



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

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

N/NT+NEO+GF

SM „BAŁTYK” w Gdyni
KANCELARIA

Data 25-02-2025

L.dz. 179

Warszawa, dnia 17.02.2025 r.

L.dz. 179 /2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bałtyk”
ul. Zgoda 8
81-361 Gdynia

Zgodnie z umową z dnia 18 lipca 2024r. zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową „Bałtyk” w Gdyni w dniach od 14 października 2024 roku do 02.01.2025 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni obejmująca okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2023 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów we władaniu Spółdzielni 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 ustalenie 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 funduszków, 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),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, informacji wyjaśnień oraz udzielonych przez członków Zarządu oraz upoważnionych pracowników Spółdzielni. Ustaleniom tym w szczególności służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów statutowych Spółdzielni (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja członkowska (rejesty, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja techniczna budynków,
- dokumenty finansowo-księgowo i sprawozdawczość w tym zakresie,
- dokumentacja dotycząca inwestycji,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego. Poprzednia lustracja została przeprowadzona na przełomie 2021 i 2022 roku obejmując całość działania Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku. Na podstawie tych badań Związek dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując cztery wnioski polustracyjne i przedstawił ją Spółdzielni w piśmie z dnia 31.01.2022 roku.

Ocena polustracyjna została ujęta w porządku obrad Walnego Zgromadzenia obradującego w częściach w 2022 roku.

Działalność Spółdzielni normował statut dostosowany do wymogów Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którego ostatnie zmiany zostały uchwalone w 2023 roku i zarejestrowane w KRS z dniem 29.06.2023 r.

System normatywny Spółdzielni tworzą unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. W badanym okresie dokonano nowelizacji części posiadanych regulaminów. Stwierdzono jednak, że nadal funkcjonują

regulaminy o odległych datach uchwalenia co oznacza, że wniosek z poprzedniej lustracji dotyczący zapewnienia pełnej zgodności norm wewnętrznych z obowiązującym stanem prawnym pozostaje aktualny.

W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w statucie tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd, Rada Osiedla oraz Komitet Domowy.

W okresie objętym lustracją odbyły się dwa Walne Zgromadzenia – w 2022 i 2023 roku natomiast w 2021 roku Walne Zgromadzenie nie było organizowane w związku z ogłoszonym stanem epidemii oraz na mocy art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19.

Badanie lustracyjne nie wykazało nieprawidłowości w sposobie zwołania Walnego Zgromadzenia. O czasie, miejscu i porządku obrad Spółdzielnia powiadomiła członków zgodnie postanowieniami statutu, a zakres tematyczny przedkładanych pod obrady uchwał nie wykraczał poza kompetencje tego organu. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich udokumentowania. Dokumentacja Walnego Zgromadzenia została jest kompletna i sporządzona w sposób zapewniający prawidłową ocenę zarówno przebiegu obrad jak też formalną i merytoryczną ocenę podjętych uchwał. Niepokojąco niska była natomiast frekwencja na zebraniach, która wyniosła 2,3% w 2022 roku i 1,3% w 2023 roku.

Walne Zgromadzenie obradujące w 2022 roku dokonało wyboru Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025, nieprawidłowości nie stwierdzono.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem statutowych kompetencji sprawowała nadzór i kontrolę nad gospodarką finansową Spółdzielni, eksploatacją zasobów mieszkaniowych sprawami członkowskimi oraz zagadnieniami organizacyjnymi i statutowo – samorządowymi. Sposób udokumentowania pracy tego organu i podejmowanych uchwał nie budzi zastrzeżeń. Członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w zryczałtowanej wysokości, określonej w Regulaminie Rady Nadzorczej uchwalonym przez Walne Zgromadzenie. Wprowadzie wysokość tych wynagrodzeń spełniała wymogi art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jednak statut Spółdzielni nie zawiera postanowień w tym zakresie.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu kierującego bieżącą działalnością Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy. Podjęte przez zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i Regulaminu dotyczącymi obradowania, zakresu działania i dokumentowania posiedzeń.

W Spółdzielni funkcjonują także organy fakultatywne - Rady Osiedli oraz Komitety Domowe (Samorządy Nieruchomości), których działalność jest uregulowana w statucie oraz regulaminach.

Struktura organizacyjna unormowana decyzją Rady Nadzorczej jest dostosowana do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia

warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego. Średnioroczna liczba zatrudnionych (w etatach) oraz wielkość środków na wynagrodzenia nie przekraczały limitów określonych przez Radę Nadzorczą. Akta pracownicze są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normował Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy i Regulamin Pracy; zasady wynagradzania członków Zarządu określały odrębne decyzje Rady Nadzorczej. Zastrzeżenie nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia akt osobowych pracowników.

W Spółdzielni nie funkcjonuje instytucjonalnie wyodrębniona komórka kontroli wewnętrznej. W okresie objętym lustracją czynności kontrolne były realizowane przez członków Zarządu i kierowników działów w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo – kontrolnych. Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych. Spółdzielnia opracowała i wdrożyła politykę bezpieczeństwa, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła działalność kulturalno-oświatową jako jedną z form działalności ujętej zapisami statutu. Koszty prowadzenia tej działalności oraz źródła jej finansowania stanowiły element rocznych planów gospodarczo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia posiada tytuły prawne do gruntów będących w jej władaniu. Według stanu na dzień 31.12.2023 roku do 17,015 ha Spółdzielnia posiadała prawo własności, a do 10,955 ha prawo wieczystego użytkowania. Umożliwiło to bieżącą realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących przeniesienia własności lokali na wniosek uprawnionych członków. Na koniec okresu objętego lustracją status odrębnej własności posiadało 4.090 lokali mieszkalnych.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia zrzeszała 7.852 członków. Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działania spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi również sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz rejestrów wymaganych ustawą Prawo spółdzielcze oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na koniec okresu objętego lustracją w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wchodziły 122 budynki mieszkalne stanowiące 101 nieruchomości. Przeprowadzona w ramach lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych wykazała, że są one utrzymane we właściwym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła ewidencję i rozliczanie przychodów oraz kosztów nieruchomości, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiących, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości,

a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano opłaty z tytułu używania lokali dla członków i osób niebędących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynikały z planów gospodarczo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą, które uwzględniały wysokość uzyskiwanych pożytków.

Stawki tych opłat nie pokrywały ponoszonych kosztów utrzymania nieruchomości i we wszystkich latach badanego okresu wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali spółdzielni były ujemne, a niedobory te wyniosły:

- w roku 2021: (-) 5.764.423,54 zł
- w roku 2022: (-) 2.365.783,57 zł
- w roku 2023: (-) 1.924.799,44 zł

W pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki w wysokości netto:

- za okres 2019 – 2021: (+) 4.220.910,07 zł
- za 2022 rok (+) 2.047.214,77 zł
- za 2023 rok (+) 2.522.761,48 zł

Na mocy uchwał Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w 2022 i 2023 roku zostały nadwyżki bilansowe zostały przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji zasobów i utrzymania nieruchomości oraz z tytułu rezerw z lat ubiegłych na przyszłe świadczenia pracownicze.

Rozliczenia z użytkownikami lokali zaliczek wniesionych na pokrycie kosztów dostawy mediów dokonywane były w badanym okresie terminowo, zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi oraz w działalności polegającej na wydzierżawieniu terenów na prowadzenie działalności gospodarczej, a w zawartych umowach najmu i dzierżawy interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

Kompletność i prawidłowość umów z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości są kompletne nie budzi zastrzeżeń.

W latach 2021-2023 roku wskaźnik zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych uległ obniżeniu z 2,90% rocznego wymiaru opłata w 2021 roku do 2,72% na dzień 31.12.2023 roku. Obniżeniu uległ także wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat od lokali użytkowych z 6,91% w 2021 roku do 5,04 % na koniec 2023 roku.

Występujący poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazuje to na skuteczność podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni działań windykacyjnych.

W okresie objętym lustracją realizacja przez Spółdzielnię obowiązków określonych art. 62 ustawy Prawo budowlane nie budzi zastrzeżeń. Okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych przeprowadzono z

częstotliwością i w zakresie określonym tym przepisem, wyniki kontroli zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, które są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ustalenia dokonane w wyniku przeglądów stanowiły podstawę do opracowania rocznych, rzeczowo – finansowych planów remontów uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty remontowe wyniosły: 20.387.399,46 zł i zostały pokryte środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego saldo na koniec każdego roku było dodatnie i na dzień 31.12.2023r. wyniosło 1.476.446,69 zł. Zostały one sfinansowane środkami funduszu remontowego, który Spółdzielnia tworzy zgodnie postanowieniami z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z tymi wykonawcami zapewniały należyłą ochronę interesów Spółdzielni poprzez postanowienia określające m. innymi zabezpieczenie należytego wykonania umowy, kary umowne za złą jakość lub nieterminowe wykonanie prac.

Część robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości było wykonanych siłami własnymi Spółdzielni. Dotyczyło to robót konserwacyjno-naprawczych, wynikających z bieżącej eksploatacji zasobów, w tym także robót polegających na usuwaniu zgłoszonych przez mieszkańców usterek i awarii.

Zastrzeżeń nie budzi realizacja umów zawartych z wykonawcami, jak również sposób dokumentowania i rozliczania robót remontowych oraz sprawowanie nadzoru nad wykonywanymi pracami. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w udokumentowaniu i rozliczeniu robót wykonanych przez służby własne Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgową prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, dostosowane do wymagań ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości i prowadzenia gospodarki kasowej. Inwentaryzacja składników majątkowych była przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały sporządzone terminowo, zbadane przez biegłych rewidentów, którzy potwierdzili poprawność ich sporządzenia.

Sprawozdania finansowe za 2021, 2022, i 2023 rok zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w sposobie rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni oraz w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów.

Spółdzielnia nie posiada kredytów długoterminowych objętych ustawą z dnia 30 listopada 1995 roku (z późniejszymi zmianami) o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

W badanym okresie Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych, natomiast posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat terminowych i na rachunku bieżącym, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu odsetek włączanej kwocie 937.693,33 zł. Źródłem zasilania finansowego były także wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które w okresie objętym lustracją wynosiły łącznie 418.098,85 zł.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła terminową regulację jej zobowiązań, tak charakterze publiczno - prawnym jak też wobec kontrahentów.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność spółdzielni w badanym okresie prowadzona była prawidłowo i poza unormowaniem w statucie sprawy wynagrodzeń dla Rady Nadzorczej Związek nie formułuje wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 prawa spółdzielczego, wyniki lustracji winny zostać omówione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski