

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28, tel. (22) 652-32-74

Santander Bank Polska S.A. nr 37 1090 1056 0000 0001 4319 2137

NIP 525-000-98-61

e-mail: biuro@kzrsm.pl
www.kzrsm.pl

REGON 010016329

L.dz. ZR/170/2020

Warszawa, dn. 10.07. 2020 r.



Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„PARKITKA”
ul. Ks. J. Popiełuszki 10/12
42-200 Częstochowa

W wyniku umowy zawartej w dniu 17.01.2020 roku pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Parkitka” w Częstochowie w dniach od 11.05.2020 r. do 30.06.2020 r. przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.
2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni – statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni, organizacja służb etatowych, struktura organizacyjna, zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzeń, funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia, rozpatrywanie skarg i wniosków, działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.
4. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.
5. Działalność inwestycyjna.
6. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi – stan ilościowy estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych, koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali, gospodarka lokalami użytkowymi, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.

7. Zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości – nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspokojenia, finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości, wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.
8. Gospodarka finansowa Spółdzielni – podstawy normatywne gospodarki finansowej, efektywność gospodarki finansowej.
9. Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają z przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu i upoważnionych pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowych,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgowa.

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

Z dokonanych przez lustrację ustaleń wynika, że Spółdzielnia przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego w art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze, bowiem poprzednia lustracja pełna przeprowadzona została przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w 2017 roku, obejmując całość jej działania w latach 2014 – 2016.

Na podstawie ustaleń ww. lustracji, w liście polustracyjnym Związek dokonał oceny działalności Spółdzielni stwierdzając, że działalność Spółdzielni w okresie objętym badaniem prowadzona była prawidłowo we wszystkich aspektach i przedstawił do realizacji jeden wniosek:

„Zintensyfikować działania windykacyjne zwłaszcza wobec zadłużeń od lokali użytkowych.”

Ocena polustracyjna przekazana została pod obrady Rady Nadzorczej, która podjęła uchwałę nr 5/2017 z dnia 30.05.2017 roku w sprawie przyjęcia ustaleń lustracji i przedstawienia wniosku Walnemu Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 08.06.2017 roku podjęło uchwałę nr 6/2017 w sprawie przyjęcia wyników lustracji.

Badania przeprowadzone w ramach aktualnej lustracji wykazały, że wniosek był realizowany przez Spółdzielnię, czego skutkiem jest obniżenie zadłużeń.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym obowiązywał:

1. Statut zatwierdzony uchwałą nr 12/2010 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 25.05.2010 roku zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Częstochowie XVII Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem z dnia 11.08.2010 roku sygn. CZ XVII NS.REJ.KRS/003029/10/465
2. Statut po zmianach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 26.06.2018 roku uchwałą nr 9/2018 wpisany do KRS postanowieniem Sądu Rejonowego w Częstochowie XVII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 01.10.2018 roku sygn. CZ.XVII NS-REJ.KRS/006145/18/841.

Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 10/2018 z dnia 26.06.2018 roku przyjęty został tekst jednolity statutu po zmianach.

Poprzednia lustracja nie wniosła do treści statutu obowiązującego do dnia 01.10.2018 roku żadnych zastrzeżeń, co do zgodności jego postanowień z obowiązującym prawem.

Z zachowaniem terminu wymaganego przepisem art. 8 ust. 1 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze z dnia 20.07.2017 roku, wyżej przywołaną uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków, Spółdzielnia dostosowała unormowania statutowe do znowelizowanych przepisów ustawy.

Uwag, co do zgodności przepisów statutu z obowiązującym prawem lustracja nie wniosła.

Analiza treści statutu po zmianach wprowadzonych w celu dostosowania jego unormowań do znowelizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązujących od dnia 09.09.2017 roku, wykazała zgodność jego przepisów z aktualnie obowiązującymi przepisami ww. ustawy.

Spółdzielnia posiada również szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających ze statutu i jej potrzeb, które zostały dostosowane do postanowień statutu i obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe stanu prawnego.

Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia zwoływane były z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie.

Dokumentacja przebiegu obrad tego organu oraz podjętych uchwał jest kompletna i właściwie przechowywana.

W badanym okresie Rada Nadzorcza, zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji, zajmowała się kontrolą i nadzorem nad całokształtem działalności Spółdzielni poprzez analizy okresowych sprawozdań Zarządu dotyczących poszczególnych zakresów tej działalności oraz badaniem rocznych sprawozdań finansowych. Znaczącym segmentem funkcjonowania tego organu była aktualizacja unormowań wewnętrznych Spółdzielni, a szczegółowe ustalenia w tym zakresie zawarto w protokole lustracji.

Dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i właściwie prowadzona.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o statut, regulamin Rady i podejmowała decyzje wynikające ze statutowych kompetencji, a częstotliwość jej posiedzeń odpowiadała wymogom określonym w regulaminie Rady.

Zarząd funkcjonował w oparciu o statut i regulamin Zarządu, kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, podejmował decyzje zgodnie z kompetencjami statutowymi, które zostały właściwie udokumentowane.

Praca Zarządu została pozytywnie oceniona przez Walne Zgromadzenie poprzez zatwierdzenie rocznych sprawozdań z działalności i udzielenie absolutorium jego członkom.

Zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej struktura organizacyjna Spółdzielni jest dostosowana do form i skali prowadzonej działalności i zapewnia warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. W świetle przeprowadzonych badań struktura organizacyjna Spółdzielni podlegała corocznej analizie i aktualizacji w formie uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą – jako organ ustawowo i statutowo uprawniony.

Z ustaleń lustracji wynika, że średnioroczne zrealizowane zatrudnienie w całym badanym okresie było znacząco niższe od planowanego w strukturze organizacyjnej, ze stałą tendencją spadkową.

Średnioroczne zatrudnienie zrealizowane w roku 2019 było o 16,73% niższe od zrealizowanego w roku 2016. Jedną z przyczyn istotnego spadku zatrudnienia była rozpoczęta w roku 2019 reorganizacja służb etatowych Spółdzielni polegająca na zmniejszeniu liczby członków Zarządu, w oparciu o znowelizowany regulamin Zarządu. Likwidacja niektórych stanowisk związana była także z zaprzestaniem realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Wprowadzona od kwietnia 2019 roku reorganizacja związana ze zmianami w składzie osobowym Zarządu została usankcjonowana przepisami regulaminu organizacyjnego przyjętego przez Radę Nadzorczą.

Akta osobowe pracowników prowadzone są zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Spółdzielnia posiada Regulamin pracy dostosowany do Kodeksu Pracy, a zasady wynagradzania pracowników oraz członków Zarządu zawarte zostały w odrębnie uchwalonych regulaminach. Postanowienia tych unormowań były przestrzegane.

W świetle ustaleń lustracji, nie stwierdzono przypadków nieprzestrzegania przez pracodawcę przepisów obowiązującego w Spółdzielni regulaminu pracy i regulaminu wynagradzania, w zakresie terminowości i wartości wypłacanego wynagrodzenia za pracę, jak również innych naruszeń obowiązków pracodawcy lub obowiązków pracowników określonych w regulaminie pracy. Czas i terminy dotyczące przeprowadzania okresowych badań lekarskich i wymaganych prawem szkoleń dostosowano do wymogów obowiązujących przepisów.

W Spółdzielni funkcjonuje system kontroli gospodarczej i ochrony mienia oraz ochrony danych osobowych, które nie budzą zastrzeżeń.

Ustalenia lustracji wykazały, że nie stwierdzono przypadków skarg na nierzetelne lub nieterminowe załatwianie spraw wniesionych do Spółdzielni pisemnie lub ustnie przez członków lub innych użytkowników lokali.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkańczych wykazały właściwe prowadzenie i przechowywanie dokumentacji akt członkowskich oraz wymaganych prawem rejestrów.

Z ustaleń lustracji wynika, że stan prawny całości gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwiło sukcesywną realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Przeprowadzony w trakcie lustracji selektywny przegląd nieruchomości Spółdzielni wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno – porządkowym i technicznym; niemniej jednak stwierdzono przypadki drobnych usterek, czy też niedociągnięć. Ustalenia w tym zakresie zawarto w treści protokołu lustracji. Na pozytywną ocenę zasługuje fakt zrealizowania w badanym okresie robót w obrębie nieruchomości objętych selektywnym przeglądem wyszczególnionych w protokole z tego przeglądu.

Wyniki w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz działalności pozostałej ukształtowały się w następujących wielkościach:

- 2017 rok – w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości nadwyżka w wysokości (+)7.476,01 zł, w obrębie działalności pozostałej netto (+)146.648,70 zł;
- 2018 rok – w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości niedobór w wysokości (-)51.893,18 zł, w obrębie działalności pozostałej netto (+)88.067,02 zł;
- 2019 rok – w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości niedobór w wysokości (-)136.336,13 zł, w obrębie działalności pozostałej netto (+)537.433,06 zł.

Ustalenia lustracji wykazały, że Spółdzielnia realizuje wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt 1 uosm dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji kosztów i przychodów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 tej ustawy. Ewidencja księgową pozwala na wyodrębnienie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz ich prezentację w ujęciu wynikowym.

Ustalenia te wskazują również, że Spółdzielnia wypełniła wymóg art. 6 ust. 1 uosm określający, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 uosm, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 oraz 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej nieruchomości w roku następnym.

Ewidencja księgową pozwala na wyodrębnienie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz ich prezentację w ujęciu wynikowym.

Nadwyżki bilansowe osiągnięte w latach 2017 i 2018 na działalności gospodarczej zostały rozdysponowane w oparciu o uchwały Walnego Zgromadzenia podjęte w zakresie opisanym w protokole lustracji.

