



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 12.12.2012 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. B. Chrobrego 3
59-800 Lubań

Zgodnie z umową zawartą w dniu 26 lipca 2012 r. między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Lubaniu, w dniach od 01.10.2012 roku do 27.11.2012 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2009 roku do 31.12.2011 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-księgową,
- plany gospodarczo-finansowe.

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

Poprzednia lustracja została przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2009 roku i obejmowała całość działalności Spółdzielni w latach 2006-2008.

Ocena działalności Spółdzielni zawarta w liście polustracyjnym Związku została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu w czerwcu 2010 roku.

W latach 2009-2011 Spółdzielnia była kontrolowana także przez Urząd Miasta Lubań w zakresie wykorzystania dotacji celowej oraz przez ZUS. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut, którego postanowienia są zgodne z wymogami prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone 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 poprawne merytorycznie

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń 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.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w pracy Zarządu oraz w sposobie jej dokumentowania. Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy, a podjęte przez Zarząd decyzje 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 jest kompletna i prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały prawidłowość działań Spółdzielni w tym zakresie. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych Prawem spółdzielczym rejestrów.

Grunty pozostające we władaniu Spółdzielni posiadają w pełni uregulowany stan prawny co umożliwiło bieżącą realizację wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali; do końca badanego okresu ustanowiono odrębną własność 765 lokali mieszkalnych oraz 25 garaży.

W 2010 roku, zgodnie z wnioskiem właścicieli lokali w budynkach przy ul. Kamiennej 4 i 5, zostały utworzone wspólnoty mieszkaniowe.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i właściwym stanie technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W 2009 roku działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami wynoszącą 180.727,72zł, natomiast w latach 2010-2011 wystąpił niedobór w wysokości:

- w roku 2010 - 80.740,08zł,

- w roku 2011- 285.671,15zł.

W działalności gospodarczej, we wszystkich latach badanego okresu, Spółdzielnia osiągała dodatnie wyniki finansowe wynoszące netto:

w 2009 roku – 803.625,92zł,

w 2010 roku – 567.982,93zł,

w 2011 roku – 634.428,25zł.

Decyzje o sposobie rozdysponowania tych nadwyżek w poszczególnych latach podejmowało Walne Zgromadzenie.

W latach 2009-2011 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomie 10% rocznego wymiaru opłat od tych lokali i były to głównie zaległości powyżej trzech miesięcy.

W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zaległości w opłatach na koniec 2009 roku stanowił 2,7% rocznego wymiaru opłat, a na koniec 2011 roku wzrósł do 9,2% rocznego wymiaru opłat.

Pomimo prowadzenia działań windykacyjnych zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych utrzymuje się na poziomie wyższym od przeciętnego w spółdzielniach. Niepokojący jest także znaczący udział zaległości długoterminowych w ogólnej kwocie zadłużeń oraz wzrost zaległości w opłatach od lokali użytkowych. Wskazuje na konieczność dalszej intensyfikacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi. Najemcy tych lokali zostali wyłonieni zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi, a w zawartych umowach najmu i dzierżawy terenu interesy Spółdzielni zostały zabezpieczone.

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

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów, które stanowiły podstawę do określenia potrzeb remontowych i opracowania rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów.

Przeprowadzano również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji elementów budynków, a wyniki tych przeglądów i kontroli odnotowane zostały w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wyniosły:

- w 2009 roku - 2.188.866,61zł,
- w 2010 roku - 2.666.266,49zł,
- w 2011 roku - 2.753.862,59zł.

Nakłady te zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego, którego stan na koniec 2011 roku wynosił 1.971.399,95zł.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest stosownie do wymogów art. 41 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach przetargowych.

W umowach zawartych z tymi wykonawcami zapewniono należytą ochronę interesów Spółdzielni m.innymi poprzez postanowienia przewidujące kary za złą jakość bądź nieterminowe wykonanie prac oraz stosowanie kaucji gwarancyjnych.

Prace o mniejszym zakresie rzeczowo-finansowym oraz bieżące naprawy realizowane były siłami własnymi Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji umów zawartych z wykonawcami robót remontowych oraz w dokumentowaniu i rozliczaniu prac wykonanych siłami własnymi.

Zastrzeżeń nie budzi także sposób sprawowania nadzoru nad realizowanymi remontami.

Według stanu na koniec 2011 r. ściany 38 budynków są ocieplone zgodnie z obowiązującymi normami, we wszystkich budynkach jest opomiarowane zużycie wody, a w 25 budynkach opomiarowane jest zużycie ciepła.

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty dociepleniowe i opomiarowanie w wysokości 3.275.501,- zł. zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne gospodarki finansowej.

Ewidencja księgową Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości, a także terminowo i prawidłowo sporządzono sprawozdania finansowe, które były poddane badaniu przez biegłych rewidentów.

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

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiada również wolne środki finansowe ulokowane w terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, które przeznaczone zostały na działalność statutową.

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 dokonaniem analizy sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia kosztów utrzymania nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali oraz kontynuowaniem działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

PREZES ZARZĄD

Jerzy Jankowski

HCz/219/2012