

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
www.kzrsm.pl

REGON 010016329

L.dz. ZR/ 125/2024

Warszawa, dn. 22.08. 2024 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd
Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Wrzeszcz”
ul. Joachima Lelewela 17
80-442 Gdańsk

W oparciu o zapisy umowy z dnia 10.01.2024 r. zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie i Zarządem Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku, oraz czterech aneksów do umowy, w dniach od 29 stycznia 2024 r. do 30.06.2024 r. Związek przeprowadził lustrację całokształtu działalności Spółdzielni za okres od 01.07.2020 roku do 31.12.2023 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- informacje wstępne, podstawy prawne i organizacyjne Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych,
- zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami,
- gospodarka nieruchomościami,
- gospodarka remontowa zasobów Spółdzielni,
- działalność społeczna i kulturalno-oświatowa,
- wybrane zagadnienia gospodarki finansowej,
- zagadnienia dodatkowe, wniesione przez Radę Nadzorczą,
- skarga jednej z członkiń Spółdzielni wniesiona do Związku Rewizyjnego za pośrednictwem Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie, w zakresie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w sezonie 2022/2023 w budynku przy ul. Góralskiej 37.

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 finansowo-gospodarcze,
- dokumentacja finansowo – księgowa, sprawozdania finansowe oraz analizy finansowe.
- dokumenty dotyczące spraw wniesionych przez Radę Nadzorczą oraz wniesionej skargi.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego 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 podpisaniu przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń w dniu 19 lipca 2024 r., pozostawiono w Spółdzielni celem wykorzystania jego zapisów w dalszych pracach Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej. Protokół lustracji ma moc dokumentu urzędowego, a Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić do wglądu protokół oraz wnioski polustracyjne, a także informację o ich realizacji.

Spółdzielnia nie jest członkiem związku rewizyjnego spółdzielni mieszkaniowych.

Spółdzielnia przestrzegała postanowień art. 266 ustawy – Prawo spółdzielcze w zakresie regulowania obowiązkowych składek na działalność Krajowej Rady Spółdzielczej w odpowiedniej wysokości i stosownych terminach.

LWSM „Wrzeszcz” wypełnia warunki wynikające z art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie terminowego poddawania się obowiązkowi lustracyjnemu. Poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2020 r. przez Krajową Radę Spółdzielczą na wniosek Ministra Rozwoju, w trybie art. 93a ustawy – Prawo spółdzielcze i obejmowała działalność Spółdzielni w okresie od 01.07.2018 r. do 30.06.2020 r. Krajowa Rada Spółdzielcza w ocenie polustracyjnej z dnia 11.12.2020 r. przedłożyła do realizacji 4 wnioski, które – zgodnie z art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu w dniu 22.09.2022 r. i na podstawie art. 38 § 1 pkt. 3 ww. ustawy przyjęte uchwałami Walnego Zgromadzenia do realizacji.

Zarząd poinformował Walne Zgromadzenie oraz przedmiot przeprowadzający lustrację o zrealizowaniu wniosków polustracyjnych.

Badania lustracyjne wykazały, że w dniu 22.09.2022 r. 3 wnioski nie zostały zrealizowane w całości, co do 1 wniosku, nie ma możliwości sprawdzenia wykonania. W szczególności nie dokonano zmian zapisów statutowych dotyczących wyborów Rady Nadzorczej przez Grupy

Członkowskie, lub wskazanych przez Grupy Członkowskie. Sąd Rejestrowy odmówił wpisu Rady Nadzorczej, wydając postanowienie przymuszające Spółdzielnię do zmiany statutu w tym zakresie. Ostatecznie zmieniono statut i Walne Zgromadzenie w dniu 25 września 2023 r. dokonało wyboru 15 członków Rady Nadzorczej na nową kadencję. Krajowy Rejestr Sądowy dokonał wpisu członków Rady jako organ nadzoru.

