



# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

Wpłynęło do KN  
0603 2023r

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

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Zakopanem  
ul. Ks. Stolarczyka 8, 34-500 Zakopane

SECRETARIAT  
7 8 STY. 2023

Wpłynęło dnia.....  
L. dz. 174  
Przekazano do ZARZĄDZ. / R.M./

I.dz. 25/2023

Warszawa 09.01.2023 r.

Zakopiańska  
Spółdzielnia Mieszkaniowa  
ul. Ks. Józefa Stolarczyka 8  
34-500 Zakopane

Prot. Zarządu Nr 2  
z dnia 26.01.2023r.  
Zarząd Spółdzielni  
przebrał materiały  
z Nadzoru RP

Na podstawie umowy zawartej w dniu 24 maja 2022 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Zakopiańską Spółdzielnią Mieszkaniową w Zakopanem, w dniach od 09 września do 21 grudnia 2022 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 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 gospodarki zasobami mieszkaniowymi 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 (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
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),
- dochodzenie należności Spółdzielni,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz badania w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustaleniu lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień oraz udzielanych informacji i wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych,
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowo – budowlanych,
- dokumentacja finansowo-księgową,
- 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.

Poprzednia lustracja pełna w Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 02 września do 18 grudnia 2019 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 21 stycznia 2020 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni, formułując 4 wnioski, które zgodnie z art. 93 § 1 ust. 3 ustawy Prawo spółdzielcze zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu obradującym w dniu 05 września 2020 roku. Walne Zgromadzenie nie podjęło stosownej uchwały w tym zakresie, co narusza wymogi art. 38 § 1 ust. 3 ustawy Prawo spółdzielcze.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, niektóre dziedziny działalności Spółdzielni były przedmiotem kontroli przeprowadzonej przez wyspecjalizowane zewnętrzne jednostki. Z dokonanych ustaleń wynika, że nie wydano żadnych wniosków ani zaleceń pokontrolnych.

Podstawą działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut, którego ostatnich zmian dokonało Walne Zgromadzenie w dniu 05 września 2020. Zmiany te uwzględniały postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Zmiany statutu zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28.09.2020 roku.

System normatywny Spółdzielni tworzą unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. W Spółdzielni analizowano i aktualizowano obowiązujące regulaminy wewnętrzne, uwzględniając zmieniające się przepisy prawne. Regulaminy są kompletne i nie pozostają w sprzeczności ze statutem i obowiązującymi przepisami.

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

W okresie objętym badaniem lustracyjnym odbyły się trzy posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń w latach objętych badaniem lustracyjnym. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w Statucie. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu, sposób ich dokumentowania i archiwizowania.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej, a podjęte uchwały dotyczyły spraw znajdujących się w kompetencjach Rady Nadzorczej

W roku 2021 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu.

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8<sup>2</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w pracy Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, rozumianą jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Decyzje podejmowane przez Zarząd nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. Zarząd działał w składzie trzyosobowym. Zarząd co roku składał Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności, które było zatwierdzane stosowną uchwałą.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna dostosowywana do istniejącego stanu zatrudnienia. Przyjęte w niej rozwiązania zapewniały warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy (Regulamin wynagradzania pracowników, Regulamin pracy), a lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu Pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie stwierdzające zdolność do pracy. Wystąpiły przypadki, że nie wszyscy pracownicy zostali poinformowani o warunkach pracy i płacy dlatego należy uzupełnić dokumentację o stosowne dokumenty.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzi zastrzeżeń.

Nie stwierdzono również nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych. Spółdzielnia podjęła uchwałę nr 67/2020 z dnia 15.10.2020 r.

w sprawie przyjęcia „Polityki ochrony danych w Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” oraz uchwałę nr 2/2021 z dnia 05.03.2021 r. w sprawie przyjęcia „Procedury retencji danych osobowych w tym retencji danych w poczcie elektronicznej”. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółdzielnia powołała Inspektora Ochrony Danych Osobowych.

Stan prawny gruntów w Spółdzielni jest w pełni uregulowany, co pozwoliło na realizację wniosków o przeniesienie własności lokali. Na tereny o ustanowionym tytule prawnym Spółdzielnia posiadała założone księgi wieczyste. Na dzień 31.12.2021 roku powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 121.185,00 m<sup>2</sup> w tym własność stanowiło 105.385,00 m<sup>2</sup> natomiast wieczyste użytkowanie stanowiło 15.800,00 m<sup>2</sup>.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawidłowo prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry, w tym również wymagany art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których założono oddzielnie księgi wieczyste. Prowadzone badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków, jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem procedur określonych ustawowo. Na koniec 2021 roku Spółdzielnia zrzeszała 1418 członków.

W latach 2019-2021 Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 61 budynków z 1406 lokalami mieszkalnymi i 137 lokali użytkowych. Wszystkie budynki wyposażone są w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz gazową. Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należytym stanie estetyczno-porządkowym i technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Na dzień 31.12.2021 roku Spółdzielnia zarządza 12 Wspólnotami Mieszkaniowymi, umowy zostały zawarte prawidłowo, w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni. ze strony Spółdzielni zostały podpisane przez dwóch członków Zarządu. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość Wspólnot w wyodrębnionym programie, oddzielnie dla każdej Wspólnoty.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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

mieszkańcowych 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.

W latach 2019 - 2021 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:

- w 2019 roku – (-) 38.468,36 zł.;
- w 2020 roku – (-) 78.631,58 zł.;
- w 2021 roku – (-) 9.764,15 zł.

W latach 2019- 2021 Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) w wysokości:

- w 2019 roku – 77.684,35 zł.;
- w 2020 roku – 61.754,05 zł.;
- w 2021 roku – 113.844,15 zł.

Uzyskane nadwyżki bilansowe zostały rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał corocznych Walnych Zgromadzeń.

Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów dostaw ciepła oraz dostaw wody, a rozliczenia te przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa jak również wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi. Zawarte umowy z użytkownikami w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2019-2021 kształtowały się na poziomie: 2,35% w 2019 roku; 2,83% w 2020 roku i 2,41% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Poziom zaległości od lokali użytkowych kształtował się na poziomie 3,76% w 2019 roku; 4,50% w 2020 roku i 5,98% w 2021 roku. Poziom zaległości w opłatach za lokale mieszkalne jak i użytkowe jest niższy od przeciętnego w Spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o prawidłowym działaniu Spółdzielni w zakresie prowadzenia windyacji.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. Umowy te w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do sporządzania rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki tych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego prowadzonych zgodnie z art. 64 prawa budowlanego.

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. Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 3.213.854,84 zł. i zostały pokryte z funduszu remontowego. Według stanu na dzień 31.12.2021 r. fundusz remontowy Spółdzielni wykazywał saldo dodatnie w kwocie 2.512.862,05 zł.

Drobne prace remontowe oraz bieżące konserwacje zasobów, Spółdzielnia wykonuje za pośrednictwem konserwatorów natomiast roboty remontowe o większym zakresie rzeczowo-finansowym wykonywane były systemem zleconym przez wykonawców wyłonionych zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami. Umowy zawarte z wykonawcami w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania i udokumentowania.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgowa prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej oraz w sposobie rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni zostały poddane badaniom przez biegłych rewidentów, którzy nie stwierdzili nieprawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ksiąg rachunkowych. Sprawozdania finansowe Spółdzielni były sporządzone terminowo, zostały zatwierdzone przez

Walne Zgromadzenia oraz złożone w ustawowych terminach w Sądzie Rejestrowym.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiła terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, zasilające jej gospodarkę.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje żadnych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

*Jerzy Jankowski*

AS/7/2023