

## ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Zrzeszeni”  
Os. Przemysława 21  
61-064 Poznań

W wyniku umowy zawartej w dniu 16 czerwca 2010 r. między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Zrzeszeni” w Poznaniu, w dniach od 06.09.2010r. do 16.10.2010r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2007 roku do 31.12.2009 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 funduszków, 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 badania sprawozdań finansowych 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 spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- 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.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2003 roku do 31.12.2006 roku została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP na przełomie 2006 i 2007 roku, a ocena działalności Spółdzielni zawarta w liście polustracyjnym Związku z dnia 19.03.2007 roku została przedstawiona na Zebraniu Przedstawicieli Członków w 2007 roku.

W 2008 roku Związek przeprowadził lustrację działalności inwestycyjnej Spółdzielni, a ocena tej działalności zawarta w liście polustracyjnym Związku została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2009 roku.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a ostatnie zmiany statutu oraz jego tekst jednolity zostały uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 29.11.2007 r. Zmiany te zostały zarejestrowane w KRS w dniu 11.03.2008 roku, a tekst jednolity statutu - w dniu 29.04.2008 roku.

Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających z postanowień statutu i jej potrzeb, a kompletność i poprawność merytoryczna tych unormowań nie budzi zastrzeżeń, jednak w Związku z nowelizacją statutu wskazane jest dokonanie analizy treści tych unormowań pod kątem zgodności ich postanowień z obowiązującym stanem prawnym.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania grup członkowskich, Zebrań Przedstawicieli Członków oraz Walnego Zgromadzenia Członków. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tych organów oraz sposób ich udokumentowania.

W okresie objętym badaniem 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.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy 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 przede wszystkim oceną działania tego organu.

Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni jest kompletna i zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy.

W Spółdzielni wdrażany jest system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzi zastrzeżeń.

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

Zastrzeżeń nie budzi także sposób realizacji wniosków członków o ustanowienie 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. Stwierdzono jednak wymienione w protokole z przeglądu usterki wymagające usunięcia.

W 2007 roku działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką przychodów nad poniesionymi kosztami wynoszącą 137.158,- zł. W latach 2008-2009 w gospodarce zasobami mieszkaniowymi wystąpił niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów wynoszący:

-w 2008 roku - 94.428,-zł.,

-w 2009 roku - 96.192,-zł.,

przy czym saldo rozliczeń międzyokresowych na koniec 2009 roku wskazuje nadwyżkę w wysokości 372.059 zł.

Według stanu na dzień 31.12.2007 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wyniosły 190.118,- zł, co stanowiło 5,6 % rocznego wymiaru opłat, a na koniec 2009 roku wskaźnik tych zaległości wzrósł do 5,8 %.

W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zadłużeń w opłatach na koniec

2007 roku wynosił 11,6% rocznego wymiaru opłat od tych lokali, a na koniec 2009 roku wskaźnik ten uległ obniżeniu do 8,8 %.

Występujący na koniec 2009 roku poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o skuteczności prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, a w zawartych umowach najmu interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

Umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych są kompletne i chronią należycie interesy Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowym 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:

- 415.830,-zł w 2007 roku,
- 567.449,- zł w 2008 roku,
- 746.203,- zł w 2009 roku

zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na koniec 2009 roku wynosił 6.279,- zł.

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 należyta ochronę interesów Spółdzielni, postanowienia te były w pełni realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie sprawowania nadzoru nad realizowanymi remontami.

Z ustaleń lustracji wynika, iż według stanu na koniec 2009 roku ściany budynków są ocieplone według obowiązujących norm cieplnych, zasoby Spółdzielni są opomiarowane, a lokale są wyposażone w indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła i wody.

Spółdzielnia posiada określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości, a także terminowo sporządzono sprawozdania finansowe.

Sprawozdania te, po weryfikacji dokonanej przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej były

corocznie zatwierdzone przez Zebranie Przedstawicieli Członków oraz Walne Zgromadzenie i złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie przez Spółdzielnię gospodarki kasowej, rozliczeń z członkami z tytułu wkładów oraz rozliczeń z bankiem z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych i należnych odsetek.

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

Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach i rachunkach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania zasilające jej gospodarkę.

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i poza dokonaniem analizy treści unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zgodności ich postanowień z wymogami znowelizowanego statutu Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Pełnomocnik Zarządu  
Dyrektor Biura Związku

Ryszard Jajszczyk