



# 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 25-001-10-07

Warszawa, dnia 03.02.2022 r.

L.dz. 118 /2022



Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
ul. Budowlanych 2  
62-200 Gniezno

Zgodnie z umową z dnia 28 kwietnia 2021 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Gnieźnieńską Spółdzielnią Mieszkaniową w Gnieźnie, w dniach od 13 lipca 2021 roku do 18 stycznia 2022 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja 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.
5. Działalność inwestycyjna.
6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
7. Gospodarka finansowa.

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 (rejstry, akta członkowskie, akty notarialne),

- dokumentacja techniczna budynków ,
- dokumenty finansowo-księgowo i sprawozdawczość w tym zakresie,
- dokumentacja dotyczą inwestycji,
- 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 w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego. Poprzednia lustracja została przeprowadzona na przełomie 2018 i 2019 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 12 lutego 2019 roku Związek przedstawił siedem wniosków, mających na celu usprawnienie działalności Spółdzielni i usunięcie uchybień. Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski polustracyjne zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu przez Radę Nadzorczą, które odbyło się w częściach w 2019 rok; wnioski te zostały przyjęte do realizacji uchwałą nr 7/2019 Walnego Zgromadzenia. Zarząd pismem z dnia 8 marca 2019 roku poinformował Związek o realizacji wniosków polustracyjnych – tym samym obowiązek art. 93 § 1b został wypełniony.

W badanym okresie oprócz lustracji przeprowadzonej przez Związek, w Spółdzielni miały miejsce kontrole podmiotów zewnętrznych w zakresie przysługujących tym podmiotom uprawnień ustawowych. Przeprowadzone kontrole przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych oraz Bank PKO BP S.A. nie wykazały uchybień.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia występowała z wnioskami o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców, a także o zmianę wpisu w KRS, co wynikało ze zmian w organach statutowych Spółdzielni oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów w aktach rejestrowych.

Ostatnie zmiany statutu dostosowujące jego postanowienia do zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy – Prawo spółdzielcze uchwalone zostały podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków w 2018 roku. Zmiany statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Z ustaleń lustracji wynika, że w obowiązującym statucie w sposób szczegółowy i zgodny z postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze przyjęto rozgraniczenie kompetencji organów statutowych do ustanawiania norm wewnętrznych w Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. Część regulaminów posiada odległe daty uchwalenia – w ocenie Związku należy dokonać analizy regulaminów, dostosowując ich postanowienia do obowiązujących przepisów prawa, w tym ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy – Prawo spółdzielcze.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia. Walne Zgromadzenia w 2018 i 2019 roku zwołane zostały w terminach przewidzianych w ustawie Prawo spółdzielcze tj. do 30 czerwca. Ze względu na ogłoszony stan pandemii termin zwołania Walnego Zgromadzenia w 2020 roku uległ przesunięciu. Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości odnośnie sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, jak również w przebiegu oraz sposobie udokumentowania obrad tego organu.

W 2019 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru nowego składu osobowego Rady Nadzorczej, w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu. W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji, zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej.

Stosownie do postanowień statutu Zarząd Spółdzielni działał w składzie dwuosobowym. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w trybie zwoływania posiedzeń, obradowania oraz podejmowania uchwał. Dokumentacja z posiedzeń Zarządu jest kompletna.

Statutowym organem są również Samorządy Mieszkańców Budynków, które działały w charakterze opiniodawczym w sprawach dotyczących nieruchomości, w których zostały powołane.

Obowiązujący w lustrowanym okresie schemat organizacyjny był kompletny i zapewniał warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. Dokumentacja pracownicza jest kompletna, sposób prowadzenia akt osobowych pracowników dostosowany został do wymogów Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 roku w sprawie dokumentacji pracowniczej. Spółdzielnia posiada wymagane na podstawie Kodeksu pracy unormowania regulujące stosunki pracy oraz zasady wynagradzania (regulamin pracy, wynagradzania pracowników i regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych). Lustracja nie stwierdziła przypadków nieprzestrzegania przez Spółdzielnię, jako pracodawcę, obowiązujących przepisów z zakresu prawa pracy.

Spółdzielnia realizuje spoczywające na niej obowiązki wynikające z ustawy o ochronie danych osobowych. Funkcjonujący w Spółdzielni system

kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia nie budzi zastrzeżeń. Zasoby Spółdzielni są ubezpieczone.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zarządzała terenami o ogólnej powierzchni 52,40 ha, w tym do 11,15 ha Spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania, do 41,55 ha prawo własności. Z ustaleń lustracji wynika, że 1,06 ha gruntów jest o nieuregulowanym stanie prawnym – z wniosku Spółdzielni toczy się postępowanie o zasiedzenie terenu. Realizacja przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności lokali przeprowadzana była zgodnie z przepisami. Na koniec 2020 roku status odrębnej własności posiadało 3.323 lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 10.859 członków.

