



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
WWW. zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zr5mrp@zr5mrp.com.pl

tel./fax (0-22) 827-69-31
tel./fax (0-22) 827-29-87

Lustracja
tel./fa* (0-22) 828-65-23

Nr koma
BGK III Oddział w Warszawie
47 1130 1062 8000
0000 0000 3307
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 31.03.2008 r.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Nadodrze”
Al. Wolności 19
67- 200 Głogów**

W wyniku umowy zawartej w dniu 19 września 2007 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Nadodrze” w Głogowie, w dniach od 15.10.2007r. do 27.02.2008 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2004 roku do 31.12.2006 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. Działalność inwestycyjna:
 - potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
 - pozyskanie terenów budowlanych,
 - tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
 - nadzór inwestorski,
 - system finansowania inwestycji,
 - rozliczenie kosztów i ustalenie wartości początkowej lokali

5. 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).

6. 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.

7. 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.

8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom 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 przygotowania i realizacji inwestycji,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowo.

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.

Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny w 2004 roku i obejmowała całość działania Spółdzielni 2003 roku.

Wnioski z przeprowadzonej lustracji zawarte w liście polustracyjnym Związku zostały przedstawione przez Radę Nadzorczą na Zebraniu Przedstawicieli Członków w 2004 roku i przyjęte do realizacji

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia posiada także szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających z postanowień statutu i jej potrzeb, a kompletność i poprawność merytoryczna tych unormowań nie nasuwa uwag, jednak w związku z kolejną nowelizacją statutu wskazane jest dokonanie analizy treści tych unormowań pod kątem zgodności ich postanowień z obowiązującym stanem prawnym.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania grup członkowskich oraz Zebrań Przedstawicieli Członków. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania.

W badanym okresie Rada Nadzorczą zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając funkcje kontroli i nadzoru, a dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i prowadzona właściwie.

Statutowymi organami Spółdzielni są także Rady Osiedli oraz Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości, a działalność tych organów w badanym okresie była zgodna z wymogami statutu i regulaminów.

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 i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu.

Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni jest kompletna i zapewnia warunki prawidłowej realizacji jej zadań jako podmiotu gospodarczego.

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy oraz wynagradzania pracowników normuje stosowny regulamin oraz Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, zarejestrowany we właściwym Inspektoracie Pracy.

Pozytywnie należy ocenić szeroki zakres prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społeczno-kulturalnej, finansowanej z opłat wnoszonych przez członków oraz przychodów własnych tej działalności.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwiło realizację przez Spółdzielnię postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały prawidłowość działań Spółdzielni w tym zakresie. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych Prawem spółdzielczym rejestrów.

W ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej w badanym okresie Spółdzielnia zrealizowała 6 jednorodzinnych domów mieszkalnych w Osiedlu Piastów Śląskich oraz kontynuowała budowę kolejnych 24 domów jednorodzinnych przy ul. Księcia Jana II w Osiedlu Piastów Śląskich.

Działalność inwestycyjna Spółdzielni prowadzona była zgodnie z postanowieniami statutu oraz stosownymi decyzjami jej organów samorządowych.

Realizacja inwestycji mieszkaniowych zlecona została inwestorowi zastępczemu - Przedsiębiorstwu Usług Inwestycyjnych i Projektowych „inwestor” Sp. z o.o, której Spółdzielnia jest udziałowcem, a zawarta umowa zapewnia ochronę interesów Spółdzielni w zakresie kompleksowej obsługi procesu inwestycyjnego, tj. fazy przygotowania, realizacji i przekazania do użytku zrealizowanych obiektów.

Z ustaleń lustracji wynika, że:

1. Inwestycje są realizowane na gruncie o uregulowanym stanie prawnym.
2. Spółdzielnia uzyskała wymagane Prawem budowlanym decyzje dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o pozwoleniu na budowę.
3. Wyboru wykonawców robót dokonał inwestor zastępczy zgodnie z kompetencjami, umowy realizacyjne z wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Spółdzielni, w tym członków finansujących budowę, jak też spełniały wymogi kodeksu cywilnego dla umów o roboty budowlane.
4. Prowadzenie nadzoru inwestorskiego nad realizowanymi pracami zostało zlecone osobom posiadającym wymagane uprawnienia zawodowe.
5. Realizacja budynków została sfinansowana środkami przyszłych użytkowników, z którymi zawarto stosowne umowy.
6. Kontrola dokumentacji finansowo-księgowej dotyczącej realizowanej inwestycji wykazała, iż jest ona kompletna, a faktury są szczegółowo opisane i podpisane przez uprawnione osoby.
7. Sposób prowadzenia ewidencji księgowej, zgodny z Zakładowym Planem Kont umożliwił wyodrębnienie kosztów bezpośrednich i pośrednich przypadających na poszczególne obiekty.
8. Odbiór budynków od wykonawcy dokonywany był przy udziale członków finansujących budowę, a uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji, zgodnie z postanowieniami umów realizacyjnych, zostały sędowane na członków - właścicieli domów, którzy otrzymali od wykonawców odrębne dokumenty gwarancyjne.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyłym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu, niemniej jednak stwierdzono drobne usterki wymagające usunięcia.

We wszystkich latach badanego okresu wyniki finansowe działalności Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęły się nadwyżką przychodów nad poniesionymi kosztami wynoszącą:

-w2004 roku- 243.210,-zł.,

-w 2005 roku- 1.363.623,-zł.,

-w 2006 roku- 1.304.321,- zł.

Przedstawione wyniki finansowe, uwzględniające nadwyżki przychodów nad kosztami pozostałej działalności operacyjnej i finansowej związanej z gzm, świadczą o kształtowaniu stawek opłat za używanie lokali w wysokości zapewniającej sfinansowanie ponoszonych kosztów.

Według stanu na dzień 31.12.2004 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wyniosły 3.959.642,- zł., co stanowiło 9,6% rocznego wymiaru opłat od tych lokali, a na koniec 2006 roku wskaźnik tych zaległości uległ obniżeniu do 7,7%-

W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zadłużeń w opłatach na koniec 2004 roku wynosił 11,3% rocznego wymiaru opłat, a na koniec 2006 roku wskaźnik ten uległ obniżeniu do 8,1 %.

Wprawdzie występujący na koniec 2006 roku poziom zadłużeń w opłatach za używanie lokali mieszkalnych jest zbliżony do przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych jednak znaczący udział zaległości długoterminowych w ogólnej kwocie zadłużeń wskazuje na konieczność kontynuacji prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzonej przez Spółdzielnię gospodarce lokalami użytkowymi.

Z ustaleń lustracji wynika, iż umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych są kompletne, a ich postanowienia w zakresie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów.

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

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty remontowe w wysokości;

- 12.943.877,- zł. w 2004 roku,

-14.354.331,-zł. w 2005 roku, •

-20.538.328,-zł. w 2006 roku

zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego, którego stan na koniec 2006 roku wynosił 1.278.149,- zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez własne służby oraz przez obcych wykonawców wyłanianych zgodnie z obowiązującymi unormowaniami wewnętrznymi, a umowy zawarte z wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni.

Zastrzeżeń nie budzi także realizacja tych umów, jak również sposób dokumentowania i rozliczania robót remontowych oraz sprawowania nadzoru nad wykonywanymi pracami.

Z ustaleń lustracji wynika, iż według stanu na koniec 2006 roku 96 budynków posiada ściany ocieplone zgodnie z obowiązującymi normami, w 315 budynkach opomiarowane jest zużycie wody, a w 310 budynkach opomiarowane jest zużycie ciepła.

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty dociepleniowe w wysokości 7.122.254,- zł. zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego.

Ewidencja księgową Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości, a także terminowo i prawidłowo sporządzono sprawozdania finansowe, które były poddane badaniu przez biegłych rewidentów.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni w zakresie prowadzenia gospodarki kasowej, rozliczeń z bankiem z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych i należnych odsetek oraz rozliczeń z członkami z tytułu wkładów.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, w akcjach i udziałach w innych podmiotach gospodarczych, uzyskując z tych tytułów dodatkowe przychody, które zostały przeznaczone na finansowanie jej statutowej działalności.

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz oceny niniejszego listu po lustracyjnego pożądane byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Usunąć ujawnione w protokóle z przeglądu usterki w stanie estetyczno-porządkowym i technicznym zasobów.
2. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.
3. W związku z prowadzoną działalnością inwestycyjną przestrzegać wymogów art. 91 § 1¹ Prawa spółdzielczego w zakresie częstotliwości poddawania się przez Spółdzielnię badaniom lustracyjnym.

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 (Zebraniu Przedstawicieli CzłonkówO).

Uprzejmię prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w wniosków

PEŁNOMOCEŃNIK ZARZĄDU
DYREKTOR BIURA ZWIĄZKU
RYSZARD NAWISZCZYK