



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 07.12.2020 r.

L.dz. 1066 /2020

Marecka Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa w Markach
ul. Promienna 17A
05-270 Marki

Zgodnie z umową z dnia 27 stycznia 2020 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Marecką Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Markach, w dniach od 7 września do 2 listopada 2020 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2019 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (badane wg 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 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 sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz informacji sporządzanych przez członków Zarządu oraz upoważnionych pracowników Spółdzielni.

Ustaleniom tym w szczególności służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów statutowych Spółdzielni (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja członkowska (rejesty, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja techniczna budynków ,
- dokumenty finansowo-księgowe i sprawozdawczość w tym zakresie,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja została przeprowadzona w 2017 roku, obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2016 roku. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 6 grudnia 2017 roku Związek ocenił, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i przedstawił cztery wnioski:

1. dokonać analizy postanowień statutu pod kątem zapewnienia zgodności wszystkich jego postanowień z obowiązującym porządkiem prawnym;
2. uporządkować wewnętrzny system normatywny analizując unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym w kierunku dostosowania ich do statutu i aktualnie obowiązujących Spółdzielnie przepisów prawa.
3. dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem zapewnienia pełnego dostosowania wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali do ponoszonych kosztów utrzymania nieruchomości.
4. kontynuować działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.

Ocena polustracyjna została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniu 30 czerwca 2018 roku. Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwały w tym zakresie co narusza wymogi art. 38 § 1 ust. 3 ustawy Prawo spółdzielcze. Zarząd nie wypełnił obowiązku corocznego przekazywania podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze. Przeprowadzone badania w zakresie realizacji wskazanych wniosków wykazały, że zostały one zrealizowane w całości lub są realizowane na bieżąco.

W latach 2017-2019 Spółdzielnia występowała z wnioskami o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców, a także z wnioskami o zmianę wpisu w KRS, co wynikało ze zmian w składzie osobowym Rady Nadzorczej oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów w aktach rejestrowych. Zmiany te zostały wpisane do KRS postanowieniami Sądu Rejonowego dla M. St. Warszawy, XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

W okresie objętym lustracją do dnia 1 sierpnia 2018 roku Spółdzielnia działała w oparciu o statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w 2002 roku. Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 30 czerwca 2018 roku

dokonało nowelizacji Statutu dostosowując regulacje do wymogów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, a uchwalone zmiany zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 14 sierpnia 2018 roku.

Statut Spółdzielni obowiązujący w okresie objętym lustracją szczegółowo i kompleksowo reguluje działalność Spółdzielni, nie wykazuje niespójności i nie zawiera zapisów wewnętrznie sprzecznych.

Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających z postanowień statutu i jej potrzeb. Natomiast część tych unormowań z uwagi na odległe daty ich uchwalenia wymaga kontynuacji dostosowania do znowelizowanego statutu oraz zmian wprowadzonych wyżej wymienioną ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku.

W latach 2017-2019 odbyły się trzy Walne Zgromadzenia, które zostały zwołane zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze. Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, jak również w przebiegu oraz sposobie udokumentowania obrad tego organu.

W 2017 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru nowego składu osobowego Rady Nadzorczej, w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu. Skład Rady Nadzorczej został wpisany do rejestru sądowego.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się wszystkimi najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. a dokumentacja pracy tego organu była kompletna, właściwie prowadzona i przechowywana. Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o statut i regulamin Rady. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał Rady Nadzorczej. Sposób zwoływania posiedzeń i ich częstotliwość, jak i opracowanie i realizacja planów pracy Rady Nadzorczej nie naruszyły wymogów uwarunkowanych normami wewnętrznymi. 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.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który pełnił rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. 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. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez

Walne Zgromadzenie, które także udzieliło absolutorium członkom tego organu.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która jest kompletna i dostosowana do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Zasady organizacji pracy oraz wynagradzania pracowników normują stosowne regulaminy. Dokumentacja pracownicza została uporządkowana w trakcie procesu lustracji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W Spółdzielni została zaktualizowana Polityka bezpieczeństwa danych osobowych dostosowując istniejący stan organizacyjny i prawny Spółdzielni do obowiązujących obecnie przepisów o ochronie danych.

W Spółdzielni system kontroli wewnętrznej opiera się na mechanizmach kontroli ryzyka, zawartych w zarządzeniach, regulaminach, instrukcjach i zakresie obowiązków poszczególnych pracowników oraz na kontroli funkcjonalnej wykonywanej przez Zarząd i Głównego Księgowego. Zasoby Spółdzielni są ubezpieczone.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia posiada w swoich zasobach tereny o uregulowanym stanie prawnym, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości. Umożliwiło to realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Na dzień 31 grudnia 2019 roku status odrębnej własności posiadało 174 lokali mieszkalnych.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały, że Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia w okresie badania lustracyjnego prowadziła stronę internetową, na której nie udostępniono wszystkich wymaganych prawem dokumentów, tym samym Spółdzielnia częściowo nie zrealizowała obowiązku wynikającego z art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przeprowadzony w trakcie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych opisany w protokole, wykazał:

- uszkodzenia elewacji,
- uszkodzenia lamperii pokrywającej ściany klatek schodowych,
- meble składowane w piwnicach,
- niezabezpieczone wejścia na dach.

Ponadto stwierdzono, że budynki utrzymane są w czystości i należyтым stanie estetycznym – porządkowym oraz technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Na wszystkich klatkach w budynkach zainstalowane są tablice informacyjne. Na ogrodzonym parkingu budynku przy ul. Okólnej 24B

zainstalowano monitoring wizyjny. Spółdzielnia nie dopełniła obowiązku wynikającego z RODO i nie umieściła informacji na temat administratora danych osobowych oraz realizacji obowiązku informacyjnego.

Z ustaleń lustracji wynika, że w badanym okresie Spółdzielnia realizowała postanowienia 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 także 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.

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni przedstawiały się następująco:

- w 2017 roku niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w kwocie 11 498,71 zł,
- w 2018 roku nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 82 370,73 zł,
- w 2019 roku nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 102 623,47 zł.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2017 stanowiły 1,09% ich rocznego wymiaru, w 2018 roku wynosiły 1,09%, a na koniec 2019 roku wynosiły 1,57%. We wszystkich latach badanego okresu największy udział w ogólnej kwocie zadłużeń stanowiły zaległości długoterminowe (3 miesięczne i dłuższe). Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych według stanu na koniec 2019 roku był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalenia lustracji wskazują, że organy statutowe Spółdzielni prowadzą działania w zakresie windykacji należności za używanie lokali, a zakres i poprawność tych działań nie budzi zastrzeżeń.

W Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym nie wystąpiły zaległości od lokali użytkowych.

W latach 2017-2019 dostawa usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości opisanych w protokole lustracji odbywała się na podstawie stosownych umów zawartych z usługodawcami. a wszystkie zbadane umowy zawierały postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją przeprowadzono wymagane przepisami pięcioletnie i większość rocznych przeglądów stanu technicznego budynków Spółdzielni wymagane art. 62 Prawa budowlanego. W toku lustracji

uzupełniono brakujące roczne przeglądy techniczne budynków za 2019 rok. Zgodnie z postanowieniami art. 64 ustawy Prawo budowlane, Spółdzielnia prowadzi dla każdego budynku książki obiektów budowlanych. W toku lustracji stwierdzono braki we wpisach skontrolowanych ksiąg obiektów budowlanych.

