

ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax (0-22) 827-69-31
tel./fax (0-22) 827-29-87

Lustracja:
tel./fax (0-22) 828-65-23

Nr konta:
BGK III Oddział w Warszawie
47 1130 1062 8000
0000 0000 3307
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 5.06.2009 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa

ul. Jagiellońska 11
05-120 Legionowo

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
w Legionowie
SEKRETARIAT
Wpłynęło dnia 12.06.2009
L.dz. 4363 podpis

W wyniku umowy z dnia 20 listopada 2008 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Legionowie w dniach od 1 grudnia 2008 roku do 22 maja 2009 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2005 roku do 31.12.2007 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. Działalność inwestycyjna:
 - potrzeby mieszkaniowe, program inwestycji,
 - pozyskiwanie terenów budowlanych,
 - poprawność przygotowania inwestycji,
 - tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
 - 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 ciepłej, 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 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.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych 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 członków Zarządu Spółdzielni oraz innych pracowników.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót inwestycyjnych i remontowych,
- umowy o dostawę usług komunalnych oraz umowy z najemcami lokali użytkowych,
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgową,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

W świetle ustaleń lustracji:

- 1/ Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Legionowie przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego art.91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja kompleksowa została przeprowadzona w dniach od 7 listopada 2005 roku do 20 marca 2006 roku obejmując całość jej działania w latach 2002-2004.

Stosownie do wymogu:

- art.93 § 4 Prawa spółdzielczego wnioski z przeprowadzonej lustracji (4) zostały przedstawione Zebraniu Przedstawicieli, które odbyło się w maju 2007 roku,
- art.38 § 1 pkt.3 w/w Ustawy Zebranie Przedstawicieli po rozpatrzeniu wniosków przyjęło je do realizacji,
- art.93 §1b Prawa spółdzielczego Zarząd Spółdzielni poinformował Związek o sposobie realizacji tych wniosków.

Ponadto w realizacji wymogów art.91 § 1¹ w/w Ustawy Spółdzielnia w IV kwartale 2005 roku oraz w II kwartale 2007 roku poddała prowadzoną przez nią działalność inwestycyjną lustracjom problemowym, które wykazały poprawność działania Spółdzielni i nie skutkowały wnioskami polustracyjnymi.

- 2/ W latach 2005-2007 wystąpiły zdarzenia uzasadniające konieczność aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, a wnioski o dokonanie tych zmian zostały przez Spółdzielnię

złożone z zachowaniem wymogów terminowych określonych obowiązującym prawem.

- 3/ W badanym okresie Spółdzielnia dokonała aktualizacji statutu dostosowując jego postanowienia do zmian w obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisach prawa, a ostatnie zmiany statutu uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 24.11.2007 roku dostosowały statut do ustawy z 14.06.2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, co potwierdził sąd poprzez rejestrację uchwalonych zmian statutu w dniu 6.02.2008 roku.
- 4/ W latach 2005-2007 Spółdzielnia posiadała niezbędne dla niej normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione; wyjątkiem jest regulamin organizacyjny, który został zatwierdzony i zaktualizowany zarządzeniami Prezesa Zarządu, a powinien – jako integralna część struktury organizacyjnej – być uchwalony i zaktualizowany przez Radę Nadzorczą (art.46 § 1 pkt.5 Prawa spółdzielczego).

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż w 2008 roku Spółdzielnia dostosowała większość posiadanych przez nią regulaminów do ostatnich zmian statutu.

W opinii Związku prace polegające na szczegółowej analizie posiadanych przez Spółdzielnię norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zapewnienia pełnej ich zgodności z ostatnimi zmianami statutu i z aktualnie obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe przepisami prawa powinny być kontynuowane.

W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej ówczesnym statucie, tj. Zebranie Przedstawicieli, Rada Nadzorczą, Zarząd, Zebrania Grup Członkowskich oraz Rady Osiedli.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Zebrań Grup Członkowskich oraz Zebrań Przedstawicieli. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tych organów.

