



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 25 listopada 2015 roku.

L dz. 2446/2015

Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gnieźnie	
Wpł. dn.	30-11-2015
L. dz.	77939
podpis	

Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Budowlanych 2
62 - 200 Gniezno

W wyniku umowy z dnia 14 lipca 2015 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Gnieźnieńską Spółdzielnią Mieszkaniową w Gnieźnie w dniach od 1 września do 16 listopada 2015 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2012 roku do 31.12.2014 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 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).
- 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),
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
- 7. 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 lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe.

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.

Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gnieźnie przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2012 roku obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2009 - 2011. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 3.10.2012 roku Związek przedstawił Spółdzielni 3 wnioski, które zostały rozpatrzone przez doroczne Walne Zgromadzenie, odbyte w częściach w 2013 roku. Walne Zgromadzenie nie podjęło jednak uchwały na okoliczność rozpatrzenia tych wniosków, co jest wymogiem art. 38 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego. Zarząd Spółdzielni dopełnił wymogów tej ustawy informując Związek o sposobie realizacji przedstawionych wniosków.

W latach 2012-2014 podstawą działania Spółdzielni był statut ze zmianami uchwalonymi i zarejestrowanymi w tekście jednolitym statutu w 2011 roku, a następnie w 2013 roku oraz w 2014 roku. Lustracja nie wykazała mankamentów statutu Spółdzielni, a w szczególności niedostosowania jego postanowień do Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia posiada

wymagane statutem normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a regulaminy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Pomimo, że lustracja nie wykazała mankamentów posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów, to w opinii Związku odległe daty uchwalenia niektórych z tych unormowań – poprzedzające istotne zmiany w obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisach prawa oraz ostatnie zmiany statutu (np. regulamin gospodarki finansowej uchwalony w maju 2006 roku, tj. w dacie poprzedzającej uchwalenie istotnych dla spółdzielni mieszkaniowych zmian ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2007 roku – art. 17 ust.1 pkt.44) - wskazują na konieczność dokonania szczegółowej analizy postanowień regulaminowych pod kątem pełnego ich dostosowania do aktualnych rozwiązań prawnych określonych przepisami ustawowymi oraz postanowieniami statutu.

W latach 2012 - 2014 w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Samorządy Mieszkańców Budynków.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

W świetle ustaleń lustracji:

- Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno-nadzorczej oraz zarządzającej,
- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni,
- decyzje Rady Nadzorczej ukierunkowały prace 3 Komisji Rady,
- Rada Nadzorcza i jej Komisje pracowały w oparciu o okresowe plany pracy, a częstotliwość jej posiedzeń oraz sposób ich udokumentowania oraz udokumentowania prac Komisji Rady zastrzeżeń nie budzi,
- stosownie do postanowień statutu Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej pobierali wynagrodzenia za udział w pracach tego organu; wynagrodzenia te wypłacane w formie ryczałtu nie były wyższe od wysokości określonej art. 8² pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m.in. tryb obradowania i podejmowania uchwał, udokumentowanie posiedzeń),
- 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 głównie oceną pracy tego organu; z oceny tej wynika przede wszystkim, że decyzje Zarządu nie naruszyły uprawnień innych organów Spółdzielni oraz przepisów obowiązującego prawa,

- Samorządy Mieszkańców Budynków podejmowały decyzje i wnioski o charakterze opiniodawczym w zakresie przedmiotowym określonym dla tych organów w normach wewnętrznych Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, a struktura ta zapewnia warunki realizacji zadań Spółdzielni. W latach 2012 – 2014 średnioroczna liczba zatrudnionych była niższa od określonej strukturą organizacyjną, a łączna kwota wynagrodzeń pracowniczych nie przekroczyła zalimitowanych planem gospodarczo – finansowym; lustracja nie wykazała jednak aby miało to wpływ na poziom realizacji przez Spółdzielnię jej zadań. W badanym okresie dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne unormowania (regulamin pracy oraz regulamin wynagradzania); lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż Spółdzielnia prowadzi różnorodne formy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Podstawą prowadzenia przez Spółdzielnię tych działalności są postanowienia statutu, a bazą infrastruktura będąca w posiadaniu Spółdzielni. Koszty tych działalności finansowane są opłatami wnoszonymi przez członków w ciężar kosztów eksploatacji oraz innymi przychodami (vide str. 45 pr. lustracji).

Ustalenia lustracji wskazują, że na koniec 2014 roku niemal wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni (ponad 98% ogólnej powierzchni) posiadały uregulowany stan prawny. Spółdzielnia podjęła działania w celu uporządkowania stanu prawnego terenów o nieuregulowanym stanie prawnym jak również osiągnęła istotny postęp w przedmiocie zmiany prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności (vide str. 127 pr. lustracji).

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

W badanym okresie Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gnieźnie prowadziła rozległą działalność w sferze zarządzania nieruchomościami obejmującą (stan na 31.12.2014 r.):

- zasoby własne składające się z 280 budynków mieszkalnych (8637 lokali mieszkalnych), 53 pawilonów wolnostojących oraz 1158 garaży zlokalizowanych w 3 miejscowościach (Gniezno, Pobiedziska, Kłecko); w zasobach tych wyodrębniono 229 nieruchomości mieszkaniowych, 33 nieruchomości lokali użytkowych, 42 nieruchomości garażowe oraz 50 nieruchomości gruntowych,

- zasoby 18 wspólnot mieszkaniowych obsługiwanych odpłatnie na podstawie stosownych umów.

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

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym Spółdzielnia prowadziła odrębnie dla każdej nieruchomości, ewidencję i rozliczenia przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Świadczy to, że Spółdzielnia realizuje wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób nie będących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. We wszystkich latach badanego okresu działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła: w 2012 roku – 219.365,22 zł., w 2013 roku – 200.447,50 zł., a w 2014 roku – 772.096,16 zł.; nadwyżki te są wypadkową dodatnich i ujemnych wyników finansowych w poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych (vide zał. nr 2 do pr. lustracji).
3. W latach 2012 – 2014 Spółdzielnia uzyskała znaczące nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia pozostałej działalności nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych). Nadwyżki te - zgodnie z uchwałami dorocznych Walnych Zgromadzeń w latach 2013 – 2015 - zasiliły gospodarkę zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (vide str. 118 pr. lustracji).
4. W badanym okresie Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła oraz zimnej wody, a podstawą przeprowadzenia tych rozliczeń były postanowienia jej norm wewnętrznych.
5. Nie wystąpiły nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi.

Według stanu na dzień 31.12.2014 roku kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych wyniosła 1.957.005,22 zł., co stanowiło 5,39% rocznego wymiaru tych opłat; poziom tych zadłużeń zmalał w

stosunku do poziomu z analogicznego okresu w 2012 roku (8,01%). Natomiast nieznacznie wzrósł w badanym okresie poziom zadłużeń w opłatach od garaży (z 2,12% do 2,38%) oraz innych lokali użytkowych (z 5,79% do 6,60%). Poziom zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych na koniec 2014 roku był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Świadczy to o skuteczności podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Spółdzielnia zawarła umowy z dostawcami usług komunalnych do nieruchomości ale:

- umowa zawarta w dniu 30.12.1999 roku z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Gnieźnie powinna być zaktualizowana w związku z późniejszą nowelizacją przepisów Prawa energetycznego i wydanych na jej podstawie rozporządzeń,
- umowa o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków zawarta w dniu 29.12.2003 roku z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Kłecku nie w pełni zapewnia ochronę interesów Spółdzielni albowiem nie zawiera postanowień o bonifikatach, opustach i karach umownych za dostarczenie wody niewłaściwej jakości.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego, a wyniki tych kontroli i przeglądów posłużyły do opracowania bilansów potrzeb remontowych z oceną stopnia pilności ich wykonania oraz do sporządzenia rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów, z uwzględnieniem wyodrębnionych nieruchomości, które uchwaliła Rada Nadzorcza. Dla każdego budynku założono książkę obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tych książek zastrzeżeń nie budzi.

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 tego funduszu 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. W latach 2012 - 2014 nakłady Spółdzielni na remonty wyniosły łącznie 21.491.090 zł. Nakłady te zostały w pełni pokryte środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych jego przychodów; na koniec 2014 roku fundusz ten wykazywał saldo dodatnie w wysokości 4.357.268,05 zł. Na szczególną uwagę zasługują efekty realizowanego przez Spółdzielnię od 1996 roku programu energooszczędnego, w tym przede wszystkim w zakresie dociepleń budynków; na koniec 2014 roku w zasobach Spółdzielni ściany ocieplone posiadało 271 budynków.

W badanym okresie roboty remontowe w nieruchomościach Spółdzielni zostały wykonane przez wykonawców obcych wyłonionych w procedurach określonych normami jej wewnętrznymi. Umowy zawarte z tymi wykonawcami zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót.

W badanym okresie ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów znowelizowanej ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały:

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez biegłego rewidenta; biegły wykazał poprawność ich sporządzenia,
- zatwierdzone uchwałami Walnych Zgromadzeń w latach 2013 – 2015,
- przekazane w wymaganych prawem terminach do Sądu, Urzędu Skarbowego oraz do Krajowej Rady Spółdzielczej (Monitor Spółdzielczy – B).

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości, w gospodarce kasowej oraz w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada zadłużenie z tytułu kredytów objętych ustawą z 30.11.1995 roku (z późniejszymi zmianami) o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Na dzień początkujący okres objęty lustracją spłatą tego kredytu obciążonych było 72 lokale, natomiast na koniec 2014 roku – 54 lokale. Ogółem w badanym okresie zadłużenie z w/w tytułu zmalało z kwoty 6.296.016,02 zł. do 5.388.268,92 zł. Spółdzielnia dokonywała spłat kredytów w wysokościach i terminach określonych ustawą stąd naliczona przez bank waloryzacja odsetek wykupionych przez budżet była na koniec każdego roku anulowana.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała relatywnie wysoki poziom wolnych środków finansowych, które zostały zdeponowane na rachunkach i lokatach bankowych. Środki te przyniosły Spółdzielni dodatkowe przychody z tytułu odsetek (vide gospodarka finansowa Spółdzielni – załącznik do pr. lustracji), które zasiliły jej działalność. Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

W latach 2012 – 2014 Spółdzielnia kontynuowała działania związane z realizacją obowiązków wynikających z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (Dz. U. nr 4 z 2001 r., poz. 27 z późniejszymi zmianami) dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali; efekty tych działań zostały przedstawione w protokole lustracji (str. 61 – 62 oraz-127).

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Ściśle przestrzegać przepisów art. 38 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego nakładających na Walne Zgromadzenie obowiązek podjęcia uchwały na okoliczność rozpatrzenia wniosków polustracyjnych.
2. Dokonać szczegółowej analizy postanowień regulaminów o odległych datach uchwalenia pod kątem dostosowania ich do ostatnich zmian statutu oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa.
3. Zainicjować działania w celu wyeliminowania wykazanych przez lustrację mankamentów umów zawartych z dostawcami usług komunalnych.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w wniosków.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

LK/189/2015