W temacie Rady Nadzorczej jako organu LWSM „Wrzeszcz” dokumenty stanowią, że od 2011 roku do 24 września 2023 r. w LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku, Rada Nadzorcza była wybierana przez Zebrania Grup Członkowskich. Sąd Rejonowy Wydział VII Gospodarczy KRS odmawiając wpisu zmian członków Rady Nadzorczej w styczniu 2023 r. w uzasadnieniu stwierdził, że uchwała w przedmiocie powołania członków Rady podjęta została przez organ nieistniejący w sensie prawnym, uznać należy, iż samą uchwałę także należy uznać za nieistniejącą. Wobec powyższego oznacza to, że wybory do Rady Nadzorczej dokonywane dotychczas przez Grupy Członkowskie nie były prawnie skuteczne. Bez znaczenia przy tym jest sprawa dotychczasowej rejestracji członków Rady w KRS. Wpis ma bowiem charakter „deklaratoryjny”, a nie „konstytutywny”.

Skutki prawne uchwał podejmowanych przez tak wybraną Radę należy rozpatrywać indywidualnie w odniesieniu do każdej uchwały. Istnieje bowiem zasada tzw. nieważności względnej, z której wynika, że każda nieważna uchwała powinna być zaskarżona.

W Spółdzielni pobierano od właścicieli lokali, którzy chcieli być członkami udziały. Do dnia 10.10.2023 r. w statucie obowiązywał zapis dotyczący udziałów: wysokość wynosiła 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, członek był obowiązany zadeklarować minimum 7 udziałów. Dla osób, które nie zadeklarowały udziałów, lub zadeklarowały, ale nie wpłaciły, Zarząd naliczał dodatkową opłatę eksploatacyjną, jak dla osoby niebędącej członkiem, która - jak wykazały badania lustracyjne - była zawyżona.

Badania lustracyjne wykazały, że Zarząd dysponował opiniami prawnymi Krajowej Rady Spółdzielczej, wyrokiem Sądu Okręgowego z 07.10.2019 r. w przegranej sprawie z powództwa właściciela lokalu, w którym Sąd stwierdził, że uchwała Zarządu odmawiająca przyjęcia w poczet członków jest nieważna, nakazał przyjąć powoda w poczet członków. Zarząd zastosował postanowienia wyroku, pobrane zwiększone opłaty zaliczono na poczet opłat eksploatacyjnych. Jednocześnie Spółdzielnia wniosła do Sądu Najwyższego kasację od wyroku.

Nie zaniechano jednak pobierania udziałów. W dalszym ciągu warunkiem przyjęcia w poczet członków było zadeklarowanie udziałów.

Wyrokiem z dnia 27.04.2022 r. Sygn. akt II CSKP 277/22 Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną Spółdzielni stwierdził, że „(...) członek nie miał obowiązku zadeklarowania udziałów, a roszczenie o nakazanie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni przysługiwało na podstawie

art. 3 ust. 3¹ uosm. Sąd przyjął, że powodowi przysługiwało skuteczne wobec Spółdzielni roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, albowiem złożył on wymaganą prawem deklarację i nie był zobligowany do wniesienia udziałów (...).

Nie znajduje uzasadnienia prawnego postępowanie Zarządu Spółdzielni w sprawie bezprawnego pobierania od właścicieli udziałów.

Ostatecznie zaprzestano pobierania udziałów z dniem 01.10.2022 r. – uchwałą Zarządu 222/22.

Sprawy do zbadania wniesione przez Radę Nadzorczą oraz skarga jednej z członkiń, zostały opisane szczegółowo w końcowej części protokołu polustracyjnego (str. 111-128), a ewentualne uwagi w tym zakresie znajdują odzwierciedlenie w postaci wniosków polustracyjnych.

