



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

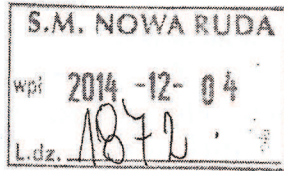
00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87
fax 22 596-43-27

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
81 1240 6292 1111
0010 4635 4894
REGON 010036591
NIP 525-001-10-07



I.dz. 1492/2014

Warszawa 28 listopad 2014 r.

**Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowej Rudzie
ul. Teatralna 11
57-400 Nowa Ruda**

W wyniku umowy z dnia 12.06.2014 r. zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Nowe Rudzie w dniach 01.09.2014 r. do 06.11.2014 r., została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2011 roku do 31.12.2013 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
 - statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny,
 - 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 (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).

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 i udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe.

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

Spółdzielnia przestrzegała obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego w zakresie terminowości poddawania się lustracji, albowiem ostatnia lustracja została przeprowadzona w 2011 roku i objęła swoim zakresem całokształt działalności Spółdzielni za lata 2008-2010. W wyniku lustracji do Spółdzielni została skierowana ocena polustracyjna wraz z wnioskami, które zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie Członków w 2012 r. do realizacji. Spółdzielnia wypełniła także obowiązek określony w art. 93 § 1b w zakresie poinformowania Związku o sposobie realizacji wydanych wniosków polustracyjnych.

W okresie objętym badaniem Spółdzielnia działała w oparciu o statut uchwalony w 2009 r., którego ostatnia nowelizacja została dokonana w 2012 r. Z ustaleń lustracji wynika, iż postanowienia statutu są zgodne z rozwiązaniami prawnymi dotyczącymi spółdzielni mieszkaniowych.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem i wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Unormowania te jednakże wymagają analizy w kierunku pełnej zgodności wszystkich zawartych w nich postanowień z obowiązującym porządkiem prawnym.

W latach 2011-2013 w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

W zakresie prawidłowości obrad Walnego Zgromadzenia lustracja ustaliła, iż członkowie Spółdzielni o terminie i miejscu Walnego Zgromadzenia zawiadamiani byli z zachowaniem ustawowego terminu, w sposób przewidziany w statucie. Walne zajmowało się najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni, a dokumentacja z obrad tego organu była kompletna i prawidłowo przechowywana. Podejmowane uchwały mieściły się w ramach kompetencji tego organu określonych przepisami ustawy i postanowieniami statutu. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania obrad.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając funkcje kontroli i nadzoru. Rada ze swojego grona wyłoniła następujące komisje: Komisję Rewizyjną, Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Komisję Mieszkaniową. Praca Rady Nadzorczej jak i jej Komisji została prawidłowo udokumentowana, a dokumentacja pracy tego organu była kompletna i właściwie archiwizowana. Uchwały podejmowane przez Radę dotyczyły spraw wynikających z ustawowych i statutowych kompetencji tego organu.

Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni, rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał przez ten organ. Dokumentacja pracy Zarządu była kompletna i właściwie archiwizowana. Podejmowane przez Zarząd decyzje mieściły się w ramach kompetencji tego organu i były zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

W okresie objętym badaniem w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w 2009 r. Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni jest kompletna i zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Liczba osób zatrudnionych jest dostosowana do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności.

Zagadnienia związane z organizacją pracy zostały unormowane w ramach Regulaminu pracy oraz Regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni. Lustracja nie stwierdziła przypadków nie przestrzegania obowiązujących w Spółdzielni norm z zakresu porządku i organizacji pracy. Akta osobowe pracowników były kompletne i prowadzone zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych /Dz.U. z 1996 r. Nr 62 poz. 286/ z późn. zm.

Z ustaleń lustracji wynika, że większość gruntów będących we władaniu Spółdzielni posiada uregulowany stan prawny, co umożliwiło realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie ustanowienia praw odrębnej własności lokali. Na dzień 31.12.2013 roku liczba lokali o statucie prawa odrębnej własności wynosiła 862.

Na dzień 31.12.2013 r. Spółdzielnia zrzeszała 1.893 członków. Spółdzielnia posiadała ponadto wszystkie niezbędne rejestry określone przepisami prawa. Prowadzone rejestry zawierały pozycje określone ustawą i statutem, a ich wpisy uzupełniane były na bieżąco. Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie. Akta członkowskie były kompletne i prawidłowo przechowywane.

Spółdzielnia na koniec roku 2013 zarządzała 40 budynkami o łącznej liczbie 2.094 lokali mieszkalnych, 4 pawilonami handlowo-usługowymi, 11 lokalami użytkowymi usytuowanymi w budynkach mieszkalnych oraz 509 garażami.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W latach 2011-2013 Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt.1 u.s.m. dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełniła także wymogi art. 6 ust 1 u.s.m., stanowiącego, iż różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust 3 u.s.m., a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. W poszczególnych latach okresu objętego lustracją wynik ogółem gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamykał się nadwyżką przychodów nad kosztami, a mianowicie:
rok 2011 – 100.307,27 zł
rok 2012 – 82.801,62 zł
rok 2013 – 240.874,91 zł.

Ponadto Spółdzielnia w lustrowanym okresie wykazywała na rozliczeniach międzyokresowych gzm następujące kwoty:

rok 2011 - 463.559,09 zł;

rok 2012 – 513.279,71 zł;

rok 2013 – 775.350,81 zł;

Uzyskiwane więc przychody z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi były wyższe od ponoszonych kosztów z tego tytułu.

Związek uprzejmie wyjaśnia, iż zgodnie z rozwiązaniami zawartymi w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przychody uzyskiwane od użytkowników danej nieruchomości winny być pobierane w wysokości ponoszonych kosztów. Oznacza to, że opłaty z tytułu użytkowania lokalu powinny być dostosowane do rzeczywistych kosztów utrzymania danej nieruchomości. Takie stanowisko wynika również z obowiązującej linii orzecznictwa sądowego. Sąd Najwyższy w wyroku z 23.08.2012 r. sygn. II CNP 17/12 wskazał, że wysokość opłat w spółdzielni powinna być tak skalkulowana, aby zachowana była równowaga między kosztami i przychodami, natomiast w razie powstania różnicy, powinna ona być skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu opłat eksploatacyjnych, w tym samym, a najpóźniej w następnym roku obrachunkowym.

Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 6.09.2013 r. sygn. I ACa 458/13 orzekając, że wysokość opłat eksploatacyjnych powinna być tak skalkulowana przez spółdzielnię, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów. Przeksięgowanie nadwyżki na przychody roku następnego powinno prowadzić do obniżenia wielkości ww. opłat eksploatacyjnych obciążających członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i inne podmioty, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu (uzasadnienie do wyroku Sądu Najwyższego sygn. I CSK 30/50 z dnia 11.01.2006 r.).

Spółdzielnia uzyskiwała także przychody z dodatkowej działalności gospodarczej. Wynik finansowy netto na tej działalności kształtował się następująco:

rok 2011 – 1.107.863,25 zł,

rok 2012 – 240.588,82 zł,

rok 2013 – 138.602,27 zł.

Uzyskiwane przychody z tej działalności były stosownymi uchwałami Walnego Zgromadzenia corocznie przeznaczane na termomodernizację zasobów.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie przez Spółdzielnię gospodarki lokalami użytkowymi, a zawarte umowy najmu w aspekcie ochrony jej interesów nie budzą zastrzeżeń.

Według stanu na dzień 31.12.2013 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wynosiły 522.210,05 zł, co stanowiło 4,65% rocznego wymiaru opłat. Natomiast kwota zaległości od lokali użytkowych ukształtowała się na poziomie 35.222,45 zł, co stanowiło 4,35% rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Występujący poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o skuteczności prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Spółdzielnia zawarła umowy z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, a umowy te zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni prowadzona była w oparciu o roczne rzeczowo-finansowe plany remontów, sporządzone na podstawie wyników okresowych przeglądów stanu technicznego nieruchomości. Lustracja nie wykazała również uchybień w sprawowaniu przez Spółdzielnię innych obowiązków związanych z nadzorem technicznym nad zasobami, a dotyczy to sposobu:

- prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego,
- realizacji przez Spółdzielnię wymogów art. 62 Prawa budowlanego dotyczących okresowych kontroli stanu technicznej sprawności instalacji.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W latach 2011-2013 nakłady Spółdzielni na remonty wyniosły łącznie 5.116.131,00 zł. Nakłady te zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów tego funduszu. Według stanu na dzień 31.12.2013 roku fundusz ten wykazywał saldo ujemne w wysokości -398.822,29 zł. Było to wynikiem prowadzenia odrębnej ewidencji środków z podziału nadwyżki bilansowej za lata 2011-2012, które uchwałą Walnego Zgromadzenia zostały przeznaczone na termomodernizację zasobów. Ponadto w roku 2012 uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielnia dokonała przeniesienia na zasilenie funduszu remontowego nieruchomości korekty nadwyżki na eksploatacji. Art. 4 ust. 6³ u.s.m. stanowi, że opłaty, o których mowa w ust. 1 – 2 i 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach. Stąd artykuł 6 ust. 1 u.s.m. nie upoważnia ani rady nadzorczej ani walnego zgromadzenia spółdzielni do podejmowania uchwał w sprawie przeksięgowania nadwyżki wpłat dotyczących pokrycia kosztów eksploatacji, na konto funduszu remontowego.

Z ustaleń lustracji wynika, że ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do ustawy o rachunkowości, a także prawidłowo i terminowo sporządzone zostały sprawozdania finansowe, które były przedmiotem analizy i kontroli dokonywanej przez Radę Nadzorczą. Sprawozdania finansowe były także zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie Członków.

Spółdzielnia dokonywała spłaty zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych /Dz.U. z 2013 r. poz. 763/. Ewidencja analityczna kredytów prowadzona była zgodnie z postanowieniami ww. ustawy.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych Spółdzielni z wymogami ustawy o rachunkowości, w sposobie rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe od których uzyskiwała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania - w łącznej wysokości 186.678,44 zł. Istotnym źródłem zasilania finansowego były także wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki za zwłokę w terminowych regulowaniu jej należności.

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

1. Dokonać szczegółowej analizy norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym w kierunku zapewnienia pełnej ich zgodności z obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe przepisami prawa;
2. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni pod kątem pełnego dostosowania wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali do ponoszonych kosztów utrzymania danej nieruchomości;
3. Środki pochodzące z opłat wniesionych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości przeznaczać wyłącznie na pokrycie tych kosztów, których wniesione opłaty dotyczyły;
4. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali;

Przedstawiając powyższe Związek informuje, że zgodnie z art. 93 par. 4 Prawa spółdzielczego wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

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

IDJ/157/14

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski