



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
fax 22 596-43-27

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 29.05.2015 roku.

L.dz. 935 /2015

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

Na podstawie umowy zawartej w dniu 5 lutego 2015 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową „EC SIEKIERKI” w Warszawie, w dniach od 9 marca do 28 kwietnia 2015 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2012 roku do 31.12.2014 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-księgowo 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.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego w art. 91 § 1 Prawa Spółdzielczego bowiem poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2012 roku, a jej przedmiotem była działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2009 roku do 31.12.2011 roku.

Sporządzona przez Związek ocena działalności Spółdzielni zawierająca trzy wnioski polustracyjne została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu, które obradowało w 2012 roku.

W latach 2012-2014 Spółdzielnia została także poddana trzykrotnie kontroli przez PKO BP SA w zakresie analitycznej ewidencji spłaty kredytu mieszkaniowego – nieprawidłowości nie stwierdzono,

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut dostosowany do wymogów Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wg stanu prawnego uwzględniającego jej nowelizację z dnia 14 czerwca 2007 roku. Statut ten został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków obradujące w dniu 27.11.2007 r. i wpisany do KRS pod datą 11.01.2008 roku. W badanym okresie statut nie był nowelizowany.

W związku z kolejnymi nowelizacjami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i orzeczeniami Trybunału Konstytucyjnego niezbędne jest dokonanie szczegółowej analizy treści statutu pod kątem zgodności wszystkich jego postanowień z obowiązującym stanem prawnym.

Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające ze statutu i jej potrzeb. Unormowania te są kompletne i dostosowane do postanowień statutu.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków. Zostały one zwołane z częstotliwością, w terminach oraz w sposób zgodny z wymogami ustawy i statutu. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich udokumentowania.

W związku z upływem kadencji, w 2012 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej. Wybory zostały przeprowadzone z zachowaniem procedur określonych statutem, prawidłowo udokumentowane, a skład Rady Nadzorczej zgłoszony do Krajowego Rejestru Sądowego.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się istotnymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały dotyczyły spraw mieszczących się w statutowo określonych kompetencjach tego organu i zostały właściwie udokumentowane. Sposób wynagradzania członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach był zgodny z postanowieniami statutu Spółdzielni.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy, a ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym i nie wykraczały poza kompetencje tego organu. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji pracy Zarządu.

Organizacja służb etatowych dostosowana jest 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.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwiło realizację przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Spółdzielnia na bieżąco realizuje złożone wnioski uprawnionych członków o ustanowienie odrębnej własności lokali - według stanu na dzień 31.12.2014 roku status odrębnej własności posiadało 38 mieszkań, co stanowi 11,45% ogólnej liczby lokali mieszkalnych.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków jak również dotyczące ustania członkostwa były prowadzone z zachowaniem terminów i określonych statutowo i ustawowo procedur. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

Według stanu na koniec 2014 roku Spółdzielnia zarządzała 6 budynkami o 332 lokalach mieszkalnych i 12 lokalach użytkowych. W budynkach opomiarowane jest zużycie wody i ciepła, a lokale są wyposażone w indywidualne mierniki zużycia wody.

Przeprowadzony w czasie 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 2012 roku – 82.189,71 zł,
- w 2013 roku – 70.325,25 zł,
- w 2014 roku – 58.802,76 zł.

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

- w roku 2012 - 122.929,01 zł,
- w roku 2013 - 79.207,49 zł,
- w roku 2014 - 48.592,87 zł.

Decyzje o zagospodarowaniu tych nadwyżek w poszczególnych latach podejmowało Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31.12.2012 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i garaży wyniosły stanowiły 3,2% rocznego wymiaru opłat, a na koniec 2014 roku wskaźnik tych zaległości wzrósł do 4,4%. W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zadłużeń w opłatach na koniec 2012 roku stanowił 27,9% , a na koniec 2014 roku uległ obniżeniu do 14,6% rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zmniejszyła się także, z 14 do 5, liczba lokali zalegających z opłatami.

Występujący na koniec 2014 roku poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest wprawdzie niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych jednak znaczący udział zaległości długoterminowych w ogólnej kwocie zadłużeń oraz wyższy od przeciętnego poziom zaległości w opłatach od lokali użytkowych wskazuje na konieczność dalszej intensyfikacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Spółdzielnia nie posiada lokali użytkowych przeznaczonych do wynajmu – wszystkie lokale użytkowe mają status własnościowy, a stawki opłat za ich używanie ustalane są przez Radę Nadzorczą na podstawie zatwierdzonego planu rzeczowo-finansowego sporządzonego w oparciu o analizę rzeczywistych kosztów generowanych przez te lokale.

Zasady ustalania stawek opłat określa statut Spółdzielni oraz stosowne regulaminy. Prawdopodobnie naliczania opłat za lokale użytkowe została poddana przez członka Spółdzielni ocenie sądu, który uzasadnieniu prawomocnego wyroku określi, które z przyjętych przez Spółdzielnię rozwiązań właściwe, a które wymagają skorygowania.

Spółdzielnia posiada umowy zawarte ze wszystkimi dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości. Umowy te są kompletne, a interesy Spółdzielni zostały w nich należycie zabezpieczone.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru technicznego nad zasobami. W latach 2012-2014 Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, w tym także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków określone art. 62 Prawa budowlanego. Wyniki tych kontroli odnotowano w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych dla wszystkich budynków Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na realizację robót remontowych w badanym okresie wynosiły:

- w 2012 r. - 344.959,- zł,
- w 2013 r. - 549.559,- zł,
- w 2014 r. - 540.268,- zł.

Zostały one sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan koniec 2014 roku wynosił 1.613.936,68 zł.

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

Spółdzielnia posiada 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.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w dokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały sporządzone terminowo, zbadane przez Radę Nadzorczą, zatwierdzone przez Walne zgromadzenie i terminowo złożone w uprawnionych instytucjach, tj. w sądzie i urzędzie skarbowym.

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.

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 wysokości 225.875,86,-zł.

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądana byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dokonać analizy treści unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym dotyczących ustalania wysokości stawek za używanie lokali do pod kątem dostosowania przyjętych w nich rozwiązań do pełnej zgodności z orzeczeniem Sądu.
2. Przy ustalaniu stawek opłat za używanie lokali przestrzegać zasady bilansowania kosztów i przychodów.
3. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali użytkowych.

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

