



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

RIV
07.07.16 [Signature]

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:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894
REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 22.06.2016 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
„DĄŻNOŚĆ” w Nowym Dworze Maz.

07-07-2016

WPLYNĘŁO DO SEKRETARIATU

L.Dz. 2828 0

L.dz. 843 /2016

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
„Dążność”
ul. Bohaterów Modlina 28
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

Zgodnie z umową zawartą w dniu 11 stycznia 2016 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko - Własnościową „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim, w dniach od 25 stycznia do 12 maja 2016 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2013 roku do 31.12.2015 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 racjonalności ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków oraz ich otoczenia,
 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalenia opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych w tym ogródków,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno - kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło itp.).

6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalenie 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 w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości.

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 inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonanych remontów,
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgową,
- plany gospodarczo – finansowe.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym lustrem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek w 2013 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni w latach

2009-2012. Ocena działalności Spółdzielni zawierająca sześć wniosków polustracyjnych została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu obradującemu w dniu 15.06.2013 roku, które przyjęło je do realizacji stosowną uchwałą.

W latach 2013-2015 w Spółdzielni przeprowadzone zostały także kontrole przez PKO BP SA dotyczące ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych – nieprawidłowości nie stwierdzono;

W badanym okresie działalność Spółdzielni normował statut, którego ostatnie zmiany, wraz z tekstem jednolitym, zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 15.06.2013 roku. Statut ten spełnia wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wewnętrzny system normatywny tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i potrzeb Spółdzielni. Unormowania te są kompletne, poprawne merytorycznie i uchwalone przez uprawnione organy.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków. Zostały one zwołane z częstotliwością, w terminach oraz w sposób zgodny z wymogami ustawy i statutu. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich udokumentowania, natomiast frekwencja na Walnych Zgromadzeniach była niska i nie przekraczała 3% ogółu uprawnionych, pomimo prawidłowego powiadomienia członków o zebraniach.

W badanym okresie skład osobowy Rady Nadzorczej uległ zmianie, co wynikało z upływu kadencji. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały wpisane do rejestru sądowego.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji sprawowała nadzór i kontrolę nad gospodarką finansową spółdzielni, eksploatacją zasobów mieszkaniowych, sprawami członkowsko-mieszkaniowymi oraz zagadnieniami organizacyjnymi i statutowo-samorządowymi. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały dotyczyły spraw wynikających z kompetencji tego organu i zostały właściwie udokumentowane. Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach była zgodna z postanowieniami statutu i spełniała wymogi określone ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

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, a ocena

działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzielało absolutorium członkom tego organu.

Statutowymi organami Spółdzielni są także Rady Osiedli, których działalność była zgodna postanowieniami statutu oraz regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

Struktura organizacyjna unormowana decyzją Rady Nadzorczej jest dostosowana do form oraz skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego. Akta pracownicze prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy. Lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Średnioroczna liczba zatrudnionych oraz wielkość środków na wynagrodzenia nie przekraczały limitów określonych przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczo-finansowych.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej i ochrony mienia precyzyjnie określa procedury zabezpieczenia majątku i jego inwentaryzacji, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych. Czynności te są realizowane przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest w pełni uregulowany, co umożliwiło bieżącą realizację wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali; wg stanu na koniec 2015 roku status odrębnej własności posiadało 1.425 lokali mieszkalnych, co stanowi 44,5% ogółu mieszkań.

Na koniec badanego okresu w Spółdzielni zrzeszonych było 3.384 członków, w tym 176 członków oczekujących, a stan prawny lokali mieszkalnych przedstawiał się następująco: 108 lokali o statusie lokatorskim, 1.644 lokale o statusie własnościowym, 1.425 lokali stanowiących odrębną własność, 8 lokali wynajmowanych i 14 lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.

