



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 07.02.2022 r.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Orlik-Jantar”
ul. Salamandry 3
03-982 Warszawa**

l.dz. 129/2022

Na podstawie umowy zawartej w dniu 07 lipca 2021 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” w Warszawie, w dniach od 04 października 2021 roku do 21 stycznia 2022 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 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. Działalność inwestycyjna:
 - potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
 - pozyskiwanie terenów inwestycyjnych,
 - poprawność przygotowania inwestycji,
 - tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
 - nadzór inwestorski,
 - system finansowania inwestycji,
 - rozliczenie kosztów inwestycji.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz badania w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustaień lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień oraz udzielanych informacji i wyjaśnień przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja terenowo - prawna,

- dokumentacja członkowska (rejesty, akta członkowskie, akta notarialne),
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumentacja finansowo-księgową,
- dokumentacja inwestycyjna,
- 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.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, ponieważ poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie w dniach od 03 września do 08 października 2018 roku, obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Zgodnie z zawartymi ustaleniami zawartymi w protokole z lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza w liście polustracyjnym z dnia 05 listopada 2018 roku dokonała oceny działalności Spółdzielni. Sformułowane w liście zalecenia pokontrolne zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie w 2019 roku i zrealizowane przez organy samorządowe Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni poinformował Krajową Radę o realizacji wniosków polustracyjnych stosownym pismem, realizując tym samym zapis art. 93§ 1b Prawa spółdzielczego.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut, dostosowany do postanowień ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze uchwałą Walnego Zgromadzenia z 09 czerwca 2018 roku. Zmiany statutu zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 06 sierpnia 2018 roku.

System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy i były w miarę potrzeb aktualizowane. Regulaminy są kompletne i nie pozostają w sprzeczności ze statutem i obowiązującymi przepisami.

W Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Rada Nieruchomości.

Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń w latach objętych badaniem lustracyjnym. Zgodnie z wcześniejszymi uchwałami Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie w 2019 roku było podzielone na części. 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, sposób ich dokumentowania i archiwizowania. Walne Zgromadzenie w 2020 roku nie odbyło się ze względu na ogłoszenie stanu epidemii w kraju, bowiem zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późniejszymi zmianami) jeżeli termin zwołania Walnego Zgromadzenia przypada w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii to zostaje on przedłużony o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu zagrożenia.

W roku 2019 Walne Zgromadzenie Spółdzielni 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. Posiedzenia Rady zwoływane były z odpowiednią częstotliwością oraz zgodnie z wymogami Regulaminu. Zebrania Rady Nadzorczej od kwietnia 2020 roku odbywały się w trybie zdalnym ze względu na ograniczenia związane z ogłoszoną epidemią. Ze swojego składu Rada powołała trzy stałe komisje: Rewizyjną, Eksploatacyjną i Członkowsko-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 w nim określonych.

Zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni dostosowana była do form i skali prowadzonej działalności. Wszelkie przyjęte w niej rozwiązania zapewniły warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zasady organizacji pracy oraz wynagradzania pracowników normują stosowne regulaminy (Regulamin wynagradzania, Regulamin Pracy). Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z badanych dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie BHP zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach. Wszyscy pracownicy legitymowali się aktualnymi zaświadczeniami o stanie zdrowia wydanymi w oparciu o okresowe badania lekarskie, posiadali również aktualne zakresy czynności.

Kontrola wewnętrzna działalności Spółdzielni realizowana jest w systemie funkcyjnym przez Zarząd Spółdzielni. Obieg i kontrola dokumentacji finansowej nadzorowana jest przez Prezesa Zarządu, a jej zasady określone są w „Instrukcji obiegu dokumentów księgowych, gospodarki majątkiem Spółdzielni i niezbędnej kontroli wewnętrznej”.

Spółdzielnia przestrzega przepisów 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, dalej zwanym RODO oraz Ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10.05.2018 roku, bowiem posiada „Politykę bezpieczeństwa ochrony danych osobowych” oraz „Instrukcję zarządzania systemem informatycznym” które dostosowane są do obowiązujących przepisów.

Na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia zarządzała gruntami o powierzchni 357.574,50 m², przy czym tytuł prawny ma ustanowiony ma do 225.354,00 m². Spółdzielnia przekształciła prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych przysługujących spółdzielni w prawo własności z bonifikatą określoną w uchwale Rady Warszawy dla wszystkich nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawidłowo prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry. Na koniec 2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 5064 członków.

Według stanu na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia w eksploatacji posiadała 76 budynków z 4232 lokalami mieszkalnymi, 98 lokalami użytkowymi zarządzanymi przez Spółdzielnię.

Wszystkie budynki mieszkalne zostały wyposażone w instalację centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjną, elektryczną. 212 lokali posiada indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła oraz 4232 lokale posiadają indywidualne opomiarowanie zużycia wody.

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

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. 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.

W latach 2018 - 2020 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:

- w 2018 roku – (-) 572.770,26 zł.;
- w 2019 roku – (-) 41.084,64 zł.;
- w 2020 roku – (-) 509.520,76 zł.

