

nadwyżką bilansową o przeznaczeniu której decyduje Walne Zgromadzenie.

4. W badanym okresie w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia uzyskiwała następujący wynik finansowy stanowiący w:
 - ✓ 2009 roku dodatni na kwotę - 9.976,84 zł,
 - ✓ 2010 roku dodatni na kwotę - 46,52 zł,
 - ✓ 2011 roku dodatni na kwotę - 61.501,14 zł, - wynik wstępny, w czasie prowadzonej lustracji, w trakcie rozliczenia.

5. Zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w okresie objętych lustracją kształtowało się na poziomie 17,84 – 22,34 % rocznego wymiaru czynszu.
Istniejące zadłużenie odpowiada średniemu zadłużeniu wszystkich członków: w roku 2009 – w ciągu 78 dni, w roku 2010 – w ciągu 65 dni, w roku 2011 – w ciągu 82 dni.
W kwocie zaległości na koniec lat objętych lustracją znaczący 70,7 – 78,2 % udział mają zaległości długotrwałe - trzymiesięczne i dłuższe. Zadłużenia te są wyjątkowo trudne do wyegzekwowania.
Wg stanu na dzień 31.12.2011 roku w Spółdzielni jest zadłużone 83,3 % lokali mieszkalnych, a przeciętna wysokość zaległości wynosiła 2.827,19 zł.
W celu zdyscyplinowania członków Spółdzielni zalegających z opłatami eksploatacyjnymi za użytkowanie lokali mieszkalnych Rada Nadzorcza zatwierdziła z mocą obowiązującą od dnia 23.09.2008 r. Regulamin prowadzenia windykacji należności Spółdzielni.
Działania wynikające z tego Regulaminu, w badanym okresie, nie przyniosły spodziewanych efektów, bowiem zwraca uwagę wzrost zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w badanym okresie w porównaniu z istniejącym w latach 2005 – 2007, objętych poprzednią lustracją

6. W celu zapewnienia niezbędnych usług komunalnych Spółdzielnia z dostawcami tych usług zawarła niezbędne umowy. Zawarte umowy z tymi podmiotami określają ich obowiązki w zakresie świadczonych usług, tryb rozliczeń finansowych i dostatecznie chronią interesy Spółdzielni



21

5. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

5.1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych

Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, nad wykonywanymi remontami i konserwacją oraz czuwanie nad terminowością ich wykonania, należy do Prezesa Zarządu, okresowo w czasie realizacji zadań remontowych Spółdzielnia zatrudnia inspektora nadzoru posiadającego uprawnienia budowlane.

Potrzeby remontowe Spółdzielni określane były w wyniku corocznie przeprowadzonych przeglądów stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

5.1.1. Przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych

Przepisami ustawy Prawo Budowlane z dnia 7.07.1994 roku (Dz. U nr 89 poz. 414) w art. 62 nałożony został na właściciela lub zarządcę obiektów budowlanych obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli:

- ✓ co najmniej raz w roku m. in. sprawności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, kominowych i wentylacyjnych),
- ✓ co najmniej raz na 5 lat – sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego.

Przeglądy sprawności przewodów kominowych przeprowadzane były przez Zakład Usług Kominarskich – Dariusz Kusio, Warszawa, Jana Błatona 6/41 a wyniki przeglądów ujęte w opiniach:

- ✓ za rok 2008 – opinia 291/11/2008 z dnia 14.11.2008 r.,
- ✓ za rok 2009 – przeglądu nie przeprowadzono,
- ✓ za rok 2010 – opinia 138/06/2010 z dnia 03.06.2010 r.,
- ✓ za rok 2011 – opinia 179/10/2011 z dnia 10.10.2011 r.,

Przeglądy szczelności instalacji gazowej przeprowadzane były przez Zakład Usług Kominarskich – Dariusz Kusio, Warszawa, Jana Błatona 6/41 a wyniki przeglądów ujęte w protokołach:

- ✓ za rok 2008 – protokół 024/11/2008 z dnia 14.11.2008 r.,
- ✓ za rok 2009 – przeglądu nie przeprowadzono,
- ✓ za rok 2010 – protokół 028/06/2010 z dnia 03.06.2010 r.,
- ✓ za rok 2011 – protokół 046/10/2011 z dnia 10.10.2011 r.,

Roczny przegląd techniczny budynku został przeprowadzony dnia 15.04.2009 r. przez inspektora nadzoru ds. ogólnobudowlanych mgr inż. Andrzeja Panek posiadającego uprawnienia budowlane GTV-63/202/73 oraz pełnomocnika Zarządu Spółdzielni mgr Piotra Górskiego,

Roczny przegląd techniczny budynku został przeprowadzony dnia 02.06.2010 r. przez Piotra Buzę posiadającego uprawnienia budowlane ST-450/89,



22

Pięcioletni przegląd stanu technicznego budynku został przeprowadzony przez Piotra Buzę posiadającego uprawnienia budowlane ST-450/89, Roczny przegląd techniczny budynku został przeprowadzony dnia 22.06..2011 r. przez Piotra Buzę posiadającego uprawnienia budowlane ST-450/89,

Jak wynika z powyższych danych obligatoryjne przeglądy zasobów mieszkaniowych, w badanym okresie, w Spółdzielni przeprowadzane były corocznie. Wyjątek stanowi nie przeprowadzenie obligatoryjnych przeglądów sprawności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w 2009 roku.

5.1.2. Książki obiektów budowlanych

Z przepisów ustawy Prawo Budowlane z dnia 7.07.1994 roku art. 64 wynika nałożony na właściciela lub zarządcę obowiązek prowadzenia dla każdego budynku książki obiektu budowlanego. Rozporządzeniem Min. Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 roku (Dz. U. Nr 135/98 poz. 882) został wprowadzony nowy wzór książki obiektu i nałożony na właściciela lub zarządcę obowiązek ich zaprowadzenia od miesiąca lutego 1999 roku.

Stwierdza się, że na eksploatowany przez Spółdzielnię budynek mieszkalny została założona książka obiektu budowlanego i jest na bieżąco prowadzona w dostosowaniu do wymogów Rozporządzenia MSWiA z dnia 19.10.1998 roku. Książka jest wypełniona w części danych identyfikujących obiekt, danych technicznych charakteryzujących obiekt, planu sytuacyjnego obiektu. W książce odnotowano przeprowadzone kontrole i przeglądy okresowe obiektów .

5.2 Akumulacja środków finansowych na remonty

Remonty zasobu mieszkalnego SML-W „Młoda Rodzina” w Warszawie finansowane są środkami funduszu remontowego.

Stan i wpływ środków finansowych na fundusz remontowy Spółdzielni w latach 2009 – 2011 obrazuje tablica 10 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Głównymi źródłami zasilania funduszu remontowego były:

Lp	treść	2009	2010	2011
1	Stan funduszu 01.01	65.184,97	144.098,94	59.862,60
2	Odpisy od lok. mieszkalnych	99.972,00	99.972,00	99.972,00
3	Odpisy od lok. użytkowych	1.045,65	1.045,65	1.045,65
4	Inne przychody	7.917,87	3.325,00	-
5	Razem fundusz remontowy	174.120,49	248.441,59	160.880,25



23

5.3. Rozmiary i kierunki prowadzonej działalności remontowej Spółdzielni

Wielkość nakładów finansowych poniesionych na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w latach 2009 - 2011 przedstawiona została w tablicy 10 stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

W badanym okresie Spółdzielnia na remonty zasobów mieszkaniowych poniosła następujące nakłady finansowe:

- ✓ w roku 2009 – 29.371,79 zł,
- ✓ w roku 2010 – 144.098,94 zł,
- ✓ w roku 2011 – 59.862,60 zł,

Działalność remontowa Spółdzielni w badanym okresie ukierunkowana była na remont poddasza, naprawę dachu i tarasów przy wejściu do IV i V klatki schodowej oraz remont balkonów w 2 pionach i izolacja ściany zewnętrznej budynku przy klatce V oraz inne konieczne.

Potrzeby remontowe Spółdzielni ujawniane zostały w badanym okresie w wyniku przeprowadzanych obligatoryjnych przeglądów stanu technicznego budynku zgodnie z wymogami art. 62 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7.07.1994 roku (Dz. U nr 89 poz. 414), a w szczególności:

- ✓ rocznego przeglądu technicznego budynku z dnia 15.04.2009 r. przeprowadzonego przez inspektora nadzoru ds. ogólnobudowlanych mgr inż. Andrzeja Panek posiadającego uprawnienia budowlane GTV-63/202/73 oraz pełnomocnika Zarządu Spółdzielni mgr Piotra Górskiego,
- ✓ rocznego przeglądu technicznego budynku z dnia 02.06..2010 r. przeprowadzonego przez Piotra Buzę posiadającego uprawnienia budowlane ST-450/89,
- ✓ pięcioletniego przeglądu stanu technicznego budynku z dnia 30.06..2010 r. przeprowadzonego przez Piotra Buzę posiadającego uprawnienia budowlane ST-450/89,
- ✓ rocznego przeglądu technicznego budynku z dnia 22.06..2011 r. przeprowadzonego przez Piotra Buzę posiadającego uprawnienia budowlane ST-450/89,

W badanym okresie zadania remontowe Spółdzielni ustalone zostały w:

- ✓ Protokół z zebrania Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 08.06.2010 r. na którym określony został zakres remontów do realizacji w 2010 roku. (zał. nr 4 do niniejszego protokołu lustracji)
- ✓ Planie Remontów na 2011 rok opracowanym przez Prezesa Zarządu i zatwierdzonym do realizacji na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 22.03.2011 r. (zał. nr 5 do niniejszego protokołu lustracji)

5.4. Zasady wyboru wykonawców robót remontowych.

Wybór wykonawców robót remontowych w badanym okresie w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Młoda Rodzina” w Warszawie nie był wewnętrznie, regulaminowo unormowany..



24

W badanym okresie wybór wykonawcy robót remontowych dokonywany był na posiedzeniach Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 12.07.2010 r. (zał. nr 2 do niniejszego protokołu lustracji) i w dniu 20.07.2010 r. (zał. nr 3 do niniejszego protokołu lustracji). Z w/wym. protokołów wynika, że na wykonanie przewidzianych do realizacji w 2010 r. remontów Spółdzielnia dysponowała trzema ofertami obcych wykonawców spośród których do realizacji zadania wybrano ofertę Przedsiębiorstwa Budowlano – Usługowego – Mirosław Kowalski, Konstancin – Jeziorna, ul. Pułaskiego nr 92A.