W świetle ustaleń lustracji:

- w czerwcu 2005 roku miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z upływem 3 letniej kadencji; badania wykazały, iż nowy skład osobowy tego organu wybrany został w sposób poprawny,
- Rada Nadzorczą zajmowała się istotnymi problemami Spółdzielni, a przede wszystkim sprawami wynikającymi z wypełniania funkcji kontrolno-nadzorczej

- i zarządzającej, ale błędem było nie zaktualizowanie w latach 2005-2007 stawki odpisu od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy (szerzej na ten temat w dalszej części niniejszego listu polustracyjnego),
- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły uprawnień zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni,
 - częstotliwość posiedzeń Rady wypełniała wymogi norm wewnętrznych Spółdzielni,
 - podstawą bieżącej działalności merytorycznej Rady Nadzorczej była praca jej Komisji,
 - zastrzeżeń nie budzi sposób udokumentowania pracy Rady Nadzorczej.

Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m.in. tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał, przestrzeganie ustalonego podziału czynności, udokumentowanie posiedzeń).

Zarząd będący organem wykonawczym 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. Z oceny tej wynika przede wszystkim, że decyzje Zarządu nie naruszyły uprawnień innych organów Spółdzielni oraz przepisów obowiązującego prawa.

Podkreślić należy, że działalność Zarządu w latach 2005-2007 została pozytywnie oceniona przez Radę Nadzorczą, a członkowie Zarządu uzyskali absolutorium na dorocznych Zebraniach Przedstawicieli.

Działalność pięciu funkcjonujących w Spółdzielni Rad Osiedli była zgodna z zakresem kompetencji tych organów, a sposób udokumentowania obrad Rad Osiedli zastrzeżeń nie budzi.

W świetle ustaleń lustracji:

- w badanym okresie Spółdzielnia posiadała kompletną strukturę organizacyjną, która została zaktualizowana w dostosowaniu do zmieniających się potrzeb i warunków działania Spółdzielni ale regulamin organizacyjny będący elementem tej struktury powinien zostać usankcjonowany uchwałą Rady Nadzorczej (art.46 § 1 pkt.5 Prawa spółdzielczego),
- we wszystkich latach badanego okresu średnioroczna liczba zatrudnionych nie przekroczyła liczby określonej strukturą organizacyjną Spółdzielni,

- sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej zastrzeżeń nie budzi,
- Spółdzielnia posiada regulamin pracy oraz Zakładowy Układ Zborowy Pracy wpisany do rejestru Okręgowego Inspektora Pracy; badania nie wykazały przypadków niedostosowania tych norm do Kodeksu pracy oraz przypadków ich nieprzestrzegania.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno-wychowawczą i kulturalną, a sposób finansowania tej działalności uwzględnia uwarunkowania wynikające z art.16 pkt.9 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

W świetle ustaleń lustracji:

- na koniec 2007 roku tylko ok.80,49% ogólnej powierzchni gruntów będących we władaniu Spółdzielni posiadało uregulowany stan prawny ale Spółdzielnia podjęła działania w celu zmiany tej sytuacji,
- w każdym przypadku nabycie gruntów przez Spółdzielnię poprzedzone zostało stosowną uchwałą Rady Nadzorczej, a zbycie wymaganą uchwałą Zebrania Przedstawicieli (art.46 § 1 pkt.3 oraz art.38 § 1 pkt.5 Prawa spółdzielczego).

Pozytywnie należy ocenić inicjatywę Spółdzielni, która skutkowałą korzystnym nabyciem praw własności części gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni (z 80% bonifikatą).

Na pozytywną ocenę zasługuje także prowadzona przez Spółdzielnię racjonalna gospodarka gruntami przejawiająca się poszukiwaniem osiągnięcia pożytków z posiadanych gruntów poprzez ich wydzierżawienie na lokalizację tymczasowych obiektów handlowych o małej kubaturze oraz na montaż wolnostojących nośników reklamowych; według stanu na 31.12.2007 roku Spółdzielnia wydzierżawiła grunt o powierzchni 10.788,71 m² i z tego tytułu uzyskiwała dochody średnioroczne w wysokości ok.80 tys. zł.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko-mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami.

Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry, w tym również wymagany art.17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

W świetle ustaleń lustracji:

- 1/ W badanym okresie Spółdzielnia:

- zakończyła realizację i przekazała do użytku (w IV kwartale 2006 roku) zadanie inwestycyjne pn. „Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Norwida 6B” w Legionowie (24 lokale mieszkalne); inwestycja ta została poddana badaniom lustracyjnym obejmującym działalność inwestycyjną Spółdzielni w latach 2005-2006, a akty notarialne ustanowienia odrębnej własności lokali zostały zawarte w 2007 roku,
 - kontynuowała budowę 3 zadań inwestycyjnych, tj.:
 - 1/ zadanie pn. „Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Piłsudskiego 24B/Dietricha 2” w Legionowie (budynki A i B o 104 lokalach mieszkalnych, 10 lokalach użytkowych i 104 miejscach postojowych),
 - 2/ zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 7-12 w Osiedlu „Przylesie” w Jabłonnej (6 budynków mieszkalnych o 202 lokalach mieszkalnych i 5 lokalach użytkowych),
 - 3/ zespół budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej (25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych),
 - prowadziła prace przygotowawcze do rozpoczęcia budowy 4 zadań inwestycyjnych obejmujących budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne oraz garaże; szczegółowe informacje dotyczące tych inwestycji zawiera protokół lustracji (str.63),
 - zaniechała realizacji pawilonu handlowego nr 68D o powierzchni 1823,01 m²; stan realizacji zadania w momencie zaniechania inwestycji, to „etap stanu zerowego”, a poniesione nakłady na tę inwestycję wyniosły 265.143,09 zł; w okresie prowadzenia badań lustracyjnych Spółdzielnia poszukiwała nabywców terenu oraz obiektu „w stanie zerowym”.
- 2/ Prowadzona przez Spółdzielnię działalność inwestycyjna miała wystarczające podstawy normatywne i organizacyjno-prawne w postaci:
- kompletnych, poprawnych merytorycznie i spójnych unormowań wewnętrznych (statut określający m.in. możliwość prowadzenia przez Spółdzielnię inwestycji na zasadach developerskich oraz wymienione w protokóle lustracji normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym),
 - stosownych decyzji organów Spółdzielni (uchwała nr 9 ZP z 19.06.2004 roku w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni i oparte na tych założeniach założenia organizacyjno-finansowe inwestycji określone w rocznych planach inwestycyjnych będących elementem składowym planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą).
- 3/ Spółdzielnia prowadzi nabór chętnych na budowane lokale wysyłając zawiadomienia do wszystkich członków oczekujących jednak na 298 zawiadomień chęć zawarcia umowy o budowę potwierdziło tylko 3 członków oczekujących. Zmusiło to Spółdzielnię do rozszerzenia kręgu osób –

adresatów zawiadomień, a działania te przyniosły określone efekty gdyż na 202 planowane do realizacji mieszkania do końca 2007 roku zawarto 69 umów o budowę realizowaną ze środków przyszłych użytkowników lokali. Treść umów o budowę w pełni wyczerpuje ustawowe i statutowe wymogi dotyczące tych umów.

