



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

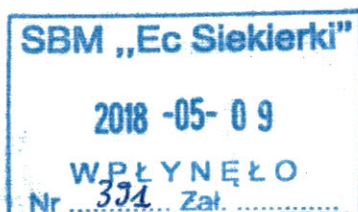
tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

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

Warszawa, dnia 02.05.2018 roku.

L.dz. 449 /2018



Spółdzielnia Budowlano- Mieszkaniowa
„EC SIEKIERKI”
ul. Melomanów 8
00-712 Warszawa

Na podstawie umowy z dnia 18 stycznia 2018 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową „EC SIEKIERKI” w Warszawie, w dniach od 19 lutego do 10 kwietnia 2018 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2015 roku do 31.12.2017 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych 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 gzm 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 (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych :
 - nadzór techniczny i ustalanie 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 funduszy, 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),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja wykonania remontów,
- dokumentacja realizacji inwestycji finansowej,
- ewidencja finansowo-księgowa oraz sprawozdania.

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

Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2015 roku, a jej przedmiotem była całość działalności Spółdzielni w latach 2012-2014 - świadczy to o przestrzeganiu przez Spółdzielnię obowiązku lustracyjnego określonego w art. 91 § 1 Prawa Spółdzielczego.

Ocena działalności Spółdzielni zawierająca trzy wnioski polustracyjne została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu, które obradowało w dniu 11.06.2015 roku. Spółdzielnia nie wypełniła jednak obowiązku określonego art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie informowania Związku o sposobie realizacji tych wniosków.

Spółdzielnia została także poddana kontroli przez PKO BP SA, której przedmiotem była analityczna ewidencja spłaty kredytu mieszkaniowego – nieprawidłowości nie stwierdzono,

W latach 2015-2017 działalność Spółdzielni normował statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Lustracja nie wykazała wprowadzenia przypadków niezgodności postanowień statutu z obowiązującymi w badanym okresie przepisami, jednak w związku z uchwalonymi 20 lipca 2017r. zmianami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 25.08.2017r. poz. 1596), statut ten wymaga dostosowania do aktualnego stanu prawnego. Analizy pod kątem zgodności ze znowelizowanymi od dnia 9 września 2017 roku przepisami wymagać będą także unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków. Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania tych zebrań. Decyzje podejmowane przez ten organ mieściły się w ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania.

W 2015 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały wpisane do rejestru sądowego.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji, zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni dotyczącymi w szczególności gospodarki finansowej, eksploatacji zasobów mieszkaniowych, aktualizacji norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym oraz sprawowała kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu.

Organizacja pracy Rady, częstotliwość posiedzeń i ich tematyka była zgodna z wymogami statutu i regulaminu, a podjęte uchwały dotyczyły spraw wynikających z kompetencji tego organu i zostały właściwie udokumentowane.

Sposób wynagradzania członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach był zgodny z postanowieniami statutu Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w działalności Zarządu Spółdzielni. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu oraz ich częstotliwość spełniały wymogi określone w Regulaminie Zarządu. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzieliło absolutorium członkom tego organu.

Organizacja służb etatowych nie uległa zmianie od poprzedniej lustracji. Jest ona zgodna z zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną, dostosowana do form oraz skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia warunki realizacji jej zadań jako podmiotu gospodarczego. Akta pracownicze są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, który nie uległ zmianie od poprzedniej lustracji. Spółdzielnia na bieżąco realizuje wnioski uprawnionych członków o przeniesienie własności lokali - według stanu na dzień 31.12.2017 roku status odrębnej własności posiadało 45 lokali mieszkalnych, co stanowi 13,55% ogólnej liczby mieszkań.

Na koniec 2017 roku Spółdzielnia zrzeszała 567 członków, których członkostwo związane było z prawem do lokalu. Zwiększenie liczby członków w stosunku do lat 2015-2016 wynikało z realizacji postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze.

Badania dotyczące spraw członkowsko - mieszkaniowych wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Czynności związane z przyjęciem w poczet członków, jak również dotyczące ustania członkostwa były prowadzone z zachowaniem wymogów statutu. Dokumentacja członkowska oraz rejestry określone Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych są kompletne i prowadzone właściwie.

Według stanu na koniec 2017 roku Spółdzielnia zarządzała 6 budynkami o 332 lokalach mieszkalnych i 12 lokalach użytkowych i stan ten nie uległ zmianie od poprzedniej lustracji.

Przeprowadzony w ramach lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i we właściwym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

We wszystkich latach badanego okresu działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamykała się ogółem niedoborem przychodów w stosunku do ponoszonych kosztów wynoszącym:

- w 2015 roku – 85.931,99 zł,
- w 2016 roku – 87.818,52 zł,
- w 2017 roku – 65.993,17 zł.

Przedstawione wyniki gzm wskazują, że stawki opłat za używanie lokali ustalane były na poziomie niezapewniającym pokrycia kosztów przypadających na te lokale.

W prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami wynoszącą netto:

- w roku 2015 - 81.068,43 zł,
- w roku 2016 - 48.536,40 zł,
- w roku 2017 - 54.269,58 zł.

Decyzje o sposobie rozdysponowania tych nadwyżek w poszczególnych latach podejmowało Walne Zgromadzenie.

Według stanu na dzień 31.12.2015 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i garaży stanowiły 4,9% rocznego wymiaru opłat, a na koniec 2017 roku wskaźnik tych zaległości uległ obniżeniu do 2,9%. W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zadłużeń w opłatach na koniec 2015 roku stanowił 1,2% , a na koniec 2017 roku wzrósł do 16,5% rocznego wymiaru opłat.

O ile występujący na koniec 2017 roku poziom zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, to znaczny wzrost zaległości w opłatach od lokali użytkowych wskazuje na konieczność dalszej intensyfikacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Wszystkie lokale użytkowe posiadają status własnościowy, a stawki opłat za ich używanie ustalane są przez Radę Nadzorczą na podstawie zatwierdzonego planu rzeczowo-finansowego, tworzonego w oparciu o analizę rzeczywistych kosztów przypadających na te lokale.

Dostawa usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości odbywała się na podstawie stosownych umów zawartych z usługodawcami. Umowy te są kompletne, a ich postanowienia w aspekcie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

We wszystkich latach okresu objętego lustracją Spółdzielnia przeprowadzała kontrole okresowe stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Wyniki tych kontroli stanowiły podstawę sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów, które uchwaliła Rada Nadzorcza. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego.

Poniesione w latach 2015–2017 nakłady na remonty w wysokości:

- w 2015 r. – 405.659,57 zł
- w 2016 r. – 520.612,81 zł
- w 2017 r. – 511.286,- zł

zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego saldo na koniec 2017 roku było dodatnie i wyniosło 1.607.264,96 zł.

Spółdzielnia nie posiada służb wykonawstwa własnego i wszelkie prace remontowe w jej zasobach były realizowane przez wykonawców zewnętrznych. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie wyboru tych wykonawców, tj. zgodności zastosowanych procedur z wymogami regulaminu, a w zawartych umowach interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w realizacji tych umów, w sposobie rozliczeń i dokumentowania wykonanych prac oraz w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami remontowymi.

Spółdzielnia posiada prawidłowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości, a także terminowo sporządzono sprawozdania finansowe. Sprawozdania te, po przyjęciu przez Radę Nadzorczą, były corocznie zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie i złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię zgodności rozliczeń kosztów ogólnych z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozliczeń z bankiem z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych i należnych odsetek, co potwierdzają kontrole przeprowadzone przez PKO BP SA. Według stanu na koniec 2017 roku spłatą kredytu było obciążonych 88 lokali mieszkalnych.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania w łącznej wysokości 106.727,27zł.

Źródłem zasilenia finansowego gospodarki Spółdzielni były także wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które wynosiły łącznie 36.178,58 zł.

W reasumpcji niniejszej oceny Związek stwierdza, iż działalność Spółdzielni w lustrowanym okresie była prowadzona prawidłowo, niemniej jednak pożądanym jest, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Przestrzegać obowiązku informacyjnego wynikającego z art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego.

2. Dostosować statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym do postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.
3. Przy ustalaniu stawek opłat za używanie lokali przestrzegać zasady bilansowania kosztów i przychodów.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 znowelizowanego Prawa spółdzielczego wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w. wniosków.

PREZES ZARZĄDU


Jerzy Jankowski