



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:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894
REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 31 lipca 2015 roku.

L dz. 2110/2015

Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową
„NASZA CHATA”
ul. Osowska 27
04 - 302 Warszawa

W wyniku umowy z dnia 19 maja 2015 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową „NASZA CHATA” w Warszawie w dniach od 1 czerwca do 17 lipca 2015 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2012 roku do 31.12.2014 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. Działalność inwestycyjna.

5. 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).

6. 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.

7. 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.

8. 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 lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej,
- 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 Budowlano - Mieszkaniowa „NASZA CHATA” w Warszawie przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2012 roku obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2009 - 2011. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 14.12.2012 roku stwierdzono, iż

działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i nie przedstawiono wniosków polustracyjnych poza koniecznością:

- dostosowania statutu i części unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym do obowiązującego stanu prawnego,
- zintensyfikowania prowadzonych działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.

Członkowie Spółdzielni zostali zapoznani z oceną polustracyjną na Walnym Zgromadzeniu w 2013 roku.

W badanym okresie podstawą działania Spółdzielni był statut uchwalony w dniu 16.11.2007 roku, który został zarejestrowany przez sąd w dniu 24.01.2008 roku. Lustracja nie wykazała mankamentów statutu Spółdzielni. Pomimo tego - w naszej ocenie - w związku z późniejszymi zmianami w obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisach prawa (ustawa z dnia 24.09.2009 roku, a także z dnia 18.12.2009 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego) wskazanym byłoby dokonanie szczegółowej analizy postanowień statutu pod kątem dostosowania jego treści do tych zmian.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Ustalenia lustracji wskazują na konieczność dokonania szczegółowej analizy postanowień regulaminowych pod kątem pełnego ich dostosowania do aktualnych rozwiązań prawnych określonych przepisami ustawowymi oraz postanowieniami statutu.

W latach 2012 - 2014 w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, a także w przebiegu oraz w udokumentowaniu obrad tego organu.

W świetle ustaleń lustracji:

- w czerwcu 2012 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian,
- Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno-nadzorczej oraz zarządzającej,
- decyzje Rady Nadzorczej były merytorycznie poprawne i nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni,
- częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej oraz sposób ich udokumentowania zastrzeżeń nie budzi,
- stosownie do postanowień statutu Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej pobierali wynagrodzenia za udział w pracach tego organu; wynagrodzenia te,

wypłacane w formie miesięcznego ryczału nie były wyższe od wysokości określonej art. 8² pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu,
- 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 połączonym jest głównie oceną pracy tego organu; z oceny tej wynika przede wszystkim, iż decyzje Zarządu były merytorycznie poprawne i nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada strukturę organizacyjną, a struktura ta oraz wynikający z niej poziom zatrudnienia zapewniają warunki realizacji zadań Spółdzielni. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy, a lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Akta pracownicze są kompletne, a sposób ich prowadzenia odpowiada wymogom określonym w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 roku (Dz. U. z 1996 roku nr 62 poz. 284) z późniejszymi zmianami. Natomiast niezbędnym jest (vide str. 14 pr. lustracji) zaprowadzenie dokumentacji opisującej sposób przetwarzania danych osobowych w związku z wymogiem zapewnienia ochrony danych osobowych określonym ustawą o ochronie danych osobowych. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29.04.2004 roku w sprawie dokumentacji przetwarzania danych osobowych oraz warunków technicznych i organizacyjnych jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych (Dz. U. z 2004 r. nr 100, poz. 1024) na dokumentację opisującą sposób przetwarzania danych osobowych składają się: Polityka bezpieczeństwa oraz Instrukcja zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych. Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny; umożliwiło to realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (vide str. 48 pr. lustracji).

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami jak również w sposobie prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia zakończyła (termin odbioru czerwiec 2014 rok) realizację inwestycji pn. Strefa Dębu obejmującej 3 wielorodzinne

budynki mieszkalne zlokalizowane w Warszawie przy ul. Liwieckiej 7,9 i 11 (łącznie 167 lokali mieszkalnych oraz garaże ze 181 stanowiskami postojowymi).