Stan zadłużeń od lokali mieszkalnych z tytułu opłat za ich użytkowanie w kwotach bezwzględnych oraz wskaźniki będące ilorazem kwoty zadłużenia w stosunku do rocznego wymiaru opłat od tych lokali w poszczególnych latach objętych badaniem wyniosły:

- 2017 rok – 516.101,82 zł, tj. 8,74% naliczeń,
- 2018 rok – 417.679,72 zł, tj. 6,67% naliczeń,
- 2019 rok – 428.916,26 zł, tj. 7,12% naliczeń,

i generalnie charakteryzowały się tendencją spadkową w wymiarze bezwzględnym na koniec 2018 i 2019 roku oraz obniżeniem wskaźnika procentowego o 2,07% pomiędzy latami 2017 i 2018. W roku 2019 zaznaczył się wzrost kwoty zaległości w stosunku do stanu na koniec 2018 roku o 11.236,54 zł oraz wzrost procentowego wskaźnika o 0,45%.

W badanym okresie liczba lokali zalegających z opłatami uległa znaczącemu obniżeniu z 928 lokali na koniec 2017 roku, 704 lokali na koniec 2018 roku do 672 lokali na koniec 2019 roku.

W opinii Związku za niekorzystne zjawisko należy uznać stosunkowo wysoki udział zaległości długoterminowych w zaległościach ogółem.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie gospodarki lokalami użytkowymi, a zawarta umowa najmu zawiera postanowienia chroniące interesy Spółdzielni; brak zainteresowania lokalem użytkowym stanowiącym tzw. pustostan jest efektem wyłącznie uwarunkowań rynkowych. Powyższa sytuacja utrzymuje się od czasu zakończenia poprzedniej lustracji.

Również umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem nieruchomości zawierają postanowienia chroniące jej interesy. Rozliczenia dostawy mediów przeprowadzone zostały zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni przepisami regulaminowymi.

Ustalenia lustracji nie potwierdziły uwag zawartych w pismach dwóch członków skierowanych do Krajowego Związku Rewizyjnego dotyczących wadliwego ich zdaniem, indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania lokali w okresie rozliczeniowym 2018/2019. Szczegółowo problem opisano w punkcie 10 protokołu lustracji (str. 134-140).

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego budynków, na podstawie których sporządzano roczne rzeczowo – finansowe plany remontów w podziale nieruchomości i rodzaje robót. Zrealizowany również został obowiązek przeprowadzenia wymaganych art. 62 ustawy - Prawo budowlane kontroli stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków, których wyniki odnotowane zostały w książkach obiektu budowlanego prowadzonych wg wzoru określonego Rozporządzeniem MSWiA z dnia

19.10.1998 roku. Po wypełnieniu tomów tych księzek należy je prowadzić wg wzoru określonego Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 roku (Dz.U. nr 120 poz. 1134).

Poniesione w okresie objętym lustracją nakłady na remonty w skali całej Spółdzielni w kwocie 4 023 106,35 zł sfinansowane zostały środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, w tym na realizację działań w zakresie poszanowania energii wydatkowano środki w kwocie 846 718,99 zł. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie zawarto w protokole lustracji.

Ujęte w planie roboty remontowe wykonywane były przez wykonawców zewnętrznych wybieranych zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi, a zawarte umowy realizacyjne zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.

Lustracja wykazała właściwy sposób sprawowania nadzoru inwestorskiego, egzekwowania określonych w umowach obowiązków wykonawców oraz udokumentowania i rozliczania wykonanych robót remontowych.

Spółdzielnia posiada kompleksowo unormowane zasady gospodarki finansowej ujęte w statucie oraz regulaminach wymienionych w protokole lustracji.

Szczegółowo unormowane zostały również zasady prowadzenia ewidencji księgowej, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego w obowiązującej polityce rachunkowości. Do rzetelności i prawidłowości prowadzenia ewidencji księgowej i sporządzania sprawozdań finansowych lustracja zastrzeżeń nie wniosła.

Nie wniesiono także uwag do sposobu prowadzenia przez Spółdzielnię gospodarki kasowej w zakresie częstotliwości przeprowadzania inwentaryzacji, okresowych kontroli kasy oraz zabezpieczenia środków pieniężnych w kasie.

Przeprowadzane przez Bank PKO BP SA w roku 2017 i 2018 kontrole w zakresie ewidencji analitycznej zadłużeń, spłat kredytu, zawiesznień i umorzeń wykazały, że ewidencja ta prowadzona jest zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów.

Salda zobowiązań z tytułu kredytów długoterminowych potwierdzane były przez Bank.

W świetle przeprowadzonych badań prawidłowo i terminowo sporządzone zostały sprawozdania finansowe, które zostały poddane ustawowemu badaniu przez Radę Nadzorczą. Sprawozdania finansowe zostały zatwierdzone uchwałami Walnego Zgromadzenia oraz złożone w uprawnionych instytucjach.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją kształtowała się korzystnie, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno – prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe lokowane w terminowych lokatach bankowych, od których uzyskiwała dodatkowe znaczne przychody z tytułu oprocentowania.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że w okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni realizowana była prawidłowo i poza koniecznością dalszego prowadzenia działań windykacyjnych oraz usunięcia drobnych usterek w utrzymaniu nieruchomości wykazanych w trakcie przeglądów, Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

Zwierzchowski
Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU

Sułowski
Jan Sułowski