W latach 2018-2020 Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) w wysokości:

- w 2018 roku – 1.498.702,75 zł.;
- w 2019 roku – 5.396.802,83 zł.;
- w 2020 roku – 7.697.909,21 zł.

Uzyskana za 2018 rok nadwyżka bilansowa została rozdysponowana na podstawie uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie. Ze względu na odwołanie posiedzenia Walnego Zgromadzenia w 2020 roku oraz ogłoszenie stanu epidemii podział nadwyżki bilansowej za lata 2019 i 2020 nastąpi na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi, a zawarte umowy w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2018-2020 kształtowały się na poziomie: 4,79% w 2018 roku; 4,47% w 2019 roku; 5,11% w 2020 roku. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się następująco: 1,83% w 2018 roku; 1,04% w 2019 roku; 1,48% w 2020 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych i użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, jednak w związku z utrzymującymi się zadłużeniami powyżej trzech miesięcy Spółdzielnia powinna kontynuować działania windykacyjne w celu pełnej eliminacji istniejącego zadłużenia zarówno od lokali mieszkalnych jak i użytkowych.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. Umowy te w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do sporządzania rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki tych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z art. 64 Prawa budowlanego.

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 zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 27.196.300,52 zł. Nakłady zostały sfinansowane środkami własnymi skumulowanymi na funduszu remontowym. Według stanu na dzień 31.12.2020 r. fundusz remontowy Spółdzielni wykazywał saldo dodatnie w kwocie 657.870,28 zł.

Roboty remontowe i konserwacyjne Spółdzielnia wykonuje za pomocą grupy zatrudnionych konserwatorów oraz w formie zlecenia

wykonawcom zewnętrznym. W ramach działu Technicznego funkcjonuje w Spółdzielni grupa konserwatorów, która realizuje planowe remonty zasobów mieszkaniowych oraz naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji. Pozostałe roboty wykonują zewnętrzni wykonawcy wybierani w drodze przetargu lub zapytania ofertowego. Zawarte umowy z zewnętrznymi wykonawcami w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, dostosowane do wymagań ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta. Pozytywnie jednak należy ocenić fakt, iż dla uzyskania pewności co do prawidłowości sporządzenia sprawozdań finansowych za lata 2018-2020, zostały one poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe Spółdzielni były sporządzane terminowo, za 2018 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie, natomiast za lata 2019 i 2020 zostaną zatwierdzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu rokiem oraz terminowo złożono je w uprawnionych instytucjach.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiła terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki zdeponowane na lokatach bankowych, a z tytułu odsetek od tych środków uzyskała dodatkowe przychody, które zasiliły jej gospodarkę.

W okresie objętym lustracją działalność inwestycyjną Spółdzielni regulował Statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały Walnego Zgromadzenia określające kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni oraz uchwały Rady Nadzorczej. Zgodnie z art. 91 § 1¹ Prawa spółdzielczego Spółdzielnia w okresie budowania przez nią budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w spółdzielniach w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza corocznie, Spółdzielnia nie realizowała tego przepisu gdyż ostatnia lustracja działalności inwestycyjnej przeprowadzona została w ramach lustracji pełnej za lata 2015-2017.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia prowadziła działalność inwestycyjną obejmującą budowę budynków mieszkalnych wraz z usługami oraz garażami podziemnymi w systemie deweloperskim. Spółdzielnia prowadziła proces inwestycji na własnych terenach o uregulowanym stanie prawnym, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych. Działki pod inwestycje posiadają pełne uzbrojenie terenu. Proces realizacji inwestycji prowadzony jest przez Generalnego Realizatora i Wykonawcę Zadania Inwestycyjnego GRiW, który został wybrany do realizacji poszczególnych etapów zgodnie ze stanowiskiem przedstawionym przez Radę Nadzorczą. Umowy zawarte z GRiW zawierają zapisy, że prowadzi on organizację procesu inwestycyjnego od momentu sporządzenia dokumentacji projektowej do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu, a także sprzedaży lokali. Podpisana umowa z GRiW zawiera zapis, że ostateczne koszty zadania inwestycyjnego zostaną określone przez strony w ciągu 30 dni od daty zgłoszenia zakończenia budowy budynku w celu uzyskania decyzji o prawie użytkowania.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia była w trakcie realizacji budowy budynku wielorodzinnego zespołu mieszkalno-usługowego z garażami w podziemiu przy ulicy Rogalskiego 3. Budynek posiadać będzie 165 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowy, hale garażową nr 1, 2 i 3. Prace rozpoczęto w dniu 24.04.2019 roku zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę. Planowany termin zakończenia inwestycji wyznaczono na 08 lutego 2021 roku.

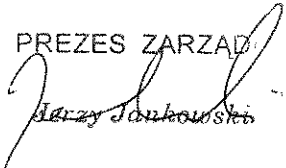
Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo, jednak pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Kontynuować działania windykacyjne w celu zmniejszenia powstałych zadłużeń.
2. Ścisłe przestrzegać przepisu art. 91§1¹, który obliguje Spółdzielnię do przeprowadzania lustracji co roku w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wnioski polustracyjne powinny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

AS/14/2022

PREZES ZARZĄD



Jerzy Jankowski