252.780,16 zł.

zostały pokryte środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego saldo na koniec każdego roku było dodatnie i na dzień 31.12.2022 r. wynosiło 4.523.201,46 zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, a w zawartych z nimi umowach zawierały postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni, określające między innymi finansowe zabezpieczenie należytego wykonania umowy, kary umowne za złą jakość lub nieterminowe wykonanie prac.

Część robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości było wykonanych siłami własnymi Spółdzielni. Dotyczyło to robót o charakterze konserwacyjno - naprawczym, wynikających z bieżącej eksploatacji zasobów, w tym także robót polegających na usuwaniu zgłoszonych przez mieszkańców usterek i awarii.

Zastrzeżeń nie budzi realizacja umów zawartych z wykonawcami, jak również sposób dokumentowania i rozliczania robót remontowych oraz sprawowanie nadzoru nad wykonywanymi pracami.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgową prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, dostosowane do wymagań ustawy o rachunkowości.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości.

Inwentaryzacja składników majątkowych była przeprowadzana zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za 2020, 2021 i 2022 rok zostały sporządzone terminowo, zbadane przez biegłych rewidentów, którzy potwierdzili poprawność ich sporządzenia, oraz zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia i złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejonowym.

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

Spółdzielnia nie posiada kredytów długoterminowych objętych ustawą z dnia 30 listopada 1995 roku (z późniejszymi zmianami) o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

W badanym okresie Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych, natomiast posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat terminowych i na rachunku bieżącym, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu odsetek w łącznej kwocie 659.889,14 zł. Źródłem zasilania finansowego były także wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które w okresie objętym lustracją wynosiły łącznie 422.884,96 zł.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła terminową regulacją jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno- prawnym jak i wobec kontrahentów.

W związku z prowadzonym śledztwem przez Prokuraturę Okręgową w Gdańsku dotyczącym Spółki z o.o. „HARTUNA” z siedzibą w Skarszewach z tytułu realizacji umowy Nr 3/Cedrowa/03.2021 roku polegającej na wybudowaniu wielorodzinnych budynków mieszkalnych Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych R.P. odstąpił od kontroli działalności inwestycyjnej Spółdzielni. Zgodnie bowiem §7 ust. 4 Instrukcji w sprawie lustracji przeprowadzanych przez ZRSM RP, sprawy będące przedmiotem postępowania sądowego, organów ścigania oraz kontroli uprawnionych instytucji są wyłączone z badania lustracyjnego.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była prawidłowo i poza koniecznością zintensyfikowania prowadzonych działań w celu poprawy skuteczności windykacji opłat za używanie lokali, Związek nie formułuje innych wniosków polustracyjnych.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wyniki lustracji winny zostać omówione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

PREZES ZARZĄDU  
  
Jerzy Jankowski