5.5. Realizacja zadań remontowych

Oceny trybu doboru wykonawców robót remontowych, treści zawartych umów i realizacji remontów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, w badanym okresie, dokonano na przykładzie zrealizowanego w 2010 roku zadania remontowego, kontynuowanego również w 2011 roku,

5.5.1. Wymiana istniejących przewodów wentylacji grawitacyjnej miękkich na blaszane, uszczelnienie kominów, wymiana uszkodzonego pokrycia dachowego i obróbek blacharskich w obrębie kominów, wyłazów dachowych oraz w innych uszkodzonych miejscach, naprawa fragmentu elewacji oraz tarasu nad klatką V w budynku położonym w Warszawie przy ul. Relaksowej nr 37.

Z wybranym w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert wykonawcą - Przedsiębiorstwem Budowlano – Usługowym – Mirosław Kowalski, Konstancin – Jeziorna, ul. Pułaskiego nr 92A w dniu 06.08.2010 r. zawarta została umowa nr 1/08/2010, w której wykonawca przyjął do wykonania przedmiot umowy – wymiana istniejących przewodów wentylacji grawitacyjnej miękkich na blaszane, uszczelnienie kominów, wymiana uszkodzonego pokrycia dachowego i obróbek blacharskich w obrębie kominów, wyłazów dachowych oraz w innych uszkodzonych miejscach, naprawa fragmentu elewacji oraz tarasu nad klatką V w budynku położonym w Warszawie przy ul. Relaksowej nr 37 w czasie 11.08.2010 – 30.09.2010 r. za wynagrodzenie ryczałtowe wynikające ze złożonej oferty w kwocie 130.600,00 zł brutto.

W § 3 umowy określono szczegółowe obowiązki Spółdzielni i Wykonawcy związane z realizacją remontu.

W § 4 ust 3. umowy ustalono następujący sposób realizowania przez Spółdzielnię płatności za wykonany remont:

- ✓ 20 % wartości zamówienia płatne w terminie 7 dni od wejścia na budowę, zorganizowania zaplecza i rozpoczęcia prac za co zostanie wystawiona faktura zaliczkowa,
- ✓ 35 % wartości zamówienia płatne w terminie 14 dni od wykonania 70% robót wg umowy potwierdzonych protokołem częściowego odbioru robót,



25

- ✓ 35 % wartości zamówienia płatne w terminie 14 dni od wykonania wszystkich robót potwierdzonych protokołem końcowym odbioru robót,
- ✓ 10 % wartości zamówienia płatne. ciągu 60 dni od wykonania wszystkich robót potwierdzonych protokołem końcowym odbioru robót, przy czym z tej płatności zostanie potrącona kwota 300,00 zł stanowiąca ryczałt za media.

W § 5 umowy Wykonawca zobowiązał się wykonać przedmiot umowy przy użyciu materiałów własnych zgodnych z dokumentacją techniczną o jakości zatwierdzonej przez Zamawiającego.

W § 6 umowy m.in. ustalono, że inspektorem nadzoru ze strony Spółdzielni będzie p. Piotr Buza.

W § 7 umowy ustalono, że zabezpieczeniem należytego wykonania umowy stanowić będzie kwota w wysokości 2,5% potrącana z każdej wystawionej faktury. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone w ciągu 30 dni od terminu upłynięcia gwarancji.

W § 8 umowy Wykonawca udzielił 36 miesięcznej gwarancji na wykonany przedmiot umowy.

W § 9 umowy ustalono przypadki i wysokość wzajemnie naliczanych kar umownych.

W § 10 umowy określono sposób i tryb przeprowadzania odbioru robót.

W § 12 umowy określono przypadki kiedy stronom umowy przysługuje prawo odstąpienia od umowy

Załącznikiem do umowy jest szczegółowy kosztorys.

Ze strony Spółdzielni umowę podpisali: Prezes Zarządu i Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Wykonawca wprowadzony został na remont protokołem przekazania z dnia 11.08.2010 r. (załącznik nr 6 do niniejszego protokołu lustracji).

Remont odebrany został protokołem końcowego odbioru robót spisany w dniu 12.10.2010 r. tj. 12 dni po terminie umownym. W protokole ustalono, że w zamian za odstąpienie przez Spółdzielnię od egzekwowania kar umownych za opóźnioną realizację zadania Wykonawca wykona remont balkonu przy lokalu 48. (załącznik nr 7 do niniejszego protokołu lustracji).

Należność za wykonany remont regulowana była przez Spółdzielnię na podstawie faktur wystawionych przez Wykonawcę:

- ✓ Faktura VAT nr 14/08/2010 z dnia 19.08.2010 w kwocie 26.119,99 zł brutto,
- ✓ Faktura VAT nr 16/09/2010 z dnia 19.09.2010 w kwocie 45.709,33 zł brutto,
- ✓ Faktura VAT nr 17/10/2010 z dnia 12.10.2010 w kwocie 45.709,33 zł brutto,
- ✓ Faktura VAT nr 18/10/2010 z dnia 27.10..2010 w kwocie 13.059.35 zł brutto,



26

5.5.2 Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej cieplnej odcinka ściany zewnętrznej przylegającej do biura oraz likwidacja zacieków ,wykonanie remontu balkonów klatce nr V i klatce nr II, ułożenie gresu na wyremontowanych balkonach, wywóz i utylizacja materiałów rozbiórkowych.

Realizacja w/wym. zadania remontowego powierzona została Wykonawcy Przedsiębiorstwu Budowlano – Usługowemu – Mirosław Kowalski, Konstancin – Jeziorna, ul. Pułaskiego nr 92A wybranym w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert w 2010 roku, które w 2010 roku realizowało w Spółdzielni podobny zakres remontu.

Z w/wym. wykonawcą dnia 08.08.2011 r. zawarta została umowa nr 1/08/2011, w której wykonawca przyjął do wykonania przedmiot umowy – Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej cieplnej odcinka ściany zewnętrznej przylegającej do biura oraz likwidacja zacieków ,wykonanie remontu balkonów klatce nr V i klatce nr II, ułożenie gresu na wyremontowanych balkonach, wywóz i utylizacja materiałów rozbiórkowych w czasie 10.08.2011 – 10.10.2011 r. za wynagrodzenie określone w kosztorysie ofertowym:

- ✓ Remont balkonów trójkątnych – 11.732,00 zł brutto,
- ✓ Remont balkonów prostokątnych – 10.330,00 zł brutto,
- ✓ Ułożenie gresu na remontowanych balk. – 3.682,00 zł brutto,
- ✓ Wywóz utylizacja mat. rozbiórkowych – 550,00 zł netto/kontener,
- ✓ Osuszenie ściany zewnętrznej biura Spółdzielni – 3.186,00 zł brutto

W § 3 umowy określono szczegółowe obowiązki Spółdzielni i Wykonawcy związane z realizacją remontu.

W § 4 umowy ustalono następujący sposób realizowania przez Spółdzielnię płatności za wykonany remont:

W § 5 umowy Wykonawca zobowiązał się wykonać przedmiot umowy przy użyciu materiałów własnych zgodnych z dokumentacją techniczną o jakości zatwierdzonej przez Zamawiającego.

W § 6 umowy m.in. ustalono, że inspektorem nadzoru ze strony Spółdzielni będzie p. Piotr Buza.

W § 7 umowy ustalono, że zabezpieczeniem należytego wykonania umowy stanowić będzie kwota w wysokości 2,0% potrącana z każdej wystawionej faktury. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone w ciągu 30 dni od terminu upłynięcia gwarancji.


W § 8 umowy Wykonawca udzielił 36 miesięcznej gwarancji na wykonany przedmiot umowy.

W § 10 umowy określono sposób i tryb przeprowadzania odbioru robót.

W § 12 umowy określono przypadki kiedy stronom umowy przysługuje prawo odstąpienia od umowy

Ze strony Spółdzielni umowę podpisali: Prezes Zarządu i Przewodnicząca Rady Nadzorczej. Protokół konieczności rozszerzono umowy zakres robót o pokrycie tarasu papą termozgrzewalną wraz z wykonaniem obróbek blacharskich . Ustalono, że koszt wykonania ustalony zostanie na podstawie kosztorysu powykonawczego – wstępnie – 1.860,00 zł + VAT.

Wykonany remont odebrany został protokółami odbioru z dnia 12.08.2011 r , z dnia 02.09.2011 r., z dnia 13.10.2011 r., z dnia 18.10.2011 r, z dnia 29.09.2011 r..



Należność za wykonany remont regulowana była przez Spółdzielnię na podstawie faktur wystawionych przez Wykonawcę:

- ✓ Faktura VAT nr 23/08/2011 z dnia 18.08.2011 w kwocie 1.836,00 zł brutto,
- ✓ Faktura VAT nr 25/09/2011 z dnia 02.09.2011 w kwocie 5.593,32 zł brutto,
- ✓ Faktura VAT nr 28/10/2011 z dnia 13.10.2011 w kwocie 5.732,00 zł brutto,
- ✓ Faktura VAT nr 30/10/2011 z dnia 18.10.2011 w kwocie 6.676,55 zł brutto,
- ✓ Faktura VAT nr 31/09/2011 z dnia 29.09.2011 w kwocie 5.923,99 zł brutto.

Na fakturach odnotowano zatrzymanie 2 % wartości faktur tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

5.6 Wnioski wynikające z oceny gospodarki remontowej zasobów mieszkaniowych prowadzonej przez Spółdzielnię.

Na podstawie dokonanego przeglądu prowadzonej przez Spółdzielnię gospodarki remontowej zasobów mieszkaniowych, nasuwają się następujące wnioski:

1. Potrzeby remontowe Spółdzielni w badanym okresie wynikają z przeprowadzanych przeglądów zasobu mieszkaniowego. Zadania remontowe w tym czasie formułowane były w opracowywanych przez Zarząd planach remontów i uchwalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
2. Remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni finansowane są środkami funduszu remontowego, tworzonego z przychodów pochodzących z odpisów na remonty od lokali mieszkalnych,
3. Głównymi kierunkami prowadzonej gospodarki remontowej Spółdzielni w badanym okresie były: wymiana istniejących przewodów wentylacji grawitacyjnej miękkich na blaszane, uszczelnienie kominów, wymiana uszkodzonego pokrycia dachowego i obróbek blacharskich w obrębie kominów, wyłazów dachowych oraz w innych uszkodzonych miejscach, naprawa fragmentu elewacji oraz tarasu nad klatką V w budynku oraz remont balkonów.
4. Obligatoryjne przeglądy zasobów mieszkaniowych w badanym okresie – z wyjątkiem roku 2009 – były przeprowadzone w zakresie i terminach wynikających z art. 62 Prawa Budowlanego.
5. Stwierdza się, że na eksploatowany przez Spółdzielnię budynek mieszkalny została założona książka obiektu budowlanego i jest na bieżąco prowadzona w dostosowaniu do wymogów Rozporządzenia MSWiA z dnia 19.10.1998 roku. Książka jest wypełniona w części danych identyfikujących obiekt, danych technicznych charakteryzujących



obiekt, planu sytuacyjnego obiektu. W książce odnotowano przeprowadzone kontrole i przeglądy okresowe obiektu..

6. Wybór wykonawców robót remontowych w badanym okresie w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Młoda Rodzina” w Warszawie nie był wewnątrznie, regulaminowo unormowany..

W badanym okresie wybór wykonawcy robót remontowych dokonywany był na posiedzeniach Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 12.07.2010 r i w dniu 20.07.2010 r. Z w/wym. protokółów wynika, że na wykonanie przewidzianych do realizacji w 2010 r. remontów Spółdzielnia dysponowała trzema ofertami obcych wykonawców spośród których do realizacji zadania wybrano ofertę Przedsiębiorstwa Budowlano – Usługowego – Mirosław Kowalski, Konstancin – Jeziorna, ul. Pułaskiego nr 92A.

7. Stwierdza się, że zbadane podczas czynności lustracyjnych. umowy zawarte przez Spółdzielnię z obcym wykonawcą o wykonanie remontów w zasobach mieszkaniowych w sposób prawidłowy i typowy dla tego rodzaju umów zabezpieczają interesy Spółdzielni jako zamawiającego. Między innymi w zawieranych przez Spółdzielnię umowach o wykonanie robót remontowych:

- ✓ szczegółowo określony został przedmiot umowy,
- ✓ sprecyzowano obowiązki wykonawcy przy realizacji zadania remontowego,
- ✓ ustalony został okres udzielanej przez wykonawcę gwarancji na wykonane roboty,
- ✓ ustalono formę zabezpieczenia należytego wykonania warunków umowy przez wykonawcę,
- ✓ ustalono przypadki i wysokość wzajemnie naliczanych kar umownych,

- 8 Zrealizowane zadania remontowe, na podstawie końcowych protokółów odbioru fakturowane były przez Wykonawcę w kwotach odpowiadających umownemu wynagrodzeniu

6. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI



29

6.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

6.1.1. Uregulowania wewnętrzne gospodarki finansowej Spółdzielni.

Gospodarka finansowa w SML-W „Młoda Rodzina” w Warszawie uregulowana jest w § 57 – 61 Statutu Spółdzielni.

. Brak jest szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółdzielni do zatwierdzenia których zobowiązana jest Rada Nadzorcza w § 44 ust 1 pkt 13 Statutu,

6.1.2 Zakładowy Plan Kont i funkcjonowanie systemu rachunkowości

Obsługa finansowo – księgowa SML-W „Młoda Rodzina” w Warszawie na podstawie umowy zawartej w dniu 02.02.2008 r. pełniona jest przez Biuro Rachunkowe ABACUS z siedzibą w Warszawie, ul. Migdałowa 4/40a.

Do obowiązków Biura Rachunkowego zgodnie z podpisaną umową należy:

- ✓ Naliczanie wynagrodzeń, sporządzanie kartotek oraz deklaracji ZUS i deklaracji podatkowych,
- ✓ Prowadzenie bieżących zapisów w ewidencji księgowej,
- ✓ Sporządzanie zestawienia obrotów i sald na koniec każdego miesiąca,
- ✓ Zamknięcia ksiąg po zakończeniu roku obrotowego,
- ✓ Sporządzania deklaracji podatkowych w zakresie podatku dochodowego zgodnych ze stanem wynikającym z zapisów księgowych,
- ✓ Przekazywania dokumentacji, deklaracji i innych dokumentów, do których sporządzania Zleceniobiorca jest zobowiązany na podstawie umowy, uprawnionym podmiotom w terminach wynikających z przepisów prawa,
- ✓ Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych, w tym bilansu, rachunku zysków i strat, wprowadzenia do bilansu oraz informacji dodatkowej,
- ✓ Sporządzanie sprawozdawczości dla GUS w zakresie finansowym zgodnie z wymogami tego organu,
- ✓ Sporządzanie bieżących informacji dla Zarządu i organów nadzorczych oraz wspólnego rozwiązywania bieżących spraw z zakresu finansowo – księgowych.

