

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: kzsrm@wp.pl REGON 010016329

L.dz. ZR/357/2014

Warszawa, dn. 19.12.2014 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

w Ciechocinku

Wpłynęło: dn. 20.12.2014

Załącznik: 16/14

L. dz. 16/14

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Polna 8
87-720 Ciechocinek

Na podstawie umowy z dnia 26.08.2014 r. zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Ciechocinku w dniach od 20.10.2014 r. do 21.11.2014 r. przeprowadzona została lustracja pełna z działalności Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2011 r. do dnia 31.12.2013 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia ujęte w rozdziałach:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne w zakresie działalności Spółdzielni.
- III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- IV. Organizacja i działalność organów statutowych.
- V. Zagadnienie członkowskie.
- VI. Planowanie działalności statutowej Spółdzielni.
- VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- VIII. TVK.
- IX. Rachunkowość i finanse.
- X. Gospodarka magazynowa.
- XI. Transport.
- XII. Działalność kulturalno – oświatowa.
- XIII. Stan realizacji ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki lustracji zawarte zostały w protokole sporządzonym w oparciu o badanie wybranych losowo dokumentów oraz składanych wyjaśnień przez Prezesa Zarządu i pracowników. Protokół z lustracji stanowi integralną całość z niniejszym wystąpieniem polustracyjnym.

Spółdzielnia wypełniła obowiązki wynikające z art. 91 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze. Zalecenia wynikające z listu polustracyjnego z dnia 23.05.2011 r. przyjęte zostały do realizacji

uchwałą nr 1 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 16.06.2011 r. zgodnie z art. 93 § 4 ww. ustawy. Walne Zgromadzenie Członków oraz Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie poinformowane zostały o realizacji wniosków polustracyjnych – art. 93 § 1 b ustawy – Prawo spółdzielcze.

Do statutu Spółdzielni należy wprowadzić zmiany w oparciu o zapisy ustawy – Prawo spółdzielcze i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych - zgodnie z uwagami zawartymi w protokole.

Przyjęte w Spółdzielni unormowania wewnętrzne (regulaminy) wymagają w części uaktualnienia – co szczegółowo omówione w protokole.

Zmiany osobowe w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz wzmianki o złożonych dokumentach prawidłowo i terminowo wpisane do KRS. Brakuje jedynie zmiany dotyczącej przedmiotu działalności Spółdzielni (Dział 3 Rubryka 1).

Spółdzielnia posiada aktualną i prawidłowo zatwierdzoną strukturę organizacyjną, która zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ustawodawstwo pracy jest przestrzegane.

Organy Spółdzielni - Walne Zgromadzenie Członków, Rada Nadzorcza i Zarząd są prawidłowo określone w statucie Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń Członków – art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z art. 40 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze powiadamiano Krajową Radę Spółdzielczą i Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu oraz sposób jego udokumentowania. Podjęte uchwały nie przekroczyły kompetencji tego organu Spółdzielni określonych w statucie. W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenie Członków nie podjęło uchwały odnośnie kierunku rozwoju Spółdzielni, co należy do wyłącznej jego właściwości. Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach wahała się do 4% do 7,5% ogółu członków.

Wybór Rady Nadzorczej (9 osobowej) nastąpił na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 19.06.2013 r. Prawidłowo i terminowo nastąpiło ukonstytuowanie się tego organu. Wybrano 2 komisję: Rewizyjną oraz Kulturalno-Oświatową. W okresie objętym badaniami Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich obowiązków i kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając funkcje kontroli i nadzoru. Dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i prowadzona we właściwy sposób.

Należy uregulować zasady wynagradzania Rady Nadzorczej – wpisując je do statutu.

Zarząd – dwuosobowy do dnia 16.09.2013 r. (zmiana na jednoosobowy) – jako organ wykonawczy pełnił funkcję kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni. Zmiana na organ jednoosobowy Zarządu powoduje, że zgodnie z art. 49 § 5 ustawy – Prawo spółdzielcze następuje przejęcie czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa przez Radę Nadzorczą. Dokumentacja prowadzona przez Zarząd Spółdzielni jest czytelna i uporządkowana. Zarząd corocznie otrzymywał absolutorium udzielane przez Walne Zgromadzenie Członków.

