



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 10.12.2014 r.

o dz. 1562/2014

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

Zgodnie z umową zawartą w dniu 29 sierpnia 2014 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „NADODRZE” w Głogowie, w dniach od 15 września do 2 grudnia 2014 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2011 roku do 31.12. 2013 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 wykonanych remontów,
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgowa,
- 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.

Spółdzielnia przestrzega częstotliwości badań lustracyjnych określonych art. 91 § 1 Prawa Spółdzielczego bowiem poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2011 roku, a jej przedmiotem była działalność Spółdzielni w latach 2008-2010.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia została także poddana kontroli przez następujące jednostki zewnętrzne:

- PKO BP S.A. – w zakresie prawidłowości prowadzonej analityki kredytów mieszkaniowych – nie stwierdzono nieprawidłowości;
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny - w zakresie realizacji ogólnych wymogów bhp, a także w zakresie stanu sanitarnego piaskownic – nieprawidłowości nie stwierdzono.

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 2011 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.

W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd, Rady Osiedli i Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń Członków. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w przebiegu obrad oraz w sposobie ich dokumentowania, natomiast frekwencja członków na Walnych Zgromadzeniach nadal utrzymywała się na niepokojąco niskim poziomie - od 4,3 % w 2011 roku do 1,5% w latach 2012-2013 pomimo wypełniania przez Zarząd wszystkich określonych statutowo wymogów dotyczących formy powiadamiania członków Spółdzielni o Walnym Zgromadzeniu.

W związku z upływem kadencji, w 2011 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi 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.

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.

Lustracja nie wykazała także nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który w okresie objętym lustracją kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Podejmowane przez Zarząd decyzje były zgodne z kompetencjami statutowymi tego organu i zostały należycie udokumentowane. Zastrzeżeń nie budzi także tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz sposób prowadzenia dokumentacji pracy Zarządu. Działalność Zarządu była pozytywnie oceniana przez najwyższy organ Spółdzielni poprzez coroczne przyjmowanie sprawozdań z jego działalności, sprawozdań finansowych oraz udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu.

Struktura organizacyjna, unormowana decyzją Rady Nadzorczej, jest dostosowana do form oraz skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Uzupełnieniem struktury jest regulamin organizacyjny, szczegółowo określający działanie poszczególnych komórek i samodzielnych stanowisk. Liczba zatrudnionych nie przekraczała wielkości określonych w strukturze organizacyjnej, a zrealizowane wynagrodzenia stanowiły odpowiednio 98,3%, 99,7% i 100,8% wielkości ujętych w planach gospodarczo-finansowych.

Akta pracownicze są prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy oraz Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy.

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

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne dotyczące trybu rozpatrywania skarg i wniosków. W badanym okresie nie odnotowano skarg do Rady Nadzorczej na działalność Zarządu.

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. Nie stwierdzono również nieprawidłowości w rozliczeniach z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych z członkami oraz z osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, a posiadającymi prawa do lokali w zasobach Spółdzielni.

Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany. Według stanu na koniec 2013 roku w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni było 13,6% gruntów, a do 86,4% gruntów Spółdzielnia posiadała tytuł własności. Umożliwiło to bieżącą realizację wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali. Na koniec badanego okresu status odrębnej własności posiadało 8637 lokali mieszkalnych, co stanowi 58,8% ogółu mieszkań i 21 lokali użytkowych, co stanowi 6,4% ogółu tych lokali.

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.

Według stanu na koniec 2013 roku Spółdzielnia zarządzała 81 nieruchomościami mieszkaniowymi, w tym 13 nieruchomości jest jednobudynkowych i 68 wielobudynkowych.

Zgodnie z wymogami art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Spółdzielnia zachowuje również wymogi określone w art. 6 ust. 1 u.s.m. ustalając i wykazując w księgach rachunkowych odrębnie dla każdej nieruchomości różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, która zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

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

- w 2011 roku – 2 499 146,20 zł,
- w 2012 roku – 2 898 396,91 zł,
- w 2013 roku – 2 570 664,53 zł.

