

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel. (22) 620-00-28, 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 REGON 010016329
www.kzrsm.pl

L.dz. ZR/ 139/2023

Warszawa, dn. 27.07. 2023 r.

PDO	EZ	TU	OC	GK
00	Sieradzka Spółdzielnia Mieszkaniowa 05/222/2023			OP
	wpl.	1-8-07-2023		
OW	Znak 1/4837			OR
OK	OS	OI	GKI	OM

Rada Nadzorcza i Zarząd
Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Marszałka J. Piłsudskiego 5b
98 – 200 Sieradz

W wyniku umowy z dnia 13.10.2022 r. zawartej między Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Sieradzką Spółdzielnią Mieszkaniową w Sieradzu, w dniach od 17.04.2023 do 30.06.2023 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1) Organy samorządowe i organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny,
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.

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 inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.

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 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, w tym dotacji budżetowych,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

7) Działalność inwestycyjna:

- podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
- potrzeby mieszkaniowe,
- sprawy terenowo – prawne,
- przygotowanie inwestycji,
- realizacja inwestycji i nadzór inwestorski w trakcie realizacji inwestycji,
- finansowanie inwestycji.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu 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 inne unormowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja pracy organów Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,

- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami oraz dokumentacja dotycząca wykonanych robót remontowych,
- dokumentacja i ewidencja finansowo – księgowo,
- dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną i wrywkową.

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

Sieradzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sieradzu wypełnia obowiązek określony art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze, dotyczący poddawania Spółdzielni przynajmniej raz na 3 lata badaniom lustracyjnym, albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2020 roku obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2017 – 2019. Na podstawie ustaleń lustracji w syntezie polustracyjnej z dnia 23.12.2020 roku Związek przedstawił ocenę działalności, z której nie wynikała konieczność przedstawienia Spółdzielni wniosków polustracyjnych.

W badanym okresie Spółdzielnia na bieżąco dokonywała aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego z zachowaniem terminów ustawowych na zgłaszanie zmian. Dane objęte tymi wpisami na dzień 14.04.2023 r. były aktualne.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o Statut, którego ostatnie zmiany zostały zatwierdzone w dniach 26, 27, 28, 29 i 30 czerwca 2018 r. oraz zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 29.03.2019 r.

Spółdzielnia posiada regulaminy wskazane w Statucie do uchwalenia przez jej organy z wyjątkiem tych regulaminów, których brak jest uzasadniony nieprowadzeniem aktualnie przez nią takich działań oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, bowiem ogólne zasady obradowania tego organu zostały określone w Statucie Spółdzielni. Unormowania wewnętrzne Spółdzielni o charakterze regulaminowym zostały uchwalone przez organy statutowo uprawnione. Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych o odległych datach ich uchwalenia (2009 r., 2010 r., 2011 r. – 2013 r., 2015 r. i 2016 r.), które wymagają analizy pod kątem zgodności z aktualnie obowiązującym stanem prawnym i zmienionymi przepisami Statutu Spółdzielni.

W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy przewidziane postanowieniami Statutu, tj.: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

Z ustaleń lustracji wynika, że:

- a) w latach 2020 – 2021, na podstawie art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, Zarząd nie zwoływał Walnych Zgromadzeń,
- b) w 2020 r., na podstawie regulacji szczególnych przewidzianych na czas epidemii wprowadzonych do art. 36 (paragrafy 9-13) ustawy - Prawo spółdzielcze pozwalających podejmować określoną uchwałę walnego zgromadzenia na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia na odległość, Zarząd zorganizował głosowanie uchwał Walnego Zgromadzenia na piśmie – lustracja nie wniosła uwag do organizacji i przebiegu tego głosowania,
- c) Walne Zgromadzenie podzielone na dwie części odbyło się w 2022 r. - lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie terminowości i sposobu jego zwołania, a także przebiegu obrad i w sposobie obradowania, z wyjątkiem niepotwierdzenia podpisami osób reprezentujących Zgromadzenie przyjętych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu.

W czerwcu 2022 r. miały miejsce wybory członków Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu, która została przedłużona na podstawie art. 90a ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (po jej zmianie w dniu 19.06.2020 r.). Przebieg wyborów nie budzi zastrzeżeń. Osoby wybierane do Rady Nadzorczej spełniały kryteria wskazane w art. 8² ust. 2 i ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Decyzje Rady Nadzorczej nie naruszały kompetencji innych organów oraz postanowień statutu i obowiązujących spółdzielnie przepisów prawa. Stosownie do postanowień Statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w jej posiedzeniach, a sposób tego wynagrodzenia był zgodny z przepisami art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja wykazała, że Zarząd pracował zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działalności

Spółdzielni jest głównie oceną pracy tego organu. Z oceny tej wynika, że decyzje Zarządu nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała uchwaloną przez Radę Nadzorczą kompletną strukturę organizacyjną (schemat organizacyjny uchwalony w 2015 r. i Regulamin organizacyjny uchwalony w 2009 r.), w której jednak nie został uwzględniony funkcjonujący w Spółdzielni trzyosobowy Zarząd. Zatwierdzając razem ze schematem organizacyjnym zakresy obowiązków poszczególnych komórek organizacyjnych, nie zaktualizowano Regulaminu organizacyjnego stanowiącego opisową formę struktury organizacyjnej. Dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a przyjęty w Spółdzielni system kontroli wewnętrznej i ochrony mienia oraz sposób jego realizacji nie budzi zastrzeżeń.

W latach 2020 – 2022 średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni zmniejszyło się z 101,84 etatów w 2020 r. do 93,93 etatów w 2022 r. Spadek zatrudnienia nastąpił we wszystkich grupach pracowników (tj. na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych).

Na duże uznanie zasługuje szeroki zakres prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Koszty tej działalności pokrywają członkowie Spółdzielni oraz osoby mieszkające w zasobach Spółdzielni niebędące jej członkami, zgodnie z art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wymaganą tymi przepisami uchwałą Walnego Zgromadzenia podjętą w 2012 r.

Ustalenia lustracji wskazują, że na dzień 31.12.2022 r. we władaniu Spółdzielni są grunty o powierzchni 61,1469 ha, w tym: własność Spółdzielni 4,8547 ha; grunty stanowiące współwłasność 39,6539 ha; prawo użytkowania wieczystego Spółdzielni 16,0034 ha; współużytkowanie wieczyste 0,6349 ha, które posiadają uregulowany stan prawny potwierdzony w księgach wieczystych. Na gruntach będących we władaniu Spółdzielni znajdują się drogi dojazdowe, garaże, budynki mieszkalne wielolokalowe, budynki administracji, budynki kotłowni, pawilony handlowo - usługowe, place zabaw, boisko, tereny zielone, drogi dojazdowe (osiedlowe), ciągi pieszo-jezdne, parkingi i zatoczki parkingowe. Spółdzielnia nie posiada nieruchomości z obciążoną hipoteką.

Uregulowany stan prawny gruntów w zasobach Spółdzielni umożliwił realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach. Wnioski osób uprawnionych z żądaniem przeniesienia odrębnej własności lokalu, do których posiadały spółdzielcze prawa do lokali, były realizowane na bieżąco, o ile osoby te spełniły warunki wymagane ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Na koniec 2022 r. status odrębnej własności posiadało 4044 lokali mieszkalnych, co stanowiło 43,66% ogólnej liczby lokali mieszkalnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dotyczących dyspozycji lokalami, a także w sposobie prowadzenia dokumentacji członkowskiej i wymaganych przepisami prawa rejestrów. Wyjątek stanowi wpisywanie do rejestru członków podstawy uzyskania prawa do lokalu nie wskazanego do umieszczenia w rejestrze członków przepisami ustawy - Prawo spółdzielcze i Statutu. Spółdzielnia przekazywała protokołem zdawczo - odbiorczym lokale mieszkalne najemcom oraz osobom, które wygrały przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, co zabezpiecza interes Spółdzielni w przypadku ewentualnych wzajemnych roszczeń w zakresie napraw i remontów po zdaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

Sieradzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sieradzu prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami obejmującymi zasoby własne składające się z 219 budynków mieszkalnych z 9263 lokalami mieszkalnymi wybudowanych w latach 1960 – 2018 r. Wszystkie budynki są docieplone. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 466 158,90 m². Wszystkie mieszkania wyposażone są w indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła i wody, natomiast pojedyncze mieszkania nie są rozliczane wg wskazań urządzeń pomiarowych. Wszystkie mieszkania są ogrzewane z centralnego źródła ciepła, natomiast 88,78% ogólnej powierzchni korzysta z centralnie dostarczanej ciepłej wody. 18 budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest wyposażonych w windy osobowe w łącznej ilości 38.