Spółdzielnia posiada Regulamin przyjmowania w poczet członków określający warunki korzystania z mieszkania i zamiany mieszkań zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Ze względu na odległą datę uchwalenia tego unormowania i w związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku, należy uchylić ww. regulamin lub dostosować do obecnego stanu prawnego; sprawy związane z przyjmowaniem w poczet członków Spółdzielni oraz prawa i obowiązki członków określono w statucie, który dostosowano w tym zakresie do przepisów ustawowych.

Działalność inwestycyjna prowadzona była zgodnie z postanowieniami statutu oraz w oparciu o uchwałę nr 10/2004 Walnego Zgromadzenia z dnia 18 czerwca 2014 roku. Spółdzielnia posiada kompletną bazę normatywną, stanowiącą podstawy podjęcia i realizacji inwestycji.

W 2011 roku Spółdzielnia zakończyła działalność inwestycyjną – I etap budowy garaży przy ul. Laubitz w Gnieźnie (budowa 24 garaży). Z tytułu budowy garaży od 2011 roku na koncie „środku trwałe” występowała nierozliczona kwota w wysokości 9.636,15 zł. Spółdzielnia zrealizowała wniosek z poprzedniej lustracji – powyższa kwota została przeksięgowana na koszty operacyjne niestanowiące kosztów uzyskania przychodów.

II etap budowy garaży został rozpoczęty w 2019 roku na wniosek Zarządu, zaakceptowany przez Radę Nadzorczą. Skorzystano z decyzji o warunkach zabudowy i gospodarowania terenu Starostwa Powiatowego w Gnieźnie nr 622/02 wydanego 31 grudnia 2002 roku; pozwolenie na budowę z dnia 10 lipca 2003 roku Starosty Gnieźnieńskiego. Po realizacji I etapu budowy inwestycji, działania dotyczące II etapu zostały czasowo przerwane z powodu braku chętnych na zakup garaży. Pozwolenie na budowę

nie wygasto z uwagi na wykonywane prace na terenie działki w latach 2008-2018 dotyczące prac związanych w budową II etapu inwestycji.

Spółdzielnia nie korzystała z kredytów na realizację inwestycji. Decyzję o zaangażowaniu środków własnych Spółdzielni podjęła Rada Nadzorcza uchwałą z dnia 18 czerwca 2004 roku; uchwała nr 10/2004 była podjęta na realizację całej inwestycji, tj. budowę 104 garaży przy ul. Laubitza – I etap 24 garaże, a II etap – 80 garaży. Poniesione nakłady Spółdzielnia otrzymała w II połowie 2021 roku po sprzedaży oferowanych garaży.

W zakresie realizacji procesu inwestycyjnego – budowy garaży lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości, ustalając, że:

- wykonawca realizowanego zadania inwestycyjnego wyłoniony został w trybie określonym obowiązującym regulaminem,
- roboty były realizowane w terminach umownych,
- faktury za wykonane roboty były wystawiane w oparciu o protokoły odbioru robót i zatwierdzane do wypłaty po ich weryfikacji przez uprawnione osoby,
- nadzór inwestorski nad robotami udokumentowany został protokołami odbiorów częściowych i końcowego oraz wpisami do dziennika budowy prowadzonego dla inwestycji.

Ponadto Spółdzielnia przestrzegała wymogów terminowych określonych w art. 21 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ze wszystkimi nabywcami zawarła akty notarialne do końca 2021 roku.

Walne Zgromadzenie z dniem 23 lipca 2021 roku podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia założeń organizacyjno-finansowych dla planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych budowy garaży przy ul. Lednickiej w Gnieźnie.

Selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych pod względem oceny stanu estetyczno-technicznego budynków oraz otaczającej je infrastruktury osiedlowej wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowych i technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).

W badanym okresie Spółdzielnia w ramach działalności gospodarczej zarządzała 21 wspólnotami mieszkaniowymi.

Ewidencja księgowa kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> 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.

W latach objętych lustracją gospodarka zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów, wynoszącą:

- w roku 2018 – 1.453.745,24 zł,
- w roku 2019 – 1.538.128,53 zł,
- w roku 2020 – 1.343.868,83 zł.

Opłaty od lokali mieszkalnych nie pokrywały ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na te lokale. Ujemne wyniki finansowe na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wskazują na potrzebę dokonania analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem pełnego dostosowania wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali do ponoszonych kosztów z tego tytułu.

Spółdzielnia uzyskiwała także dochody z działalności gospodarczej. Wynik finansowy netto z tej działalności ukształtował się następująco:

- w 2018 roku - w kwocie 1.083.494,07 zł,
- w 2019 roku – w kwocie 1.652.513,80 zł,
- w 2020 roku – w kwocie 917.230,69 zł.

O przeznaczeniu uzyskanych nadwyżek każdorazowo decydowało Walne Zgromadzenie Członków podejmując stosowaną uchwałę w tym zakresie.

Z ustaleń lustracji wynika, Spółdzielnia nie zrealizowała wniosku z poprzedniej lustracji albowiem w okresie badanym opłaty wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów podgrzania wody były nadal niższe od faktycznego kosztu jej dostawy.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zarządzaniu przez Spółdzielnię lokalami użytkowymi będącymi przedmiotem umów najmu. Spółdzielnia pobiera kaucję tytułem zabezpieczenia roszczeń powstałych w związku z najmem lokalu.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2018 stanowiły 4,35% ich rocznego wymiaru, a na koniec 2020 roku 3,99%. W odniesieniu do lokali użytkowych - wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 4,22% w 2018 roku i 4,83% w 2020 roku, a w przypadku garaży zadłużenia stanowiły 1,07% w 2018 roku i 1,48 na koniec 2020 roku.

Spółdzielnia na bieżąco informowała swoich członków o możliwości skorzystania z dodatków mieszkaniowych. W okresie objętym lustracją kwota przekazanych dodatków wyniosła łącznie 1.179.659,73 zł. Lustracja nie wnosi zastrzeżeń w zakresie podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych, Spółdzielnia winna utrzymać kierunek prowadzonych działań w tym zakresie.

Dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

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. We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrolne stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego.

Działalność remontowa zasobów Spółdzielni prowadzona była w oparciu o plany remontów, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z regulaminem fundusz remontowy składa się z dwóch części – A i B, które różnią się źródłami zasilania, przeznaczeniem zakumulowanych środków oraz podmiotami dyspozycyjnymi.

Poniesione w latach 2018-2020 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 24.803.054,30 zł. Zostały one sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2020 roku wynosił 2.887.098,99 zł – saldo funduszu remontowego części A wynosiło 5.922.946,66, a saldo części B było ujemne i wynosiło 3.035.847,67 zł

Prace remontowe i konserwacyjne w badanym okresie zlecane były przez wykonawców zewnętrznych wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi. Analiza umów na roboty remontowe wykazała, że Spółdzielnia stosuje trzy rodzaje umów:

- umowy o charakterze ogólnym – w umowach nie ma ustalonych potrąceń procentowych lub kwotowych z tytułu zabezpieczenia prawidłowego wykonania prac remontowych oraz brak wysokości procentowych kar umownych – poza tym zabezpieczono interesy Spółdzielni;
- umowy zawierane po przetargach ofertowych – postanowienia dotyczące zabezpieczenia interesów Spółdzielni są zachowane;
- umowy z wykonawcami stałymi dla usług przeglądu zasobów w ramach art. 62 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane – w umowach zabezpieczono interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne gospodarki finansowej. Ewidencja księgową Spółdzielni była prowadzona w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości - zasady te są dostosowane do wymogów ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za lata 2018-2020 zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Wyboru podmiotu do badania sprawozdań dokonywał organ statutowo upoważniony - Rada Nadzorcza. Sprawozdania zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia oraz terminowo złożone w uprawnionych instytucjach.

Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji składników majątkowych, spełniając wymogi określone przepisami ustawy o rachunkowości.

W latach 2018-2020 Spółdzielnia posiadała zadłużenia z tytułu kredytów objętych ustawą z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu i odsetek wynosiła 24. Natomiast na dzień 31 grudnia 2020 roku liczba ta zmniejszyła się do 10 lokali mieszkalnych. Coroczne kontrole przeprowadzone przez PKO BP wykazały, że obsługa spłaty zadłużeń przez Spółdzielnię była prawidłowa.

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat bankowych, od których uzyskała z tytułu odsetek dodatkowe przychody o łącznej wysokości 251.202,81 zł, które zasilily jej gospodarkę.

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 Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gnieźnie rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dokonać szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień z statutem i obowiązującymi przepisami prawa.
2. Dokonać analizy sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia kosztów utrzymania zasobów opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.
3. Dostosować wysokość zaliczek na podgrzanie wody wnoszonych przez użytkowników lokali do faktycznych ponoszonych kosztów.
4. Rozważyć wprowadzenie do treści umów o roboty remontowe zabezpieczeń z tytułu prawidłowego wykonania prac remontowych oraz kar umownych.



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