



# 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 29.04.2016 r.

**I.dz.** 526/2016

**Zarząd i Rada Nadzorcza  
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej  
STELLA  
ul. Hierowskiego 29  
43-100 Tychy**

Zgodnie z umową zawartą w dniu 03 sierpnia 2015 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP, a Pracowniczą Spółdzielnią Mieszkaniową STELLA w Tychach, w dniach od 16 listopada 2015 r. do 28 stycznia 2016 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2014 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 Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).**
- 3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**
- 5. 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 opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
  - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
- 6. 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.

#### **7. 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),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

#### **8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

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 lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym;
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni;
- dokumenty członkowskie;
- dokumentacja inwestycji;
- dokumentacja z wykonania robót remontowych;
- dokumenty finansowo-księgowe;
- 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 Mieszkaniowa STELLA w Tychach przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze /Dz.U. z 2016 r. poz. 21/, bowiem poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach od 04.09.2012 r. do 28.11.2012 r. i objęła swoim zakresem całokształt działalności Spółdzielni za okres 01.01.2009 r. do 31.12.2011 r. W wyniku lustracji do Spółdzielni została skierowana ocena polustracyjna wraz z wnioskami. Wyniki lustracji zostały przekazane członkom Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w 2013 r., które to stosowną uchwałą przyjęło wydane wnioski do realizacji.

W lustrowanym okresie w Spółdzielni przeprowadzono następujące kontrole zewnętrzne:

Rok 2012 - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – zakres kontroli: zagrzybienie lokalu mieszkalnego; rozpoczęcie kontroli 17.01.2012 r., zakończenie 17.01.2012 r. Rekomendacje pokontrolne nie zostały wydane.

Rok 2013:

1. Zakład Ubezpieczeń Społecznych – zakres kontroli:

- prawidłowość i rzetelność obliczania i potrącania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest zakład przez zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego;
- ustalanie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu;
- prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe;
- wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych; rozpoczęcie kontroli 06.05.2013 r., zakończenie 15.05.2013 r.

2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – zakres kontroli: kontrola nieruchomości Rolna 33-39 dotycząca bytowania ptaków na poddaszu; rozpoczęcie kontroli 07.05.2013 r., zakończenie 07.05.2013 r.

3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – zakres kontroli: wdrażanie nowych zasad gospodarowania odpadami komunalnymi; rozpoczęcie kontroli 01.08.2013 r., zakończenie 01.08.2013 r.

W wyniku przeprowadzonych kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał statut ostatnio znowelizowany w 2013 r. Postanowienia obowiązującego statutu są spójne wewnętrznie oraz dostosowane do ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia posiada także szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym, wynikających z postanowień statutu i jej potrzeb. Unormowania te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Posiadane normy regulaminowe zostały dostosowane do postanowień statutu oraz obowiązującego porządku prawnego. Jednakże w wyniku badania ustalono, iż nie wszystkie normy regulaminowe przewidziane statutem zostały uchwalone i wdrożone np. Regulamin rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów budowlanych. Przy czym należy podkreślić, iż w lustrowanym okresie Spółdzielnia nie realizowała nowych zadań inwestycyjnych a więc postanowienia ww. regulaminu nie były potrzebne.

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

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu. Decyzje Walnego Zgromadzenia były zgodne z przewidzianymi dla tego organu kompetencjami ustawowymi i statutowymi. Dokumentacja z obrad spełnia wymogi formalne określone statutem oraz jest kompletna i prawidłowo przechowywana.

W lustrowanym okresie w 2014 r, odbyły się wybory nowego składu Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji tego organu. Poprawność

przeprowadzonych wyborów, sposób ich udokumentowania oraz terminowość zgłoszenia nowego składu Rady Nadzorczej do KRS nie budzi zastrzeżeń.

W badanym okresie Rada Nadzorcza działała w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu pracy tego organu i zgodnie z zakresem statutowych kompetencji zajmowała się wszystkimi istotnymi zagadnieniami, związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Na podstawie okazanej dokumentacji nie stwierdzono przypadków podejmowania przez Radę Nadzorczą działalności sprzecznej z postanowieniem art. 46 § 1 Prawa Spółdzielczego i zapisów statutowych Spółdzielni. Dokumentacja pracy Rady była kompletna i prawidłowo archiwizowana. Członkowie Rady zgodnie z postanowieniami statutu pobierali wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady. Wysokość wynagrodzenia była zgodna z rozwiązaniami zawartymi w art. 8<sup>2</sup> u.s.m. oraz statutem Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych statutu i regulaminu, tj. trybu zwoływania posiedzeń, obradowania, przestrzegania ustalonego podziału czynności oraz udokumentowania pracy. Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Decyzje podejmowane przez Zarząd mieściły się w ramach jego kompetencji ustawowych i statutowych.

W okresie lustrowanym w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej w 2012 r. Obowiązująca struktura jest kompletna i zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Liczba osób zatrudnionych została dostosowana do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. W Spółdzielni wdrożony został system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzi zastrzeżeń.

Organizacja pracy oraz zasady wynagradzania pracowników zostały unormowane w ramach Regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni ostatnio znowelizowanym w 2013 r. oraz w Regulaminie pracy z 2013 r. Regulaminy te zostały uchwalone przez organ uprawniony tj. Zarząd Spółdzielni. Obowiązujące regulaminy w sposób kompleksowy regulują zasady wynagradzania, zaszeregowania i warunki awansowania, premiowania oraz przyznawania innych świadczeń wynikających ze stosunku pracy pracownikom Spółdzielni. Lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania obowiązujących norm z zakresu prawa pracy do Kodeksu pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień.

Badania lustracyjne wykazały, że akta pracownicze są kompletne, a sposób ich prowadzenia i przechowywania zgodny jest z wymogami obowiązującymi w tym zakresie uwzględnionymi w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. z późn. zm. w sprawie prowadzenia dokumentacji w sprawach związanych ze stosunku pracy.

Spółdzielnia w lustrowanym okresie prowadziła na podstawie postanowień statutu działalność społeczną i oświatowo-kulturalną. W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia, poprzez Rady Osiedli raz w roku organizowała dla członków

festyn spółdzielczy z grami, zabawami i konkursami dla dzieci oraz zabawą taneczną dla dorosłych.

Spółdzielnia posiadała we władaniu grunty o pow. 13,6583 ha zajmowane na podstawie prawa użytkowania wieczystego gruntu. Uregulowany stan prawny gruntu umożliwił bieżącą realizację wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Na dzień 31.12.2014 r. w Spółdzielni było zrzeszonych 1.171 członków, w tym 29 członów współmałżonków. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry, w tym także rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste. Zastrzeżeń nie budzi też sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej i realizacja wniosków członków o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali.

Spółdzielnia na koniec okresu objętego badaniem zarządzała 36 budynkami, o łącznej liczbie 1.568 lokali mieszkalnych i 52 lokalami użytkowymi. Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych 1.078 zajmowanych było na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 479 na podstawie prawa odrębnej własności, 10 na podstawie umowy najmu i 1 bez ustalonego tytułu prawnego. Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno-technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 1 u.s.m. 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.

Podstawę kalkulacji stawek opłat dla poszczególnych nieruchomości stanowiły koszty poniesione przez daną nieruchomość. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynikały z planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Stawki opłat eksploatacyjnych zgodnie z postanowieniami ustawy zostały zróżnicowane dla członków i osób niebędących członkami.

Sposób dokonywania rozliczeń zaliczek na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków jak i kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania został unormowany w ramach wewnętrznych regulaminów uchwalonych przez organy statutowe. Stosowany w praktyce sposób dokonywania rozliczeń był zgodny z rozwiązaniami zawartymi w tych normach. Wniesione przez użytkowników lokali zaliczki na pokrycie kosztów dostawy ciepła oraz kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków rozliczane były indywidualnie z użytkownikami lokali w formie nadpłat lub niedopłat z tego tytułu.

W badanym okresie wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami, a mianowicie:

Rok 2012 - /-190.110,31/ zł;

Rok 2012 - /-165.923,50/ zł;

Rok 2013 - /-252.364,67/ zł;

Jednocześnie Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę bilansową z tytułu prowadzenia pozostałej działalności gospodarczej, która ukształtowała się następująco:

Rok 2012 – 350.315,82 zł;

Rok 2013 – 345.874,36 zł;

Rok 2014 – 350.879,41 zł;

Uzyskany zysk netto został zagospodarowany zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie przez Spółdzielnię gospodarki lokalami użytkowymi, a w zawartych umowach najmu interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

Na pozytywną ocenę zasługuje niski stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych. Na dzień 31.12.2015 r. kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych wynosiła 285.542,89 zł, co stanowiło 3,66% rocznego wymiaru tych opłat. Natomiast od lokali użytkowych kwota ta wynosiła 52.809,86 zł, co stanowiło 6,34% rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Występujący poziom zadłużeń był niższy od przeciętnego poziomu występującego w spółdzielczości mieszkaniowej, co świadczy o prawidłowym prowadzeniu działań windykacyjnych.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych do zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zawierają postanowienia chroniące jej interesy.

Spółdzielnia realizowała postanowienia art. 62 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. /Dz.U. z 2013 poz. 1409/. W okresie badanym dokonywano okresowych przeglądów stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, na podstawie których sporządzone zostały roczne, rzeczowo-finansowe plany remontów oraz okresowych kontroli stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków. Kontrole te były przeprowadzane terminowo, przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Wynik kontroli odnotowywano w ksiązkach obiektu budowlanego.

Książki obiektu budowlanego zostały założone dla każdego budynku, a sposób ich prowadzenia był zgodny z ogólnymi wymogami art. 64 ww. ustawy Prawo budowlane oraz Rozporządzeniem MSWiA z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego /Dz.U. z 2003 r. Nr 120 poz. 1134/.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stella” w Tychach tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Poniesione nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w latach 2012-2014 wyniosły odpowiednio:

Rok 2012 – 1.909.993,21 zł;

Rok 2013 - 1.773.060,34 zł;

Rok 2014 – 2.111.898,92 zł;

Stan funduszu remontowego na koniec roku 2015 był ujemny i wynosił /-224.367,63/ zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy realizacyjne zawierane z wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia chroniące interesy Spółdzielni, które to były w praktyce realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami.

Spółdzielnia posiada prawidłowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej w ramach Polityki rachunkowości dostosowanej do postanowień ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. /Dz.U. z 2013 r. poz. 330/. W okresie objętym lustracją ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Z ustaleń lustracji wynika, że sprawozdania finansowe za okres objęty lustracją zostały:

- sporządzone terminowo;
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia;
- złożone w terminach przewidzianych prawem w Sądzie Rejestrowym oraz Urzędzie Skarbowym;

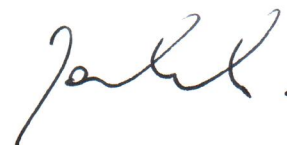
Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów oraz w sposobie rozliczania kosztów ogólnych spółdzielni.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie pozwalała na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, a uzyskane dodatkowe przychody z tego tytułu przeznaczyła na dofinansowanie jej działalności statutowej.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego Związek stwierdza, iż działalność Spółdzielni w lustrowanym okresie prowadzona była prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami statutu, normami wewnętrznymi Spółdzielni oraz uchwałami organów samorządowych. W konkluzji badania lustracyjnego Związek pozytywnie ocenia działalność Spółdzielni w lustrowanym okresie i nie formułuje żadnych wniosków polustracyjnych do przedłożenia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu.

Jednakże stosownie do postanowień art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze prosimy o przedstawienie wyników lustracji członkom Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.



IDJ/73/2016