

Wpłynęło dnia 08.06.2015/785

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

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

NIP 525-000-98-61

PEKAO SA O/WARSZAWA nr 26 1240 6218 1111 0000 4614 4418

e-mail: kzsrm@wp.pl

REGON 010016329

L.dz. ZR/180/2015

Przedmiotem 22.06.2015

Warszawa, dn. 02.06 2015 r.

*- Rada Nadzorcza
- NNZ/NK, NT, NA*

18.06.15

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

W wyniku umowy zawartej w dniu 09.03.2015 r. pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Kamienny Potok” w Sopocie w dniach 07.04.2015 r. do 15.05.2015 r. została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2014 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 funduszy 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,
- preliminarze rzeczowo-finansowe działalności gospodarczej,
- ewidencja finansowo-księgowa za lata objęte lustracją.

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

Spółdzielnia posiada w statucie zapisy zgodne z wymogami merytorycznymi poza uwagami zawartymi w protokole poprzedniej lustracji. Zarząd ujął w porządku obrad Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 09.06.2014 r. zmiany do statutu, lecz poprawki nie zostały przez ten organ przyjęte.

Badania lustracyjne wykazały ponadto, że Spółdzielnia posiada normatywy wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z postanowień statutu poza regulaminem obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości bądź uchybień odnośnie częstotliwości, terminowości, 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 w dokumentacji i kompletności prowadzonych protokółów z posiedzeń.

Struktura organizacyjna Spółdzielni została określona uchwałą Rady Nadzorczej zgodnie z jej kompetencjami.

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

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

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 bonifikaty zgodnie z uchwałą Rady Miasta.

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

Według stanu na dzień 31.12.2014 r. zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych stanowiły:

- od lokali mieszkalnych 364.466,84 zł, co stanowi 7,9% wysokości opłat eksploatacyjnych,
- od lokali użytkowych w najmie 36.037,51 zł, co stanowi 4,52%.

Zaległości w okresie objętym lustracją od lokali mieszkalnych utrzymały się na tym samym poziomie, a od lokali użytkowych zmniejszyły się. Wysokość tych zaległości kształtowała się poniżej wymiaru jednomiesięcznych opłat. Należy pamiętać, że występowanie zadłużeń ogranicza działalność gospodarczą Spółdzielni, w związku z powyższym Zarząd i Rada Nadzorcza powinny w dalszym ciągu prowadzić działania przewidziane prawem w celu ich wyegzekwowania.

Spółdzielnia zawarła umowy ze wszystkimi podmiotami dostarczającymi usługi komunalne, a zapisy umowne zapewniają ochronę podstawowych jej interesów. Taka sama opinia dotyczy umów najmu.

W zakresie przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego i przeglądów budynków oraz instalacji lustracja wykazała, że roczne i pięcioletnie przeglądy stanu użyteczności technicznej budynków wykonane zostały terminowo, zgodnie z postanowieniami zawartymi w art. 62 ustawy – Prawo budowlane. Książki obiektu budowlanego założono zgodnie z wymogami art. 64 ww. ustawy. Wpisy do ksiąg obiektu budowlanego nie były prowadzone zgodnie z wymogami. Podczas lustracji udzielono instruktażu w tym zakresie.

Nakłady na remonty w latach objętych lustracją zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym. Na dzień 31.12.2014 r. stan wolnych środków na tym funduszu wyniósł 81.962,91. Wykonawstwo robót remontowych realizowane było przez wykonawców zewnętrznych. Badania lustracyjne wykazały, że wybór wykonawców oparty był o postanowienia unormowań wewnętrznych. Udział w komisjach przetargowych brali przedstawiciele Rady Nadzorczej, jako obserwatorzy. Nie wykazano nieprawidłowości w zlecaniu i rozliczaniu robót remontowych. Umowy zawarte z wykonawcami zabezpieczają podstawowy interes Spółdzielni.

Ewidencja księgowa prowadzona jest na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont opracowany na podstawie przepisów ustawy o rachunkowości oraz zatwierdzonej przez Zarząd polityki rachunkowości.

Sprawozdania finansowe były sporządzane terminowo.

Wrywkowo przeprowadzona kontrola dokumentacji księgowej nie wykazała uchybień w tym zakresie. Dotyczy to również rozliczeń po przekształceniu lokali w odrębną własność.

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 przeznaczała na cele statutowe.


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

1. Opracowań i zatwierdzić regulamin obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale
2. Przy nowelizacji statutu uwzględnić uwagi zawarte w protokole lustracji.
3. Kontynuować przewidziane prawem działania windykacyjne zaległości w opłatach za lokale.
4. Prowadzić książki obiektu budowlanego zgodnie z wymogami prawa w tym zakresie.

Przedstawiając powyższe, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy – Prawo spółdzielcze Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Jan Sułowski 4