Na dzień 31.12.2022 roku w zasobach Spółdzielni znajduje się 260 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 23 855,81 m², w tym 38 lokali w budynkach mieszkalnych oraz 222 lokale w 33 pawilonach handlowo – usługowych. Powierzchnia lokali użytkowych przeznaczonych na wynajem na koniec tego roku wynosiła 15 038,68 m², natomiast powierzchnia lokali zajęta na potrzeby Spółdzielni to 3 636,85 m². Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia posiadała wolne powierzchnie, które nie znalazły najemcy.

Ponadto w Spółdzielni znajduje się 496 garaży o powierzchni 8 192,46 m², w tym 461 garaży o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, natomiast 34 garaże posiada prawo odrębnej własności. Jeden garaż stanowi mienie Spółdzielni.

Przeprowadzona w czasie lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno – porządkowym oraz technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu. Budynki wyposażone są w tabliczki adresowe przy wejściach do klatek schodowych, a na ścianach szczytowych umieszczone są adresy poszczególnych bloków. Na niektórych budynkach przy wejściach do klatek, na wniosek mieszkańców, zostały zamontowane metalowe koszyki na ulotki reklamowe. Wokół budynków jest dużo zieleni – trawniki, krzewy, kwiaty i drzewa. Trawniki i

tereny zielone są utrzymane w bardzo dobrym stanie. Place zabaw ogrodzone, wyposażone w sprzęt zabawowy, utrzymane w dobrym stanie porządkowym i estetycznym. Ciągi pieszo – jezdne w stanie dobrym. Ogólnie osiedla są czyste, zadbane. Ciągi piesze wzdłuż bloków są wyłożone kostką brukową, zatoczki parkingowe utwardzone - ich stan jest dobry. Oświetlenie energooszczędne przed klatkami i wewnątrz wyposażone w czujniki ruchu – lampy oświetlające wejścia do klatek zabezpieczone kloszami. Klatki schodowe utrzymane w czystości. Ściany w klatkach schodowych czyste. Na klatkach schodowych wizytowanych budynków są tablice ogłoszeń, na których umieszczono: nr telefonów alarmowych, w tym do Spółdzielni, zakres obowiązków firmy sprzątajacej, informacja o terminach przyjmowania interesantów przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

Gospodarka Spółdzielni była prowadzona na podstawie rocznych planów gospodarczo - finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Stawki opłat dla lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni ustalano na podstawie analizy wyników z tytułu przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok poprzedni oraz zaplanowanych kosztów na dany rok w planie gospodarczo - finansowym.

Wypracowane przez Spółdzielnię nadwyżki bilansowe stanowiące pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej były przeznaczane przez Walne Zgromadzenia na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, z których pochodzą, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Natomiast nadwyżki bilansowe stanowiące pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej w kwotach wskazanych w uchwałach Walnych Zgromadzeń w sprawie podziału nadwyżki bilansowej były przeznaczane na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uzasadniało to różnicowanie opłat z tego tytułu pomiędzy członkami Spółdzielni, a osobami niebędącymi jej członkami posiadającymi spółdzielcze prawa do lokali oraz odrębną własność lokali. Dzięki takiemu działaniu Spółdzielnia w badanym okresie uzyskiwała dodatnie wyniki w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, bowiem ujemny wynik tej działalności za dany rok był pokryty częścią nadwyżki bilansowej, co miało wpływ na ograniczanie wzrostu opłat za lokale członków Spółdzielni.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, w zasobach Spółdzielni, a przychodami z opłat wnoszonymi na ten cel, zwiększała odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Spółdzielnia realizuje wynikający z tego przepisu obowiązek rozliczania tych kosztów, o czym świadczą zróżnicowane stawki opłat z tego tytułu pomiędzy nieruchomościami. Bowiem z obowiązku tego wynika zasada dostosowania wysokości opłat na ten cel (tj. opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) do poniesionych kosztów w danej nieruchomości. Zasadę tę potwierdza obowiązująca linia orzecznictwa sądowego - Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23.08.2012 r. sygn. II CNP 17/12 wskazał bowiem, że wysokość opłat w spółdzielni powinna być tak skalkulowana, aby zachowana była równowaga pomiędzy kosztami i przychodami, natomiast w razie powstania różnicy, powinna ona być skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu opłat eksploatacyjnych, w tym samym, a najpóźniej w następnym roku obrachunkowym.