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

1. Dokonać zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym, w Rejestrze Gospodarki Narodowej „Regon” i w statucie Spółdzielni w zakresie wykonywania podstawowej działalności Spółdzielni, oraz wykreślić działalność, której Spółdzielnia nie prowadzi, zgodnie ze wskazaniami w protokole polustracyjnym.
2. Dokonać wpisu w Centralnym Rejestrze Beneficjentów Rzeczywistych, zgodnie z art. 58 pkt 10 ustawy z 1 marca 2018 r. – o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy (...).
3. Dokonać zmian w zapisach statutowych, dostosowując je do obowiązujących ustaw, zgodnie ze wskazówkami opisanymi w protokole polustracyjnym.
4. Dokonać weryfikacji regulaminów wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni pod względem ich zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, dokonać zmian w zapisach, zgodnie ze wskazówkami zawartymi w protokole polustracyjnym.
5. Zgodnie z art. 5 § 1 pkt 6 ustawy – Prawo spółdzielcze, zagadnienia związane z obradowaniem i podejmowaniem uchwał przez Walne Zgromadzenie unormować w statucie Spółdzielni. Z treści art. 35 § 5 ustawy – Prawo spółdzielcze wynika, że zagadnienia te są wyłączną materią statutową.
6. Przestrzegać normy prawnej określonej w art. 56 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze: członkowie 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.
7. Wzmocnić funkcję kontrolną Rady Nadzorczej nad działaniami Zarządu; w planach pracy Rady uwzględniać kontrole wybranych zagadnień.

8. Zatrudnienie w Spółdzielni dostosować do zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej.
9. Powierzając pracownikom dodatkowe obowiązki należy mieć na uwadze wymagane uprawnienia do wykonywania określonych czynności oraz dopuszczalny wymiar czasu pracy określony przepisami Kodeksu Pracy.
10. W przypadku refundacji przez Spółdzielnię dla pracowników kosztów specjalistycznych uprawnień należy mieć na uwadze, że stanowią one przychód pracownika do rozliczenia z Urzędem Skarbowym.
11. Dla osób wynajmujących lokale mieszkalne ustalać opłaty w postaci czynszu najmu oraz innych opłat: podatków lokalnych, mediów itp.
12. Zgodnie z uchwalonymi „Zasadami użytkowania parkingów i miejsc postojowych” należy mieć na uwadze, że dla członków i właścicieli wysokość opłaty nie może przekroczyć kosztów utrzymania nieruchomości w kalkulacji na jedno miejsce parkingowe.
13. Analizy finansowe wykazywane przez Zarząd i przedstawiane na Walnych Zgromadzeniach powinny być sporządzane w oparciu o dane wynikające z ksiąg rachunkowych. Występują w sprawozdaniach przypadki braku kosztów danego rodzaju, pomimo ich ponoszenia – np. parkingi, co nie odzwierciedla prawidłowości wykazywanych danych w tych analizach.
14. Przychody z dodatkowych opłat należy rozliczać jako przychody danej nieruchomości, co wynika z „Regulaminu rozliczania kosztów GZM”, a nie w wyniku ogólnym całej Spółdzielni.
15. Ustalać dodatkową opłatę eksploatacyjną dla osób niebędących członkami Spółdzielni na podstawie kalkulacji zawierającej kwotę przewidywanego **dochodu** z własnej działalności gospodarczej, a nie kwoty przychodu; dochód stanowi różnicę pomiędzy przychodami, a kosztami ich uzyskania.
16. Przy sporządzaniu kalkulacji opłat dla lokalu użytkowego na warunkach własnościowego prawa nie uwzględniać opłaty za brak członkostwa, ponieważ użytkownik tego lokalu jest z mocy prawa członkiem Spółdzielni. Rozliczanie takiego lokalu następuje na podstawie kosztów rzeczywistych poniesionych na ten rodzaj lokalu. Dla opłat lokalu użytkowego stanowiącego odrębną własność, którego właściciel nie jest członkiem, nie ma uzasadnienia naliczanie opłaty na działalność społeczno-kulturalną.
17. Podczas dzielenia zysku (nadwyżki bilansowej) z własnej działalności gospodarczej należy mieć na uwadze 277 garaży zajmowanych przez członków na warunkach własnościowego prawa i prawa odrębnej własności – przysługuje im roszczenie w partycypacji, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