- 4/ Inwestycje zlokalizowano na gruncie o uporządkowanym stanie prawnym.
- 5/ Przygotowaniem procesu inwestycyjnego Spółdzielni zajmował się czteroosobowy Dział Inwestycji Spółdzielni, a koszty związane z obsługą tego procesu były ewidencyjnie wyodrębnione i obciążały odpowiednio poszczególne inwestycje zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.
Badania lustracyjne obejmujące działalność inwestycyjną Spółdzielni w latach 2005-2006 uwzględniły proces przygotowania Spółdzielni do realizacji w/w zadań inwestycyjnych, a z dokonanych ustaleń wynika, iż nie wystąpiły nieprawidłowości w tym procesie.
- 6/ Wykonawcy robót związanych z prowadzonymi przez Spółdzielnię inwestycjami zostali wyłonieni w procedurach zgodnych z normami wewnętrznymi Spółdzielni, a zawarte z nimi umowy zapewniły ochronę jej interesów.
- 7/ Nie wystąpiły nieprawidłowości w procesie realizacji inwestycji, w sprawowaniu nadzoru inwestorskiego nad budowami, a także w rozliczeniach Spółdzielni z wykonawcami robót.
Ustalenia lustracji wskazują, że zmiany warunków umownych realizacji niektórych robót dokonywane aneksami zostały właściwie uzasadnione i wynikały przede wszystkim z okoliczności niezależnych od stron umowy.
Budynek mieszkalny przy ul. Norwida 6B w Legionowie został zrealizowany terminowo, a Spółdzielnia uzyskała wymagane pozwolenie na jego użytkowanie.
- 8/ Nie wystąpiły niewłaściwości w wykonywaniu przez Spółdzielnię obowiązków w zakresie usuwania wad i usterek w okresie rękojmi za wady fizyczne oraz w okresie gwarancji (budynek przy ul. Norwida 6B).
- 9/ Źródła finansowania budowy przy ul. Norwida 6B i ostateczne rozliczenie z członkami z tego tytułu były przedmiotem poprzednio przeprowadzonych badań, które nie wykazały nieprawidłowości w działaniach Spółdzielni.
Nakłady poniesione do końca 2007 roku na realizację wielorodzinnych budynków mieszkalnych A i B przy ul. Piłsudskiego/Dietricha zostały w całości sfinansowane wpłatami wniesionymi przez członków w formie zaliczek na poczet wkładów budowlanych; podobna sytuacja wystąpiła w przypadku realizacji zespołu budynków jednorodzinnych w Os. „Przylesie”.
Natomiast w przypadku wielorodzinnych budynków mieszkalnych 7-12 w

Osiedlu „Przylesie” Spółdzielnia przejściowo pokryła część poniesionych nakładów środkami własnymi, które jako pożyczka wewnętrzna jest oprocentowana stopą zmienną ustaloną na bazie WIBOR z każdego ostatniego półrocza powiększonego o 2,35% marży; powyższe zasady wynikają z norm wewnętrznych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą (str.83 protokołu lustracji).

- 10/ Poza inwestycją przy ul. Norwida 6B w badanym okresie Spółdzielnia nie dokonywała ostatecznych rozliczeń z członkami z tytułu kosztów budowy. W opinii Związku sposób prowadzenia ewidencji księgowej nakładów inwestycyjnych (umożliwiający wyodrębnienie kosztów bezpośrednich i pośrednich realizowanych zadań) zapewnia możliwość dokonania poprawnych rozliczeń z tego tytułu w przypadku pozostałych zadań; jeśli idzie o inwestycję przy Norwida 6B, to poprzednio przeprowadzone badania wykazały poprawność dokonania przez Spółdzielnię rozliczeń z członkami z tego tytułu.

W badanym okresie Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Legionowie prowadziła rozległą działalność w sferze zarządzania zasobami mieszkaniowymi obejmującą zasoby:

- własne – zlokalizowane w miejscowościach Legionowo i Jabłonna (obsługiwane przez wyodrębnione w strukturze administracyjnej 3 administracje osiedli, tj.: Os. Jagiellońska, Os. Sobieskiego, Os. Batory, Przylesie i Młodych), na które składają się 144 budynki mieszkalne o 8534 lokalach mieszkalnych i 154 lokalach użytkowych oraz 8 wolnostojących pawilonów handlowo-usługowych i 285 garaży (w tym 35 wbudowanych), a także 87 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- obce, którym jest budynek mieszkalny o 24 lokalach mieszkalnych administrowany przez Spółdzielnię na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej.

Selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych (obejmująca 45 losowo wybranych budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie 5 wyodrębnionych osiedli) wykazała, że są one utrzymane w czystości i generalnie w należyтым stanie estetyczno-porządkowym i technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu) ale wystąpiły usterki i inne mankamenty częściowo spowodowane dewastacjami (np. napisy farbami spray na elewacjach czy napisy na klatkach schodowych), które wymagają usunięcia.

W świetle ustaleń lustracji:

- 1/ Z dniem 1 stycznia 2006 roku Spółdzielnia wdrożyła system ewidencjonowania kosztów i przychodów umożliwiający ustalenie wyników gospodarki zasobami w podziale na wyodrębnione nieruchomości, przy czym do 2007 roku włącznie w/w koszty i przychody były ewidencjonowane z podziałem na osiedla, a w ramach osiedli na poszczególne nieruchomości, natomiast od 2008 roku wynik na gzm ustalany jest analitycznie na poszczególne wyodrębnione nieruchomości; rozwiązanie to odpowiada wymogom art.4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 2/ W 2005 roku gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni zamknęła się ujemnym wynikiem finansowym w wysokości 715.710,50 zł, a wysokość niedoboru przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w tej działalności w 2006 roku wyniosła 1.410.416,89 zł.
Natomiast w 2007 roku gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się łącznie dodatnim wynikiem finansowym w wysokości 418.030,75 zł, przy czym w związku ze znowelizowaną w 2006 roku ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych (art.17 ust.1 pkt.44) Spółdzielnia uiściła podatek dochodowy od osób prawnych.
Podkreślić należy, że Spółdzielnia dostosowała sposób ewidencjonowania kosztów i przychodów gzm oraz rozliczeń z tego tytułu do wymogów art.17 ust.1 pkt.44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
- 3/ W dniu 24.11.2007 roku Zebranie Przedstawicieli na mocy uchwały nr 05/07 zdecydowało o pokryciu niedoboru finansowego w gzm 2006 roku wolnymi środkami finansowymi Spółdzielni (część środków uzyskanych z tytułu zwiększenia wartości gruntów na Osiedlu „Przylesie” w Jabłonce), a uchwała ta nie została zaskarżona do sądu; Związek zwraca uwagę, że uchwała ta jest niezgodna z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgodnie z którym wynik finansowy gzm powinien być przeniesiony na rok następny (niedobór z 2006 roku powinien zwiększyć koszty, a co za tym idzie opłaty w 2007 roku).
- 4/ W badanym okresie Spółdzielnia dokonała poprawnych rozliczeń z członkami z tytułu wniesionych przez nich zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepła.

Według stanu na 31.12.2007 roku zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wyniosły 2.758.207 zł, co stanowiło ok. 6,7% rocznego wymiaru tych opłat; poziom tych zadłużeń był zbliżony do poziomowi z analogicznego okresu w latach 2005-2006 (od ok. 6,9% do ok. 6,8%) mimo

podejmowania przez Spółdzielnię systematycznych i aktywnych działań na rzecz poprawy windykacji należności z tego tytułu.

W 2007 roku w stosunku do 2005 roku zmalał udział zaległości trzymiesięcznych i dłuższych w ogólnej kwocie zaległości od lokali mieszkalnych ale nadal udział tych zadłużeń był najwyższy (ok.80,9% ogólnej kwoty zaległości).

Na koniec 2007 roku dzięki podejmowanym przez Spółdzielnię działaniom windykacyjnym zmalał do ok.10,4% poziom zadłużeń w opłatach od lokali użytkowych (w latach 2005-2006 zadłużenia te kształtowały się w przedziale od ok.11,5% do ok.12,6%).

Poziom zadłużeń w opłatach od lokali mieszkalnych na koniec 2007 roku był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast w przypadku lokali użytkowych poziom ten mimo osiągniętego postępu był wyższy od przeciętnego.

Występujące zadłużenia ograniczały możliwości gospodarcze Spółdzielni. Wskazuje to na potrzebę kontynuacji prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi oraz w prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności polegającej na wydzierżawianiu wolnych terenów, ale wskazanym jest uzupełnienie unormowań wewnętrznych Spółdzielni („zasady wynajmowania lokali użytkowych w SMLW w Legionowie”) o postanowienia określające sposób wyboru najemców tych lokali.