Spółdzielnia wypełnia wynikający z art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązek prowadzenia ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości.

Po zakończeniu przyjętych okresów rozliczeniowych Spółdzielnia dokonywała z użytkownikami lokali indywidualnych rozliczeń z tytułu dostawy:

- ciepła na potrzeby c.o.,
- wody i ciepła na cele podgrzania wody użytkowej,

zgodnie z przepisami odpowiednich regulaminów określających zasady tych rozliczeń. Spółdzielnia nie rozliczyła w roku 2022 indywidualnie na lokale stałych kosztów ciepła, w Regulaminie rozliczania kosztów ciepła nie określono obowiązku ich indywidualnego rozliczania. Stan ten będzie uregulowany w rozliczeniu za 2023 r.

O zmianie wysokości opłat za używanie lokali, zależnych i niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia powiadamiała użytkowników lokali z zachowaniem wymogów terminowych określonych w art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy z wyjątkiem zmiany stawki opłat za domofon i na poczet legalizacji wodomierzy w 2022 r., które Spółdzielnia kwalifikuje jako opłaty niezależne od Spółdzielni mimo, że poprzez możliwość wyboru wykonawcy usług w tych zakresach i możliwość negocjacji stawek opłat z tych tytułów, ma wpływ na wysokość tych opłat. Ustawa przykładowo wymienia opłaty niezależne, do których należą płatności za energię, gaz, wodę oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych – a więc należą do nich tylko opłaty odprowadzane za pośrednictwem Spółdzielni. Powiadomienia o zmianie wysokości opłat zawierają uzasadnienia zmian wysokości opłat zgodnie z wymogami zawartymi w ww. przepisach.

Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia stosuje różnorodne formy windykacji dopuszczalne prawem, o których skuteczności świadczy fakt, że zadłużenia w opłatach na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości od lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją wykazują tendencję malejącą - z kwoty 1.827.667,11 zł na koniec 2020 r. spadły do kwoty 1.623.972,18 zł na koniec 2022 r. Zmniejsza się również liczba lokali zadłużonych. Zadłużenia powyżej 6 miesięcy, będące najtrudniej ściągальnymi, na koniec 2022 r. były niższe o 316.075,03 zł w stosunku do poziomu na koniec 2020 r. – mimo to nadal stanowią znaczny udział w ogólnej kwocie zaległości.

Zadłużenia lokali użytkowych, po spadku w 2021 r. o 32.762,65 zł w stosunku do stanu na koniec 2020 r., na dzień 31.12.2022 r. wynosiły 153.399,91 zł, a więc wzrosły o 61.027,77 zł w stosunku do stanu na koniec 2021 r. Przy czym zadłużenia powyżej 6 miesięcy, będące najtrudniej ściągальnymi, sukcesywnie zmniejszały się i na koniec 2022 r. były niższe o 17.660,17 zł od kwoty zadłużeń z końca 2020 r. – zmniejszył się również ich udział w ogólnej kwocie zadłużeń dla tych lokali. Zgodnie z § 26 ust. 3 Statutu, od niewpłaconych w terminie opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia. Uzyskane odsetki z tego tytułu wynosiły ogółem (od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu:

- w 2020 r. – 123.600,00 zł,
- w 2021 r. – 90.100,00 zł,
- w 2022 r. – 142.100,00 zł.

Spółdzielnia zapewniła zarządzanym przez nią zasobom mieszkaniowym dostawę niezbędnych usług komunalnych podpisując stosowne umowy z usługodawcami. Umowy na zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków podpisano oddzielnie dla zasobów znajdujących się w Sieradzu, Szadku, Warcie i Błazkach. Umowa na dostawę energii elektrycznej obejmuje kompleksowo wszystkie zasoby Spółdzielni. Umowa na dostawę energii cieplnej podpisano oddzielnie dla zasobów w Sieradzu, Szadku i Warcie, natomiast w Miejscowości Błazki Spółdzielnia posiada lokalne kotłownie na olej opałowy. Wywóz nieczystości odbywa się w ilości uzależnionej od ilości osób w gospodarstwie domowym. Nieczystości z lokali użytkowych odbierane są na podstawie stosownej umowy zawartej z firmą komunalną.

