



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 13.01.2012 r.

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

W wyniku umowy zawartej w dniu 25 maja 2011 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „NADODRZE” w Głogowie w dniach od 17 października do 22 listopada 2011 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni a okres od 1.01.2008 roku do 31. 12. 2010 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),
 - 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. 88a Prawa spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień udzielonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja pracy organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonanych remontów,
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgowa,
- plany gospodarczo-finansowe.

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 obejmująca całość działania Spółdzielni w latach 2004-200 została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP na przełomie 2007 i 2008 roku. Ocena działalności Spółdzielni wraz z wnioskami została przedstawiona na Zebraniu Przedstawicieli Członków w 2008 roku.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał statut dostosowany do wymogów prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którego ostatnie zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 11.06.2010 roku i zarejestrowane przez Sąd.

Spółdzielnia posiada także szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających z postanowień statutu i jej potrzeb. Unormowania te są kompletne i na bieżąco aktualizowane.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie terminowości i sposobu zwołania grup członkowskich, Zebrania Przedstawicieli Członków oraz Walnych Zgromadzeń Członków. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w przebiegu obrad oraz w sposobie ich dokumentowania. Niepokojącym zjawiskiem jest jednak niska frekwencja członków na Walnych Zgromadzeniach, która wyniosła 3,72% w 2009 roku i 2,18% w 2010 roku.

W okresie objętym badaniem Rada Nadzorcza (i jej Komisje), 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. Z analizy dokumentacji pracy tych organów wynika, iż działały one zgodnie z zakresem kompetencji i w sposób określony obowiązującymi normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który w okresie objętym lustracją kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Z analizy dokumentacji pracy Zarządu wynika, iż Zarząd podejmował decyzje zgodnie z kompetencjami statutowymi, były one właściwie udokumentowane, a tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał był zgodny z wymogami regulaminowymi.

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

W Spółdzielni funkcjonuje system kontroli gospodarczej, którego rozwiązania oraz sposób realizacji nie budzi zastrzeżeń.

Spółdzielnia prowadzi w szerokim zakresie działalność społeczno-kulturalną, która jest finansowana z opłat wnoszonych przez członków oraz przychodów własnych tej działalności.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

Z ustaleń wynika, że stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwiło realizację postanowień wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Spółdzielnia na bieżąco realizuje wnioski członków o ustanowienie odrębnej własności lokali; wg stanu na dzień 31.12.2010 roku 8.330 lokali posiadało status odrębnej własności.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w ogólnie dobrym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Z ustaleń lustracji wynika, iż Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów i przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

We wszystkich latach badanego okresu działalność Spółdzielni w zakresie zarządzania nieruchomościami zamykała się nadwyżką (brutto) przychodów nad poniesionymi kosztami:

- w roku 2008 – 3.479.413,15 zł.,
- w roku 2009 – 2.468.980,28 zł.,
- w roku 2010 – 3.678.645,85 zł.

Na uzyskanie tych nadwyżek miały wpływ wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak również z pozostałej działalności obejmującej m. innymi gospodarkę lokalami użytkowymi, działalność finansową i pozostałą operacyjną.

Rozdysponowanie uzyskanych nadwyżek było zgodne z unormowaniami wewnętrznymi oraz stosownymi uchwałami najwyższego organu Spółdzielni.

Z ustaleń lustracji wynika, że w badanym okresie zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na średnim poziomie 5,5 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali, a wskaźnik zaległości w opłatach od lokali użytkowych nie przekroczył 5%.

Występujący poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Świadczy to o skuteczności prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, a zawarte umowy najmu zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Także umowy 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 określenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo- finansowych planów remontów.

Przeprowadzono także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego, a książki obiektu budowlanego prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na roboty remontowe wyniosły:

- 13.688.641,69 zł w 2008 roku,
- 11.885.066,28 zł w 2009 roku,
- 13.077.373,04 zł w 2010 roku.

Nakłady te zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan koniec 2010 roku wynosił 3.862.945,95,-zł.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest stosownie do wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez własne służby (Zakład Remontowy, Zakład Usług Dźwigowych i Elektrycznych oraz Zaplecze Techniczno-Usługowe) oraz przez obcych wykonawców wyłanianych w drodze przetargów, negocjacji, zapytania o cenę bądź w trybie bezpośredniego zlecenia.

Stosowane przez Spółdzielnię zasady wyboru wykonawców robót remontowych były zgodne z unormowaniami wewnętrznymi, a umowy o realizację robót remontowych zawierały postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w dokumentowaniu i rozliczaniu prac wykonanych siłami własnymi Spółdzielni oraz przez obcych wykonawców. Zastrzeżeń nie budzi także sposób sprawowania nadzoru inwestorskiego nad realizowanymi remontami.

Z ustaleń lustracji wynika, iż na koniec 2010 roku efektem realizowanego programu termorenowacji zasobów jest: docieplenie ścian zewnętrznych 98 budynków (zgodnie z obowiązującymi normami), opomiarowanie budynków i wyposażenie lokali w indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła (4.034 lok.) i wody (14.979 lok.).

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty dociepleniowe w wysokości 562.151,74 zł. zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego.

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, a także terminowo i prawidłowo sporządzono sprawozdania finansowe. Sprawozdania te były corocznie poddane badaniu przez biegłych księgowych, zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków i złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni w zakresie gospodarki kasowej, rozliczeń kosztów ogólnych, rozliczeń z członkami z tytułu wkładów 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, a zapłacone przez Spółdzielnię odsetki wynikały z przeliczenia podstawy zasiłku chorobowego zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego oraz korekt deklaracji podatkowych.

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 polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

PREZES ZARZĄD

Jerzy Jankowski