Spółdzielnia zawarła umowy z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów ale umowę o dostawę ciepła oraz umowę o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzenie ścieków należy dostosować do aktualnie obowiązujących przepisów prawa i Spółdzielnia podjęła już stosowane działania w tym celu.

Dla wszystkich budynków Spółdzielni zostały założone książki obiektu budowlanego odpowiadające wymogom aktualnie obowiązujących przepisów prawa, a ujawnione przez lustrację jednostkowe przypadki niewłaściwości w sposobie prowadzenia tych ksiąg (str.130 protokołu lustracji) zostały wyeliminowane w trakcie tych badań.

W badanym okresie Spółdzielnia wykonywała z częstotliwością wymaganą art.62 Prawa budowlanego okresowe przeglądy zasobów mieszkaniowych oraz obowiązkowe kontrole stanu technicznej sprawności instalacji; wyjątek stanowi nie przeprowadzenie w 7 budynkach rocznych przeglądów technicznych polegających na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, a także nie dokonanie przeglądów technicznych instalacji gazowych oraz przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych w niektórych mieszkaniach.

Ustalenia lustracji wskazują, iż przeprowadzone przeglądy i kontrole posłużyły do opracowania rocznych rzeczowo-finansowych planów remontów, które po akceptacji przez Rady Osiedli w zakresie dotyczącym danego Osiedla zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

W latach 2005-2007 nakłady na remonty nieruchomości Spółdzielni (łącznie ze spłatą kredytów zaciągniętych w latach 2003-2004 na realizację robót energooszczędnych) wyniosły łącznie 20.291.314 zł.

Nakłady te:

- były niższe od ujawnionych, oszacowanych potrzeb remontowych Spółdzielni,
- zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych, użytkowych oraz innych przychodów funduszu remontowego, który na koniec 2007 roku wykazywał saldo dodatnie w wysokości 3.102.256 zł.

Ustalenia lustracji wskazują, że:

- w całym okresie objętym tym badaniem stawka odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych nie uległa zmianie, była jednakowa dla tych lokali i wyniosła 0,88 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie,
- wobec znaczących potrzeb w zakresie działań energooszczędnych Zarząd opracował harmonogram dociepleń budynków na lata 2009-2018,
- Rada Nadzorcza przyjęła ten harmonogram, a w celu jego realizacji oraz zwiększenia możliwości zaspokojenia w większym niż dotychczas stopniu potrzeb technicznych zasobów podjęła uchwały nr 19/09 i 20/09 z 25.09.2008 roku decydując o podniesieniu z dniem 1.01.2009 roku stawek odpisów na fundusz remontowy (od 0,97 zł/m² powierzchni użytkowej w Os. „Młodych” do 1,85 zł/m² powierzchni użytkowej w Os. „Jagiellońska”) oraz o wprowadzeniu dodatkowego odpisu z przeznaczeniem na realizację robót energooszczędnych (0.70 zł/m² powierzchni użytkowej),
- w styczniu 2009 roku członkowie Spółdzielni oprotestowali decyzję Rady Nadzorczej, a Zarząd Spółdzielni na ośmiu spotkaniach z mieszkańcami

poprosił o opinię w tej sprawie; na 1500 ankiet, które wpłynęły w tej sprawie do Spółdzielni $\frac{2}{3}$ członków opowiedziało się za powrotem do stawki 0,88 zł/m² powierzchni użytkowej,

- w lutym 2009 roku Zarząd Spółdzielni zarekomendował Radzie Nadzorczej ponowne przyjęcie stawki odpisu na fundusz remontowy w wysokości 0,88 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie, a Rada Nadzorcza uchwałą nr 01/09 z 19.02.2009 roku uchwaliła w tej wysokości stawkę odpisu na ten fundusz, która obowiązuje od 1.03.2009 roku.