Spółdzielnia posiada prawidłowo prowadzony rejestr członków (art. 30 ustawy – Prawo spółdzielcze) oraz rejestr lokali, dla których założono oddzielne księgi wieczyste (wymóg art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Dokumentacja członkowska nie budzi zastrzeżeń.

Zachowane terminy przyjęcia w poczet członków i wpłat udziałów (poza 1 przypadkiem). Nie zachowane zostają statutowe terminy wypłaty udziałów.

Wykreślenie członków na ich wniosek następuje bez zachowania statutowego okresu wypowiedzenia.

Ochrona danych jest zachowana. W okresie objętym lustracją nie został złożony wniosek o wydanie kserokopii dokumentów.

Spółdzielnia na bieżąco realizuje wnioski członków o ustanowienie odrębnej własności.

Stan prawny gruntów Spółdzielni jest w pełni uregulowany (grunty własne i w wieczystym użytkowaniu).

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że utrzymane są w czystości i należytym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym.

Badania lustracyjne wykazały, że umowy na dostarczanie mediów (energia elektryczna, woda, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości do dnia 30.06.2013 r.) są dostosowane do potrzeb Spółdzielni i zachowują ciągłość.

Książki obiektu budowlanego prowadzone są prawidłowo, a kontrola stanu technicznego budynków roczna i 5-letnia) wykonywana zgodnie z art. 62 ustawy – Prawo budowlane.

Spółdzielnia posiada lokale w najmie - umowy są zawarte prawidłowo, a stawki czynszu przyjmowane uchwałami Rady Nadzorczej.

Działalność Spółdzielni w badanych latach prowadzona była na podstawie planów gospodarczo-finansowych zatwierdzonych corocznie przez Radę Nadzorczą. Lustracja wykazała konieczność rozszerzenia zakresu sporządzanych planów o plany wpływów i wydatków funduszu działalności kulturalno-oświatowej. Naliczenie odpisu na fundusz kulturalno-oświatowy nie

stanowi wpływów z tytułu opłat na powyższą działalność od członków zamieszkałych w Spółdzielni.

Spółdzielnia realizowała wymogi określone art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadząc odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów związanych z użytkowaniem lokali oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni jej członków oraz osoby nie będące członkami.

Spółdzielnia nie realizowała wymogu art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uzyskane wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem wyniku na pozostałej działalności gospodarczej ewidencjonowano na koncie rozliczeń międzyokresowych („647”).

Rachunek zysków i strat za poszczególne lata objęte lustracją nie wykazywał faktycznego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz wyniku na pozostałej działalności gospodarczej.

Poza działalnością związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą polegającą na najmie lokali użytkowych oraz pozostałą działalność podlegającą opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Do przychodów z pozostałej działalności podlegającej opodatkowaniu zaliczono również pozostałe przychody operacyjne i przychody finansowe. Walne Zgromadzenie Członków w latach 2011-2013 nie uchwaliło podziału nadwyżki bilansowej.

W okresie objętym lustracją stawka podstawowej opłaty eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych użytkowanych przez członków posiadających spółdzielcze prawo do lokalu i odrębną własność uległa zmianie i ustalona była w równej wysokości dla każdej nieruchomości. Na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 0,60 zł/m² dla zasobów mieszkaniowych w Ciechocinku.

Poza podstawową stawką opłaty eksploatacyjnej, mieszkańcy z tytułu użytkowania lokali wnosili opłaty z tytułu: odpisu na fundusz remontowy; wywozu nieczystości stałych, konserwacji bieżącej zasobów, konserwacji domofonów, wideofonów; podatku od nieruchomości, energii elektrycznej w częściach wspólnych i otoczeniu, sprzątania klatek schodowych.

