

Wpłynęło dnia 05.11.2012

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28, tel. (22) 652-32-74

PEKAO SA O WARSZAWA nr 26 1240 6218 1111 0000 4614 4418
NIP 525-000-98-61 e-mail: kzrsm@wp.pl
REGON 010016329

PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

L.dz. ZR/WSO 12012

- Radek Naderczak

- N.N.K., N.T., K.M.

 05.11.12

Warszawa, dn. 05.11.12..... 2012 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kamienny Potok”
ul. Mazowiecka 14
81-862 Sopot

W wyniku umowy zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Kamienny Potok” w Sopocie w dniach od 24.09.2012 r. do 25.10.2012 r. została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2011 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni, wewnętrzne systemy normatywne (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 windykacji należności Spółdzielni,
 - umowy o usługi komunalne, ich realizacja oraz poprawność merytoryczna.
5. Gospodarka remontowa zasobów mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych,

- 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,
 - rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenia należności Spółdzielni,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz złożonych przez pracowników dokumentów i załączników.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut oraz inne akty normatywne,
- dokumentacja pracy organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna i akta osobowe etatowych pracowników Spółdzielni,
- rejestr członków oraz dokumentacja akt członkowskich,
- protokoły z przeglądu stanu technicznego zasobów, książki obiektu budowlanego, umowy z wykonawcami robót budowlanych oraz dostawców mediów,
- plany rzeczowo-finansowe działalności gospodarczej,
- ewidencja finansowo-księgowa za okres objęty lustracją.

Ustalenia zawarte w protokóle lustracji łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia posiada w statucie zapisy zgodnie z wymogami merytorycznymi. Statut został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym jednakże nie uniknięto niewłaściwych zapisów, które szczegółowo zapisano w protokole.

Badania lustracyjne wykazały ponadto, że Spółdzielnia posiada normatywy wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z jej potrzeb i postanowień statutu. Zapisy regulaminowe wymagają dostosowania do statutu i obowiązującego prawa co szczegółowo wykazano w protokole lustracji.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości bądź uchybień odnośnie częstotliwości, terminowości lub sposobu zwoływania Walnego Zgromadzenia oraz poprawności prowadzenia i przechowywania dokumentacji pracy tego organu. Podobna ocena dotyczy

działalności Rady Nadzorczej i Zarządu. Nie budzi zastrzeżeń i nie stwierdzono nieprawidłowości dokumentacji i kompletności prowadzonych posiedzeń oraz częstotliwości ich zwoływania.

Struktura organizacyjna Spółdzielni została unormowana decyzją Rady Nadzorczej zgodnie z jej kompetencjami zabezpiecza prawidłową realizację jej zadań.

W aktach osobowych pracowników Spółdzielni są niezbędne dokumenty związane z przyznaniem nabytych uprawnień, aktualne badania okresowe i zaświadczenia w zakresie szkoleń bhp i przeciwpożarowych.

W świetle ustaleń lustracji wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają unormowany stan prawny, a grunty przypisane do budynków zostały wykupione na własność z zastosowaniem upustu zgodnie z uchwałą Rady Miasta.

Badania w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działania Zarządu w tym zakresie.

Przeprowadzony podczas lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości, dobrym stanie technicznym oraz estetyczno-porządkowym.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni zamknęła się wynikiem dodatnim, co świadczy o właściwym ustalaniu stawek opłat eksploatacyjnych, a decyzje o przeznaczeniu nadwyżki dochodów nad kosztami podejmował organ do tego upoważniony.

Według stanu na dzień 31.12.2011 r. zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych stanowiły 7,68% ich rocznego naliczenia. Ogółem zadłużenie na 31.12.2011r. wynosiło 379.595,15 zł. Zaległości w okresie objętym lustracją uległy zwiększeniu od lokali mieszkalnych, a od lokali użytkowych w najmie zmniejszyły się. Wysokość tych zaległości stanowi równowartość około jednomiesięcznych przychodów. Występowanie zadłużeń ogranicza działalność gospodarczą Spółdzielni, w związku z powyższym Zarząd i Rada Nadzorcza powinni w dalszym ciągu prowadzić działania przewidziane prawem w celu wyegzekwowania tych zadłużeń.

Jak wykazała lustracja Spółdzielnia zawarła umowy ze wszystkimi podmiotami zabezpieczającymi usługi komunalne, a zapisy umowne zapewniają ochronę podstawowych interesów jej członków.

Okresowe kontrole stanu technicznego i przeglądy budynków oraz instalacji Spółdzielnia przeprowadza terminowo, wywiązując się z postanowień zawartych w art. 62 ustawy - Prawo Budowlane. Książki obiektu budowlanego założono zgodnie z wymogami art. 64 ww. ustawy.

Poniesione nakłady na remonty w latach objętych lustracją zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym. Na dzień 31.12.2011 r. stan funduszu remontowego wynosił 219.509,69 zł.

Wykonawstwo robót remontowych realizowane przez wykonawców zewnętrznych. Wybór wykonawców oparty był o postanowienia unormowań wewnętrznych. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zlecaniu i rozliczaniu tych robót, Umowy zawarte z wykonawcami zabezpieczają podstawowy interes Spółdzielni. Udział w komisjach przetargowych brali przedstawiciele Rady Nadzorczej jako obserwatorzy.

Ewidencja księgowa prowadzona jest na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont opracowany na podstawie obowiązujących przepisów ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe sporządzone były prawidłowo w ustawowych terminach.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie pozwala na bieżąco regulować zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym oraz za usługi i dostawy. Spółdzielnia wolne środki płatnicze lokowała na lokatach bankowych, a otrzymane z tego tytułu pożyczki przeznaczała na cele statutowe.

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz niniejszego listu polustracyjnego Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przekazuje następujące wnioski:

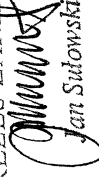
1. Zrealizować wnioski z poprzedniej lustracji.
2. Przy najbliższej nowelizacji statutu uwzględnić uwagi zawarte w protokole lustracji.
3. Zaktualizować regulaminy wewnętrzne.
4. Kontynuować przewidziane prawem działania windykacyjne zaległości w opłatach za lokale.

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

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU



Jan Sutowski