



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 11.10.2011 r.

Żyrardowska
Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Środkowa 35
96-300 Żyrardów

Na podstawie umowy zawartej w dniu 07.03.2010 r. między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Żyrardowską Spółdzielnią Mieszkaniową w Żyrardowie, w dniach od 04.04.2011r. do 12.08.2011r. została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 0.01.2007 r. do 3.12.2009 r.

Lustracją objęto działalność Spółdzielni w następującym zakresie:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - Statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (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,
 - pozyskiwanie terenów budowlanych,
 - poprawność przygotowania inwestycji,
 - tryb doboru wykonawców, treść zawartych umów,
 - nadzór inwestorski,
 - 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 ustalenie 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 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, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art.88a Prawa spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,

- akta pracownicze,
- dokumentacja dotycząca działalności inwestycyjnej,
- dokumentacja dotycząca remontów,
- ewidencja finansowo – księgową,
- plany i sprawozdania,
- dokumentacje dotyczące pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach przeprowadzonej lustracji.

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

Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2007 roku i obejmowała całość działania Spółdzielni w latach 2004-2006, a w 2009 roku lustracji została poddana działalność inwestycyjna Spółdzielni w latach 2007-2008. Ocena działalności Spółdzielni zawarta w liście polustracyjnym Związku została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2009 roku.

W badanym okresie obowiązywał Statut dostosowany do wymogów prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone w 2010 roku i zarejestrowane przez sąd.

Pomimo dokonania rejestracji uchwalonych zmian lustracja wykazała przypadki niedoskonałości w dostosowaniu postanowień statutu do wymogów prawa spółdzielczego, co zostało szczegółowo opisane w protokole. Dotyczy to np. ustalenia w § 14 ust. 7 statutu, że z obowiązku wniesienia udziałów zwalnia się osoby ubiegające się o członkostwo na podstawie art. 14 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ze sformułowania art. 19 § 1 Prawa spółdzielczego, że członek spółdzielni obowiązany jest do wniesienia wpisowego oraz zadeklarowanych udziałów (czyli co najmniej jeden udział), wynika wniosek, iż na gruncie Prawa spółdzielczego nie istnieje członkostwo bezudziałowe.

Od osób uzyskujących członkostwo (niezależnie od trybu, w jakim się ubiegają o członkostwo), Spółdzielnia obowiązana jest żądać wpisowego i udziału w wysokości określonej w treści statutu obowiązującej w dniu przyjmowania osoby na członka Spółdzielni. Członkostwo jest, bowiem prawem niemajątkowym związanym ściśle z osobą wstępującą do spółdzielni i wygasa z chwilą śmierci członka, a wobec tego nie może być przedmiotem dziedziczenia.

Udział członkowski podlega dziedziczeniu na zasadach ogólnych, a dziedziczenie dotyczy tylko tej wysokości udziału, jaka została wniesiona do spółdzielni. Wobec tego na poczet udziału wymaganego od osoby przyjmowanej do spółdzielni (np. spadkobiercy) może być zaliczona nominalna kwota udziału odziedziczonego po byłym członku, a przystępujący do spółdzielni zobowiązany jest uzupełnić udział do wysokości wymaganej na dzień przystąpienia do spółdzielni.

Spółdzielnia posiada także szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających z postanowień statutu i jej potrzeb. Unormowania te są kompletne i poprawne merytorycznie.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Grup Członkowskich Zebrań Przedstawicieli Członków oraz Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg oraz sposób ich dokumentowania.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, a dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i prowadzona właściwie.

W okresie objętym lustracją Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, jako podmiotu gospodarczego, podejmował decyzje zgodnie z kompetencjami statutowymi, które zostały właściwie udokumentowane a tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał był zgodny z wymogami regulaminowymi.

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

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy oraz wynagradzania pracowników unormowano Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy oraz w stosownych regulaminach.

Pozytywnie należy ocenić szeroki zakres prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społeczno-kulturalnej, finansowanej w ramach opłat wnoszonych przez członków i przychodów własnych tej działalności.

Z ustaleń lustracji wynika, że wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, działania związane z realizacją obowiązków wynikających z postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali nie budzą zastrzeżeń, a wnioski członków o ustanowienie odrębnej własności lokali były realizowane na bieżąco; na koniec 2009 roku 1500 lokali stanowiło odrębną własność członków Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu spraw członkowsko – mieszkaniowych i dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia wymaganych prawem spółdzielczym rejestrów. Świadczy to o zrealizowaniu wniosków z poprzedniej lustracji.

W ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej w badanym okresie Spółdzielnia realizowała zadania inwestycyjne:

- budynek o 16 mieszkaniach w osiedlu Piękna,
 - budynek o 14 mieszkaniach w osiedlu Centrum
- oraz prowadziła prace przygotowawcze do realizacji boksów garażowych przy ul. Cepaka i II etapu pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Izy Zielińskiej.

Z ustaleń lustracji wynika, że:

1. Prowadzona przez Spółdzielnię działalność inwestycyjna zgodna była z postanowieniami statutu i decyzją organów Spółdzielni tj. Zebrania Przedstawicieli Członków i Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.
2. Spółdzielnia posiada uchwalone przez uprawniony organ unormowania wewnętrzne dotyczące zagadnień inwestycyjnych, a ich poprawność merytoryczna nie budzi zastrzeżeń.
3. Inwestycja są realizowane na gruncie o uregulowanym stanie prawnym.
4. Wykonawcy inwestycji wybrani zostali w trybie przetargowym oraz w drodze negocjacji, zawarte z nimi umowy zapewniają ochronę interesów Spółdzielni, jak też spełniają wymogi Kodeksu Cywilnego dla umów o roboty budowlane; postanowienia zawartych umów oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń.

5. Realizacja inwestycji jest sfinansowana ze środków przyszłych właścicieli lokali, z którymi zawarto stosowne umowy, współfinansowana środkami wykonawcy oraz przejściowo środkami Spółdzielni. Decyzje w sprawie angażowania tych środków każdorazowo podejmowała Rada Nadzorcza.
6. Nadzór inwestorski nad realizowanymi pracami sprawowany był przez osoby posiadające wymagane uprawnienia zawodowe
7. Sposób prowadzenia ewidencji księgowej nakładów inwestycyjnych zgodny jest z uregulowaniami Zakładowego Planu Kont i umożliwia rozliczenie poniesionych nakładów zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami. Spółdzielnia dokonała ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji w sposób zgodny z obowiązującym regulaminem i ustanowiła odrębną własność zrealizowanych lokali.

Selektywna wizytacja zasobów Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należyтым stanie porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

We wszystkich latach badanego okresu działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamykała się nadwyżką przychodów nad kosztami co świadczy o kształtowaniu wysokości stawek opłat za używanie lokali w wysokości zapewniającej sfinansowanie ponoszonych kosztów.

Latach 2007- 2010 zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomie 10% rocznego wymiaru opłat, a w odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik tych zaległości utrzymywał się na poziomie 18% - 20% rocznego wymiaru opłat.

Pomimo prowadzenia przez Spółdzielnię szeregu działań w zakresie windykacji należności, występujący poziom zadłużeń w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych jest wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazuje to na konieczność dalszej intensyfikacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi oraz w sposobie zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w umowach najmu tych lokali.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych. Umowy te są kompletne i należyście zabezpieczają interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów.

Przeprowadzono także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków określone w art. 62 prawa budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego, których kompletność i sposób prowadzenia nie budzi zastrzeżeń.

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na realizację robót remontowych w badanym okresie wyniosły 18.434.201,16 zł., w tym:

- w 2007 roku - 6.061.458,40 zł.,
- w 2008 roku - 7.083.830,50zł.,
- w 2009 roku - 5.288.912,26 zł.,

Nakłady te zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego, którego stan na koniec 2009 roku wynosił 1.551.258,50 zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców wyłanianych zgodnie z obowiązującymi unormowaniami wewnętrznymi.

Prace o mniejszym zakresie rzeczowym i finansowym oraz bieżące naprawy były realizowane także przez podmioty zewnętrzne, z którymi Spółdzielnia posiada wieloletnie umowy stałe.

W umowach zawartych z wykonawcami robót remontowych interesy Spółdzielni były należyście zabezpieczone, a postanowienia umów były przez strony przestrzegane.

Nie stwierdzono również nieprawidłowości w sposobie rozliczeń i dokumentowania wykonanych prac oraz w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami remontowymi.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne gospodarki finansowej oraz Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości.

Ewidencja księgowa Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości, a także terminowo i prawidłowo

sporządzono sprawozdania finansowe, które zostały poddane badaniu przez biegłych rewidentów.

Sprawozdania te były corocznie zatwierdzane przez Zebranie Przedstawicieli Członków, Walne Zgromadzenia i złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni w zakresie gospodarki kasowej, zgodności rozliczeń kosztów ogólnych z wymogami ustawy o rachunkowości, 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 umożliwiła bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, uzyskując dodatkowe przychody, które przeznaczone zostały na finansowanie jej statutowej działalności.

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 koniecznością wyeliminowania wykazanych w protokóle niedoskonałości postanowień statutu oraz dalszej intensyfikacji prowadzonych działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia

PREZES ZARZĄD
Jerzy Jankowski
Jerzy Jankowski