6.1.3. Gospodarka kasowa w Spółdzielni

W SML-W „Młoda Rodzina” w Warszawie opłaty eksploatacyjne wnoszone są przez członków Spółdzielni i mieszkańców na konto Spółdzielni w Banku. Wynagrodzenia osobom zatrudnionym w Spółdzielni i jej kontrahentom przekazywane są na ich konta w bankach. Działalność kasowa w biurze Spółdzielni nie jest prowadzona.

6.1.4 Terminowość i kompletność sporządzania sprawozdań finansowych Spółdzielni



Zgodnie z wymogami rozdziału 5 ustawy o rachunkowości SML-W „Młoda Rodzina” w Warszawie sporządzała roczne sprawozdania finansowe w sposób i terminach określonych ustawą.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni zgodnie z postanowieniami art. 64 ustawy o rachunkowości nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta.

Zarząd i Rada Nadzorcza dokonywały oceny wyników działalności Spółdzielni, a sprawozdania finansowe Spółdzielni były zatwierdzane przez kolejne Walne Zgromadzenia.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za okres objęty badaniem lustracyjnym zostały złożone w:

- ✓ Urzędzie Skarbowym,
- ✓ Krajowym Rejestrze Sądowym.

6.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni

6.2.1. Fundusze w SML-W „Młoda Rodzina” w Warszawie .

Zgodnie z § 59 Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusze własne:

- ✓ fundusz udziałowy,
- ✓ fundusz zasobowy,
- ✓ fundusz inwestycyjny,
- ✓ fundusz remontowy,

Stan funduszy Spółdzielni oraz ich zmiany w okresie objętym lustracją przedstawione zostały w tablicy 14 stanowiący załącznik do niniejszego protokołu.

Fundusz udziałowy

Ze stanu na dzień 01.01.2009r. w wysokości - 54.349,11 zł

Na dzień 31.12.2011 r. został ograniczony do kwoty - 50.666,05 zł

W okresie objętym lustracją fundusz ten uległ:

- ✓ zwiększeniu o kwotę - 5,000,00 zł
- ✓ zmniejszeniu o kwotę - 8.683,06 zł

Fundusz zasobowy

Ze stanu na 01.01.2009 r. w wysokości - 435.133,92 zł

na 31.12.2011 r. wzrósł do kwoty - 435.653,92 zł

W okresie objętym lustracją fundusz ten uległ:

- ✓ zwiększeniu o kwotę - 500,00 zł a
- ✓ zmniejszeniu o kwotę - 0 zł.

Fundusz wkładów mieszkaniowych

Ze stanu na 01.01.2009 r. w wysokości - 7.007.648,03 zł,

na 31.12.2011 r. został ograniczony do kwoty - 6.657.273,46 zł

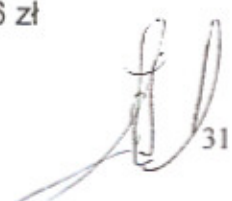
W badanym okresie fundusz ten uległ:

- ✓ zwiększeniu o kwotę - 18.450,00 zł i
- ✓ zmniejszeniu o kwotę - 368.824,57zł.

Fundusz remontowy

Ze stanu na 01.01.2009 r. w wysokości - 65.184,97 zł

na 31.12.2011 r. wzrósł do kwoty - 146.147,46 zł



W okresie objętym lustracją fundusz ten uległ:

- ✓ zwiększeniu o kwotę – 314.295,82 zł a
- ✓ zmniejszeniu o kwotę – 233.333,33 zł.

6.2.2. Wielkość wolnych środków finansowych ich wykorzystania

Dane dotyczące wolnych środków finansowych SML-W „Młoda Rodzina” w Warszawie oraz ich efektywność przedstawiono w tablicy 13, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

W ciągu całego objętego lustracją okresu Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe :

- ✓ wg stanu na 31.12.2009 r. w wysokości – 175.779,86 zł
- ✓ wg stanu na 31.12.2010 r. w wysokości – 107.219,67 zł
- ✓ wg stanu na 31.12.2011 r. w wysokości – 170.629,91 zł

z części których okresowo tworzono lokaty bankowe

- ✓ wg stanu na 31.12.2009 r. w wysokości – 109.645,28 zł

Uzyskane przez Spółdzielnię dodatkowe przychody finansowe w postaci odsetek bankowych stanowiły kwotę:

- ✓ w roku 2009 – 2.984,77 zł
- ✓ w roku 2010 – 2.196,99 zł.

Obok wyżej wymienionych przychodów uzyskanych z oprocentowania lokat bankowych w badanym okresie Spółdzielnia naliczyła odsetki za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni w kwocie;

- ✓ w roku 2009 – 1.714,00 zł,
- ✓ w roku 2010 – 4.893,00 zł,
- ✓ w roku 2011 – 7.136,00 zł,

a wyegzekwowała:

- ✓ w roku 2009 – 0 zł,
- ✓ w roku 2010 – 3.027,95 zł,
- ✓ w roku 2011 – 5.793,00 zł.

Przychody finansowe uzyskane przez Spółdzielnię w okresie objętym lustracją dofinansowały działalność podstawową tj. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

Jednocześnie wymierzone zostały Spółdzielni i zapłacone przez nią odsetki za zwłokę w regulowaniu jej zobowiązań

- ✓ w roku 2009 w kwocie – 1.111,98 zł,
- ✓ w roku 2010 w kwocie – 156,27 zł i
- ✓ w roku 2011 w kwocie – 334,75 zł.

