

# Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28

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/106/2022

Warszawa, dn. 18.05.2022 r.

**RADA NADZORCZA i ZARZĄD**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„DOMHUT”**  
**ul. Romaszewskiego 6 lok. B6**  
**01-892 Warszawa**

Zarząd Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie niniejszym informuje, że stosownie do postanowień art. 91 – 93 i 240 ustawy - Prawo spółdzielcze, w Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” w Warszawie w dniach od 09.03.2022 r. do 28.04.2022 r. została lustracja pełna Spółdzielni za okres 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r. Lustrację działalności Spółdzielni zgodnie z art. 91 § 2<sup>1</sup> znowelizowanej ustawy Prawo spółdzielcze przeprowadzono na podstawie zawartej umowy z tutejszym Związkiem w dniu 27.01.2022 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Zagadnienia organizacyjne.
2. Stan prawny gruntów i racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
6. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Z przeprowadzonej lustracji sporządzono protokół, którego 2 egzemplarze, po uprzednim podpisaniu przez lustratora oraz Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń, pozostawiono w Spółdzielni celem wykorzystania zapisów tegoż protokołu w dalszych pracach Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej. Należy zwrócić uwagę, że protokół lustracji jest dokumentem publiczno – prawnym, a Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić go do wglądu wraz z wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień i oświadczeń złożonych przez Zarząd Spółdzielni i pracowników Spółdzielni. Ustalenia zawarte w protokole lustracji, łącznie z niniejszym listem

polustracyjnym, stanowią integralną całość. W dniu 28.04.2022 r. została przeprowadzona narada polustracyjna.

W czasie lustracji stwierdzono, iż wyniki poprzedniej lustracji działalności Spółdzielni za lata 2016 - 2018 zostały przedstawiane na Walnym Zgromadzeniu w dniu 08.06.2019 r., które omówiło i rozpatrzyło wnioski polustracyjne. Lustracja wykazała, iż zalecenia polustracyjne zostały wykonane.

Spółdzielnia nie jest zrzeszona w związku rewizyjnym, do którego przynależność nie jest obowiązkowa, nie opłaca obligatoryjnych składek na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Spółdzielnia posiada Statut Spółdzielni dostosowany do obowiązującej ustawy - Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne wynikające z postanowień Statutu i potrzeb Spółdzielni.

Walne Zgromadzenia w 2019 r. zostało zwołane zgodnie z wymogami ustawowymi i statutowymi, a jego przebieg, tryb podejmowania uchwał, dokumentowanie obrad oraz sposób przechowywania protokołu z zebrania wraz załącznikami, nie budzi zastrzeżeń. Sprawy będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia należały do jego kompetencji, a uchwały zostały podjęte w sprawach objętych porządkiem obrad. W latach 2020-2021 Walne Zgromadzenia nie odbyły się z uwagi na stan zagrożenia epidemicznego - COVID 19. W związku z epidemią i zagrożeniami z tego powodu uniemożliwiającymi zorganizowania stacjonarnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni zawiadomił członków Spółdzielni o tym, że termin najbliższego Walnego Zgromadzenia zostanie ustalony w terminie 6 tygodni po odwołaniu stanu epidemii, tj. zgodnie z wymogiem ustawowym.

Rada Nadzorcza wypełniała swoje obowiązki wynikające z postanowień Statutu i ustawy - Prawo spółdzielcze. W badanym okresie Rada liczyła 9 członków, odbywała posiedzenia i podejmowała uchwały zgodnie z kompetencjami przypisanymi do tego organu. Ze składu Rady Nadzorczej wyłoniono Komisje: Rewizyjną, Techniczną, Ekonomiczno-Finansową i Lokalową, funkcjonujące stosownie do regulaminowych unormowań. Z uwagi na okres pandemii i wynikające z tego tytułu obostrzenia Komisje Rady Nadzorczej w latach 2020-2021 obradowały zdalnie, bądź okresowo zawieszały swoją działalność. Zasady i sposób działania Komisji Ekonomiczno-Finansowej, Technicznej, Lokalowej nie zostały określone w żadnych z regulaminów dotyczących organów samorządowych. Uaktualnienia wymaga regulamin Rady Nadzorczej uchwalony 24.11.2007 r. Zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi, członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w komisjach przetargowych, jednak nie określono, iż ich udział ogranicza się tylko do funkcji obserwatora.

Zarząd Spółdzielni funkcjonował w 2-osobowym składzie zgodnie ze Statutem, odbywał posiedzenia z regulaminową częstotliwością oraz podejmował uchwały zgodnie ze swoją kompetencją. W zakresie dokumentowania działalności Zarządu Spółdzielni nieprawidłowości nie stwierdzono.

Spółdzielnia posiada strukturę organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą, określającą liczbę 12,5 etatów. W latach objętych lustracją wynagrodzenie osobowe wzrosło z 1.165,7 tys. zł w 2019 r. do kwoty 1.201,0 tys. zł w 2021 r., to jest o 3,0%. W zakresie dokumentacji osobowej pracowników uwag nie stwierdzono.