Zdaniem Związku ten poziom akumulacji środków na fundusz remontowy nie zapewni środków niezbędnych dla sfinansowania działań energooszczędnych. Ustalona dotychczas stawka odpisów na fundusz remontowy powinna być w pierwszej kolejności wykorzystywana na zaspokojenie bieżąco ujawnianych potrzeb remontowych. Stąd w konsekwencji podejmowanie działań energooszczędnych w danym budynku powinno być uzależnione od wyrażenia zgody posiadaczy praw do lokali w tym budynku na uiszczenie dodatkowego odpisu na fundusz remontowy w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów docieplenia budynków. Równocześnie zwracamy uwagę, że tworzenie odrębnego funduszu na termomodernizację zasobów mieszkaniowych jest możliwe tylko w przypadku gdy statut spółdzielni przewiduje tworzenie takiego funduszu z zastrzeżeniem, że odpisy na ten fundusz nie mogą być zaliczane do kosztów bieżącej działalności, co wynika z przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Natomiast możliwe jest wyodrębnienie ewidencyjne i rozliczeniowe w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych środków na działania termomodernizacyjne.

W badanym okresie roboty związane z potrzebami technicznymi zasobów Spółdzielni zostały wykonane przez :

- własny zespół konserwatorów,
- wykonawców obcych.

Konserwatorzy wykonywali prace o charakterze remontowo-naprawczym wynikające z bieżącej eksploatacji zasobów, natomiast roboty o większym zakresie finansowo-rzeczowym oraz roboty specjalistyczne zostały zrealizowane przez usługodawców obcych, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zawierają istotne postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni ale ich niedostatkami było:

- nieokreślenie kaucji gwarancyjnej przy robotach na które wykonawcy udzielili gwarancji,

- w większości zbadanych umów nie wyznaczono kierownika robót ze strony wykonawcy a inspektora nadzoru ze strony Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała niewłaściwości:

- w sposobie realizacji przedmiotu umów zawartych z obcymi wykonawcami robót remontowych, w sposobie rozliczenia i udokumentowania robót, a także w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami,
- w sposobie udokumentowania i rozliczenia robót zrealizowanych przez konserwatorów Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne gospodarki finansowej wymienione w jej statucie oraz w normach wewnętrznych o charakterze regulaminowym, ale normy te wymagają aktualizacji, o czym świadczy przede wszystkim fakt, iż podstawowy regulamin dotyczący tego zakresu spraw, tj. „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej” został uchwalony w 1999 roku, tj. wcześniej niż późniejsze nowelizacje istotnych dla spółdzielni mieszkaniowych przepisów prawa.

Spółdzielnia posiada Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości, a lustracja nie wykazała niewłaściwości w prowadzeniu jej ewidencji księgowej.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały:

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez podmiot uprawniony do przeprowadzenia tych badań; biegli rewidenci wykazali poprawność ich sporządzenia oraz poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych, które były podstawą sporządzenia tych sprawozdań,
- przyjęte przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone przez najwyższy organ Spółdzielni (doroczne Zebrania Przedstawicieli, a w przypadku 2008 roku, w którym zatwierdzono sprawozdanie finansowe za 2007 rok – organem tym było Walne Zgromadzenie),
- złożone w wymaganych prawem terminach w instytucjach uprawnionych (Sąd, Urząd Skarbowy, Krajowa Rada Spółdzielcza – Monitor Spółdzielczy).

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w:

- gospodarce kasowej,
- sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości oraz w sposobie zabezpieczenia ochrony mienia Spółdzielni,

- zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych Spółdzielni z wymogami ustawy o rachunkowości; podkreślić należy, że we wszystkich latach badanego okresy wysokość kosztów ogólnych Spółdzielni była niższa od wielkości zalimitowanych planami gospodarczo-finansowymi,
- w rozliczeniach finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów.

