



# 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 14.12.2011 roku

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„ZAKRZEWO” w ELBLĄGU  
Wpł. 13.12.11  
5741

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Zakrzewo”**

**ul. Robotnicza 246  
82 – 300 Elbląg**

W wyniku umowy zawartej w dniu 28.03.2011 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Zakrzewo” w Elblągu w dniach od 05.04.2011 roku do 14.10.2011 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2008 roku do 31.12.2010 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
  - statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej 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 (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
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 i udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
  - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
  - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
  - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON),
  - dochodzenie należności Spółdzielni,
  - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Ocena zdarzeń przedstawionych przez członka Spółdzielni Pana Witolda Ładę w pismach skierowanych do Ministerstwa Infrastruktury z dnia 08.02.2010 roku oraz z dnia 07.02.11 r. i 10.05.11r., zgodnie z wnioskiem Departamentu Strategii, Budownictwa i Mieszkalnictwa Ministerstwa Infrastruktury z dnia 30.05.2011 roku (BS – WSM – 053 – 4/2011/1467) oraz analogicznym wnioskiem Spółdzielni skierowanym do Związku Rewizyjnego SM RP w wystąpieniu z dnia 30.06.2011 roku.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego 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 uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,

- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowych,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgową,

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 za lata 2005 - 2007 przeprowadzona została przez Związek Rewizyjny SM RP w roku 2008. Zawarta w liście polustracyjnym Związku ocena działalności Spółdzielni wraz z wnioskami została przedstawiona na Zebraniu Przedstawicieli Członków w czerwcu 2009 roku.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w czerwcu 2003 roku. Zebranie Przedstawicieli Członków podjęło w listopadzie 2007 roku uchwałę wprowadzającą zmiany do statutu stosownie do postanowień ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. W wyniku przedłużającego się postępowania sądowego uchwalone zmiany zostały zarejestrowane przez sąd dopiero w czerwcu 2010 roku.

Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym. Szereg unormowań należy dostosować do aktualnego statutu i obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe stanu prawnego.

Z ustaleń lustracji wynika, że Zebrania Przedstawicieli Członków oraz Walne Zgromadzenie były zwoływane z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie. Dokumentacja przebiegu obrad tych organów jest kompletna i właściwie przechowywana.

Rada Nadzorcza (i jej komisje) zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się wszystkimi najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, a w szczególności wypełnianiem funkcji kontrolno – nadzorczej. Sposób udokumentowania pracy tego organu i podejmowanych uchwał zastrzeżeń nie budzi. Wyjątkiem jest ustalanie przez RN w roku 2010 zasad i wysokości wynagrodzeń zatrudnionych pracowników czy też ocena wykonywania pracy poprzez wizyty jej członków w poszczególnych pionach administracji Spółdzielni.

Związek wyjaśnia, że uprawnienia rady określone w art. 46. § 4. Prawa spółdzielczego polegają na tym, że tylko rada (a nie poszczególni jej członkowie) może żądać od zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni i tylko rada może upoważnić członka rady do prowadzenia w/w czynności, a sam członek rady nie ma takich uprawnień.

W okresie objętym lustracją Zarząd funkcjonował w oparciu o statut i regulamin Zarządu, kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, podejmował decyzje zgodnie z kompetencjami statutowymi, które zostały właściwie udokumentowane.

W roku 2010 praca Zarządu została negatywnie oceniona przez Radę Nadzorczą, która uchwałami z dnia 13.09.2010 roku odwołała z jego składu prezesa i członka Zarządu.

Nowemu Zarządowi postawione zostało zadania wdrożenia nakreślonych przez Radę Nadzorczą działań naprawczych poprzez poprawienie efektywności funkcjonowania administracji Spółdzielni oraz obniżenia kosztów wynagrodzeń pracowniczych. Zrealizowane przez Zarząd działania skutkowały między innymi tym, że:

- zmniejszono zatrudnienie o 22 osoby,
- obniżono środki na wynagrodzenia pracownicze o około 1.125.000,- zł. w skali roku,
- ograniczono koszty utrzymania Zakładu Konserwacyjno – Remontowego.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała strukturę organizacyjną zatwierdzaną uchwałami Rady Nadzorczej, która dostosowana była do form i skali prowadzonej działalności i zapewniała warunki prawidłowego jej funkcjonowania. Akta osobowe pracowników prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy unormowane zostały w regulaminie organizacyjnym natomiast zasady wynagradzania pracowników unormowane zostały w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy.

