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:
BGK III Oddział w Warszawie
47 1130 1062 8000
0000 0000 3307

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 31.03.2011 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Strop"

ul. Skierniewicka 21
01–230 Warszawa

W wyniku umowy zawartej w dniu 11.06.2010 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Strop" w Warszawie w dniach od 01.09.2010 roku do dnia 10.01.2011 roku została przeprowadzona 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, wewnętrzny system normatywny (badane wg 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. Działalność inwestycyjna:
   - potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji,
   - pozyskanie terenów budowlanych,
   - poprawność przygotowania inwestycji,

- tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
- nadzór inwestorski,
- system finansowania inwestycji,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

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 (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
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 funduszów, 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.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni 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 uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowych,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgowa,

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

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2004 - 2006 została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 26.11.2007 roku do 28.04.2008 roku.

Ocena działalności Spółdzielni wraz z wnioskami zawarta w liście polustracyjnym Związku została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu Członków w czerwcu 2009 roku, które przyjęło wnioski do realizacji.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał statut dostosowany do Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a ostatnie zmiany statutu uchwalone zostały przez Zebranie Przedstawicieli Członków w listopadzie 2007 roku oraz przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2009 roku i zarejestrowany przez sąd. Statut spełnia wymogi określone przepisami art. 5 § 1 i § 2 Prawa spółdzielczego, a termin jego uchwalenia był zgodny z postanowieniami art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, które są na bieżąco dostosowywane do aktualnego stanu prawnego obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe..

Z ustaleń lustracji wynika, że zebrania grup członkowskich, Zebrania Przedstawicieli Członków oraz Walne Zgromadzenia były zwoływane z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie, a

dokumentacja przebiegu obrad tych organów jest kompletna i właściwie prowadzona.

Rada Nadzorcza (i jej Komisje) zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się wszystkimi najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, a w szczególności wypełnianiem funkcji kontrolno – nadzorczej. Sposób udokumentowania pracy tego organu i podejmowanych uchwał zastrzeżeń nie budzi.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o statut i Regulamin Rady, podejmowała decyzje wynikające z jej statutowych kompetencji, a częstotliwość posiedzeń tego organu była zachowana.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, pracował w oparciu o Regulamin Zarządu, podejmował decyzje zgodnie z kompetencjami statutowymi, które zostały właściwie udokumentowane.

W okresie objętym lustracją zatwierdzona decyzjami Rady Nadzorczej struktura organizacyjna Spółdzielni dostosowana była do form i skali prowadzonej działalności i zapewniała warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego.

Akta osobowe zatrudnionych pracowników prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami, są właściwie archiwowane i przechowywane.

Częstotliwość, czas i terminy szkoleń pracowników dostosowano do wymogów wynikających z Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej oraz wypełniano obowiązki wynikające z Kodeksu Pracy oraz Rozporządzenia Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie przeprowadzania badań lekarskich pracowników.

Spółdzielnia posiada Regulamin pracy dostosowany do Kodeksu pracy a zasady wynagradzania normuje Zakładowy regulamin wynagradzania..

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały właściwe prowadzenie i przechowywanie dokumentacji akt członkowskich oraz wymaganych prawem rejestrów.

Z ustaleń lustracji wynika, że stan prawny 99,0% gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, a w stosunku do pozostałych gruntów prowadzone są działania w celu regulacji ich stanu prawnego. Realizowane były również postanowienia wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w

zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Spółdzielnia na bieżąco realizuje złożone wnioski uprawnionych członków i wg stanu na koniec roku 2009 zawarła 584 akty notarialne ustanawiające prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, 42 akty notarialne dotyczyły lokali użytkowych, 15 boksów garażowych i 382 miejsc postojowych..

Z ustaleń lustracji wynika, że w roku 2009 w ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej Spółdzielnia rozpoczęła realizację zadania pod nazwą „Nadbudowa i modernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Bellotiego 1" oraz od listopada 2009 roku kontynuowała realizację budynku mieszkalnego przy ul.Grochowskiej 80/82.