2. Działalność inwestycyjna Spółdzielni miała wystarczające podstawy normatywne i organizacyjno – prawne w postaci postanowień statutu, a także uchwał Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej (vide str. 20 pr. lustracji).
3. Decyzje o rozpoczęciu budowy poprzedzone zostały rozpoznaniem zapotrzebowania na planowane do realizacji efekty inwestycyjne. Spółdzielnia na bieżąco informowała w sposób powszechnie dostępny członków oraz osoby nie będące członkami o realizowanej inwestycji.
4. Inwestycję realizowano na gruncie o uporządkowanym stanie prawnym, a badania nie wykazały niedociągnięć w procesie przygotowania procesu inwestycyjnego.
5. Inwestycję realizowano w systemie zleconym, a jej wykonawca (TYNKBUD 1) został wyłoniony w trybie przetargu. Umowa zawarta z wykonawcą inwestycji zapewniła ochronę interesów Spółdzielni, a badania nie wykazały niewłaściwości w realizacji jej postanowień.
6. Spółdzielnia zabezpieczyła sfinansowanie nakładów inwestycyjnych zawierając stosowne umowy o budowę z przyszłymi użytkownikami planowanych efektów inwestycyjnych oraz umowę kredytu inwestorskiego Nowy Dom zawartą z Bankiem PKO BP.
7. Z osobami, które przystąpiły do realizacji inwestycji Spółdzielnia dokonała rozliczenia z tytułu kosztów jej budowy, a rozliczenie to zatwierdziła Rada Nadzorcza. Na dzień 31.12.2014 roku koszty budowy zrealizowanej inwestycji wynoszące 59.291.636,51 zł. zostały do kwoty 56.803.248,85 zł. pokryte wpłatami wniesionymi przez osoby, które przystąpiły do budowy, a środki przejściowo zaangażowane przez Spółdzielnię wyniosły 2.488.387,66 zł.

Przeprowadzona w trakcie lustracji selektywna wizytacja zasobów Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane w czystości i w należyтым stanie estetyczno – porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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 również wymóg art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określający, że 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. We wszystkich latach badanego okresu gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżkami przychodów nad kosztami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła:
 - w 2012 roku – 613,54 zł.,
 - w 2013 roku – 204.697,86 zł.,
 - w 2014 roku – 581.898,68 zł.
3. W latach 2012 - 2014 Spółdzielnia osiągnęła dodatnie wyniki finansowe (netto) z tytułu prowadzenia pozostałej działalności nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych), które zasilily jej działalność (łącznie 318.105,48 zł.).
4. Spółdzielnia nie posiada lokali użytkowych w najmie.

Według stanu na dzień 31.12.2014 roku kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych wyniosła 323.938,46 zł., co stanowiło 5,39% rocznego wymiaru tych opłat; poziom tych zadłużeń był zbliżony do poziomu w analogicznym okresie w latach 2012 - 2013 (od 4,91% do 6,13%). Natomiast w badanym okresie nastąpiło znaczące zmniejszenie (z 9,41% do 4,14%) poziomu zadłużeń w opłatach od lokali użytkowych. Na koniec 2014 roku poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazuje to na skuteczność podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zawierają postanowienia zapewniające ochronę jej interesów.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole wymagane art. 62 Prawa budowlanego, które były podstawą do sporządzenia rocznych planów remontów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Stosownie do postanowień art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi ewidencję funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, a ewidencja ta uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. W latach 2012-2014 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych jej nieruchomości, finansowane środkami funduszu remontowego wyniosły łącznie 1.911.259,79 zł. Nakłady te zostały w pełni pokryte środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów tego funduszu (vide tabela na str. 35 pr. lustracji). Na koniec 2014 roku fundusz ten wykazywał saldo dodatnie w wysokości 2.626.051,66 zł.

W badanym okresie roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości zostały wykonane przez wykonawców obcych wyłonionych w procedurach przetargowych określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z tymi wykonawcami zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych oraz w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami.

Spółdzielnia posiada dostosowaną do ustawy o rachunkowości dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, w tym m.in. Zakładowy Plan Kont według którego prowadzona była ewidencja księgowa. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały:

- sporządzone w terminie wymaganym ustawą o rachunkowości (art. 52 ust.1),
- ocenione i zarekomendowane przez Radę Nadzorczą,
- zatwierdzone uchwałami dorocznych Walnych Zgromadzeń,
- złożone w Urzędzie Skarbowym i w sądzie.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w obsłudze spłaty zadłużenia z tytułu kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań oraz w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych; większość tych środków została zdeponowana na lokatach bankowych, przynosząc Spółdzielni dodatkowe przychody z tytułu odsetek (vide zał. nr 19 do pr. lustracji), które zasiliły jej działalność. Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała terminową regulację jej bieżących zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

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

1. Dokonać szczegółowej analizy postanowień statutu pod kątem ich dostosowania do późniejszych zmian w obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisach prawa, tj. ustawy z dnia 24.09.2009 roku i z dnia 18.12.2009 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, a także orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego.

2. Dokonać szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym o odległych datach uchwalenia (poprzedzających ostatnie zmiany statutu oraz zmiany w obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisach prawa) pod kątem zapewnienia pełnej zgodności zawartych w nich postanowień z aktualnym porządkiem prawnym określonym tymi zmianami.
3. Zaprowadzić dokumentację opisującą sposób przetwarzania danych osobowych stosownie do Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29.04.2004 roku w sprawie dokumentacji przetwarzania danych osobowych oraz warunków technicznych i organizacyjnych jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych.

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.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

LK/140/2015