W Spółdzielni funkcjonuje system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji zastrzeżeń nie budzi.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały właściwe prowadzenie i przechowywanie dokumentacji akt członkowskich oraz wymaganych prawem rejestrów.

W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła statutowo usankcjonowaną działalność związaną z kulturą, rekreacją i sportem. Działalności społeczno – kulturalna prowadzona była w Spółdzielczym Domu Kultury, a prowadzony program uwzględniał wnioski członków i realizowany był w oparciu o roczne plany zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

Z ustaleń lustracji wynika, że stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co pozwoliło na realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia na bieżąco realizuje wnioski uprawnionych osób o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Przeprowadzony w trakcie lustracji wizualny przegląd nieruchomości wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno – porządkowym i technicznym.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się:

- w roku 2008 nadwyżką przychodów nad poniesionymi kosztami w kwocie 129.253 zł.,
- w roku 2009 niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w kwocie 374.763,- zł.,
- w roku 2010 niedoborem w kwocie 68.303 zł.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ewidencję przychodów i wydatków funduszu remontowego.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększała odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Badanie dokumentacji źródłowej nie wykazało przypadków niewłaściwego udokumentowania poniesionych kosztów, jak również przypadków poniesienia kosztów, które mogą budzić wątpliwości co do ich zasadności.

W poszczególnych latach okresu objętego lustracją Spółdzielnia dokonała rozliczenia z użytkownikami lokali kosztów dostawy ciepła i kosztów zużycia wody.

Według stanu na koniec 2010 roku zaległości z tytułu opłat za używanie lokali wyniosły 4.511.481,- zł. co stanowiło 15,9% rocznego wymiaru opłat (16,3% lokale mieszkalne i 9,9% lokale użytkowe).

Poziom tych zaległości jest wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, a szczególnie niekorzystnym zjawiskiem jest duży udział zaległości wielomiesięcznych a zaległościach ogółem.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie przez Spółdzielnię gospodarki lokalami użytkowymi, a zawarte umowy najmu zawierają postanowienia chroniące jej interesy.

Również umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości w sposób właściwy chronią interesy Spółdzielni.

W badanym okresie przeprowadzono okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do sporządzenia rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów.

Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków, których wyniki odnotowane zostały w książkach obiektu budowlanego prowadzonych wg aktualnego wzoru.

Poniesione w okresie objętym lustracją nakłady na remonty w kwocie 10.183.503,-zł. sfinansowane zostały środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na dzień 31.12. 2010 roku wynosił 3.515.832,- zł.

Roboty remontowe w zasobach ujęte w planach rzeczowo - finansowych Spółdzielni wykonywane były w większości przez obcych wykonawców wybieranych w zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi w tym zakresie, a zawarte umowy realizacyjne zawierają postanowienia zapewniające ochronę jej interesów.

Sposób sprawowania nadzoru, egzekwowania określonych w umowach obowiązków wykonawców oraz udokumentowania i rozliczenia wykonanych robót remontowych uwag nie nasuwa.

W okresie objętym lustracją ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do ustawy o rachunkowości, a także terminowo i prawidłowo sporządzone zostały

sprawozdania finansowe, które zostały poddane ustawowemu badaniu przez biegłego rewidenta. Sprawozdania zostały zbadane w ramach nadzoru przez Radę Nadzorczą, zatwierdzone przez najwyższy organ Spółdzielni i złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie przez Spółdzielnię gospodarki kasowej, rozliczenia kosztów ogólnych oraz rozliczeń z bankiem z tytułu kredytów mieszkaniowych.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie pozwalała na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno – prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe lokowane w terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanoby, aby organa samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dokonać analizy unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem dostosowania ich treści do postanowień statutu i obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe stanu prawnego.
2. Kontynuować przewidziane prawem działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali mieszkalnych zwłaszcza w przypadku zaległości wielomiesięcznych.
3. Stosownie do wymogu art. 93. § 1. lit. b przesyłać do Związku informację o realizacji zaleceń polustracyjnych.

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

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

PREZES ZARZĄDU

*Jerzy Jankowski*  
Jerzy Jankowski