

# 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](mailto:biuro@kzrsm.pl)

[www.kzrsm.pl](http://www.kzrsm.pl)

REGON 010016329

L.dz. ZR/ 104 /2024

Warszawa, dn. 28.06. 2024 r.

„OSIEDLE MŁODYCH”  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
w Gdańsku

L.dz. 235  
Wpłynęło 2024-07-04  
Podpis

**Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Osiedle Młodych”  
80-340 Gdańsk  
ul. Gospody 17**

W wyniku umowy zawartej w dniu 14.12.2023 r. pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Osiedle Młodych” w Gdańsku, przeprowadzona została przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni obejmująca okres od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2023 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni,
2. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
3. Gospodarka nieruchomościami,
4. Gospodarka remontowa,
5. Wybrane zagadnienia finansowo-księgowe.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 88a - Prawa spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i pracowników merytorycznych w zakresie przypisanych im obowiązków.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń tych organów,
- dokumenty członkowskie,
- plany gospodarczo – finansowe i remontowe,
- dokumentacja finansowo – księgowa oraz sprawozdania finansowe.

Ustalenia z przeprowadzonej lustracji zawarte w protokole lustracji, łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość.

Protokół z lustracji został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Spółdzielni.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny SM w roku 2021 r. i obejmowała okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole polustracyjnym, Związek Rewizyjny SM wydał ocenę działalności Spółdzielni nie stawiając wniosków polustracyjnych.

Wyniki z lustracji przedstawiono na Walnym Zgromadzeniu w dniu 25.09.2021 r.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia działała w oparciu o statut oraz unormowania wewnętrzne. Zapisy statutu zawierają w kilku miejscach nieścisłości – szczegółowo opisano w protokole polustracyjnym.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnego Zgromadzenia.

Odbyte w latach 2021 – 2023 Walne Zgromadzenia rozpatrywały wyłącznie sprawy objęte porządkiem obrad i należące do kompetencji tego organu, określonych w postanowieniach statutowych. W 2021 r. nie odbyło się Walne Zgromadzenie ze względu na pandemię.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym zajmowały się sprawami należącymi do ich statutowo i regulaminowo określonych kompetencji.

Rada Nadzorcza poprzez swoje Komisje Problemowe sprawowała nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni dokonując bieżącej oceny pracy Zarządu. Wspólnie z Zarządem podejmowała decyzje w zakresie bieżącej działalności zmierzające do poprawy gospodarności jak i zachowania prawidłowych relacji ekonomicznych.

Zarząd Spółdzielni na podstawie zakresu działania, jaki został określony dla tego organu w statucie jak i uchwalonych przez Radę Nadzorczą planach gospodarczych, wypełniał swoje podstawowe zadania działając w formie kolegalnej.

Członkowie Zarządu w okresie objętym lustracją corocznie otrzymywali absolutorium na zwoływanych zgodnie z – Prawem Spółdzielczym Walnych Zgromadzeniach.

Sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia.

Lustracja nie wykazała przypadków podejmowania przez organy Spółdzielni uchwał niezgodnych z ich statutowo określonymi kompetencjami z jedną uwagą w zakresie Rady Nadzorczej i uchwały 13/F/2021 zobowiązującej Zarząd do przygotowania w określonym terminie planu remontów na lata 2021 – 2022.

Art. 46 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze nie przyznaje Radzie Nadzorczej kompetencji do wydawania Zarządowi wiążących poleceń w zakresie czynności należących do kompetencji Zarządu.

Badanie dokumentów wykazało, że podczas głosowań na poszczególne funkcje w czasie konstituowania się Rady, członkowie głosowali sami na siebie, co jest sprzeczne z art. 56 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze: „członkowie zarządu i rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących”. Zakaz ten dotyczy wyłącznie głosowania, ale nie rozciąga się na uczestnictwo tych osób w obradach poprzedzających głosowanie. Szczegóły opisano w protokole.

