



L. data 22/03/2012

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 22.03.2012 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa „Młoda Rodzina”

ul. Relaksowa 37
02-796 Warszawa

W załączeniu przesyłamy list polustracyjny za przeprowadzone na Wasze zlecenie badanie lustracyjne działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2009 roku do 31.12.2011 roku.

Protokół z przeprowadzonej lustracji został przekazany organom Spółdzielni przez przeprowadzającego lustrację p. Jerzego Michalczuka.

ZARZĘDZENIE
Jerzy Michalczuka
PREZES Zarządu



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 22.03.2012 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
„Młoda Rodzina”
ul. Relaksowa 37
02-796 Warszawa

W wyniku umowy zawartej w dniu 11.01.2011 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „Młoda Rodzina” w Warszawie, w dniach od 16.01.2012r. do 3.02. 2012 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2009 roku do 31.12.2011 roku.

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),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88 a Prawa Spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowych,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo – księgową.

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 przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą w 2008 roku i objęła całość działania Spółdzielni w latach 2004-2008. Ocena działalności Spółdzielni wraz z wnioskami została zawarta w liście polustracyjnym z dnia 07.11.2008 roku. Stwierdzono, że wnioski polustracyjne nie zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co uchybia wymogom Art.93 § 4 Prawa Spółdzielczego.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał statut uchwalony i zarejestrowany w 2004 roku. Zmiany statutu, uwzględniające stan prawny wynikający z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r. zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 29.11.2007 r. Zmiany te wraz z tekstem jednolitym nie zostały zarejestrowane przez sąd, który zwrócił wniosek do uzupełnienia. Kolejne zmiany, uchwalone przez Walne Zgromadzenie w grudniu 2010 roku, również nie zostały zarejestrowane przez sąd: w czasie lustracji trwały prace nad kolejnym projektem zmian statutu, który ma zostać przedłożony do uchwalenia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni tworzą unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, które w części zostały dostosowane do obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe stanu prawnego, a uchwalenia wymagają zasady gospodarki finansowej.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, a także sposobu udokumentowania przebiegu obrad tych zebrań. Uchybieniem było niepowiadomienie Krajowej Rady Spółdzielczej o terminach i porządku obrad Walnych Zgromadzeń.

W okresie objętym badaniem 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 prowadzona właściwie.

Zgodnie z postanowieniami statutu w Spółdzielni funkcjonuje Zarząd jednoosobowy, pełniący jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu.

Spółdzielnia nie posiada służb pracowniczych a organizacja bieżącego z zarządzania i administrowania budynkiem w trybie umów cywilno-prawnym jest dostosowana do skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia warunki realizacji jej zadań jako podmiotu gospodarczego.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie ustanawiała prawa odrębnej własności lokali, co wynikało z braku pełnego uregulowania stanu prawnego terenu.

Ostateczna regulacja spraw terenowo prawnych nastąpiła po przejściu przez Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego działki o pow. 40 m², umową notarialną z dnia 11.10.2011 roku. Umożliwi to realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

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

Przeprowadzony w czasie lustracji przegląd budynku i otoczenia wykazał, iż są one utrzymane w ogólnie dobrym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

We wszystkich latach badanego okresu działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamykała się nadwyżką przychodów nad kosztami wynoszącą:

- w 2009 roku – 9.976,84 zł.,
- w 2010 roku – 46,52 zł.,
- w 2010 roku – 61.501,14 zł. (wynik wstępny, w trakcie rozliczenia).

Na uzyskanie tych nadwyżek miały wpływ wyniki gzm, jak również z pozostałej działalności obejmującej m. innymi gospodarkę lokalem użytkowym, działalność finansową i pozostałą operacyjną.

Związek przypomina, że od zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2007 roku, koszty i przychody pozostałej działalności operacyjnej i finansowej inne niż koszty i przychody działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości muszą być ewidencyjnie wyodrębnione, wynik finansowy tych działalności podlega opodatkowaniu, a dochód netto jest nadwyżką bilansowa, o przeznaczeniu której decyduje Walne Zgromadzenie Członków.

W latach 2009-2011 wskaźnik zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtował się na poziomie od 17,8% do 22,3% rocznego wymiaru opłat.

Poziom tych zaległości jest znacznie wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, a występujące zadłużenia ograniczają możliwości gospodarcze Spółdzielni. Wskazuje to na konieczność dalszej intensyfikacji prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych. Umowy te zabezpieczają interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją (poza 2009 rokiem), Spółdzielnia przeprowadzała wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki dokonanych przeglądów odnotowane zostały w książce obiektu budowlanego, prowadzonej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione w badanym okresie nakłady na remonty w wysokości:

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

zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na koniec 2011 r. wynosił 146.147,46 zł.

Spółdzielnia nie posiada unormowanych zasad wyboru wykonawców robót remontowych, a dobór tych wykonawców dokonywany był w trybie bezpośrednich zleceń lub konkursu ofert. Umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów Spółdzielni, a postanowienia te były w pełni realizowane.

W okresie objętym lustracją ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona była na bieżąco, a także terminowo sporządzone zostały sprawozdania finansowe, które były corocznie zatwierdzane przez najwyższy organ Spółdzielni i składany w uprawnionych instytucjach.

Gospodarka finansowa Spółdzielni nie jest jednak w pełni unormowana wewnętrznie z uwagi na brak opracowanych i przyjętych do stosowania zasad polityki rachunkowości, wymaganych ustawą o rachunkowości.

Pomimo znaczących zaległości w opłatach za używanie lokali ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni badanym okresie umożliwiła bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Niemniej jednak wystąpiły przypadki zwłoki w regulowaniu należności, co skutkowało obciążeniem Spółdzielni odsetkami z tego tytułu.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Bezwzględnie przestrzegać obligatoryjnych przepisów art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego nakładających Radę Nadzorczą obowiązek przedstawienia wniosków polustracyjnych Walnemu Zgromadzeniu.
2. Uporządkować wewnętrzny system normatywny Spółdzielni poprzez dostosowanie statutu i norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym do wymogów obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa oraz uchwalić brakujące regulaminy.
3. O dacie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadamiać Krajową Radę Spółdzielczą.
4. Ewidencję księgową Spółdzielni dostosować do wymogów art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych
5. Zintensyfikować prowadzone działania windykacyjne w celu obniżenia poziomu zadłużeń w opłatach za używanie lokali
6. Kontrolę stanu technicznej sprawności instalacji budynków przeprowadzać z częstotliwością określoną art. 63 Prawa budowlanego.

7. Opracować, uchwalić i przyjąć do stosowania szczegółowe zasady gospodarki finansowej (politykę rachunkowości) zgodnie z art. 10 ust.1 ustawy o rachunkowości.
8. Przestrzegać terminowego regulowania zobowiązań Spółdzielni wobec kontrahentów .

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

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w wniosków.

PRZEKAZAŁ

Jerzy Janowski