Lustracja wykazała, że:

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o postanowienia statutu, decyzje najwyższego organu Spółdzielni, uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady organizacyjno - finansowe i unormowania wewnętrzne dotyczące działalności inwestycyjnej.
2. Spółdzielnia uzyskała w stosownym trybie wymagane decyzje dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.
3. Wykonawcy dokumentacji projektowej oraz robót budowlano – montażowych wybrani zostali w drodze przetargowej a zawarte umowy realizacyjne zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.
4. Nadzór inwestorski sprawowany jest przez pracowników Spółdzielni posiadające wymagane uprawnienia.
5. Budowa lokali mieszkalnych finansowana jest środkami własnymi przyszłych użytkowników, zgodnie z zawartymi umowami.
6. Ewidencja nakładów inwestycyjnych prowadzona w oparciu o Zakładowy Plan kont pozwala na ustalenie kosztów pośrednich i bezpośrednich realizowanej nadbudowy, rozliczenie poniesionych nakładów i ustalenie wartości początkowej lokali zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi w tym zakresie.

Przeprowadzony w czasie lustracji wizualny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane na ogół w czystości i właściwym stanie estetyczno-porządkowym i technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W latach 2007 – 2009 działalność w skali całej Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi cechowała równowaga przychodów i poniesionych kosztów, co świadczy o ustaleniu wysokości stawek opłat za używanie lokali na właściwym poziomie.

Spółdzielnia uzyskała również w roku 2007 i 2009 nadwyżki bilansowe na działalności gospodarczej, które zostały rozdysponowane i najwyższego organu Spółdzielni.

Odrębnie dla każdej nieruchomości prowadzona jest ewidencja i rozliczanie kosztów i przychodów działalności eksploatacyjnej oraz ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Według stanu na koniec 2009 roku zaległości z tytułu opłat za używanie lokali wyniosły 1.519.541,- zł., co stanowiło 6,2% rocznego wymiaru opłat (4,1% lokale mieszkalne, 15,1% lokale użytkowe i 5,9% miejsca postojowe i garaże).

Ogólny poziom zaległości jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast w przypadku lokali użytkowych jest on relatywnie wysoki.

Spółdzielnia zawarła z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, które zawierają postanowienia chroniące jej interesy.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych będących podstawą do sporządzania rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów.

Spółdzielnia przeprowadzała również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków, których wyniki odnotowane zostały w książkach obiektu budowlanego prowadzonych wg obowiązującego wzoru.

Poniesione w okresie objętym lustracją nakłady na remonty w kwocie 5.703.560,- zł. sfinansowane zostały środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na koniec roku wynosił 3.487.739,- zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni ujęte w planach rzeczowo – finansowych remontów wykonywane były przez wykonawców zewnętrznych wybieranych zgodnie z procedurami określonymi unormowaniami wewnętrznymi, a zawarte umowy realizacyjne zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.

Sposób sprawowania nadzoru inwestorskiego, udokumentowania i rozliczenia wykonanych robót uwag nie nasuwa.

Z ustaleń lustracji wynika, że wg stanu na koniec roku 2009 wszystkie budynki Spółdzielni posiadały opomiarowane zużycie ciepła i wody, wszystkie lokale posiadały indywidualne opomiarowanie zużycie wody a 98% indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła.

W okresie objętym lustracją ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do ustawy o rachunkowości, a także terminowo i prawidłowo sporządzone zostały sprawozdania finansowe, które zostały poddane ustawowemu badaniu przez biegłego rewidenta oraz zatwierdzone przez najwyższy organ Spółdzielni i złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie przez Spółdzielnię rozliczeń kosztów ogólnych oraz rozliczeń z bankiem z tytułu zaciągniętych kredytów..

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie kształtowała się korzystnie, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno – prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe lokowane na 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, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i poza koniecznością doprowadzenia do ostatecznego uregulowania stanu prawnego pozostałych gruntów będących we władaniu Spółdzielni i kontynuowania przewidzianych prawem działań windykacyjnych zwłaszcza w przypadku zaległości wielomiesięcznych Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski

TM/45/11