



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

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

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

Lustracja:
tel./fax (0-22) 828-65-23

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

Warszawa, dnia 04.02.2009 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Zakrzewo”
ul. Robotnicza 246
82- 300 Elbląg

W wyniku umowy zawartej w dniu 5 sierpnia 2008 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Zakrzewo” w Elblągu, w dniach od 15.09.2008r. do 31.12.2008 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01. 2005 r. do 31 .12. 2007 r.

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. 88a 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,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- 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 pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w 2005 roku i obejmowała całokształt działalności Spółdzielni w latach 2002-2004

Wyniki przeprowadzonej lustracji zostały przedstawione na Zebraniu Przedstawicieli Członków w 2006 roku.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 29.11. 2007 roku.

Uchwalone zmiany zostały złożone w sądzie do rejestracji, jednak wobec zaskarżenia uchwały o zmianie statutu, Zarząd wystąpił z wnioskiem o zawieszenie postępowania rejestracyjnego. Do dnia zakończenia lustracji postępowanie w sprawie zarejestrowania zmian statutu było zawieszona.

Spółdzielnia posiada także szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających z postanowień statutu i jej potrzeb, jednak w związku z 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 Nadzorcza 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.

Lustracja nie wykazała także nieprawidłowości w pracy Zarządu oraz w sposobie jej dokumentowania. Decyzje podjęte przez Zarząd w badanym okresie były zgodne z aktualnym stanem prawnym i nie wykraczały poza kompetencje 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 wynagradzania i organizacji pracy normuje stosowny regulamin oraz Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy wpisany do rejestru wraz ze zmianami wprowadzonymi protokołami dodatkowymi.

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 Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz wniosków członków o przeniesienie własności lokalu.

Do końca badanego okresu Spółdzielnia zawarła 1806 umów przeniesienia własności lokali.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie, a sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów nie budzi zastrzeżeń.

Przeprowadzony w czasie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W latach 2005 - 2006 działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi cechowała równowaga przychodów i kosztów, a w 2007 roku działalność Spółdzielni w gzm zamknęła się niewielkim niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów wynoszącym 236,852,- zł., co stanowiło 0,9% tych kosztów.

Według stanu na dzień 31.12.2005 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych stanowiły 24,3% rocznego wymiaru opłat od tych lokali, a na koniec 2007 roku wskaźnik tych zaległości uległ obniżeniu do 18%.

W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zaległości w opłatach na dzień 31.12.2005 roku stanowił 11,4%, a na koniec 2007 roku wskaźnik tych zaległości uległ obniżeniu do 6,3% rocznego wymiaru opłat od tych lokali.

Pomimo podejmowania przez Spółdzielnię wszelkich przewidzianych prawem działań windykacyjnych (302 sprawy skierowane do sądu), poziom zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych na koniec 2007 roku jest wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych.

Niepokojąco wysoki jest także udział zaległości długoterminowych w ogólnej kwocie zadłużeń od tych lokali. Wskazuje to na konieczność dalszej intensyfikacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, a w zawartych umowach najmu interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

Z ustaleń lustracji wynika, iż Spółdzielnia zawarła umowy ze wszystkimi dostawcami usług komunalnych, a postanowienia tych umów zapewniają należyłą ochronę interesów Spółdzielni.

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

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

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na realizację robót remontowych w wysokości:

- 4.029.152,- zł. w 2005 roku,

- 4.856.697,- zł. w 2006 roku,

- 4.387.392,- zł. w 2007 roku

zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego, którego stan na koniec 2007 roku wynosił 1.793.132,- zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez własne służby oraz przez obcych wykonawców, których sposób wyboru nie budzi zastrzeżeń, a w umowach zawartych z tymi wykonawcami interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w realizacji umów zawartych z obcymi wykonawcami robót oraz w sposobie dokumentowania i rozliczania prac wykonanych siłami własnymi Spółdzielni. Zastrzeżeń nie budzi także sposób sprawowania nadzoru inwestorskiego nad realizowanymi remontami.

Z ustaleń lustracji wynika, że wg stanu na koniec 2007 roku 33 budynki posiada ściany ocieplone zgodnie z obowiązującymi normami, zasoby są opomiarowane, a lokale są wyposażone w indywidualne opomiarowanie zużycia wody.

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty dociepleniowe w wysokości 326.367,- 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 znowelizowanej ustawy o rachunkowości, a także terminowo i prawidłowo sporządzono sprawozdania finansowe, które zostały poddane badaniu przez biegłych rewidentów.

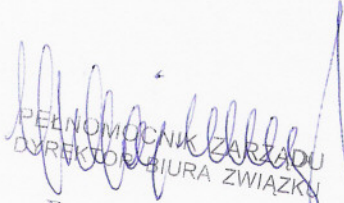
Sprawozdania te były corocznie zatwierdzane przez Zebrania Przedstawicieli Członków i składane w uprawnionych instytucjach.

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

Pomimo zaległości płatniczych użytkowników mieszkań ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania zasilające jej gospodarkę.

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 poza koniecznością dokonania analizy treści unormowań wewnętrznych pod kątem dostosowania ich postanowień do obowiązującego stanu prawnego oraz dalszej intensyfikacji prowadzonych działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Zebraniu Przedstawicieli Członków.


PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
DYREKTOR BIURA ZWIĄZKU
Ryszard Jajszczyk