

Szczecin, dnia 20.10.2023 roku

**Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„AGRODOM” w Szczecinie**

Na podstawie umowy zawartej w dniu 07 kwietnia 2023 roku pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „AGRODOM” w Szczecinie a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w dniach 27.04.2023 – 20.10.2023 roku została przeprowadzona pełna lustracja obejmująca całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2022 roku.

Przedmiotem lustracji były:

1. zagadnienia organizacyjne i samorządowe Spółdzielni,
2. stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni,
3. sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
4. zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
5. gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
6. gospodarka finansowej Spółdzielni, w tym sprawdzenie prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za 2022 rok,
7. sprawy wniesione przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie,
8. sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji,
9. działalność społeczna i oświatowo – kulturalna,
10. informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych w tym pomocowych,
11. informacja o stanie rozrachunków z tytułu należnych składek Krajowej Radzie Spółdzielczej.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie
kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- ewidencja finansowo – księgową,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w dniach od 17 czerwca 2020r. do 18 września 2020r. i obejmowała całość działania Spółdzielni w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2019 roku.

Na podstawie tej lustracji Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w liście polustracyjnym z dnia 23.09.2020 roku przedstawił ocenę działalności Spółdzielni formułując 2 wnioski. Na Walnym Zgromadzeniu Członków obradującym w dniu 28 czerwca 2023 roku podjęto następujące uchwały:

- uchwała nr 12/2023 w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia wniosków z protokołu lustracji ustawowej za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2019r.;
- uchwała nr 13/2023 w sprawie przyjęcia protokołu lustracji ustawowej Spółdzielni za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2019r.

W okresie objętym badaniem Spółdzielnia działała w oparciu o postanowienia statutu i obowiązujące Spółdzielnie Mieszkaniowe przepisy prawa.

System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy, brakuje regulaminu Zarządu, którego uchwalenie należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Wewnętrzny system normatywny wymaga ciągłej analizy pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z potrzebami Spółdzielni oraz zmieniającymi się przepisami prawa.

W latach 2020 – 2022 nie odbyło się ani jedno Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni – art. 90 ustawy z dnia 30 marca 2019 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 poz. 568). W dniu 28.06.2023 roku odbyło się Walne Zgromadzenie na którym podejmowano między innymi uchwały dotyczące sprawozdania Zarządu z działalności, sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej, absolutorium dla członków Zarządu za lata 2019, 2020, 2021 i 2022.

W badanym okresie Rada Nadzorcza Spółdzielni działała w 5-osobowym, nie zmienionym składzie, a skład ten był odzwierciedlony w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W dniu 28 czerwca 2023 roku nastąpiły wybory do Rady Nadzorczej. 18.08.2023 roku Spółdzielnia otrzymała odpis postanowienia z dnia 14.08.2023 roku – Sąd Okręgowy w Szczecinie I Wydział Cywilny doręcza odpis postanowienia z dnia 14 sierpnia 2023 roku z pouczeniem w sprawie z powództwa X przeciwko Spółdzielnia Mieszkaniowa AGRODOM z siedzibą w Szczecinie – uchylenie uchwał organu spółdzielni, z wyłączeniem uchwał dotyczących spółdzielczego stosunku pracy. Sąd postanowił:

1. udzielić postanowienia roszczenia powódki o stwierdzenie nieważności uchwał z dnia 28.06.2023 r. poprzez wstrzymanie wykonania uchwały w sprawie wyboru członków rady nadzorczej SM Agrodom w Szczecinie nr 15/2023 z dnia 28.06.2023 r., do dnia uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie,
2. na podstawie art. 357 § 6 k.p.c. odstąpić od uzasadnienia postanowienia podzielając argumenty powódki zawarte w pozwie z dnia 07.08.2023 r.

Praca Rady jest udokumentowana protokołami z jej posiedzeń. Uchwały Rady Nadzorczej

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie mają chronologiczną numerację, wyniki głosowania udokumentowane są pod uchwałą. Protokoły i Uchwały Rady Nadzorczej podpisywane są przez Przewodniczącego oraz Sekretarza Rady.

W lustrowanym okresie Zarząd Spółdzielni działał w 2-osobowym składzie wpisanym do rejestru KRS.

Badanie pracy zarządu Spółdzielni w zakresie wypełniania wymogów formalnych dot. trybu zwoływania posiedzeń, obradowania, podejmowania uchwał i dokumentowania pracy jako organu kolegialnego wykazało, iż Zarząd na posiedzeniach zajmował się bieżącymi sprawami wynikającymi z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności.

Spółdzielnia posiada strukturę organizacyjną określoną w formie graficznego schematu organizacyjnego, która zatwierdzona jest przez Radę Nadzorczą. Struktura organizacyjna zapewnia realizowanie zadań przez Spółdzielnię. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Z ustaleń lustracji wynika, że wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni mają uregulowany stan prawny, który umożliwił realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przekształceń praw do lokali.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami wykazały, że Spółdzielnia prowadzi rejestr członków oraz rejestr lokali, dla których założone zostały oddzielne księgi wieczyste. Deklaracje, decyzje Zarządu oraz termin przekazania informacji o przyjęciu w poczet członków był zgodny z uregulowaniami statutowymi. W lustrowanym okresie do Spółdzielni wpłynęło 14 wniosków o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności na podstawie art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W lustrowanym okresie dokonano 14 przekształceń w prawo odrębnej własności lokalu. Przeniesienie prawa w sprawdzonych wnioskach odbyło się w terminach ustawowych.