Z przeprowadzonych badań wynika, że sposób prowadzenia spraw członkowskich i dyspozycji lokalami był zgodny z przepisami prawa oraz postanowieniami statutu. Czynności związane z przyjęciem w poczet członków oraz ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem statutowo i ustawowo określonych procedur. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

Spółdzielnia zarządza 78 budynkami (26 nieruchomości) o 3.199 lokalach mieszkalnych i 61 lokalach użytkowych. Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów wykazał, że są one utrzymane w czystości i należyłym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Niemniej jednak stwierdzono wykazane w protokole z przeglądu usterki wymagające usunięcia

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona w oparciu o uchwalane corocznie przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo-finansowe, a system ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości spełnia wymogi art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach 2013-2015 wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiały się następująco:

- w 2013 roku – nadwyżka w wysokości 83.918,23 zł,
- w 2014 roku – niedobór w wysokości 7.883,20 zł,
- w 2015 roku – nadwyżka w wysokości 286.504,33 zł.

W pozostałej działalności podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia uzyskiwała dodatkowo wyniki finansowe, które wyniosły netto:

- w 2013 roku – 194.184,38 zł,
- w 2014 roku – 182.014,77 zł
- w 2015 roku – 193.974,25 zł

Decyzje o sposobie zagospodarowania tych nadwyżek podejmowało corocznie Walne Zgromadzenie, przeznaczając je na zasilenie funduszu remontowego.

W latach 2013-2015 wskaźnik zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych utrzymywał się na poziomie 6,5% - 6,9% ich rocznego wymiaru. W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zaległości w opłatach na koniec 2013 roku wynosił 4,6% rocznego wymiaru, a na koniec 2015 roku wzrósł do 6,4%.

Ogólny tych zadłużeń jest wprawdzie zbliżony do przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, jednak znaczący udział zaległości długoterminowych w ogólnej kwocie zadłużeń wskazuje na konieczność intensyfikacji prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie przez Spółdzielnię gospodarki lokalami użytkowymi, a zawarte umowy najmu w aspekcie ochrony jej interesów nie budzą zastrzeżeń.

Również umowy z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych są kompletne i zawierają postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów stanowiące podstawę jej potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów. Przeprowadzono także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art.62 Prawa budowlanego w zakresie i z częstotliwością określonym tym przepisem. Jednak w dokumentacji z tych przeglądów wykonanych w 2015 roku stwierdzono uchybienia dotyczące niewyszczególnienia przedmiotu kontroli instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym oraz niekompletność dokumentacji z kontroli instalacji elektrycznej i piorunochronnej – w czasie trwania lustracji Spółdzielnia wezwała wykonawcę do uzupełnienia stwierdzonych braków.

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków w badanym okresie wyniosły:

- w roku 2013 – 3.518.656,09 zł,
- w roku 2014 – 3.023.744,88 zł,
- w roku 2015 – 3.938.721,14 zł.

Nakłady te były finansowane środkami funduszu remontowego, którego ujemne saldo z poprzednich lat ulegało systematycznemu zmniejszeniu, a na koniec 2015 roku fundusz remontowy zamknął się nadwyżką w wysokości 4.310,30 zł.

Spółdzielnia realizuje wymogi określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych prowadząc odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja ta uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były realizowane przez obcych wykonawców, wyłanianych zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami. W umowach zawartych z tymi wykonawcami interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone poprzez postanowienia określające m.in. kary za złą jakość lub nieterminowe wykonanie prac i postanowienia te były przez strony były przez strony przestrzegane.

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.

Spółdzielnia posiada kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgową Spółdzielni była prowadzona na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont, dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały sporządzone w terminie wymaganym ustawą o rachunkowości, zbadane przez biegłych rewidentów i uzyskały ich pozytywną opinię. Sprawozdania te były zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków oraz terminowo złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki kasowej, w zakresie rozliczeń z członkami z tytułu wkładów oraz w rozliczeniach 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.

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania w łącznej wysokości 37.550,69 zł. Istotnym źródłem zasilenia finansowego były także wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które wyniosły łącznie 388.456,34 zł.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem zaległości długoterminowych.
2. Wyeliminować wykazane w protokole uchybienia w sposobie dokumentowania przeprowadzanych kontroli stanu technicznej sprawności instalacji budynków oraz wpisach w książkach obiektu budowlanego.

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

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

PREZES ZARZĄDU


Jerzy Jankowski