18. Rozważyć możliwość zmiany zasad podziału nadwyżki bilansowej ustalonych przez Zebranie Przedstawicieli w 2007 r. Osiągany zysk przeznaczany w całości na pokrycie niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości nie pokrywa w całości ujemnego wyniku. Nie wystarcza na dofinansowanie funduszu remontowego, co przy odpisie na ten cel w wys. 1,90 zł/m² obowiązującym od 2019 r. jest niewystarczające dla niektórych nieruchomości.
19. Rozważyć możliwość zmiany informacji zawierającej rozliczenie mediów: energii elektrycznej i gazu, przesyłanych do użytkowników tak, aby przesyłane dane w jasny sposób przedstawiały pochodzenie kwot wynikających z rozliczenia oraz jego zasad, podobnie jak jest to w informacjach dotyczących rozliczenia wody.
20. Kwalifikować właściwie koszty zależne i koszty niezależne od Spółdzielni, co ma wpływ na ustalenie terminu wprowadzenia podwyżek z tego tytułu określony w art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
21. W przypadku mieszkań niewyposażonych w wodomierze obciążać użytkowników zgodnie z normą ryczałtową zużycia ciepłej wody, ustaloną w obowiązujących „Zasadach rozliczania opłat z tytułu podgrzania wody” lub zmienić zasady. Od 2015 r. naliczana jest na 1 osobę norma kwotowa.
22. Po zamknięciu okresu rozliczeniowego dotyczącego zimnej wody i centralnie ciepłej wody, przeprowadzać analizę kosztów i zaliczkowo ustalonych opłat, żeby nie dopuszczać do stosowania nadmiernie wysokich zaliczkowych opłat (w przypadku wielu nieruchomości zaliczki stanowiły ponad 200% kosztów).
23. Dokonać szczegółowej analizy kosztów przypadających na garaże Niedźwiedznika w odniesieniu do przychodów, które są wykazywane jako zawyżone w granicach 150% (w zespole V za 2023 r. wykazano nadwyżkę 262%) w celu ich zrównoważenia.
24. Dostosować stawkę opłaty za ochronę budynku przy ul. Grunwaldzkiej 92/98 do ponoszonych kosztów; w okresie lustrowanym przychody z tego tytułu stanowiły od 20,2% do 51,6% kosztów.
25. Po rozliczeniu zysku z działalności, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, dokonywać analizy wyników poszczególnych nieruchomości, żeby nie dopuścić do nadmiernego wyniku ujemnego w tych nieruchomościach (Al. Wojska Polskiego 7 wykazuje minus 13,26 zł/m² /miesięcznie) oraz nadmiernie dodatniego (ul. De Gaulle’a 8 wykazuje plus 7,02 zł/m² /m-c).
26. Rozliczenia wyników na poszczególne nieruchomości dokonywać w ramach prowadzonej ewidencji księgowej, co umożliwi stosowany program komputerowy, a nie pozabilansowo na odrębnych zestawieniach.

27. Ograniczyć udział członków Zarządu w Komisjach Przetargowych do roli obserwatorów, ponieważ czyni udział w Komisjach i dokonywanie wyboru wykonawcy, a następnie zatwierdzanie tego wyboru stanowi działanie w swojej sprawie (zatwierdzanie samemu sobie swoich decyzji).
28. Wybór wykonawców robót remontowych nie odbywa się zgodnie z kryteriami określonymi w Specyfikacji Warunków Zamówienia; ocenie przy wyborze podlega jedynie oferowana cena. Należy stosować zasady określone w Specyfikacji lub zmienić jej postanowienia dostosowując do uwarunkowań występujących w Spółdzielni.
29. Zgodnie z zapisem w obowiązującym „Regulaminie rozliczania kosztów GZM”, stawkę odpisu na fundusz remontowy ustalać biorąc pod uwagę potrzeby określone w planach rzeczowo-finansowych. W Spółdzielni nie stosuje się tej normy. W nieruchomościach, które wykazywały ujemne salda były wykonywane kolejne remonty, co powodowało zwiększenie salda ujemnego. (Nieruchomość Górska 59 na 31.12.2023 r. wykazuje saldo ujemne w wys. 1.125.077 zł).
30. Sprawozdania z wykonania planu remontów sporządzać na podstawie ewidencji księgowej, bez stosowania korekt niewiadomego pochodzenia, ponieważ zniekształca to rzeczywisty obraz gospodarki remontowej.
31. Zgodnie z obowiązującym Zakładowym Planem Kont koszty remontów nieznajdujące pokrycia w funduszu remontowym należy księgować na kontach 4/5 i 6. Spółdzielnia nie stosuje tej zasady prowadząc ewidencje na koncie „857” – fundusz remontowy. Należy prowadzić ewidencję do uchwalonych zasad lub dokonać korekty Zakładowego Planu Kont w tym zakresie.
32. Zgodnie z „Zasadami gospodarki finansowej” opracować merytoryczny program działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej.
33. Zgodnie z Zakładowym Planem Kont, wyniki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozliczane powinny być na dwóch odrębnych kontach. Zasada ta nie jest stosowana. Wynik zarówno ujemny jak i dodatni rozliczany jest na jednym koncie syntetycznym. Należy dostosować ewidencję księgową do uchwalonych zasad w Zakładowym Planie Kont, lub zmienić w nim ustalone zasady rozliczenia.
34. W przypadku wystąpienia spraw sądowych w sprawach pracowniczych, należy dążyć do jak najszybszego ugodowego zakończenia sprawy. Zmniejszy to koszty ponoszone przez Spółdzielnię. Koszty w sprawie pracowniczej zakończonej 28.02.2023 r. wyniosły 307.178,88 zł.
35. Rozliczyć z członkinią Rady Nadzorczej niesłusznie pobierane zwiększone opłaty eksploatacyjne, po odmowie przez Zarząd przyjęcia w poczet członków z powodu

niezadeklarowania przez właścicielkę lokalu udziałów po 09 września 2017 r., mając na uwadze wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.04.2022 r. Sygn. akt II CSKP 277/22 w sprawie innego członka Spółdzielni w tożsamej sprawie.

36. Rozliczyć niesłusznie pobrane kwoty na udziały w wys. 501.535,81 zł od właścicieli lokali, przyjętych w poczet członków od okresie od 09 września 2017 r. do 30.09.2022 r. Ustalić, czy będą to bezpośrednie zwroty na rzecz tych właścicieli, czy zaliczenie kwot na poczet opłat za użytkowanie lokali. Kwoty pobrane na udziały po 09 września 2017 r. stanowią świadczenia nienależne. Obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy.
37. Podjąć działania w celu obciążenia od współwłaścicieli nieruchomości częściami kosztów zarządzania nieruchomością przy ul. Leśna Góra 56 (budynek gospodarczy), które Spółdzielnia ponosi od 2008 r. Po próbie uzyskania zwrotu w październiku 2022 r. Zarząd zaniechał działań w tym zakresie.
38. W zakresie skargi jednej z członkiń na rozliczenie centralnego ogrzewania za okres 2022/2023 w budynku przy ul. Góralskiej 57, należy rozważyć wprowadzenie zmian do obowiązujących „Zasad rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania”, polegających na zastosowaniu współczynników korygujących przy podziale proporcjonalnym dla budynków ocieplonych, które zużywają mniej energii cieplnej (11 budynków i 1 lokal użytkowy przy ul. Góralskiej zasilane są z węzła grupowego).

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

Ponadto informujemy, że 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 Świątek