

Warszawa, dnia 05.06.2009 r.

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

W wyniku umowy zawartej w dniu 21 stycznia 2009 r. między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową im. Bolesława Krzywoustego we Wrocławiu, w dniach od 23.03.2009r. do 27.05.2009 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2006 roku do 31.12.2008 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,
 - 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,
- dokumenty członkowskie,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- plany gospodarczo-finansowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokóle lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek w 2006 r. i obejmowała działalność Spółdzielni w latach 2003-2005. Wnioski z przeprowadzonej lustracji zawarte w liście polustracyjnym Związku zostały przedstawione na Zebraniu Przedstawicieli Członków w 2006 roku.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 17 listopada 2007r. i zarejestrowane przez sąd.

Spółdzielnia posiada także szereg norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, wynikających ze statutu i jej potrzeb, jednak w związku z nowelizacją statutu wskazane jest dokonanie analizy treści tych unormowań pod kątem zgodności ich postanowień z obowiązującym stanem prawnym.

W badanym okresie zebrania grup członkowskich, Zebrania Przedstawicieli Członków oraz Walne Zgromadzenie Członków zwoływane były z częstotliwością, w terminie oraz w sposób określony w statucie. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej oraz sprawami ekonomicznymi, a dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i prowadzona właściwie.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w pracy Zarządu oraz w sposobie jej dokumentowania, natomiast niepowołanie zastępcy Prezesa Zarządu spowodowało niezgodność składu tego organu z wymogami statutu.

Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działalności Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Z oceny tej wynika, że podjęte przez Zarząd decyzje nie wykraczały poza zakres kompetencji tego organu. Stwierdzono jednak, że skład Zarządu

Struktura organizacyjna unormowana decyzją Rady Nadzorczej dostosowana jest do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego.

Kontrola akt pracowniczych wykazała, iż są one kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy. Stwierdzono jednak, że z regulaminu wynagradzania nie wyeliminowano wykazanych w czasie poprzedniej lustracji niezgodności z wymogami kodeksu pracy dotyczących postanowień normujących zasady wynagradzania dyrektora Spółdzielni i głównego księgowego.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni został uregulowany, co umożliwiło realizację przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali i przenoszenia własności lokali.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie, a dokumentacja członkowska oraz rejestry określone Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych są prowadzone właściwie.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym i technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu), niemniej jednak stwierdzono usterki wymagające usunięcia.

W latach 2006-2007 działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką przychodów nad poniesionymi kosztami wysokości 409.720,- zł. i 282.914,- zł., a w 2008 roku gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów wynoszącym 93.265,- zł.

Przedstawione wyniki finansowe w gzm świadczą o prawidłowym kształtowaniu wysokości stawek opłat za używanie lokali.

Według stanu na 31.12.2006 roku zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych Spółdzielni stanowiły 9,8 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali, a na koniec 2008 roku wskaźnik tych zaległości uległ obniżeniu do 9,2% rocznego wymiaru opłat.

W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zadłużeń w opłatach w badanym okresie kształtował się na poziomie od 8,2% rocznego wymiaru opłat od tych lokali w 2006 roku do 7,5% w 2008 roku.

Wprawdzie występujący na koniec 2008 roku poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest zbliżony do przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, jednak znaczący udział zaległości długoterminowych w ogólnej kwocie zadłużeń wskazuje na konieczność dalszej intensyfikacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych. Umowy są kompletne i zawierają postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i opracowania rocznych rzeczowo-finansowych planów remontów.

Przeprowadzono także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków określone w art. 62 Prawa budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty remontowe w wysokości:

- 2.905.798,- zł. w 2006 roku,
- 3.581.924,-zł. w 2007 roku,
- 2.222.361,- zł. w 2008 roku

zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego, którego stan na koniec 2008 roku wynosił 386.098

Z ustaleń lustracji wynika, że zrealizowane w badanym okresie roboty remontowe stanowiły od 66% do 76% zinwentaryzowanych potrzeb, co było uwarunkowane stanem środków funduszu remontowego.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należyłą ochronę interesów Spółdzielni, postanowienia te były w pełni realizowane.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie nadzorowania dokumentowania i rozliczania wykonanych prac.

Z ustaleń lustracji wynika, że zasoby Spółdzielni są opomiarowane, a lokale wyposażone są w indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła i wody

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 sporządzano sprawozdania finansowe, które były poddane badaniu przez biegłych rewidentów. Sprawozdania te zostały zatwierdzone przez doroczne Zebrania przedstawicieli Członków oraz przez Walne Zgromadzenie Członków.

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.

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 treści unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zgodności ich postanowień z wymogami znowelizowanego statutu i obowiązującego stanu prawnego.
2. Dostosować skład Zarządu do wymogów statutu.
3. Wyeliminować wykazane w protokole niezgodności postanowień regulaminu wynagradzania z wymogami Kodeksu Pracy.
4. Usunąć usterki wykazane w protokole z przeglądu zasobów mieszkaniowych.
5. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali użytkowych.
6. Zwiększyć akumulację środków na funduszu remontowym w stopniu umożliwiającym utrzymanie zasobów we właściwym stanie technicznym.

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

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