

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

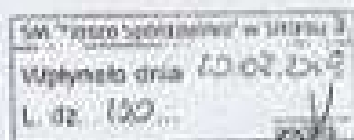
ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28, tel. (22) 652-32-74

PEKAO SA O WARSZAWA nr 26 1340 6210 1111 0000 4014 4410
NIP 525-009-90-01 e-mail: kzsrm@wp.pl REGON 016018323
www.kzsrm.pl

Lic. ZIR 5 / 2019

Warszawa, dn. 20.02.2019 r.

Rada Nadzorcza
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Nasza Spółdzielnia”
ul. Nadbrzeźna 2 D/1
75-550 Stronie Śląskie



W wyniku umowy zawartej między Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Nasza Spółdzielnia” w Stronie Śląskiej w dniach od 25.09.2018 r. do 18.10.2018 r. została przeprowadzona przez Związek historia pełna działalności spółdzielni za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r.

Przedmiotem historii były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb statutowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy celokawowe i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gmin oraz prawidłowość wnoszenia opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treści umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodokanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań oszczędnościowych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, tryb 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),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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

W szczególności ustalono, że lustracji stałyby:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zawarte w protokołach lustracji łącznie z niniejszym listem poleceń stanowią integralną całość. Protokoły lustracji zostały podpisane przez Zarząd bez zastrzeżeń.

Oraznia lustracja została przeprowadzona w roku 2013 i objęła działalność Spółdzielni za lata 2012 – 2014.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia była poddana kontroli przez PKO BP SA Centrum Wiarygodności Mieszkaniowych w ramach posiadanej kredyty mieszkaniowego.

W Spółdzielni obowiązywał statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków odbyte w dniu 15.12.2007 r. uchwała nr 17/2007 ze zmianą wprowadzoną w dniu 10.06.2010 r., uchwałą nr 8/2010 zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Północnej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego we Wrocławiu w dniu 19.07.2010 r. Statut zawiera obowiązkowe postanowienia określone w art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją działała w oparciu o regulaminy wymagane przez statut, których treść załączona na narwa.

W latach objętych lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w statucie, tj. Walne Zgromadzenie Członków, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

W badanym okresie odbyły się 3 Walne Zgromadzenia Członków, które zwołano w sposób i w terminach określonych w art. 39 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze. Zapropozowane porządki obrad spełniały wszystkich obowiązującą wymogi w tym zakresie. W zawiadomieniach poinformowano członków o miejscu, czasie wyłożenia materiałów będących przedmiotem obrad oraz zasadach i terminie wnieszenia do porządku obrad określonych spraw i projektów uchwał. Wszystkie decyzje tego organu zapadały w formie uchwał, zgodnie ze statutowymi kompetencjami tego organu. Dokumentacja prowadzona jest prawidłowo, jest kompletna i zabezpieczona.

W latach objętych lustracją miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z wpływem kadencji dotychczasowego składu tego organu oraz złożonych rezygnacji. Lustracja wykazała prawidłowość w sposobie dokonania tych zmian.

Rada Nadzorcza wykonywała w pełnym zakresie zadania wynikające z funkcji kontrolno – nadzorczej, zarządzającej oraz normatywnej. Pracowała w oparciu o przyjęte plany pracy, a regulaminowa częstotliwość posiedzeń była zachowana. Decyzje Rady Nadzorczej podjęte w okresie objętym lustracją były zgodne z jej kompetencjami i zapadały w formie uchwał. Sposób udokumentowania pracy Rady Nadzorczej i jej posiedzeń spełnia wymogi określone regulaminem pracy tego organu.

Nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych. Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni mieszkaniowej jako podmiot gospodarczy i scena działalności Spółdzielni zawarta w niniejszym liście poleustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Z oceny tej wynika, że Zarząd w okresie objętym lustracją spełniał należące na ten organ obowiązki, co zostało potwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków udzielając absolutorium.

Oświadczania woli w imieniu Zarządu składał Prezes Zarządu i Pełnomocnik Zarządu. Instruccja nie stwierdza, aby Prezes Zarządu zajmował się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada ustaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która zapewnia warunki prawidłowej realizacji jej zadań jako podmiotu gospodarczego.

Ustalenia Instruccji wskazują, że stan prawny gruntów przystających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany. Umożliwia to realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Rejestr członków prowadzony jest w sposób prawidłowy, zgodnie z postanowieniami ustawy – Prawo spółdzielcze.

Stwierdza się prawidłowość działania Spółdzielni w zakresie:

- przyjmowania w poczet członków,
- terminów wnoszenia wpłatowego i udziałów,
- wystąpienia członków,
- prowadzenia akt członkowskich,
- ustalenia wysokości opłat za usługi i kompletność dokumentacji.

Na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia liczyła 664 członków.

Zasoby Spółdzielni to 15 budynków mieszkalnych z 807 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 38.082,97 m² i 2 garaże o powierzchni 32,00 m².

Ogólnie stan sanitarno – porządkowy obiektów Spółdzielni oraz znajdujących się urządzeń ocenia się na dobry.

Spółdzielnia jako jednostka gospodarcza opierała działalność bieżącą na rocznych planach gospodarczych i kierunkach działalności gospodarczej uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków, które były podstawą kalkulacji kosztów i opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Spółdzielnia realizuje wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (uosi), prowadząc odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 tej ustawy. Spółdzielnia wypełnia również wymogi art. 6 ust. 1 uosi określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 tej ustawy a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, związana odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Koszty i przychody pozostałej działalności operacyjnej i finansowej oraz nie koszty i przychody działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości są ewidencyjnie wyodrębnione.

Wynik finansowy netto w latach objętych historią opłaty:

- w roku 2015 – 201.259,56 zł,
- w roku 2016 – 114.880,51 zł,
- w roku 2017 – 185.750,46 zł.

Zgodnie z postanowieniami art. 76 i 90 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze nadwyżka bilansowa roku 2015, 2016, 2017 podlegała podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków miesięcznymi uchwałami.

Spółdzielnia dokonywała indywidualnych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła. Rozliczenia te przeprowadzono zgodnie z zasadami określonymi normami wewnętrznymi. Stawki opłat ustalane były przez Radę Nadzorczą na dany rok miesięcznymi uchwałami.

Zaległości finansowe za użytkowanie lokali mieszkalnych kształtują się na poziomie 14,48 - 14,62% rocznego wydatku opłat. W głównej mierze są to zaległości powstałe w okresie wcześniejszym przed wyłączeniem się ze Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej. Wykazana jest szczegółowa weryfikacja zaległości pod względem ich ściągłości.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami. Umowy te zawierają postanowienia zapewniające ochronę jej interesów.

W świetle ustaleń historii we wszystkich latach badanego okresu zakres i kierunki działalności remontowej wyznaczane były:

- rozważeniem potrzeb remontowych w oparciu o przeprowadzone przeglądy okresowe,
- kierunkami działania Spółdzielni przyjętymi przez Walne Zgromadzenie,
- akumulacją środków finansowych na funduszu remontowym.

Na tej podstawie sporządzano plany remontów, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia, zgodnie z wymogami, założyła dla wszystkich budynków książki obliczu budowlanego według obowiązujących wzorów. Sposób prowadzenia tych książek zostanie nie bada.

Zgodnie z art. 62 ustawy – Prawo budowlane obiekty budowlane były w czasie ich użytkowania poddawane przez Spółdzielnię okresowej kontroli rocznej i pięcioletniej przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowieniami statutu Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, z odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki mieszkaniowej.

Ewidencja księgową wpływów i wydatków funduszu remontowego uwzględniająca wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego na nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4.1 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W okresie objętym lustracją z funduszu na remonty nie finansowano napraw i remontów obejmujących użytkownika lokali.

Nakłady na remonty zasobów mieszkaniowych w badanym okresie wyniosły:

- rok 2015 – 753.330,46 zł,
- rok 2016 – 658.026,32 zł,
- rok 2017 – 750.103,31 zł.

Stan fundusz remontowy na koniec 2017 r. – (-) 907.385,60 zł.

Nakłady na remonty zostały pokryte środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym pochodzącymi z odpisu od lokali mieszkaniowych oraz kredytu.

W badanym okresie roboty remontowe w zasobach Spółdzielni wykonane zostały przez własną grupę konserwatorów oraz wykonawców obcych na podstawie prawidłowo zawartych umów, w przypadkach niezbędnych poprzedzonych przeprowadzonymi postępowaniami przetargowymi, które zapewniały zabezpieczenie jej interesów. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, w udokumentowaniu robót oraz w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego na robotami.

W badanym okresie ewidencja księgową prowadzona była przez jednostkę zewnętrzną, w oparciu o Zakładowy Plan Koszt dostosowany do potrzeb Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie udokumentowania operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości. Ewidencja ta jest spójna, czytelna i zawiera niezbędne ilości informacji potrzebnych do sporządzenia sprawozdań i analiz. Operacje gospodarcze ujmowane są chronologicznie i systematycznie na podstawie dowodów sprawdzonych i zaakceptowanych.

Gospodarka kasowa prowadzona jest prawidłowo.

Nie stwierdzano nieprawidłowości w zakresie prowadzonych inwentaryzacji składników majątkowych wynikających z postanowień art. 26 ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia sporządzała sprawozdania finansowe w terminie wynikającym z wymogów ustawy o rachunkowości. Stosownie do postanowień przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegały obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta. Poddawane były sprawdzeniu przez Radę Nadzorczą.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata objęte badaniem zostały zatwierdzone stosownymi uchwałami Walnych Zgromadzeń Członków i złożone w wymaganych prawem terminach w Urzędzie Skarbowym oraz w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Tworzone przez Spółdzielnię fundusze są zgodne z postanowieniami statutu. Ich stan wynika z ewidencji analitycznej uspołdownej z ewalencją syntetyczną.

Spółdzielnia splota kredyty mieszkaniowe objęte ustawą o pomocy państwa w splotie nieruchomości mieszkaniowych, którym dotyczy wg stanu na 31.12.2017 r. dwóch budynków z 19 lokalami mieszkalnymi.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno – prawnym, jak i wobec kontrahentów.

Spółdzielnia zrealizowała wyzysk wynagrodzenia wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanowienia praw odrębnej własności lokali.

Biorąc pod uwagę stan majątkowo-finansowy Spółdzielni oraz inne ustalenia dokonane w trakcie badania lustracyjnego nie stwierdzono istotnych zagrożeń możliwości kontynuowania dalszej jej działalności. Przedstawione dane w protokole potwierdzają dobrą sytuację finansową Spółdzielni i jej płynność finansową.

Na de ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu poleceń należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni w latach 2015 – 2017 prowadzona była prawidłowo.

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przedkłada do realizacji następujący wniosek:

1. Zweryfikować zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych pod względem możliwości ich ściągłości.

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

