



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 30.10.2024 r.

L.dz. 1560 /2024

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

Zgodnie z umową z dnia 26 lutego 2024 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Marecką Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową, została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2023 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.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, które wynikają z przedłożonych lustratorowi dokumentów, informacji i zestawień sporządzonych przez Zarząd i upoważnionych do tego pracowników.

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

Poprzednia lustracja została przeprowadzona w 2020 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2019 roku. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjny z dnia 7 grudnia 2020 roku Związek przedstawił 10 wniosków, mających na celu usprawnienie działalności Spółdzielni i usunięcie uchybień, tj.:

1. ściśle 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. uzupełnić 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”.

Ustalenia lustracji wykazały, że większość wniosków zostało zrealizowanych, a wnioski nr 3 i nr 6 są w trakcie realizacji. List polustracyjny został przyjęty uchwałą nr 13/2022 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 15 listopada 2022 roku – tym samym obowiązki wynikające z art. 93 § 4 oraz art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze zostały wypełnione przez Spółdzielnię. Stosownie do postanowień art. w art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze Spółdzielnia pisemnie poinformowała Związek o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych.

Ostatnie zmiany do statutu wprowadzone zostały uchwałą Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w częściach w dniu 30 lipca 2018 roku; statut został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. W treści obowiązującego statutu nie stwierdzono sprzeczności z postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych obowiązujących przepisów prawa. Statut rozgranicza kompetencje poszczególnych organów w zakresie norm wewnętrznych. Badanie lustracyjne wykazało, że w statucie występuje powielona numeracja paragrafu 31 – Spółdzielnia winna dokonać uporządkowania w tym zakresie przy najbliższych zmianach statutu.

Statut oraz unormowania wewnętrzne kompleksowo regulują sprawy związane z działalnością Spółdzielni. Regulaminy zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. Spółdzielnia przeprowadziła analizę i dokonała zmian w 4 regulacjach wewnętrznych, dostosowując ich zapisy do aktualnych rozwiązań prawnych. Należy jednak zwrócić uwagę, że niektóre uregulowania (Zakładowy Plan Kont, dokumentacja przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości) powinny podlegać ciągłej aktualizacji związanej ze zmieniającymi się przepisami wyższego rzędu. Ponadto część regulaminów posiada odległe daty uchwalenia; wskazanym jest dokonanie szczegółowej analizy regulaminów pod kątem pełnego ich dostosowania do zmienionego w 2018 roku statutu i obowiązujących przepisów prawa.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia – w dniu 3 września 2020 roku, 23 maja 2022 roku oraz 8 maja 2023 roku. Analiza dokumentacji obrad Walnych Zgromadzeń wykazała, że:

- w 2021 roku Walne Zgromadzenie nie obradowało z uwagi na rozporządzenie Ministra Zdrowia dotyczące ogłoszenia stanu epidemii i zagrożenia epidemicznego na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej;
- uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie dotyczyły spraw ujętych w porządku obrad i mieszczących się w zakresie kompetencji określonych w ustawie Prawo spółdzielcze;
- podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2020 i 2023 roku został wybrany nowy skład osobowy Rady Nadzorczej na kadencję 2020-2023 oraz 2023-2026 – sposób przeprowadzenia i udokumentowania wyborów nie budzi zastrzeżeń;
- dokumentacja jest kompletna, spełniała wymogi formalne i przechowywana zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni.

Rada Nadzorcza realizowała zadania w zakresie nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni. Rada pracowała w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej. Organ ten corocznie składał sprawozdania ze swojej działalności do zatwierdzenia przez walne Zgromadzenie – wszystkie sprawozdania w latach 2020-2023 zostały przyjęte uchwałami Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenia na podstawie art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień statutu.

Zgodnie z postanowieniami statutu, Zarząd Spółdzielni działał w składzie trzyosobowym. Z dokumentacji pracy Zarządu wynika, że organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu, a uszczegółowienie pracy tego organu określał regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia; członkowie Zarządu otrzymywali absolutorium.

Obowiązujący w lustrowanym okresie schemat organizacyjny był kompletny i zapewniał warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni; w 2023 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 7,75 etatu. Organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne unormowania (regulamin pracy oraz regulamin wynagradzania). Prowadzona przez Spółdzielnię dokumentacja pracownicza nie budzi zastrzeżeń.

Majątek Spółdzielni ubezpieczany był w Towarzystwie Ubezpieczeń UNIQA. Zakres ubezpieczenia obejmował ubezpieczenie:

- mienia w zakresie ryzyk nazwanych,
- mienia od kradzieży z włamaniem lub rabunku,
- szyb i innych przedmiotów szklanych.

Dodatkowo zawarto umowę z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia OC zarządcy nieruchomości z Towarzystwem Ubezpieczeń UNIQA.

Z prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji terenowo-prawnej wynika, że na dzień 31 grudnia 2023 roku powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 3,44 ha. W okresie objętym lustracją miały miejsce zmiany w stanie powierzchni gruntów Spółdzielni, które wynikały z przeniesienia własności lokali. W latach 2020-2023 Spółdzielnia zrealizowała łącznie 11 wniosków o przeniesienie własności do lokalu w odrębną własność.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia zrzeszała 373 członków. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dokumentacja akt członkowskich prowadzona jest prawidłowo. Status prawny lokali mieszkalnych na koniec okresu objętego lustracją przedstawiał się następująco:

- 4 lokale o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- 166 lokali o statusie własnościowego prawa,
- 154 lokali stanowiących odrębną własność.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku zasoby Spółdzielni to 9 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 324 lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowych oraz 29 garaży. Spółdzielnia zarządza również budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okólnej 24B. Selektywna wizytacja stanu techniczno-porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych wykazała że zasoby Spółdzielni są utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowych i technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).

Spółdzielnia posiada unormowanie wewnętrzne określające zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w 2010 roku – z uwagi na odległą datę uchwalenia regulaminu wskazanym jest dokonanie aktualizacji treści i dostosowanie ich do obowiązujących przepisów prawa. W świetle ustaleń:

- ewidencja księgowa kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- Spółdzielnia realizuje wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym;
- podstawą ustalenia opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi były roczne plany rzeczowo-finansowe zatwierdzane przez Radę Nadzorczą;
- o zmianach wysokości opłat stanowiących koszty zależne i niezależne od Spółdzielni, użytkownicy lokali byli powiadamiani zgodnie

z wymogami określonymi w art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

- wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni w latach 2020-2021 zamykały się nadwyżką przychodów nad poniesionymi kosztami (w 2020 roku w kwocie 58.106,42 zł, w 2021 roku w kwocie 49.612,43 zł), natomiast w latach 2022-2023 zamykały się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów (w 2022 roku w kwocie 109.991,40 zł, w 2023 roku w kwocie 138095,31 zł);
- analiza ewidencji wykazała, że w 2023 roku 8 nieruchomości miało ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi;
- zasady rozliczania zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawy gazu oraz kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków zostały unormowane w stosownych regulaminach;
- dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z usługodawcami.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2020 wynosiły 37.098,12 zł (1,49% w skali roku), a w 2023 roku 104.492,59 zł (3,84% w skali roku). W odniesieniu do lokali użytkowych na koniec 2023 roku zaległości wynosiły 2.694,05 zł – tj. 3,06%. Lustracja nie wnosi zastrzeżeń w zakresie podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych – Spółdzielnia powinna kontynuować prowadzone działania windykacyjne.

Zgodnie z wymogiem art. 64 ustawy Prawo budowlane dla wszystkich budynków założone zostały książki obiektu budowlanego. Lustracja stwierdziła, że są one prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Spółdzielnia wypełnia w sposób należyty obowiązki nadzoru technicznego nad zasobami, o czym świadczy wykonywanie okresowych przeglądów zasobów oraz obowiązkowych kontroli stanu technicznej sprawności instalacji z częstotliwością wymaganą art. 62 Prawa budowlanego.

Działalność w zakresie gospodarki remontowej prowadzona jest w Spółdzielni w oparciu o roczne rzeczowo-finansowe plany remontowe oraz na podstawie przeglądów technicznych, bieżących potrzeb i zgłoszeń użytkowników lokali mieszkalnych. W latach 2020-2023 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości wyniosły łącznie 2.619.288,78 zł. Nakłady te zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2023 roku wynosił 507.172,60 zł. Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były wykonywane przez wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi.

Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest według zasad określonych w ustawie o rachunkowości, w oparciu o Zasady prowadzenia

rachunkowości wprowadzone uchwałą Zarządu z dnia 28 stycznia 2002 roku oraz przyjęty Zakładowy Plan Kont z 2002 roku.

Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia nie była zobowiązana do poddania badaniu sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe zostały zbadane przez Radę Nadzorczą oraz zostały zatwierdzone uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Na podstawie uchwały nr 6 Walnego Zgromadzenia z dnia 28 września 2020 roku Spółdzielnia zaciągnęła kredyt termomodernizacyjny na nieruchomość przy ul. Mieszka I 18; spłata kredytu dokonywana była terminowo zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie z bankiem finansującym.

Spółdzielnia terminowo sporządzała deklaracje rozliczeniowe oraz regulowała na bieżąco zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym.

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. Dokonać szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów o odległych datach uchwalenia w celu zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień z obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni oraz na bieżąco aktualizować regulacje dotyczące gospodarki finansowej.
2. Podjąć działania mające na celu zlikwidowanie ujemnych wyników nieruchomości w zakresie eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w:

- art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
- art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze - określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji;
- art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze – czyli corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski