



# 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:  
BGK III Oddział w Warszawie  
47 1130 1062 8000  
0000 0000 3307

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 10.05.2012 r.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa  
„EC SIEKIERKI”

ul. Melomanów 8  
00-712 Warszawa

W wyniku umowy zawartej w dniu 11 stycznia 2012 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „EC SIEKIERKI” w Warszawie w dniach od 16 stycznia do 2 marca 2012 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni w latach 2009 – 2011.

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. 89 Prawa spółdzielczego, 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 :

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,



- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja wykonanych remontów,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

W świetle ustaleń lustracji:

1. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „EC SIEKIERKI” w Warszawie przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego art.91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2009 roku obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2006-2008. Ustalenia poprzedniej lustracji nie dały podstaw do przedstawienia Spółdzielni wniosków polustracyjnych.
2. W badanym okresie podstawą działania Spółdzielni był statut uchwalony w dniu 27.11.2007 roku, który został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 11.01.2008 roku. Lustracja nie wykazała mankamentów tego statutu.
3. Spółdzielnia posiada wymagane statutem normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a badania ujawniły, że normy te były na bieżąco aktualizowane w dostosowaniu do zmian w obowiązującym stanie prawnym. Lustracja nie wykazała przypadków naruszenia zasady kompetencyjności zakresu działań organów przy uchwaleniu regulaminów Spółdzielni.

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

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń Członków. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad tego organu oraz sposób ich udokumentowania.

W świetle ustaleń lustracji:

- w czerwcu 2009 roku miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian,

- Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno-nadzorczej,
- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły uprawnień zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni, z tym że kontrowersje budzi kwestia czy wszystkie z tych decyzji powinny być podjęte w formie uchwały; przykłady tych decyzji podano w protokóle lustracji (str.7),
- Rada Nadzorcza odbywała swoje posiedzenia w oparciu o okresowe plany pracy, a częstotliwość tych posiedzeń wypełniała wymogi regulaminu Rady Nadzorczej,
- nie wystąpiły uchybienia w sposobie udokumentowania pracy Rady Nadzorczej,
- nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie przestrzegania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu,
- Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu; z oceny tej wynika przede wszystkim, że decyzje Zarządu nie naruszyły uprawnień zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni, a także nie skutkowały wzrostem kosztów działalności Spółdzielni oraz powstaniem strat.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, a struktura ta oraz odpowiadający jej ustaleniom poziom zatrudnienia są dostosowane do form oraz skali prowadzonej przez nią działalności i zapewniają warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Liczba zatrudnionych w Spółdzielni sprawia, że nie istnieje wymóg posiadania przez nią regulaminu pracy oraz regulaminu wynagradzania (vide art. 77<sup>2</sup> i art. 104 Kodeksu pracy) i Spółdzielnia takich uregulowań nie posiada.

Kontrola akt pracowniczych wykazała, iż są one kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie, a dokumentacja członkowska oraz określone Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych rejestry są prowadzone właściwie.



Przeprowadzona w okresie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych wykazała, że są one utrzymane w czystości i w należyłym stanie estetyczno-porządkowym i technicznym - możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu. Natomiast z danych przedstawionych w zestawieniu na str. 17 protokołu lustracji wynika, że żaden z:

- 6 budynków Spółdzielni nie posiada ścian ocieplonych wg wymogów aktualnych norm,
- 330 lokali mieszkalnych nie posiada indywidualnego opomiarowania zużycia ciepła.

W ocenie Związku powyższa sytuacja powinna ukierunkować działania Spółdzielni na realizację robót energooszczędnych, a optymalizacji efektów ekonomicznych i jakościowych związanych z tymi działaniami sprzyjać powinno opracowanie kilkuletniego programu energooszczędnego ujmującego ten zakres robót, harmonogram ich realizacji, przewidywane nakłady oraz źródła ich sfinansowania.

We wszystkich latach badanego okresu gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni zamknęła się niedoborami przychodów w stosunku do poniesionych kosztów, a na koniec 2011 roku wysokość tego niedoboru wyniosła 272.592,92 zł. Świadczy to o tym, że stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych zostały ustalone na poziomie nie zapewniającym pełnego pokrycia kosztów przypadających na te lokale. Jednocześnie w latach 2009 -2011 Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia pozostałej działalności operacyjnej i finansowej nie związanej z gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi (pochodzące głównie z przychodów od lokali użytkowych), które zostały wykorzystane na zasilenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ale wysokość tych nadwyżek była niższa od niedoborów jakie wystąpiły w tej gospodarce w poszczególnych latach badanego okresu. Jak wykazało postępowanie wyjaśniające przy wykorzystaniu nadwyżek pochodzących z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielnia respektowała wymogi art. 17ust.1pkt.44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Poziom zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i garaży oraz miejsc postojowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtował się w przedziale od 2,47% do 5,53% rocznego wymiaru opłat i był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwala to na pozytywną ocenę podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych w tym zakresie.

W badanym okresie wystąpił wzrost poziomu zadłużeń z tytułu opłat od lokali użytkowych (nie będących garażami) z 1,2% do 12,11% rocznego wymiaru opłat; ustalenia lustracji wskazują jednak, że wzrastająca kwota ogólnego zadłużenia od tych lokali generowana jest przez jeden lokal, z właścicielem którego Spółdzielnia toczy spór sądowy.

Zadłużenia w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych ograniczają możliwości gospodarcze Spółdzielni. Wskazuje to na konieczność kontynuacji podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi.

Spółdzielnia zawarła umowy z dostawcami usług komunalnych, a umowy te zapewniają odpowiednią jakość dostaw gwarantując jednocześnie ochronę interesów Spółdzielni i jej mieszkańców.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i opracowania rocznych rzeczowo-finansowych planów remontów, które zatwierdziła Rada Nadzorcza.

Przeprowadzono także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji określone w art. 62 Prawa budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego, które są prowadzone dla wszystkich budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W latach 2009-2011 nakłady w skali całej Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych zasobów wyniosły łącznie 1.495.551,59 zł. Nakłady te zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów funduszu remontowego, który na koniec 2011 roku wykazywał saldo dodatnie w wysokości 1.729.446,53 zł.

Ustalenia lustracji wskazują na potrzebę rozważenia ewentualności zróżnicowania odpisów na fundusz remontowy między wyodrębnionymi nieruchomościami, co jest konsekwencją przyjętego przez Spółdzielnię systemu rozliczeń (vide str. 26 protokołu lustracji) polegającego na indywidualnym rozliczaniu każdej nieruchomości, a na celowość takiego rozwiązania wskazuje potrzeba dostosowania wysokości wpłat na fundusz remontowy do zakresu robót niezbędnych do wykonania w poszczególnych wyodrębnionych nieruchomościach.

Spółdzielnia nie posiada służb wykonawstwa własnego i wszelkie prace remontowe w jej zasobach zrealizowane zostały przez wykonawców obcych na podstawie zawartych z nimi umów. Ustalenia lustracji wskazują, że wykonawcy robót o większym zakresie finansowo-rzeczowym zostali wyłonieni w procedurach przetargowych. Umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych zapewniły ochronę interesów Spółdzielni, a lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w udokumentowaniu robót oraz w sposobie zapewnienia przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami.



Spółdzielnia unormowała zasady prowadzenia gospodarki finansowej w statucie oraz w wymienionych w protokóle lustracji normach wewnętrznych o charakterze regulaminowym.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o przyjęte przez Zarząd zasady prowadzenia rachunkowości, które są dostosowane do ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sposobie funkcjonowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obligatoryjnemu badaniu przez podmioty uprawnione z listy Krajowej Listy Biegłych Rewidentów albowiem Spółdzielnia nie spełnia kryteriów określonych art. 64 ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały:

- zweryfikowane przez Radę Nadzorczą,
- zatwierdzone uchwałami Walnych Zgromadzeń i złożone w instytucjach uprawnionych; nie dotyczy to sprawozdania finansowego za 2011 rok, które podlega przedstawieniu na dorocznym Walnym Zgromadzeniu w 2012 roku.

Lustracja nie wykazała niewłaściwości w gospodarce kasowej.

Spółdzielnia posiada zadłużenie z tytułu kredytu zaciągniętego w BGK na realizację budownictwa mieszkaniowego, a spłata tego zadłużenia realizowana jest zgodnie z umową zawartą z bankiem oraz w zgodności z obowiązującymi przepisami.

W okresie objętym badaniem Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych i z tytułu odsetek od tych lokat uzyskała dodatkowe przychody w łącznej wysokości 326.405,20 zł., które zasiliły jej działalność. Znaczącym źródłem dodatkowych przychodów Spółdzielni były również przychody finansowe z tytułu wyegzekwowanych przez Spółdzielnię odsetek za zwłokę w regulowaniu jej należności.

W badanym okresie ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni pozwalała na terminowe regulowanie przez Spółdzielnię zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług i nie wystąpiły zagrożenia dla kontynuacji przez nią działalności; wymierzone odsetki za zwłokę były niewysokie (1.242,73 zł.), nie wynikały z okresowych zachwiań płynności płatniczej i zostały uregulowane.

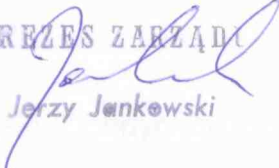
Spółdzielnia podjęła działania związane z realizacją obowiązków wynikających z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4 z 2000 roku poz. 27 z późniejszymi zmianami) dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, a działania te oraz ich efekty zostały przedstawione w protokóle lustracji.

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanę byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących wniosków:

1. Opracować kilkuletni program działań energooszczędnych kompleksowo ujmujący zakres robót jakie powinny być wykonane w celu zmniejszenia zużycia ciepła, harmonogram realizacji tych robót, przewidywane nakłady oraz źródła ich sfinansowania.
2. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce wyodrębnionych nieruchomości (uwzględniającej wyniki finansowe I półrocza 2012 roku) pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia potrzeb związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.
3. Kontynuować podejmowane przez Spółdzielnię działania windykacyjne w celu dalszego zmniejszenia poziomu zadłużeń w opłatach od lokali mieszkalnych, a także w celu osiągnięcia postępu w windykacji zadłużeń od lokali użytkowych.

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

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

PREZES ZARZĄDU  
  
Jerzy Jankowski