W świetle przeprowadzonych badań, struktura organizacyjna Spółdzielni została unormowana uchwałami Rady Nadzorczej i zapewniała realizację jej zadań. Obsługa prawna w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni zlecona została na zasadzie outsourcingu jednostce zewnętrznej, co miało na celu zmniejszenie kosztów związanych z zatrudnieniem prawnika na etacie.

Lustracja akt osobowych wykazała, że są one prowadzone i przechowywane w sposób prawidłowy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej – Dz. U. z 2018 r. poz. 917.

Funkcjonujący w Spółdzielni system ochrony mienia obejmuje ubezpieczenie całego majątku od ognia, kradzieży z włamaniem i innych zdarzeń losowych.

W zakresie wykonywania przez Spółdzielnię zadań statutowych dotyczących przetwarzania danych jej członków, użytkowników jak i pracowników, Zarząd powołał Administratora Bezpieczeństwa Informacji oraz wprowadził Politykę Bezpieczeństwa, mającą na celu zabezpieczenie danych osobowych przetwarzanych przez Spółdzielnię.

W tym zakresie lustracja nie wykazała nieprawidłowości.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały prawidłowość działań Spółdzielni. Prawidłowo prowadzona jest dokumentacja członkowska oraz wymagane prawem rejestry. W trakcie lustracji uzgodniono wzór rejestru członków w dostosowaniu do obowiązującego prawa i przekazano do realizacji.

Akta członkowskie zawierają niezbędny komplet dokumentów związanych z członkostwem w Spółdzielni oraz w zakresie praw do lokali.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki lokalami mieszkaniowymi.

Uregulowany stan prawny gruntu umożliwił realizację przez Zarząd Spółdzielni postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

W okresie objętym lustracją, z zachowaniem wymogów ustawowych podpisano 55 aktów notarialnych ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokali.

Dostawa mediów na rzecz Spółdzielni dokonywana jest przez właściwe firmy na podstawie zawartych umów. Umowy te w pełni zabezpieczają jej interesy. Obsługa zasobów w zakresie konserwacji i napraw odbywa się w systemie zleconym przez podmioty zewnętrzne, z którymi Spółdzielnia posiada zawarte stosowne umowy.

W myśl postanowień statutu Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo - finansowych, które corocznie uchwała Rada Nadzorcza, zgodnie z przypisaną kompetencją. Plany te, na kolejne lata, zatwierdzane były w grudniu poprzedniego roku, co pozwalało na zrównoważone ustalenie przewidywanych kosztów gospodarki nieruchomościami oraz dostosowanie do tych kosztów obciążeń finansowych użytkowników poszczególnych grup lokali.

Spółdzielnia rozlicza koszty w podziale na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże zajmowane na warunkach własnościowego prawa oraz lokale użytkowe wynajmowane – traktowane, jako działalność gospodarcza Spółdzielni.

W okresie lustrowanym wysokość opłat zależnych od Spółdzielni zatwierdzała Rada Nadzorcza, opłat niezależnych - Zarząd.

Wszystkie wprowadzane stawki opłat były ustalane na podstawie przeprowadzanych kalkulacji w tym zakresie z uwzględnieniem pożytków z działalności gospodarczej a ich wysokość odpowiadała ponoszonym kosztom.

Nie stwierdzono nieprawidłowości dotyczących działań organów Spółdzielni w zakresie windykacji należności. Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe mają tendencję spadkową – szczegóły opisano w protokole.

Zarząd wykorzystuje wszelkie środki prawem przewidziane w celu nie dopuszczenia do powstawania zaległości, które mogłyby mieć wpływ na zachwianie płynności finansowej Spółdzielni.

Rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia dokonuje według zgodnie z zasadą określoną w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji tej nieruchomości w roku następnym.