Z ustaleń lustracji wynika, że w latach 2020 – 2022 wykonane obligatoryjne przeglądy techniczne budynków przeprowadzane były zgodnie z § 62 ustawy - Prawo budowlane. Przeglądy obejmowały badanie instalacji elektrycznej zarówno w pomieszczeniach ogólnodostępnych, jak i w mieszkaniach, przegląd przewodów kominowych, przegląd instalacji gazowych. Przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych stanowiły podstawę do określania potrzeb remontowych Spółdzielni w poszczególnych latach.

Spółdzielnia prowadzi oddzielnie dla każdego obiektu Książki Obiektu Budowlanego. Książki są kompletne, dokonane wpisy wyczerpują niezbędny zakres wymagany przez poszczególne działy oraz są zgodne pod względem wymogów przepisów ustawy - Prawo budowlane. Załączone protokoły są kompletne, podpisane przez członków komisji lub przez osoby posiadające stosowne uprawnienia w zakresie przeglądów kominiarskich lub gazowych. W protokołach przeprowadzonych przeglądów zapisano szereg koniecznych do wykonania robót, takich jak: remont dachu, tynki na cokołach i ścianach wiatrołapu, wymiana odpowietrzników na pionach, wymiana zaworów odcinających, czyszczenie ścian elewacyjnych, remont schodów, czyszczenie kanalizacji.

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. Środki funduszu remontowego pochodzą z odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych. Zgodnie z wymogami art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości.

Zaplanowane nakłady na remonty zostały wykorzystane na poziomie: w 2020 roku – 63,09%; w 2021 roku – 54,13%; w 2022 roku – 93,43% w stosunku do naliczenia.

Roboty remontowe i inne usługi były realizowane przez wykonawców zewnętrznych, których Spółdzielnia wybierała wg zasad określonych w dokumencie pod nazwą „Zasady zlecenia robót remontowych” zatwierdzone przez Zarząd w dniu 03.01.2003 roku. Przedstawione zasady umożliwiają wybór wykonawców robót budowlanych w drodze przetargu, konkursu ofert, negocjacji lub w oparciu o złożone oferty. Pracownicy pionu technicznego, dokonywali wyboru wykonawców stosując procedury umożliwiające wybór najkorzystniejszej oferty pod względem ceny i wiarygodności wykonawcy (zapytanie o cenę lub . zaproszenie do składania ofert), co świadczy o dbałości o interes Spółdzielni.

Kontrola dokumentacji losowo wybranych remontów wykazała, że:

- 1) Spółdzielnia stosowała zasadę protokolarnego przekazywania terenu budowy wykonawcy, Z protokolarnym przejęciem terenu budowy Kodeks cywilny wiąże określone skutki, a mianowicie jeżeli wykonawca przejął teren budowy protokołem, to od tej chwili, aż do chwili oddania obiektu ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone na terenie budowy (art. 652 kc). W przypadku braku takiego protokołu odpowiedzialność tą nadal ponosi inwestor.

- 2) Nadzór nad robotami inwestycyjnymi prowadzili inspektorzy nadzoru inwestycyjnego posiadający wymagane uprawnienia na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.
- 3) Umowy na roboty remontowe podpisywane z wybranymi wykonawcami robót i usług zawierały dane zgodne z ofertą i w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni poprzez określenie w nich między innymi terminów wykonania prac, kar umownych, okresów gwarancji i kaucji gwarancyjnej należytego wykonania przedmiotu umowy.
- 4) Podstawą wypłaty należności za wykonane roboty były protokoły odbioru robót podpisane przez strony. Kwota do zapłaty na podstawie wystawianych przez wykonawcę faktur nie przekraczała wynagrodzenia ustalonego w umowie.

Spółdzielnia posiada Zasady (politykę) rachunkowości wymagana przepisami art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości, która zawiera wszystkie uregulowania wymagane przepisami art. 10 tej ustawy, ale z uwagi na odległą datę zatwierdzenia wymagają dostosowania do zmienionych przepisów ustawy o rachunkowości i uwzględnienia Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości (z 2015 r.).