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

- w roku 2011 – 2 925 190,96 zł,
- w roku 2012 – 3 374 855,77 zł,
- w roku 2013 – 3 824 370,14 zł.

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

Według stanu na dzień 31.12.2011 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych stanowiły 5,6 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali, a na koniec 2013 roku wskaźnik ten obniżył się do 4,4%.

W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zaległości w opłatach wg stanu na dzień 31.12.2011 roku stanowił 6% rocznego wymiar opłat od tych lokali, a na koniec 2013 roku wskaźnik ten wzrósł do 7% rocznego wymiaru opłat.

Wprawdzie występujący w badanym okresie poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, jednak znaczący – ponad 60% udział należności długoterminowych w ogólnej kwocie zadłużeń wskazuje na konieczność kontynuacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni w zakresie gospodarki lokalami użytkowymi i wolnymi powierzchniami, a umowy najmu i dzierżawy wypełniają dyspozycje art. 659 i art. 660 Kodeksu cywilnego oraz zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada umowy zawarte ze wszystkimi dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości. Umowy te są kompletne i zawierają postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole stanu technicznego zasobów stanowiące podstawę do określenia jej potrzeb remontowych i do sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów.

Przeprowadzono także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego z częstotliwością i w zakresie określonym tym przepisem. Znajduje to 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:

- 12 687 983,28 zł w 2011 roku,
- 12 237 205,23 zł w 2012 roku,
- 11 770 853,41 zł w 2013 roku

zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego, którego stan na koniec 2013 roku wynosił 5 598 646,90 zł.

To stosunkowo wysokie saldo funduszu remontowego wynika z konieczności gromadzenia przez Spółdzielnię środków na realizację wieloletnich programów remontowych.

Z ustaleń lustracji wynika, że ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości z uwzględnieniem wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co spełnia wymogi art. 4 ust.4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości realizowane były w dwóch formach organizacyjnych:

- wykonawstwem własnym tj. Zakład Remontowy, Zakład Usług Dźwigowych i Elektrycznych oraz Zaplecze Techniczno-Usługowe,
- przez obcych wykonawców wyłanianych w trybie przetargów, negocjacji, zapytania o cenę bądź bezpośrednich zleceń - zgodnie z wymogami określonymi w obowiązującym w Spółdzielni regulaminie.

Udział wartości remontów wykonanych przez służby Spółdzielni w całości nakładów poniesionych na roboty remontowe zrealizowane w badanym okresie stanowił: 53,7% w 2011 roku, 61,4% w 2012 roku i 45,6% w 2013 roku.

Umowy z wykonawcami robót remontowych (badaniami objęto 9 umów na remonty o wartości przewyższającej netto 14 000 zł) zawierały postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów Spółdzielni i wypełniały dyspozycje Kodeksu cywilnego w zakresie wymogów jakim powinny odpowiadać umowy o roboty budowlane.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji przedmiotu tych umów, ich udokumentowaniu oraz w sposobie dokonanych rozliczeń. Zastrzeżeń nie budzi także nadzór nad realizowanymi remontami sprawowany przez pracowników Spółdzielni posiadających wymagane uprawnienia budowlane. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie dokumentowania i rozliczania robót wykonanych przez pracowników Spółdzielni.

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.

Stosownie do wymogów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2011-2013 zostały zbadane przez podmioty uprawnione z listy Krajowej Izby Biegłych Rewidentów i uzyskały pozytywną opinię. Sprawozdania te były zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków oraz terminowo złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w dokumentowaniu operacji gospodarczych Spółdzielni, ich ewidencji oraz w sposobie sprawowania kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki kasowej, w rozliczeniach kosztów ogólnych, w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów oraz z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych i należnych odsetek.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwia bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym 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. Uzyskane z tych tytułów dodatkowe przychody w łącznej wysokości 5 506 681,99 zł, zostały przeznaczone na finansowanie jej statutowej działalności. Istotnym źródłem zasilenia finansowego były także wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które wyniosły łącznie 1 1 337 698,93 zł.

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 ZARZĄDU
Jerzy Jankowski