Spółdzielnia nie posiada zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych objętych ustawą z 30.11.1995 roku o pomocy Państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych oraz wydanych na jej podstawie rozporządzeń wykonawczych natomiast posiada zadłużenie w Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu kredytów zaciągniętych na budowę 5 budynków mieszkalnych w Osiedlu „Przylesie” w Jabłonnej oddanych do użytku we wcześniejszym okresie w których ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawa do 200 lokali; na koniec 2007 roku kredyt ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego wyniósł 11.106.677,42 zł, a po umorzeniu 10% przez Bank kredyt do spłacenia wyniósł 9.397.907,83 zł.

Spółdzielnia prowadzi imienną ewidencję analityczną zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek, a spłaty tych zobowiązań przez członków dokonywane są w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię raty.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe, z których największa część została zdeponowana na lokatach bankowych oraz na rachunku automatycznego lokowania; środki te przyniosły Spółdzielni dodatkowe przychody finansowe w postaci odsetek bankowych, które zasilily gospodarkę Spółdzielni (str.165 protokołu lustracji). Istotnym źródłem zasilenia finansowego Spółdzielni były także wyegzekwowane przez nią odsetki od nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokali.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż w związku z brakiem dodatkowych przychodów – w 2008 roku organy Spółdzielni zdecydowały o zbyciu akcji Jabłonowskiej Spółki Budowlanej w kwocie 100 tys. zł.

W badanym okresie:

- należności kontrahentów wobec Spółdzielni były regulowane terminowo,
- Spółdzielnia terminowo regulowała swoje zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług, co umożliwiła jej sytuacja finansowa; wymierzone jej odsetki za zwłokę w regulowaniu zobowiązań były niewysokie (1.018,02 zł), nie miały istotnego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni, nie wynikały z okresowych zachwiań jej płynności płatniczej i zostały w całości uregulowane.

Spółdzielnia podjęła działania związane z realizacją obowiązków wynikających z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4 z 2000 roku poz. 27 z późniejszymi zmianami) dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, a działania te oraz uwarunkowania z nimi związane zostały przedstawione w protokóle lustracji. Z ustaleń tych wynika, że nie wystąpiły zaniechania bądź zaniedbania ze strony Spółdzielni w realizacji obowiązków nałożonych przez ustawę, zmierzających do oznaczenia lokali i przeniesienia własności lokali na rzecz członków i innych osób.

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

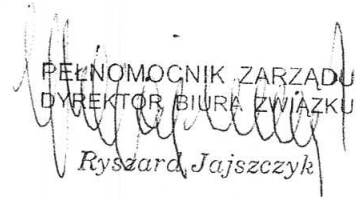
1. Kontynuować prace polegające na szczegółowej analizie posiadanych przez Spółdzielnię norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zapewnienia pełnej ich zgodności z ostatnimi zmianami statutu i z aktualnie obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe przepisami prawa.

W ramach tych prac należy również:

- poddać Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia regulamin organizacyjny Spółdzielni,
 - wyeliminować wymieniony w protokóle lustracji mankament regulaminu określającego zasady wynajmu lokali użytkowych.
2. Usunąć wykazane w trakcie przeglądu usterki i inne mankamenty w utrzymaniu zasobów mieszkaniowych.
 3. Kontynuować przewidziane prawem działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.
 4. Bez wyjątków przestrzegać przepisów art.62 Prawa budowlanego nakładających na zarządców zasobów obowiązek przeprowadzenia z częstotliwością wymaganą tym przepisem okresowych przeglądów wszystkich nieruchomości oraz znajdujących się tam urządzeń i instalacji.
 5. Ponownie rozważyć sprawę aktualizacji stawki odpisów od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy w zależności od stanowiska posiadaczy praw do lokali w poszczególnych nieruchomościach.
 6. W nowozawieranych umowach z obcymi wykonawcami robót realizowanych na rzecz Spółdzielni wyeliminować mankamenty umów dotychczasowych, które ujawniła lustracja.

Przedstawiając powyższe wnioski Związek informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, winny być one przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu .

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w wniosków.


PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
DYREKTOR BIURA ZWIĄZKU
Ryszard Jajszczyk