W okresie objętym lustracją, poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych ogółem (na dzień 31.12.2013 r. wynosił 395.267,58 zł) w stosunku do wymiaru zwiększył się o ok. 6% w roku 2013 w stosunku do roku 2011. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości bądź zaniechania w zakresie podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Podstawę do planowania remontów na dany rok stanowiły dokonywane przeglądy techniczne oraz możliwości ekonomiczne Spółdzielni. Plany po analizie dokonywanej przez Radę Nadzorczą zatwierdzone były stosownymi uchwałami.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez wykonawców obcych. W Spółdzielni opracowano i przyjęto do stosowania regulamin dotyczący trybu i zasad przeprowadzania wyboru wykonawców robót remontowych.

Nadzór nad prowadzonymi pracami remontowymi prowadzony był z ramienia Spółdzielni przez Dział GZM (inspektor nadzoru posiadający stosowne uprawnienia).

Poniesione nakłady na roboty remontowe zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych. Stawka odpisu funduszu remontowego dla zasobów Spółdzielni poza budynkiem przy ul. Spółdzielczej 14 i budynkiem w Nieszawie nie była zróżnicowana.

W okresie objętym lustracją ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco. Przyjęte zasady prowadzenia ksiąg i rachunku kosztów należy dostosować do wymogów ustawy o rachunkowości oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgodnie z uwagami zawartymi w protokole.

Na zweryfikowanych w trakcie lustracji sprawozdań finansowych stwierdzono, że sprawozdania finansowe sporządzone były na podstawie ewidencji prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z określonymi ustawą zasadami rachunkowości stosowanymi w sposób ciągły i przy założeniu kontynuacji działalności.

Po pozytywnym zaopiniowaniu sporządzonego sprawozdania finansowego, Rada Nadzorcza podejmowała uchwałę w sprawie oceny działalności gospodarczej Spółdzielni za dany okres sprawozdawczy i wnioskowała do Walnego Zgromadzenia Członków o przyjęcie sprawozdania finansowego. Wszystkie sprawozdania finansowe zostały zatwierdzone stosownymi uchwałami podjętymi przez Walne Zgromadzenie Członków.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe, które w części zagospodarowała w ramach lokat terminowych.

Lustracja nie wykazała uchybień terminu zapłaty zobowiązań publiczno – prawnych wykazanych w załącznikach do protokołu.

Ocena ekonomiczna Spółdzielni jest dobra. Zachowana jest płynność finansowa. Działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo. Nie stwierdzono przypadków naruszeń prawa. Nie wnosi się zastrzeżeń co do legalności, rzetelności i gospodarności Spółdzielni.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przekazuje następujące wnioski:

- 1) Dostosować statut, regulaminy oraz zasady (politykę) rachunkowości do obowiązujących zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy – Prawo spółdzielcze zgodnie z uwagami zawartymi w protokole.
- 2) Dokonać zmiany w Krajowym Rejestrze Sądowym dotyczącej przedmiotu działalności Spółdzielni (Dział 3 Rubryka 1) zgodnie ze statutem Spółdzielni.
- 3) Zachowywać statutowe terminy i właściwy organ Spółdzielni przy wykreśleniu członków na własny wniosek (§ 13 statutu) oraz dokonywać wypłat udziałów zgodnie z § 9 pkt 7 statutu.
- 4) Zamieszczać w planie gospodarczo-finansowym wpływy i wydatki funduszu kulturalno-oświatowego oraz wprowadzić opłatę od członków zamieszkających w zasobach Spółdzielni na pokrycie wydatków tego funduszu.
- 5) Ustalać i ewidencjonować wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 6) Dokonywać podziału zysku Spółdzielni na pozostałej działalności gospodarczej pomniejszonej o podatek dochodowy na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków zgodnie z art. 76 – Prawo spółdzielcze.

Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze wyniki przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Stosownie do przepisu art. 93 § 1b ustawy – Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi i Walnemu Zgromadzeniu Członków informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU


Jan Sułowski