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiadała grunty o powierzchni 80.398 m<sup>2</sup> o stanie prawnie uregulowanym. W okresie objętym lustracją stan gruntów zmianie nie uległ, poza dokonywanymi przekształceniami.

Stan członków Spółdzielni w latach 2019-2021 uległ zmniejszeniu o 65 osób i na dzień 31.12.2021 r. wyniósł 1.473 członków. Zmniejszenie liczby członków wynika ze sprzedaży lokali mieszkalnych i braku wyrażeniu chęci wstąpienia do Spółdzielni przez ich nabywców.

W latach 2019 - 2021 stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zmianie nie uległ. Spółdzielnia posiada 32 budynki mieszkalne z 1.842 lokalami mieszkalnymi i 8 lokalami użytkowymi oraz 16 garażami. Lokale mieszkalne Spółdzielni w 60,9% posiadały status prawa własności, w 35,9% były to lokale wyodrębnione, pozostałe to lokale lokatorskie 1,4% i w najmie 1,8%. W analizowanym okresie dokonano przekształceń praw 26 lokali. W zakresie dokumentacji członkowskiej i ewidencji członków oraz dokonywanych przekształceń uwag nie stwierdzono. Przeprowadzona w czasie lustracji wizja stanu techniczno-porządkowego i estetycznego 9 nieruchomości zasobów mieszkaniowych nie wykazała istotnych uchybień.

Działalność Spółdzielni w badanych latach prowadzona była na podstawie planów finansowo-gospodarczych zatwierdzanych corocznie przez Radę Nadzorczą, zawierających między innymi stawki opłat eksploatacyjnych i stawki odpisu na fundusz remontowy.

W działalności gospodarczej tymi zasobami, w latach 2019-2021 wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami wynosząca: 158,3 tys. zł w 2019 r., a w 2021 r. 150 tys. zł, stanowiąca od 1,5% kosztów gzm w 2019 r. do 1,2% kosztów w 2021 r. W roku 2021 dokonano podwyższenia stawki opłat eksploatacyjnych o 14%.

Zgodnie regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła w gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, po zakończeniu roku dokonywane są rozliczenia kosztów zużycia ciepła. W okresie objętym lustracją występuje nadpłata zaliczek z tego tytułu wynosząca: 578,7 tys. zł w 2019 r., 640,0 tys. zł w 2020 r. i 186,2 tys. zł w 2021 r.

W rozliczeniu kosztów zużycia wody występuje nadpłata w kwotach: 31,5 tys. zł w 2019 r., 92,0 tys. zł w 2020 r. i 200,0 tys. zł w 2021 r. rozliczana w następnych okresach.

W zakresie terminowości regulowania opłat za lokale mieszkalne nastąpił wzrost zadłużenia z 371,2 tys. zł w 2019 r. do 482,7 tys. zł w 2021 r., co wpłynęło na wzrost wskaźnika zadłużenia, z 3,53% rocznego wymiaru opłat w 2019 r. do 3,88% w 2021 r. Liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami w latach 2019-2021 kształtuje się na poziomie ok. 21% .

W regulowaniu należności lokali użytkowych nastąpił, pomimo przejściowego wzrostu w 2020 r., spadek zadłużenia z 9.589,43 zł w 2019 r. do 8.531,78. zł w 2021 r., co wpłynęło na zmianę wskaźnika zadłużenia z 2,79% rocznego wymiaru opłat w 2019 r. do 2,5% w 2021 r.

Pozytywnie należy określić działania Spółdzielni w zakresie windykacji należności zmierzające do minimalizowania poziomu zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych.

Konserwacja w budynkach Spółdzielni wykonywana jest przez firmy zewnętrzne, koszty konserwacji wzrosły z 581,6 tys. zł w 2019 r. do 676,0 tys. zł w 2021 r. Sprawdzenie udokumentowania zawartych umów i fakturowanie usług nieprawidłowości nie wykazało.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy i fundusz interwencyjny, służący do przejściowego finansowania remontów nieruchomości. Stan obu funduszy wykazuje tendencję wzrostu na koniec poszczególnych lat objętych lustracją: fundusz remontowy z 3.848,2 tys. zł na dzień 01.01.2019 r. do 4.934,0 tys. zł na dzień 31.12.2021 r., natomiast fundusz interwencyjny analogicznie z 2.535,1 tys. zł do 3.185,3 tys. zł.

Spółdzielnia opracowuje corocznie plany wydatków z funduszu remontowego zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej. Wartości planów remontowych wzrosły z 3.196,7 tys. zł w 2019 r. do 3.696,0 tys. zł w 2020 r. i do 4.083,4 tys. zł w 2021 r. Stopień wykonania planu robót remontowych kształtuje się zróżnicowanie: od 64,9% z w 2019 r., 47,0% w 2020 r. do 82,4% w 2021 r. Powodem niskiego wykonania planów remontów, zwłaszcza w roku 2020, była sytuacja na rynku robót spowodowana epidemią COVID-19 i problemem pozyskania wykonawców, bądź przesunięciem części realizacji zadań na rok następny. Sposób wylaniania wykonawców remontów zgodny był z zasadami wynikającymi z Regulaminu udzielania zamówień oraz zawierania umów z wykonawcami na realizację robót i usług świadczonych na rzecz Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Udokumentowanie wyboru wykonawców oraz dokumentacja realizacji robót uwag nie nasuwa.