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w dokumentowaniu przez Spółdzielnię operacji finansowych i w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości, sprawozdania finansowe Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej co roku były badane przez niezależnego biegłego rewidenta wpisanego na listę Krajowego Rejestru Biegłych Rewidentów, którego zgodnie z przepisami Statutu wybierała Rada Nadzorcze. Ze sporządzonych przez niezależnego biegłego rewidenta sprawozdań z badania bilansów za lata objęte lustracją wynika, że sprawozdania finansowe były sporządzane w terminach i zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości oraz:

- przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12. danego roku oraz jej wynik finansowy i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- są zgodne do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutu Spółdzielni,
- zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości,

Na podstawie sprawozdań biegłego rewidenta Rada Nadzorcza dokonywała oceny sprawozdań finansowych pod względem rzetelności i prawidłowości podejmując uchwały w tej sprawie. Tym samym wypełniała obowiązek nałożony przepisami art. 88a ustawy - Prawo spółdzielcze.

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

W roku 2022 Spółdzielnia realizowała inwestycję w postaci budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Sieradzu przy ul. Armii Krajowej – os. Za Szpitalem. Realizacja budynku odbywa się na terenie, do którego Spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania. W wyniku przeprowadzonego przetargu, Spółdzielnia wybrała jako najkorzystniejszą ofertę – [REDAKTOWANE] z siedzibą [REDAKTOWANE]. Umowa nr [REDAKTOWANE] na realizację zadania została podpisana w dniu [REDAKTOWANE] i określała łączne koszty budowy na kwotę [REDAKTOWANE] i termin zakończenia na dzień [REDAKTOWANE]. Protokół przekazania placu budowy spisano w dniu [REDAKTOWANE] w którym zapisano termin rozpoczęcia robót budowlanych na dzień [REDAKTOWANE] r. Umowa w badanym okresie była realizowana.

W dniu [REDAKTOWANE] r. zawarto aneks nr 1 do ww. umowy zmieniający łączny koszt budowy na [REDAKTOWANE] brutto.

W dniu [REDAKTOWANE] spisano aneks nr 2 dotyczący określenia nowych terminów wykonania części robót, bez zmiany wartości końcowej robót.

W dniu [REDAKTOWANE] w wyniku wniosku Wykonawcy i po wielokrotnych spotkaniach z Wykonawcą oraz przeprowadzeniu szeregu analiz, zawarto aneks nr 3 do umowy, w którym zmieniono: wysokość wynagrodzenia umownego, zakres rzeczowy koniecznych do wykonania robót budowlanych oraz termin zakończenia robót na dzień [REDAKTOWANE]. Po uwzględnieniu postanowień tego aneksu ostateczną wartość realizowanej inwestycji określono na kwotę [REDAKTOWANE] brutto.

Od początku realizacji przedmiotowej inwestycji łączne nakłady wyniosły [REDAKTOWANE] w tym koszty bezpośrednie na poziomie [REDAKTOWANE] natomiast koszty pośrednie w wysokości [REDAKTOWANE]. Po analizie badanych dokumentów stwierdza się, że są kompletne i w pełni wyczerpują niezbędne w tym zakresie wymogi. Spółdzielnia na każdym etapie tworzenia dokumentów związanych z prowadzoną inwestycją zagwarantowała sobie korzystne dla siebie warunki.

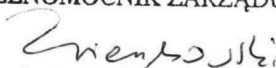
Na de ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dokonać szczegółowej analizy norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym (w tym Zasady (politykę) rachunkowości), w szczególności tych o odległych datach zatwierdzenia pod kątem ich pełnej zgodności z obowiązującym stanem prawnym, postanowieniami Statutu oraz pod kątem potrzeb Spółdzielni.
2. Uaktualnić strukturę organizacyjną Spółdzielni (dotyczy to schematu organizacyjnego i Regulaminu organizacyjnego) poprzez dostosowanie jej do realizowanych na bieżąco potrzeb Spółdzielni w tym zakresie.
3. Kwalifikować jako opłaty niezależne od Spółdzielni, te opłaty, na których wysokość Spółdzielnia nie ma wpływu, a są wyłącznie odprowadzane za pośrednictwem Spółdzielni (przykłady takich opłat zostały wskazane przez ustawodawcę w art. 4 ust. 7¹ usm).

Przedstawiając powyższe wnioski Związek informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze winny być one przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Ponadto stosownie do art. 93 § 1b ww. ustawy, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU


Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU


Jan Sultowski