Przeprowadzone zostały również kontrole stanu technicznej sprawności instalacji gazowych wymagane art. 62 ust. 1 pkt 1 b i c Prawa budowlanego, przy czym nie wszystkie lokale zostały udostępnione do kontroli. W latach 2017-2019 przeglądu instalacji gazowej nie przeprowadzono odpowiednio w 13, 17 i 27 lokalach. W ocenie Związku w celu wypełnienia przez Spółdzielnię obowiązku kontroli instalacji we wszystkich lokalach należy ponawiać aż do skutku działania zapewniające realizację przez Spółdzielnię tego obowiązku, wykorzystując w tym celu tryb postępowania określony art. 6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia posiada 10 kotłowni, które zostały wybudowane w latach 1998-2012, wyposażonych w kotły gazowe o mocy przekraczającej 100 kW, z czego 7 kotłowni wyposażonych w zewnętrzne kominy o konstrukcji stalowej, Spółdzielnia nie wykonała zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2020 r., poz. 213 ze zm.) - kontroli systemów ogrzewania obejmujących ocenę sprawności tych systemów oraz ich dostosowania do potrzeb użytkowych budynku oraz nie wykonała kontroli stanu technicznego przewodów, konstrukcji wspomagających i wyposażenia kominów - zgodnie z normą PN-93/B-03201.

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 funduszu remontowego prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Poniesione w latach 2017-2019 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 2 831 595,93 zł, w tym:

- w 2017 roku – 927 734,39 zł,
- w 2018 roku – 418 155,00 zł,
- w 2019 roku – 1 485 706,54 zł.

Zostały one sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2019 roku wynosił 639 521,92 zł.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni zostały wykonane przez konserwatorów Spółdzielni i przez obcych wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Przetarg dotyczący termomodernizacji budynku mieszkalnego

wielorodzinnego przy ul. Promiennej 4A w Markach został unieważniony decyzją Komisji Przetargowej, z powodu przekroczenia wartości zamówienia przez oferentów. Bez ogłoszenia przetargu do Spółdzielni wpłynęła oferta firmy PUH „PLAXIM”, z którą następnie Spółdzielnia przeprowadzała negocjacje w sprawie wykonania termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Promiennej 4A. Tryb i sposób wyboru oferty zastosowanej w tym przypadku nie jest zgodny z zapisami „Regulaminu Organizowania przetargów w Mareckiej Spółdzielni Lokatorsko-Własnościowej w Markach”.

Umowy zawarte z obcymi wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji postanowień umownych, ich udokumentowaniu i rozliczeniu oraz w sprawowaniu nadzoru inwestorskiego nad wykonanymi robotami.

W okresie objętym lustracją ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do ustawy o rachunkowości oraz w oparciu o przyjęte przez Spółdzielnię zasady rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2017-2019 zostały sporządzone terminowo, zbadane przez Radę Nadzorczą, zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie oraz terminowo złożone w uprawnionych instytucjach.

Spółdzielnia posiada kredyty termomodernizacyjne, które spłacane są terminowo. Spółdzielnia corocznie w okresie badanym uzyskiwała zgodę Walnego Zgromadzenia na zaciągnięcie zobowiązania finansowego z określeniem wartości.

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.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organy statutowe Mareckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Markach rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Ścisłe przestrzegać art. 38 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie dot. wniosków z przeprowadzonej lustracji.
2. Przekazywać corocznie Walnemu Zgromadzeniu oraz podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informację o realizacji wniosków polustracyjnych (art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze).
3. W oparciu o przepisy znowelizowanego statutu kontynuować dokonanie szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów z lat ubiegłych pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień z aktualnym porządkiem prawnym określonym tym Statutem i zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.

4. Uzpełnić udostępniane dokumenty na stronie internetowej zgodnie z wymogami art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. W ramach posiadanych środków finansowych rozważyć potrzebę wykonania napraw i remontów wykazanych w protokole z przeglądu zasobów mieszkaniowych.
6. Zgodnie z obowiązującymi przepisami RODO uzupełnić informację na temat administratora danych oraz realizacji obowiązku informacyjnego w miejscu, gdzie Spółdzielnia administruje nadzorem wizyjny.
7. Przeprowadzać kontrole stanu technicznego budynków w terminach zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane.
8. Skrupulatnie prowadzić dla budynków książki obiektu budowlanego zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy Prawa budowlanego.
9. Przeprowadzić wszystkie wymagane prawem przeglądy kotłowni oraz ich wyposażenia.
10. Bezwzględnie przestrzegać postanowień „Regulaminu organizowania przetargów w Mareckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Markach”.

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

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski