



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

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

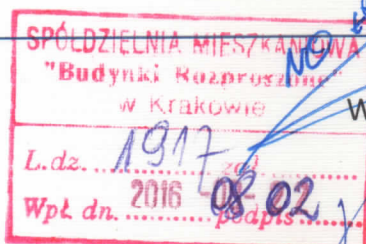
tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

I.dz. 1024



Warszawa 28.07.2016 r.

Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budynki Rozproszone”
ul. Dzielskiego 2
31-465 Kraków

W wyniku umowy z dnia 09.09.2015 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnia Mieszkaniową „Budynki Rozproszone” w Krakowie, w dniach od 07.04. - 08.06.2016 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności za okres od 01.01.2013 roku do 31.12.2015 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.

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 (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

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, 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. 64 ustawy o rachunkowości.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budynki Rozproszone” w Krakowie przestrzega obowiązku określonego art. 91§1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2013 roku i objęła swoim zakresem całokształt działania Spółdzielni w latach 2010 – 2012. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 07.05.2013 r. Związek przekazał Spółdzielni 4 wnioski polustracyjne, które zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu w dniu 07.06.2013 roku. Ustalenia lustracji wskazują, że Walne Zgromadzenie wypełniło wymóg art. 38§1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego i podjęło stosowną uchwałę na okoliczność rozpatrzenia wydanych wniosków. Jak wynika z przeprowadzonych badań wszystkie wnioski zostały zrealizowane lub są w trakcie realizacji.

W okresie objętym badaniem w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole zewnętrzne:

- 2013 r. – Zakład Ubezpieczeń Społecznych. Zakres kontroli obejmował prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek; ustalenie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacania tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu; prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe; wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych do celów ubezpieczeń społecznych. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono;
- 2013 r. – UMK Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego. Zakres kontroli obejmował plan działania w zakresie obrony cywilnej i powszechnej samoobrony; instrukcja punktu alarmowego; plan szkolenia z powszechnej samoobrony ludności i jego realizacja; plany działania formacji obrony cywilnej stan i utrzymanie sprzętu obrony cywilnej. Wydane zalecenia pokontrolne dotyczyły dalszej realizacji przedmiotowych zadań na osiągniętym poziomie.

W latach 2013 - 2015 podstawą działania Spółdzielni był statut ze zmianami uchwalonymi w 2007 r., które zostały zarejestrowane przez sąd. Jednakże w związku z kolejnymi zmianami ustaw spółdzielczych statut ten wymaga analizy w kierunku pełnego dostosowania zawartych w nich rozwiązań do obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe porządku prawnego.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Jednakże niektóre z posiadanych przez Spółdzielnię unormowań wymagają uszczegółowienia, aktualizacji i dostosowania ich do obowiązujących przepisów prawa. Dotyczy to m.in. regulaminów organów statutowych Spółdzielni, regulaminu pracy, wynagradzania pracowników oraz regulaminu organizacyjnego (vide str. 14 protokołu).

W latach 2013 - 2015 w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w statucie tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń, a także w przebiegu oraz sposobie udokumentowania obrad tego organu.

W latach 2013 - 2015 skład osobowy Rady Nadzorczej ulegał zmianom w związku z upływem kadencji. Badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonywania tych zmian.

Rada Nadzorcza w lustrowanym okresie działała na podstawie postanowień statutu i Regulaminu pracy tego organu. Zgodnie z posiadanymi kompetencjami zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno-nadzorczej oraz zarządzającej. Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń, każdorazowo w posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyło co najmniej 50% członków. Decyzje podejmowane przez Radę nie wykroczyły poza kompetencje przyznane temu organowi przepisami prawa i

postanowieniami statutu, za wyjątkiem uchwalenia Regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni.

W lustrowanym okresie Zarząd działał w składzie trzyosobowym, zgodnie ze statutem. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu został unormowany w Regulaminie organizacyjnym. 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 głównie oceną pracy tego organu. Z oceny tej wynika przede wszystkim, że decyzje Zarządu nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni. Dokumentacja z obrad tego organu jest kompletna i właściwie przechowywana.

Spółdzielnia posiada także normy określające organizację pracy i zasady wynagradzania pracowników (regulamin pracy oraz regulamin wynagradzania, a także odrębne regulacje określające zasady wynagradzania członków Zarządu).

Akta pracownicze są kompletne, a sposób ich prowadzenia i przechowywania zgodny jest z wymogami obowiązującymi w tym zakresie uwzględnionymi w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. z późn. zm. w sprawie prowadzenia dokumentacji w sprawach związanych ze stosunku pracy.

Organizacja służb pracowniczych została dostosowana do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Spółdzielnia opracowała i wdrożyła zasady ochrony danych osobowych oraz system kontroli gospodarczej i ochrony mienia zapewniający właściwą ochronę jej majątku.

Na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia posiadała we władaniu grunty o pow. 174.078 m². Z ogólnej powierzchni gruntów 114.779 m² zajmowanych było na podstawie prawa wieczystego użytkowania gruntu, 58.063 m² na podstawie prawa własności a 1.235 m² posiadało nieuregulowany stan prawny. Dotyczy to działki spornej z gminą Kraków. Sprawa znajduje się w toku postępowania sądowego. Uregulowany stan prawny gruntu w odniesieniu do 99% posiadanych gruntów umożliwił realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Na dzień rejestr 31.12.2015 r. Spółdzielnia zrzeszała 3.007 członków, w tym 83 członków-współmałżonków. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko-mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

Spółdzielnia zarządza 58 nieruchomościami jednobudynkowymi, 7 nieruchomościami wielobudynkowymi i 9 nieruchomościami garażowymi jednobudynkowymi. Ponadto w zasobach Spółdzielni znajdują się 4 pawilony użytkowe jednobudynkowe oraz 1 pawilon wielobudynkowy. Łączna liczba lokali mieszkalnych wynosi 3.261 a lokali użytkowych 91. Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych 1.934 zajmowanych jest na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 34 na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 5 na podstawie umowy najmu, 1.288 prawa odrębnej własności lokalu oraz 18 bez ustalonego tytułu prawnego. Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych wykazała, iż są one utrzymane w

czystości i w ogólnie należyтым stanie porządkowym i technicznym (możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu), ale występują potrzeby w zakresie uporządkowania przewodów na elewacjach budynków, a realizacja tych robót pozwoliłaby również na poprawę estetyki zasobów.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Jednakże stawki opłat eksploatacyjnych i remontowych nie były różnicowane w zależności od uzyskiwanych przez poszczególne nieruchomości wyników finansowych.

Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano także obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób niebędących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

W latach 2013 – 2015 w skali całej Spółdzielni wystąpiły niedobory przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a mianowicie:

Rok 2013 - /-1.843.652/ zł;

Rok 2014 - /- 64.729/ zł;

Rok 2015 - / -300.816/ zł;

Z przedstawionych danych wynika, że stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych ustalone zostały na poziomie nie zapewniającym pełnego pokrycia kosztów przypadających na te lokale. Ujemne wyniki były korygowane poprzez zasilenie gzm dochodami z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej.

W badanym okresie z tytułu prowadzenia pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe netto, w które w poszczególnych latach objętych badaniem wyniosły odpowiednio:

Rok 2013 – 1.131.166 zł;

Rok 2014 – 1.481.169 zł;

Rok 2015 – 1.076.802 zł;

Uzyskane nadwyżki zostały zagospodarowane zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

Wynajem lokali użytkowych odbywał się w sposób określony normami wewnętrznymi Spółdzielni, a umowy zawarte z najemcami zapewniały ochronę jej interesów.

Według stanu na dzień 31.12.2015 r. kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych wyniosła 554.117 zł, co stanowiło 3,29% rocznego wymiaru tych opłat. Niekorzystnym zjawiskiem jest wysoki udział zaległości trzymiesięcznych w ogólnej kwocie zadłużenia z tego tytułu, który na koniec 2015 r. w odniesieniu do lokali mieszkalnych wynosił 138.867 zł, a w stosunku do lokali użytkowych 13.567 zł. Wysoki udział zaległości

długoterminowych w zaległościach ogółem wskazuje na konieczność intensyfikacji prowadzonych działań windykacyjnych.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zawierały postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Wyniki tych kontroli i przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektów budowlanych oraz posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo-finansowych planów remontów z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości. Plany remontów były uchwalane stosownie do posiadanych kompetencji corocznie przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia założyła książki obiektu budowlanego dla każdego budynku. W wyniku badania lustracyjnego stwierdzono, że wpisy do ksiąg obiektów budowlanych dokonywane są przez osoby, które nie posiadają stosownego upoważnienia wydanego przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Stosownie do postanowień art. 4 ust.4¹ pkt. 2 ww. ustawy Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości. Środki finansowe wpłacane przez członków kumulowane były na wyodrębnionym funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości.

