

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/ 188 /2024

Warszawa, dn. 23.12. 2024 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna
ul. Batalionów Chłopskich 4
94-058 Łódź

W oparciu o zapisy umowy z dnia 30.08.2024 roku, zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie i Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w Łodzi, w dniach od 03.10.2024 roku do 20.12.2024 roku, Związek przeprowadził lustrację całokształtu działalności za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- 1) Organizacja Spółdzielni.
- 2) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
- 3) Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- 4) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- 5) Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
- 6) Gospodarka finansowa, rachunkowość, sprawozdawczość.

Ustalenia lustracji wynikające ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień i oświadczeń złożonych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni, zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszą oceną polustracyjną, stanowią integralną całość.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut i umocowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja związana z działalnością organów samorządowych,
- dokumentacja członkowsko - mieszkaniowa,
- dokumentacja związana z prowadzoną gospodarką zasobami mieszkaniowymi,
- dokumentacja i ewidencja księgowa, zasady polityki rachunkowości.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy - Prawo spółdzielcze oraz art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

Z przeprowadzonej lustracji sporządzono protokół, którego 2 egzemplarze, po uprzednim podpisaniu przez lustratorkę oraz Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń, w dniu 12.12.2024 r. pozostawiono w Spółdzielni celem wykorzystania jego zapisów w dalszych pracach Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej.

Należy zaznaczyć, że protokół lustracji jest dokumentem publiczno - prawnym, a Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić go do wglądu oraz wnioski polustracyjne, a także informację o ich realizacji.

W dniu 12.12.2024 r. została przeprowadzona narada polustracyjna.

Z ustaleń lustracji wynika, co następuje:

1. Spółdzielnia nie jest członkiem żadnego związku rewizyjnego spółdzielni mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia przestrzegała postanowień art. 266 ustawy - Prawo spółdzielcze w przedmiocie regulowania obowiązkowych składek na działalność Krajowej Rady Spółdzielczej w odpowiedniej wysokości i stosownych terminach.
3. W okresie objętym lustracją było 6 kontroli Spółdzielni przeprowadzonych przez 2 jednostki zewnętrzne, wykazanych na str. 4 pkt 1.B. protokołu lustracji. W wyniku kontroli, poza wydaniem doraźnych zaleceń i różnic w zakresie składek na wskazane przez ZUS fundusze, mandatów karnych nie nałożono.
4. Majątek Spółdzielni w okresie objętym lustracją był ubezpieczony w pełnym zakresie, a płatność składki ubezpieczeniowej dokonywano, co do wysokości i terminów zgodnie z postanowieniami zawartymi w polisach ubezpieczeniowych.
5. Spółdzielnia wypełnia warunki wynikające z art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie terminowego poddawania się obowiązkowi lustracyjnemu. Poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny SM w Warszawie i obejmowała swoim zakresem lata 2021 - 2023. W syntezie polustracyjnej z dnia 19.01.2022 r. Związek przedłożył do realizacji 2 wnioski, które zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu w dniu 10.06.2022 roku i na podstawie art. 38 § 1 pkt. 3 ww. ustawy przyjęte uchwałą. Informacja o realizacji wniosków polustracyjnych, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze została przekazana do KZRSM pismem z dnia 03.09.2024 r.

Do dnia zakończenia lustracji wnioski polustracyjne były sukcesywnie realizowane, w tym: wzmożono działania windykacyjne oraz uchwalono zmiany części regulaminów.

Ocena funkcjonowania Spółdzielni wynikająca z lustracyjnego badania legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania, wykazuje następujące wnioski, które Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przekazuje do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie w trybie art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy - Prawo spółdzielcze:

1. **Uporządkować wewnętrzny system normatywny poprzez przeprowadzenie szczegółowej analizy regulaminów pod kątem dostosowania ich postanowień do aktualnego stanu prawnego, zwłaszcza regulaminów wymienionych w zał. nr 18 do protokołu lustracji, zarejestrowanych pod nr: 8, 9, 32.**
2. **Przestrzegać postanowień art. 12 ustawy z dnia 27.06.1997 r. o służbie medycyny pracy w przedmiocie zawarcia umowy z podstawową jednostką medycyny pracy, w celu sprawowania przez nią profilaktycznej opieki zdrowotnej nad zatrudnionymi pracownikami.**

Poprzednia lustracja zwróciła w treści protokołu lustracji uwagę dot. nieprzestrzegania obowiązku wynikającego z ww. artykułu. Obecna lustracja ponownie wskazała na obowiązek zawarcia umowy z jednostką medycyny pracy na przeprowadzanie badań wstępnych, kontrolnych i okresowych, na zasadach określonych w Kodeksie pracy.

3. **Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, a w szczególności lokali użytkowych, dzierżaw i parkingów.**

Zaprezentowane w protokole lustracji w Tabeli nr 8 i w Tabeli nr 9 dane o zaległościach w ww. opłatach wskazują m.in. na wielkość udziału zadłużeń miesięcznych do rocznego wymiaru opłat:

- dla lokali mieszkalnych w każdym roku badanego okresu udział wynosił około 6,0%,
- dla lokali użytkowych w 2021 r. - 10,3%, w 2022 r. - 11,0%, w 2023 r. - 16,4%, co oznacza, że miesięczne zadłużenia wykazywały tendencje wzrostowe i w każdym roku przekraczały średniomiesięczny wymiar opłat.

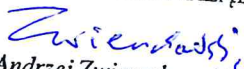
W pozostałym zakresie Związek nie formułuje wniosków.

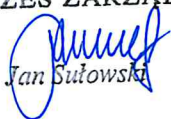
Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 93 § 1b ww. ustawy Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Zgodnie z obowiązującymi zasadami zawartymi w art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze, kolejna lustracja pełna Spółdzielni - jeśli nie wystąpią okoliczności wpływające na wcześniejszy termin - powinna dotyczyć jej działalności za lata 2024-2026 do realizacji w roku 2027.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU

Jan Sułowski