

NO

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 1240 6218 1111 0000 4614 4418
NIP 525-000-98-61 e-mail: kzrsm@wp.pl REGON 010016329

L.dz. ZR/ 358 /2014

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA NO
"NA SKARPIE"

w Toruniu
2015-01-02
Wpłynęło dn.
Podpis

Warszawa, dn. 22.12. 2014 r.

P 13/15

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Na Skarpie”
ul. Kard. St. Wyszyńskiego 6
87-100 Toruń

W wyniku umowy zawartej w dniu 29.07.2014 r. między Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Na Skarpie” w Toruniu w dniach od 01.09.2014 r. do 15.12.2014 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2011 r. do dnia 31.12.2013 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (badania według kryterium kompletności i poprawności merytorycznej 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,

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.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a ustawy - Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2008 - 2010 została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w roku 2011.

Ocena działalności Spółdzielni zawarta w liście polustracyjnym Związku wraz z wnioskami została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu w kwietniu 2012 roku, które przyjęło wnioski do realizacji.

W latach 2011-2013 r. zostały przeprowadzone również kontrole przez:

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli w Toruniu w dniach od 16.08.2011 r. do 05.09.2011 r. oraz 02,12,13 i 16 stycznia 2012 roku, w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek do których pobierania zobowiązana jest Spółdzielnia oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego; wnioski wynikające z treści protokołu zostały wykonane,
- PKO BP S.A. Oddział II w Toruniu w dniach 14.04.2011 r., 12.09.2012 r. i 26.09.2013 r. w zakresie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych; uwag nie stwierdzono.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut spełniający wymogi ustawy – Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w kwietniu 2012 roku i zarejestrowane w KRS w maju 2012 roku.

Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, które są kompletne i na bieżąco aktualizowane.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tych organów oraz sposób ich udokumentowania.

W okresie objętym badaniem Rada Nadzorcza i jej Komisje zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowały 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 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.

Prezes Zarządu pełnił swoją funkcję na skutek złożonej rezygnacji do 30.07.2013 r. Zmiany w składzie Zarządu nastąpiły decyzjami Rady Nadzorczej po przeprowadzeniu konkursu

i są należycie udokumentowane (pkt. 1.2.12. protokołu). Zmiany w składzie Zarządu zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.

Działalność Zarządu była pozytywnie oceniana przez organa Spółdzielni poprzez przyjęcie sprawozdań z jego działalności, sprawozdań finansowych oraz udzielenie absolutorium poszczególnym jego członkom.

Struktura organizacyjna Spółdzielni unormowana została decyzjami Rady Nadzorczej, jest kompletna, dostosowana do form i skali prowadzonej działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania.

Akta osobowe pracowników prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami, są właściwie archiwizowane i przechowywane, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy, których postanowienia były przestrzegane.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest w całości 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. Według stanu na koniec 2013 roku wszystkie wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokali były zrealizowane, a status odrębnej własności posiadało 3.148 lokali, co stanowi 34,1% ogółu 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 należyłym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Spółdzielnia zarządza 26 nieruchomościami, z czego 14 stanowią nieruchomości mieszkaniowe i 12 nieruchomości lokalowe.

Zgodnie z wymogami art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenia przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 tej ustawy. Zachowane są także wymogi art. 6 ust. 1 stanowiącego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

W poszczególnych latach okresu objętego lustracją działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości:

- w roku 2011 – 386.643,98 zł,
- w roku 2012 – 117.033,60 zł,
- w roku 2013 – 633.824,48 zł.

Saldo rozliczeń międzyokresowych na koniec 2013 roku wskazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 469.566,51 zł. Świadczy to o prawidłowym ustalaniu stawek za używanie lokali.

Wykazane wyniki dotyczą gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie obejmują wyników z działalności opodatkowanej.

W działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami wynoszącą netto:

- w roku 2011 – 262.472,33 zł,
- w roku 2012 – 12.732,50 zł,
- w roku 2013 – 232.995,35 zł.

Decyzje o sposobie rozdysponowania tych nadwyżek w poszczególnych latach podejmowało Walne Zgromadzenie.

Według stanu na dzień 31.12.2011 r. zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych stanowiły 5,4% rocznego ich wymiaru, a na koniec 2013 r. wskaźnik tych zaległości zmniejszył się do 5,1%.

W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zadłużeń w opłatach na koniec 2011 roku wynosił 43,4% rocznego wymiaru opłat od tych lokali, a na koniec 2013 roku wskaźnik ten zwiększył się do 65,5%. Na wysokość wskaźnika w lokalach użytkowych mają wpływ należności w opłatach lokali wobec, których została wdrożona procedura sądowa i komornicza. Kwota tych należności stanowi 95,3% łącznej kwoty zadłużeń.

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

Także umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów. Przeprowadzone zostały także kontrole stanu technicznej

sprawności instalacji budynków określone w art. 62 ustawy – Prawo budowlane, 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:

- 10.980.045,63 zł w roku 2011,
- 11.106.123,76 zł w roku 2012,
- 10.470.687,89 zł w roku 2013

zostały sfinansowane w części z kredytu na termomodernizację oraz środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na koniec roku 2013 wynosił 2.707.953,12 zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych jej normami wewnętrznymi. Umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należytą 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.

Spółdzielnia posiada określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgowa prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone terminowo i po weryfikacji dokonanej przez Biegłego Rewidenta i przyjęciu przez Radę Nadzorczą były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie i złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie przez Spółdzielnię gospodarki kasowej, rozliczeń kosztów ogólnych, rozliczeń z członkami z tytułu wkładów.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni pozwalała na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym i wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe lokowane w terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania.

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 kontynuacją przewidzianych prawem działań windykacyjnych dotyczących zadłużeń z tytułu opłat od lokali użytkowych, Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Jan Sułowski