W latach 2013 - 2015 poniesione z funduszu remontowego nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości wyniosły łącznie 7.950.350 zł. Nakłady te zostały pokryte środkami własnymi zakumulowanymi na funduszu remontowym. Na koniec 2015 r. fundusz remontowy wykazywał saldo dodatnie w wysokości 2.520.539 zł.

W badanym okresie prace o charakterze konserwacyjnym oraz naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji zasobów (naprawy doraźne i usuwanie awarii) były wykonywane przez firmy zewnętrzne w ramach zawartych umów cywilnoprawnych. Pozostałe roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości również zostały zrealizowane przez wykonawców zewnętrznych, wyłonionych w sposób określony w normach wewnętrznych Spółdzielni. Umowy zawarte z tymi wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, w udokumentowaniu i rozliczeniu robót oraz w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad tymi robotami.

Spółdzielnia w lustrowanym okresie realizowała także działania energooszczędne, które polegały na dociepleniu ścian szczytowych w budynkach, wymianie oświetlenia oraz montażu podzielników kosztów ciepła.

W latach 2013 -2015 ewidencja księgowa Spółdzielni była prowadzona w oparciu o Zakładowy Plan Kont będący integralną częścią przyjętych przez

Spółdzielnię zasad (polityki) rachunkowości. Zasady te zostały dostosowane do aktualnych przepisów prawa z tego zakresu. Stosownie do art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta. Niemniej jednak w 2013 r. i w 2015 r. Rada Nadzorcza podjęła decyzje o wyborze biegłego rewidenta celem zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni. Sprawozdania finansowe za wszystkie lata okresu objętego lustracją zostały sporządzone terminowo i zbadane przez Radę Nadzorczą, a sprawozdania za 2013 r. oraz za 2014 r. zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia w 2014 r. oraz w 2015 r. i przekazane w terminach wymaganych prawem do właściwego Urzędu Skarbowego i Krajowego Rejestru Sądowego.

Kontrola kasy nie wykazała różnic w stanie gotówki, stan kasy nie przekraczał ustalonego pogotowia kasowego. Pomieszczenie kasowe spełnia wszystkie wymogi bezpieczeństwa.

Lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni. W latach 2013 -2015 Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych deponując większość posiadanych wolnych środków finansowych na lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu odsetek. Przychody te zostały przeznaczone na zasilenie jej działalności statutowej. W badanym okresie sytuacja finansowa Spółdzielni umożliwia terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

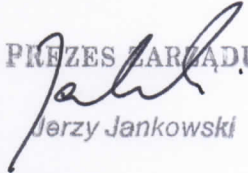
W trakcie lustracji do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP wpłynęły 4 pisma mieszkańców Spółdzielni z wnioskiem o zwrócenie przez lustrujących szczególnej uwagi na poruszane w pismach zagadnienia i ujęcie tych spraw w ramach aktualnego badania lustracyjnego. Pisma te dotyczyły kwestii m.in.: prawidłowości ustalania stawek opłat eksploatacyjnych, ujawnienia dochodów rocznych Zarządu, analizy podziału zysku Spółdzielni, prawidłowości zbadania bilansu za rok 2014, zaleceń pokontrolnych 5-letniej oceny stanu technicznego budynków i rocznych przeglądów, dostępu do dokumentów i informacji, nieprzestrzegania obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień statutu, braku działań w sprawie geodezyjnego i ewidencyjnego podziału nieruchomości Żytnia 15, 17, Wiśniowa 14, 16, 18, 20. Wszystkie poruszane przez mieszkańców zagadnienia i wyniki ustaleń poczynionych przez lustratorów zostały zawarte w protokole lustracji (vide str. 104 – 120 protokołu lustracji).

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

1. Dostosować statut Spółdzielni do obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa;
2. Dokonać analizy i aktualizacji norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym;

3. Usunąć mankamenty w technicznym utrzymaniu zasobów wykazane w trakcie wizualnego oglądu nieruchomości;
4. Ustalać stawki opłat eksploatacyjnych odrębnie dla każdej nieruchomości i dostosować ich wysokość zgodnie z art. 4 u.s.m. do wyniku finansowego uzyskiwanego przez daną nieruchomość;
5. Zintensyfikować przewidziane prawem działania w celu poprawy skuteczności windykacji opłat za używanie lokali;
6. Pisemnie wskazać osoby upoważnione do dokonywania wpisów w księzkach obiektów budowlanych;

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, zgodnie z art. 93§4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

PREZES Zarządu

Jerzy Jankowski