Według stanu na dzień 31.12.2022 roku w zasobach Spółdzielni zlokalizowanych były 284 lokale mieszkalne, 22 lokale użytkowe, 115 garaży/miejsc postojowych. Struktura stanu prawnego użytkowanych lokali mieszkalnych określiła, iż Spółdzielnia w swoich

zasobach (8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych) posiadała na dzień 31.12.2022 roku 223 lokale mieszkalne z prawem spółdzielczym własnościowym – co stanowi 78,52% lokali mieszkalnych; z prawem odrębnej własności 61 lokali, tj. 21,48% zasobów Spółdzielni.

Przeprowadzona wizytacja zasobów mieszkaniowych wykazała, iż są one utrzymane w należytym stanie porządkowym, chodniki z kostki brukowej były w dobrym stanie. Wizytowane klatki schodowe były w większości wyremontowane, natomiast na stopniach schodowych widoczne były drobne ubytki. Elewacja budynków była czysta. Zieleń wokół budynków była zadbana, nasadzenia przycięte. Na terenie całego osiedla jest oświetlenie zewnętrzne LED-owe. Na wszystkich tablicach ogłoszeń znajdują się numery alarmowe, numery pogotowia technicznego jak i Spółdzielni. Na terenie osiedla znajduje się niewielki plac zabaw – ogrodzony z czterema urządzeniami.

W zakresie wymogów określonych art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów, kosztów oraz ewidencję wyników dla każdej nieruchomości.

Spółdzielnia przyjęła zasadę, że różnica między kosztami i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest ewidencjonowana na rozliczeniach międzyokresowych.

Spółdzielnia uzyskiwała przytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskiwała przytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, a sposób przeznaczenia tych przytków odpowiadał wymogom art. 5 ust. 1-2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W lustrowanym okresie wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi kształtował się następująco:

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie

- 2020 rok – nadwyżka w wysokości 71.341,49 zł,
- 2021 rok – nadwyżka w wysokości 63.712,23 zł,
- 2022 rok – niedobór w wysokości 9.723,17 zł,

a w ujęciu narastającym wyniki na koniec poszczególnych lat, które były równe stanowi rozliczeń z tytułu gospodarki zasobami na dzień 31.12. lustrowanych lat kształtowały się następująco:

1. 2020 rok – nadwyżka w wysokości 199.785,49 zł,
2. 2021 rok – nadwyżka w wysokości 234.194,26 zł,
3. 2022 rok – nadwyżka w wysokości 157.231,40 zł.

Sprawdzono wymogi powiadamiania o zmianie wysokości opłat i stwierdzono, że Spółdzielnia w lustrowanym okresie zachowała – z jednym wyjątkiem, opłata została zmniejszona – wymogi powiadomienia o zmianie wysokości opłat określonego w art. 4 ust. 7 – opłaty zależne od Spółdzielni, oraz zachowała wymogi powiadomienia o zmianie wysokości opłat określonego w art. 4 ust. 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – opłaty niezależne od Spółdzielni.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia osiągała nadwyżkę bilansową wykazaną w bilansie po stronie pasywów jako zysk netto. Decyzja w sprawie podziału nadwyżki bilansowej była podejmowana w formie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia Członków (28.06.2023 roku).

Zgodnie ze stanem na koniec 2022 roku zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wyniosły 117.752,86 zł, co stanowiło 4,92% rocznego wymiaru opłat. W odniesieniu do lokali użytkowych wskaźnik ten uplasował się na poziomie 4,99%, a kwota zadłużenia 15.347,80 zł. Ustalenia lustracji wykazują, że w badanym okresie podejmowane były przewidziane prawem działania windykacyjne.

W zakresie prawidłowości zawartych umów z dostawcami usług komunalnych stwierdzono, iż umowy te były standardowe i zabezpieczały interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia w lustrowanym okresie nie wypełniła wszystkich obowiązków

określonych w art. 62 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (tekst jednolity Dz. U. 2020 r., poz. 1133) w zakresie przeprowadzania okresowych przeglądów stanu technicznego zasobów – przeglądu gazowego w 2021 roku – ze względu na pandemię, pięcioletniego przeglądu instalacji elektrycznej, który powinien być wykonany w 2022 roku. Wyniki przeprowadzonych kontroli były odnotowywane w książkach obiektów budowlanych.

