

# 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

L.dz. ZR/166/2018

Wpłynęło dnia 23.05.2018  
L. dz. 565  
podpis

Warszawa, dn. 15.05.2018 r.

- Rada Nadzorcza  
- N, NZ, NK, NT, NA

 23.05.18

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

W wyniku umowy zawartej w dniu 08.01.2018 r. pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Sopocie w dniach od 05.03.2018 r. do 16.04.2018 r. została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni:
  - statut oraz oparte na nim regulaminy,
  - działalność organów samorządowych,
  - struktura organizacyjna służb etatowych.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i ustanawianie odrębnej własności lokali.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (zwana dalej, jako GZM):
  - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
  - przychody i koszty GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
  - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
  - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali oraz windykacja należności,
  - umowy o usługi komunalne i ich realizacja.
5. Gospodarka remontowa w zasobach 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 Spółdzielni:

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań publicznoprawnych przez Spółdzielnię,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Ustalenia lustracji wynikają z badania dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów statutowych,
- struktura organizacyjna i akta osobowe etatowych pracowników Spółdzielni,
- rejestr członków oraz dokumentacja członkowska,
- protokoły z przeglądu stanu technicznego zasobów, książki obiektu budowlanego, umowy z wykonawcami robót budowlanych oraz dostawcami mediów,
- plany rzeczowo-finansowe działalności gospodarczej,
- ewidencja finansowo-księgowa za lata objęte lustracją.

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

Spółdzielnia posiada statut dostosowany do wymogów ustawy – Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ostatnia zmiana na Walnym Zgromadzeniu w dniu 19.06.2017 r.

Spółdzielnia posiada normatywy wewnętrzne o charakterze regulaminowym. Zapisy regulaminowe są dostosowywane do obecnych potrzeb i statutu.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości bądź uchybień odnośnie częstotliwości, terminowości lub sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń oraz poprawności prowadzenia i przechowywania dokumentacji pracy tego organu. Podobna ocena dotyczy działalności Rady Nadzorczej i Zarządu.

W przypadku, gdy statut określa widełkową liczbę członków Rady Nadzorczej przed wyborami na Walnym Zgromadzeniu należy ustalić poprzez głosowanie liczbę osób jaką ten organ będzie wybierał. W sprawozdaniach Rady Nadzorczej brak jednoznacznego stanowiska dotyczącego oceny pracy Zarządu oraz rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu w zakresie badania sprawozdania finansowego za 2015 r. Ponadto Rada Nadzorcza powinna określić jaka

ilość osób będzie wybrana do Komisji Rewizyjnej, a praca tej komisji dokumentowana protokołami przedstawianymi na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

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

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

Badania w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały poprawność działania Zarządu w tym zakresie. Kontrolowane dokumenty członkowskie zostały zweryfikowane pod kątem zmian w ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które obowiązują od dnia 08.09.2017 r.

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 w stosownym do lat eksploatacji stanie technicznym oraz dobrym stanie estetyczno-porządkowym.

W okresie objętym lustracją działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się wynikiem ujemnym, który ujęto w rozliczeniach międzyokresowych krótkoterminowych. Działalność gospodarcza przyniosła wynik dodatni, który Spółdzielnia przeznaczyła na pokrycie niedoboru gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzje o przeznaczeniu zysku netto podejmował organ do tego upoważniony.

Według stanu na dzień 31.12.2017 r. zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych wynosiły ogółem 185.943,53 zł, co stanowi 3,64% ich rocznych naliczeń. Wskaźnik ten, zarówno dla lokali mieszkalnych i użytkowych, znajduje się na zbliżonym poziomie.

Spółdzielnia zawarła umowy z podmiotami zabezpieczającymi usługi komunalne, a zapisy umowne zapewniają ochronę podstawowych interesów jej członków. Taka sama ocena 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 w terminie - zgodnie z postanowieniami zawartymi w art. 62 ustawy – Prawo budowlane. Książki obiektu budowlanego założone i prowadzone są zgodnie z wymogami art. 64 ww. ustawy.

Nakłady na remonty poniesione w latach objętych lustracją zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym. Stan funduszu na koniec roku 2017 wyniósł 233.645,35 zł.

Wykonawstwo robót remontowych realizowane było przez firmy zewnętrzne. Badania lustracyjne wykazały, że wybór wykonawców oparty był o postanowienia unormowań wewnętrznych. Nie wykazano nieprawidłowości w zlecaniu i rozliczaniu tych robót. Podpisane umowy z wykonawcami zabezpieczają podstawowy interes Spółdzielni poprzez m. in. między innymi pobieranie kaucji od wykonawców na okres ustalonej gwarancji. 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 przepisów ustawy o rachunkowości. Zlecone badanie bilansu przez organ do tego upoważniony nie wykazało nieprawidłowości w zakresie zleconej kontroli. Sprawozdania finansowe sporządzane były terminowo.

Wyrzykowo 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 odsetki przeznaczała na cele statutowe.

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

1. W przypadku unormowań dotyczących widelkowej ilości członków w organie statutowym przed przystąpieniem do wyborów ustalić jednoznacznie liczbę członków tego organu.
2. Posiedzenia Komisji Rewizyjnej powinny być protokołowane, a wyniki jej działalności przedstawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Przedstawiając powyższe wnioski Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, że zgodnie z 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 informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

  
Jan Sułowski