Dla każdego budynku została założona książka obiektu budowlanego, a sposób ich prowadzenia był zgodny z ogólnymi wymaganiami rozporządzenia MSWiA w sprawie książki obiektu budowlanego z wyjątkiem braku wpisów w III część książki *Spis dokumentacji załączonej do książki obiektu* dotyczących dokumentacji technicznej.

W okresie objętym lustracją nie przypadał termin wykonania pięcioletnich przeglądów technicznych budynków mieszkalnych w zasobach Spółdzielni w zakresie ustalonym przez ustawę - Prawo budowlane, przeglądy wykonano w poprzednim okresie. Obligatoryjne przeglądy stanu technicznego instalacji gazowej i przewodów kominowych przeprowadzono we wszystkich nieruchomościach w poszczególnych latach objętych lustracją. W części lokali nie dokonano przeglądów kominowych (od 1% do 2,7% lokali rocznie), głównie w lokalach niezamieszkałych, których właściciele przebywają za granicą, lokalach po zgonach właścicieli i będących w trakcie postępowań spadkowych. Liczba lokali, w których nie dokonywano przeglądów gazowych wykazuje tendencje wzrostu z 2,7% lokali w 2019 r. do 7,6% lokali w 2021 r. – przede wszystkim w wyniku likwidacji instalacji gazowej na rzecz doposażenia kuchni w płyty indukcyjne.

Spółdzielnia posiada politykę rachunkowości stosownie do wymogów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Sposób prowadzenia ewidencji księgowej oraz dokumentowania operacji księgowych zastrzeżeń nie budzi. Z dokonanego przeglądu dokumentacji operacji gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych wynika, iż dowody księgowe odpowiadają wymogom art. 21 ustawy o rachunkowości. Zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości Spółdzielnia sporządzała roczne sprawozdania finansowe w sposób i w terminach określonych ustawą o rachunkowości. Sprawozdania te nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta. Sprawozdanie finansowe za 2019 r. zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie i złożone w wyznaczonych ustawą terminach w Urzędzie Skarbowym w Warszawie wraz z zeznaniem podatkowym, a także w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie.

Fundusze własne Spółdzielni wykazują zmniejszenie z 18.042,5 tys. zł na dzień 01.01.2019 r. do 15.909,4 tys. zł na dzień 31.12.2021 r., to jest o 2.133,1 tys. zł, głównie w wyniku dokonywanych przekształceń własnościowych. Sposób prowadzenia ewidencji funduszy i ich zmiany jakim podlegały w analizowanym okresie uwag nie nasuwa.

Spółdzielnia w terminie regulowała swoje zobowiązania publiczno-prawne, stan tych zobowiązań na dzień 31.12.2021 r. jest zgodny z deklaracjami, a w okresie objętym lustracją odsetki zwłoki nie wystąpiły.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała dobrą kondycję finansową o czym świadczy nadwyżka środków pieniężnych i należności nad zobowiązaniami krótkoterminowymi, która wyniosła na dzień 31.12.2021 r. kwotę 1.563,5 tys. zł. Wskaźnik płynności ogólnej, mimo obniżenia z 1,24 w 2019 r. do 1,19 w 2021 r., kształtuje się w granicach optymalnego poziomu. Spółdzielnia posiadała wolne środki pieniężne na rachunkach bankowych, wykazujące tendencję wzrostu z 9.685,5 tys. zł w 2019 r. do 10.778,7 tys. zł w 2021 r.

Reasumując powyższą ocenę działalności lustrowanej Spółdzielni na podstawie protokołu lustracji, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przekazuje do realizacji następujące wnioski:

1. Stosownie do uchwały nr 13/2016 VI Kongresu Spółdzielczości z dnia 13 grudnia 2016 r. opłacać corocznie składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie.
2. Uaktualnić regulamin Rady Nadzorczej uchwalony 24.11.2007 r.
3. Opracować regulaminy dotyczące zasad i sposobu działania Komisji: Ekonomiczno-Finansowej, Technicznej i Lokalowej.
4. W Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi z dnia 22.01.2009 r. uwzględnić i wdrożyć zapis dotyczący udziału członków Rady Nadzorczej w komisjach przetargowych w charakterze obserwatorów.
5. W książkach obiektów budowlanych dokonywać wszystkich wymaganych wpisów.

Przedstawiając powyższe wnioski z przeprowadzonej lustracji, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze powinny być one przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie o sposobie realizacji ww. wniosków (art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze).

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

  
Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU

  
Jan Sułowski