Nadwyżka kosztów nad przychodami na eksploatacji lokali mieszkalnych nieruchomości została pokryta z zysku z działalności gospodarczej, pozostałej operacyjnej i finansowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,

Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za okres objęty lustracją uznaje się za prawidłowe.

Na szczególne podkreślenie zasługuje działalność Zarządu w zakresie pozyskiwania dodatkowych środków finansowych: lokaty terminowe, lokaty jednodniowe dobowe, odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat. Dochody uzyskane w okresie lustrowanym zostały przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego mienia lub na dofinansowanie kosztów eksploatacji w zakresie dotyczącym członków Spółdzielni, co spowodowało zmniejszenie ich obciążenia.

Badania lustracyjne nie wykazały nieprawidłowości w zakresie gospodarki lokalami użytkowymi. Sprawdzone losowo zawarte umowy określają szczegółowe obowiązki stron, a ich postanowienia w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów i przychodów lokali użytkowych na warunkach własnościowego prawa do lokalu, co pozwala na prawidłowe obciążania kosztami oraz ustalania stawek opłat na ten rodzaj lokali.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie rozliczania mediów w okresie lustrowanym. Ustalone zaliczkowe opłaty były zbliżone do kosztów, a rozliczanie odbywało się zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego, które są prowadzone dla wszystkich budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, wybieranych zgodnie z obowiązującym „Regulaminem przetargów na roboty remontowo-budowlane oraz inne prace...”. Sposób wyboru nie budzi zastrzeżeń.

Sprawdzone umowy zawarte z wykonawcami – wybrane drogą losową, w sposób należyty zabezpieczały interesy Spółdzielni, były zgodne z warunkami w nich określonymi.

Na dzień 31.12.2023 r. trzy nieruchomości posiadają ujemne salda naliczeń funduszu remontowego, pozostałe posiadają salda dodatnie.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie wykorzystania środków funduszu remontowego nieruchomości oraz mienia spółdzielni.

W zakresie gospodarki finansowej ustalono, że Spółdzielnia posiada stosowne unormowania wewnętrzne: Zakładowy Plan Kont wraz z polityką rachunkowości, opracowany zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości.



Wysokość i kierunki rozliczeń kosztów ogólnozakładowych na poszczególne rodzaje działalności określa ZPK. W okresie objętym lustracją rozliczenie tych kosztów odbywało się zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych tj. przez przyporządkowanie do poszczególnych rodzajów działalności w takiej proporcji, w jakiej występują przychody uzyskiwane z tych działalności, zgodnie z unormowaniami określonymi w art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Spółdzielnia nie ma ustawowego obowiązku badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta, jednakże corocznie poddawała sprawozdanie finansowe takiemu badaniu. Wyboru biegłego dokonywała Rada Nadzorcza, zgodnie z kompetencją określoną w statucie.

Biegli rewidenci w każdym roku wydawali pozytywne opinie o sprawozdaniach, a sprawozdania każdorazowo zatwierdzane były przez Walne Zgromadzenie.

Mając na uwadze ustalenia lustracji zawarte w protokole polustracyjnym Krajowy Związek Rewizyjny SM stwierdza, że działania SM „Osiedle Młodych” w okresie lustrowanym nie naruszały zasad legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przedkłada do rozważenia przez Walne Zgromadzenie w trybie art. 38 § 1 pkt. 3 następujące wnioski:

1. Zaktualizować i doprecyzować zapisy w statucie zgodnie z uwagami opisanymi w protokole polustracyjnym.
2. Należy mieć na uwadze, że art. 46 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze nie przyznaje Radzie Nadzorczej uprawnień do wydawania Zarządowi wiążących poleceń w zakresie czynności należących do kompetencji Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej winni wstrzymać się podczas głosowania w sprawach wyłącznie ich dotyczących - zgodnie z art. 56 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze.

Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze wyniki przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

  
Ewa Iracka

PREZES ZARZĄDU

  
Jan Sułowski