Poniesione nakłady na remonty sfinansowane zostały środkami własnymi Spółdzielni zakumulowanymi na funduszu remontowym. W latach 2020-2022 zwiększenia funduszu remontowego wyniosły 1.221.818,55 zł, w tym odpis od lokali mieszkalnych 1.018.464,74 zł, od lokali użytkowych 203.353,81 zł, a na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości Spółdzielnia poniosła ogółem nakłady w wysokości 1.016.607,55 zł. Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2022 roku był ujemny i wynosił 123.470,84 zł.

Indywidualne rozliczenia kosztów ciepła za okres rozliczeniowy nie były dokonywane zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami – dostarczano je po terminie wynikającym z regulaminu.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym roboty remontowe były realizowane przez wykonawców zewnętrznych, a przedłożona dokumentacja wybranych robót wskazała, że głównie stosowano zamówienia z wolnej ręki. Spółdzielnia ma unormowane zasady przeprowadzania przetargów na wykonywanie robót i usług, a przedłożona dokumentacja nie potwierdza stosowania przez Spółdzielnię tych zasad. Przedłożone umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych precyzują zakres obowiązków stron, określają kary umowne, terminy rozpoczęcia oraz zakończenia robót, terminy zapłaty, ale nie ma w nich informacji na temat należytego zabezpieczenia wykonania umowy. Spółdzielnia nie żąda od Wykonawców polisy odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.

Ewidencja księgowa Spółdzielni była prowadzona bieżąco w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości, które są kompletne w rozumieniu wymogów ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2020-2022 były sporządzane w terminie, za lata 2020 i 2021 były korygowane, podpisywane przez sporządzającego oraz

Zarząd i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków odbyte w dniu 28.06.2023 roku. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lustrwany okres nie podlegały obowiązkowemu badaniu przez Niezależnego Biegłego Rewidenta. Spółdzielnia sprawozdanie finansowe za 2021 rok, zarówno pierwsze jak i skorygowane poddała badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta, który ocenił je pozytywnie. Poprawność sporządzenia sprawozdania finansowego za 2020 i 2022 rok sprawdzana była przez Radę Nadzorczą, która uznała sprawozdania za sporządzone rzetelnie, prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przyjęła je i wniosowała do Walnego Zgromadzenia o ich zatwierdzenie.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła bieżące regulowanie zobowiązań, w tym zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym. Spółdzielnia osiągnęła poprawne wskaźniki płynności.

Na tle danych zawartych w protokole lustracji i oceny niniejszego listu polustracyjnego zaleca się, aby organy samorządowe Spółdzielni podjęły następujące działania:

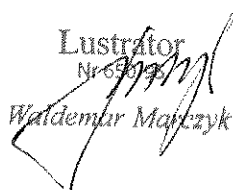
1. uchwalić regulamin Zarządu;
2. dokonać analizy uregulowań wewnętrznych pod kątem zapewnienia pełnej ich zgodności z potrzebami Spółdzielni oraz zmieniającymi się przepisami prawa;
3. informować o zmianach opłat zależnych od Spółdzielni w ustawowym terminie;
4. dostarczać informację o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania w terminie określonym w regulaminie, tj. w terminie 3 miesięcy od daty zakończenia sezonu grzewczego;
5. stosować obowiązujący w Spółdzielni regulamin zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz SM AGRODOM;
6. żądać polis odpowiedzialności cywilnej przy specyfikacji istotnych warunków zamówienia i w przypadkach podpisywania umów na świadczenie usług czy robót budowlano-remontowych;

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie

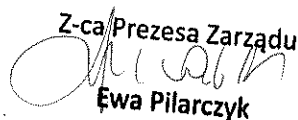
7. przeprowadzać okresowe przeglądy stanu technicznego budynków zgodnie z zapisami art. 62 Prawa budowlanego;
8. w związku z faktem, że na stronie internetowej spółdzielni znajduje się część regulaminów, zaleca się opublikowanie pozostałych obowiązujących regulaminów;
9. uchylić decyzję Zarządu zawartą w protokole nr 18 z posiedzenia Zarządu odbytego w dniu 27.10.2022 roku, gdzie w pkt. 3 zapisano: „W związku z kontestowaniem możliwości wykorzystania w budynku Niemcewicza 16cde ciepłomierzy, (którym w trakcie sezonu grzewczego upłynął okres legalizacji) do rozliczenia kosztów ciepła, Zarząd postanowił w/w budynek rozliczyć na podstawie rozdziału V ust. 1 pkt.1.3.
10. udzielać odpowiedzi na zapytania, zagadnienia wnoszone przez mieszkańców w terminie określonym w § 20 ust. 1 Statutu;
11. kontynuować prowadzoną politykę windykacyjną.

Przedstawiając powyższe wnioski, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego winny być one przedstawione przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „AGRODOM” w Szczecinie najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

lustrator

Lustrator
Nr 6799

Waldemar Marczyk

Waldemar Marczyk

Z-ca/Prezesa Zarządu

Ewa Pilarczyk

PREZES ZARZĄDU


Marek Nielek

CZŁONEK ZARZĄDU


Piotr Bruliński

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWYCH
ul. Żubrów 3, tel. 91 422 57 40
71-617 SZCZECIN
REGON 810603823 NIP 851-10-11-983