Wykazane w bilansach salda dotyczące rachunków bankowych były zgodne z potwierdzeniami sald na dzień 31.12.

6.2.4. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych



Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię przedstawiona została w tablicy 12 stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu lustracji.

Jak wynika z tablicy w badanym okresie kredytów mieszkaniowych Spółdzielnia nie zaciągała i nie spłacała.

6.2.5. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni o charakterze publicznym

W badanym okresie Spółdzielnia rozliczała się z budżetem z następujących tytułów podatkowych i nie podatkowych:

- ✓ podatku dochodowego od osób fizycznych,
- ✓ podatku VAT
- ✓ opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
- ✓ podatku dochodowego od osób prawnych.

6.2.6. Kondycja finansowa Spółdzielni

Kondycję finansową Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Młoda Rodzina” w Warszawie w badanym okresie ilustrują wskaźniki płynności ogólnej, jako relacja majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych..

Wskaźniki te, w okresie objętym badaniem lustracyjnym wynosiły:

- ✓ w roku 2009 – $280.213,38 : 69.828,92 = 4,0$,
- ✓ w roku 2010 – $193.700,94 : 35.230,07 = 5,5$,
- ✓ w roku 2011 –

Kondycja finansowa Spółdzielni, w badanym okresie, była bardzo dobra. W ciągu całego, objętego lustracją okresu, Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowej „Młoda Rodzina” w Warszawie była w stanie regulować swoje krótkoterminowe zobowiązania finansowe posiadanymi środkami majątku obrotowego

6.3. Wnioski wynikające z oceny gospodarki finansowej prowadzonej przez Spółdzielnię

Na podstawie dokonanego przeglądu prowadzonej przez Spółdzielnię gospodarki finansowej nasuwają się następujące wnioski:

1. Gospodarka finansowa Spółdzielni nie jest w pełni wewnętrznie unormowana. Brak jest szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, do zatwierdzenia których zobowiązana jest Rada Nadzorcza w § 44 ust 1 pkt 13 Statutu,
2. Obsługa finansowo – księgową SML-W „Młoda Rodzina” w Warszawie na podstawie umowy zawartej w dniu 02.02.2008 r. pełniona jest przez Biuro Rachunkowe ABACUS z siedzibą w Warszawie, ul. Migdałowa 4/40a.



33

- 3.. Zgodnie z wymogami rozdziału 5 o rachunkowości, Spółdzielnia sporządzała roczne sprawozdania finansowe w sposób i terminach określonych ustawą. Zostały one zbadane w sposób uproszczony i na podstawie rekomendacji Rady Nadzorczej były przedmiotem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. Zostały złożone w wyznaczonych terminach w Urzędzie Skarbowym i w KRS..
4. W ciągu objętego lustracją okresu, Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe, z części których okresowo tworzyła lokaty bankowe. Zapewniło to, podobnie jak ściąganie odsetek za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni dodatkowe przychody finansowe.
5. Kondycja finansowa Spółdzielni, w badanym okresie, była bardzo dobra. W ciągu całego, objętego lustracją okresu, Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowej „Młoda Rodzina” w Warszawie była w stanie regulować swoje krótkoterminowe zobowiązania finansowe posiadanymi środkami majątku obrotowego. Na kondycję finansową Spółdzielni negatywnie wpływają istniejące wysokie zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych mieszkańców Spółdzielni

7. OCENA REALIZACJI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

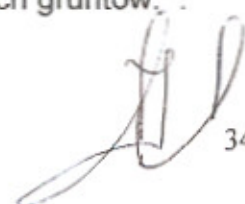
Dostosowane do znowelizowanej ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 r. zmiany statutu zostały przyjęte uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 29.11.2007 r. Postanowieniem z dnia 11.01.2008 r. Sąd Rejestrowy zwrócił wniosek Spółdzielni rejestracji zmian Statutu i jednolitego tekstu statutu.

Kolejne zmiany statutu uchwalone zostały przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków z dnia 02.12.2010 r.

Zarządzeniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 09.05.2011 r. wezwano Spółdzielnię do uzupełnienia wniosku o rejestrację uchwalonych zmian Statutu, a w dniu 03.11.2011 r. odesłano dokumenty złożone do wniosku bez dokonania rejestracji zmian Statutu Spółdzielni.

W międzyczasie Spółdzielnia przygotowała dalsze zmiany Statutu, które mają być przedłożone do uchwalenia najbliższemu Nadzwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Działania Spółdzielni zmierzające do ustanowienia prawa odrębnej własności lokali w budynkach Spółdzielni w badanym okresie wstrzymywane były brakiem pełnego uregulowania prawnego użytkowanych gruntów.



Obecnie po przejęciu w użytkowanie wieczyste działki z obrębem 1-11-13 nr 44/4 o powierzchni 40 m² aktem notarialnym Rep. nr 7627/2011 sporządzonym przez Kancelarię Notarialną S.C. Jolanta Barej, Elżbieta Barej – Magiera, Małgorzata Farion w dniu 11.10.2011 przeszkody te zostały usunięte.

8. OCENA REALIZACJI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ ZALECEŃ POLUSTRACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z POPRZEDNIO PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

Poprzednia lustracja działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie w dniach od 22.09.2008 r. do 27.10.2008 r. i objęła działalność Spółdzielni prowadzoną w okresie 01.01.2004 r. – 30.04.2008 r., a w jej następstwie skierowany w dniu 07.11.2008 r. został przez Krajową Radę Spółdzielczą do Spółdzielni list polustracyjny, w którym zawarte zostały między innymi wnioski zmierzające do usprawnienia w przyszłości działalności Spółdzielni.

Wnioski z lustracji nie zostały przedstawione przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, do czego Rada Nadzorcza jest zobligowana przepisami art. 93 c 4 Prawa Spółdzielczego i § 63 ust. 3 Statutu Spółdzielni..

Realizacja wniosków przedstawia się następująco:

Wniosek 1

Dokonać zmian w Statucie Spółdzielni zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo Spółdzielcze oraz bieżącą sytuacją prawno – gospodarczą Spółdzielni.

Sposób realizacji:

Brak realizacji. Omówiono w rozdz. 1.1.1 niniejszego protokołu lustracji.

Wniosek 2

Opracować i przyjąć do stosowania wymienione w protokole lustracji regulaminy, przeanalizować i dostosować zapisy posiadanych unormowań wewnętrznych do aktualnej sytuacji prawno – ekonomicznej i gospodarczej Spółdzielni,

Sposób realizacji:

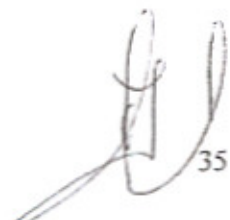
Omówiono w rozdz. 1.2.1 niniejszego protokołu lustracji.

Wniosek 3

W pełnym zakresie przestrzegać postanowień przyjętych uregulowań wewnętrznych.

Sposób realizacji:

Do dalszej realizacji.



35

Wniosek 4

W sposób pełny i rzetelny prowadzić dokumentację obrad Walnych Zgromadzeń ze szczególnym uwzględnieniem formy i zakresu podejmowanych uchwał.

Sposób realizacji:

Omówiono w rozdziale 1.2.1 niniejszego protokołu

Wniosek 5

Prowadzić planową gospodarkę remontową, dokumentując rzetelnie sposób i zakres wykonywanych prac.

Sposób realizacji:

Omówiono w rozdziale 5 niniejszego protokołu lustracji.

Wniosek 6

Wzmocnić działania windykacyjne wobec mieszkańców zalegających z opłatami eksploatacyjnymi.

Sposób realizacji:

Mimo podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych wobec mieszkańców zalegających z opłatami, jak wynika z ustaleń niniejszego protokołu w rozdziale 4.3, w badanym okresie ogólna kwota zadłużeń i liczba zalegających z opłatami lokali wzrosły.

Wniosek 7

Przyjąć do stosowania nowy Zakładowy Plan Kont w formie określonej w ustawie o rachunkowości, w zakresie przyjętej do stosowania polityki rachunkowości.

Sposób realizacji:

Nadal nie opracowano i nie przyjęto do stosowania w Spółdzielni wymaganych ustawą o rachunkowości zasad polityki rachunkowości.

Wniosek 8

Prowadzić rzetelną ewidencję wpływających od mieszkańców skarg i wniosków. W sposób formalny i w zakresie obowiązujących unormowań prawnych, przyjmować lub nie, zgłaszane przez członków wnioski oraz informować członków o sposobie ich realizacji.

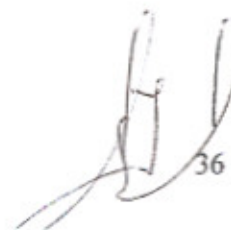
Sposób realizacji:

Na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych zamieszczona jest informacja o terminach dyżurów Członków Rady Nadzorczej i Prezesa Zarządu w czasie których członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać swoje uwagi odnośnie funkcjonowania Spółdzielni.

Wnoszone na piśmie skargi i wnioski członków rejestrowane są w Dzienniku Podawczym.

Na tym protokół zakończono.

Protokół zawiera 37 stron ponumerowanych i parafowanych przez lustratora. Część składową protokołu stanowi 14 tablic i 7 załączników wg spisu dołączonego do protokołu.



36


Protokół został sporządzony w 4 egzemplarzach:
2 egzemplarze otrzymuje SML-W „Młoda Rodzina” w Warszawie
2 egzemplarze – ZRSM RP w Warszawie

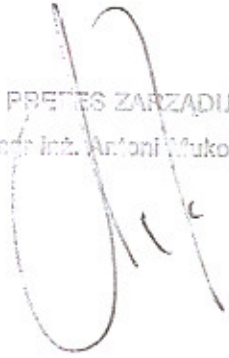
ŁUSTRATOR


mgr Jerzy Michałczuk
upr. lustr. 430795 KRS

Zastrzeżeń odnośnie zgodności stwierdzeń zawartych w niniejszym protokole lustracji ze stanem faktycznym nie wnosimy.

Warszawa, 03 lutego 2012 roku.


SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
"MŁODA RODZINA"
ul. Relaksowa 37
02-796 WARSZAWA


PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Antoni Wukoid.