

Warszawa, dnia 12.05.2006 r.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Bolesława Krzywoustego
ul. Inflancka 4
51-354 Wrocław**

W wyniku umowy zawartej w dniu 11 stycznia 2006 r. między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową im. Bolesława Krzywoustego we Wrocławiu, w dniach od 06.02.2006r. do 20.04.2006 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2003 roku do 31.12.2005 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

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 badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja przygotowania i realizacji inwestycji,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- plany gospodarczo-finansowe.

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.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających z postanowień statutu i jej potrzeb. Część z tych regulaminów wymaga jednak aktualizacji i dostosowania do wymogów znowelizowanego statutu i obowiązującego stanu prawnego.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania grup członkowskich oraz Zebrań Przedstawicieli Członków poza ZPCz z dnia 05.07.2003 roku, które nie było poprzedzone zebraniem grup członkowskich.

Przebieg tych zebrań oraz sposób ich dokumentowania nie budzi zastrzeżeń

W badanym okresie 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 kompletna i prowadzona właściwie.

Stwierdzono jednak, że w 2004 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę określającą wysokość wynagrodzenia członków jej komisji za udział w posiedzeniach co nie znajduje umocowania w regulaminie Rady Nadzorczej uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w pracy Zarządu jak również w sposobie prowadzenia dokumentacji z posiedzeń tego organu.

Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Stwierdzono natomiast, że regulamin organizacyjny, stanowiący integralną część struktury organizacyjnej został uchwalony przez Zarząd.

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy oraz wynagradzania pracowników normują stosowne regulaminy, przy czym regulamin określający zasady wykorzystywania środków funduszu świadczeń socjalnych został uchwalony przez Radę Nadzorczą, a nie przez Zarząd jako pracodawcę.

Stwierdzono również, że w regulaminie wynagradzania unormowane zostały zasady wynagradzania dyrektora Spółdzielni i głównego księgowego, co jest niezgodne z wymogami Kodeksu pracy.

Ponadto, daty uchwalenia tych regulaminów wskazują na konieczność dokonania analizy zgodności ich postanowień z wymogami znowelizowanego Kodeksu pracy.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwiło realizację przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących 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 wymaganych Prawem spółdzielczym rejestrów.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu, a usunięcie usterek stwierdzonych w czasie przeglądu zostało uwzględnione w planie remontów na 2006 rok.

W latach 2003-2004 roku działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów wynoszącym (-)151.723,-zł. i (-)140.857,- zł., co stanowiło odpowiednio 1,1% oraz 1% tych kosztów.

W 2005 roku Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami gzm wynoszącą 106.611,- zł.

Wykazane wyniki finansowe uwzględniają nadwyżki przychodów nad kosztami pozostałej działalności operacyjnej i finansowej związanej z gzm, co jest zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami.

Według stanu na dzień 31.12.2003 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wynosiły 875.644,- zł., co stanowiło 7,8% rocznego wymiaru opłat od tych lokali, a na koniec 2005 roku wskaźnik tych zadłużeń wzrósł do 10,1%.

W odniesieniu do lokali użytkowych – wskaźnik zadłużeń w opłatach na koniec 2003 roku wynosił 11,9% ich rocznego wymiaru, a na koniec 2005 roku wzrósł do 14,7 %

Występujący poziom zadłużeń w opłatach za używanie lokali jest wyższy od przeciętnego w spółdzielniach co wskazuje na konieczność dalszej intensyfikacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi.

Z ustaleń lustracji wynika, iż umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych są kompletne i zawierają postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów.

Przeprowadzone zostały także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków określone w art. 62 Prawa budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego, które prowadzone są dla wszystkich budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty remontowe w wysokości:

- 2.784.433,- zł. w 2003 roku,
- 3.901.587,-zł. w 2004 roku,
- 3.073.385,- zł. w 2005 roku

zostały w 2003 roku sfinansowane środkami funduszu remontowego, natomiast w latach 2004-2005 zakumulowane środki na funduszu remontowym zapewniły sfiansowanie 85% wartości wykonanych w tym okresie robót.

Ujemne saldo funduszu remontowego w danym roku pokrywane było środkami uzyskanymi z odpisów naliczanych na fundusz remontowy w roku następnym.

Z ustaleń lustracji wynika, że wykonany w badanym okresie zakres robót remontowych stanowił ok. 25% zinwentaryzowanych potrzeb, których skala wynika przede wszystkim z okresu eksploatacji budynków oraz zastosowanych rozwiązań techniczno-materiałowych.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez przez obcych wykonawców wyłanianych zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi.

Umowy zawarte z tymi wykonawcami zawierały postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni.

Realizacja tych umów, sposób sprawowania nadzoru nad wykonanymi robotami oraz kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji dotyczącej robót remontowych nie budzi zastrzeżeń.

Z ustaleń lustracji wynika, iż według stanu na koniec 2005 roku zasoby Spółdzielni są opomiarowane, lokale wyposażone są w indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła i wody, a 2 budynki posiadają ściany ocieplone według aktualnych norm.

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty dociepleniowe i opomiarowanie w kwocie 3.986.141,- zł. zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego.

Ewidencja księgowa Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości, a także terminowo i prawidłowo sporządzono sprawozdania finansowe, które były poddane badaniu przez biegłych rewidentów.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni w zakresie prowadzenia gospodarki kasowej oraz rozliczeń z członkami z tytułu wkładów.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, uzyskując dodatkowe przychody z tytułu ich oprocentowania, które zostały przeznaczone na finansowanie jej statutowej działalności.

Stan tych środków na dzień 31.12.2005 roku wynosił 3.807.000,- zł.

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

1. Dokonać analizy wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni w celu dostosowania obowiązujących regulaminów do wymogów statutu i aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Przestrzegać obowiązku organizowania zebrań grup członkowskich przez każdym Zebraniem Przedstawicieli Członków.
3. Dostosować regulamin wynagradzania do wymogów art. 241²⁶ § 2 Kodeksu pracy oraz zatwierdzić przez Zarząd jako pracodawcę regulamin wykorzystywania środków funduszu świadczeń socjalnych.
4. Usunąć wykazane w protokole usterki w utrzymaniu z zasobów mieszkaniowych.
5. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali użytkowych.

6. Zwiększyć akumulację środków finansowych na funduszu remontowym w stopniu umożliwiającym zaspokajanie w większym zakresie zinwentaryzowanych potrzeb remontowych.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Zebraniu Przedstawicieli Członków.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

HCz/86/2006