



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

Warszawa, dnia 25.06.2013 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„POŁUDNIE” w Gdańsku
WPEYNELO data:

2013-07-02

Nr Dz. 3965

Podpis: k.kubicki

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE”

ul. Strzelców Karpackich 1
80-041 Gdańsk

W załączeniu przesyłamy list polustracyjny za przeprowadzone na Wasze zlecenie badanie lustracyjne działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2009 roku do 31.12.2012 roku.

Protokół z przeprowadzonej lustracji został przekazany organom Spółdzielni przez przeprowadzających lustrację pp.: Barbarę Majkowską, Janusza Grzelaka.

PREZES ZARZĄDU


Jerzy Jankowski



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

Warszawa, dnia 25.06.2013 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„POŁUDNIE”
ul. Strzelców Karpackich 1
80-041 Gdańsk

Zgodnie z umową z dnia 13.12.2012 r., zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „POŁUDNIE” w Gdańsku, w dniach od 18 marca do 27 maja 2013 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2012 r.

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 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 (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 lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - 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 udzielonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca prowadzonych przez Spółdzielnię inwestycji,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonanych remontów,

- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgową,
- plany gospodarczo-finansowe,
- pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem 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 bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2004 – 2008, została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2009 roku. Oceniając działalność Spółdzielni w liście polustracyjnym Związek stwierdził, iż prowadzona była ona prawidłowo i nie sformułował wniosków bądź zaleceń do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu Członków.

W latach 2009-2012 przeprowadzone zostały także kontrole przez następujące jednostki zewnętrzne:

- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny - w zakresie stanu sanitarnego piaskownic (2 kontrole) oraz 1 kontrola warunków pracy i higieny zakładu,
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych - w zakresie prawidłowości naliczania i opłacania składek na ubezpieczenia społeczne, ustalania uprawnień do świadczeń z tytułu ubezpieczeń społecznych, prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe oraz wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych dla celów ubezpieczeń społecznych,

Z protokołów z kontroli wynika, że działalność Spółdzielni była prawidłowa i nie wydano zaleceń pokontrolnych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut uwzględniający stan prawny wynikający z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 roku. Ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się – 16,18 czerwca 2009 roku oraz 19, 26 czerwca 2012 roku i zmiany te zostały zarejestrowane przez sąd.

Spółdzielnia wdrożyła wszystkie normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające ze statutu i jej potrzeb, a kompletność i poprawność merytoryczna tych unormowań nie budzi zastrzeżeń.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń Członków. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad tych organów oraz sposób ich dokumentowania.

W związku z upływem kadencji w 2010 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się istotnymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały wynikały z jej statutowych kompetencji i zostały właściwie udokumentowane. Sposób wynagradzania członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach był zgodny z postanowieniami statutu Spółdzielni.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy 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. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym i nie wykraczały poza kompetencje tego organu. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji pracy Zarządu..

Struktura organizacyjna unormowana decyzją Rady Nadzorczej dostosowana jest do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego. Akta pracownicze są kompletne, sposób ich prowadzenia odpowiada wymogom określonym w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 roku (Dz. U. z 1996 roku nr 62 poz. 284) z późniejszymi zmianami.

Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy; lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu Pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, którego rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń.

Na pozytywną ocenę zasługuje szeroki zakres prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społeczno-kulturalnej, oświatowej i rekreacyjno-sportowej, która jest finansowana w ramach środków określonych przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczo-finansowych, co wypełnia warunki wynikające z aktualnych przepisów prawa.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, a w okresie objętym lustracją prowadzone były działania racjonalizujące gospodarke gruntami. Efektem tych działań było rozwiązanie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów (0,0343 ha) położonych w pasach drogowych przy ulicy 3 Brygady Szczerbca i ul. Dywizji Wołyńskiej oraz nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów (0,0824 ha) niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych przy ul. Dywizji Wołyńskiej i przy ul. Strzelców Karpackich oraz gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe (1,8480 ha przy ul. Alojzego Bruskiego).

Zastrzeżeń nie budzi także realizacja postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania prawa odrębnej własności lokali; wg stanu na dzień 31.12.2012 r. zrealizowano wszystkie złożone wnioski (1 284), ustanawiając odrębną własność 1 062 lokali mieszkalnych, 27 lokali użytkowych, 169 garaży i 26 miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie. Właściwie prowadzona jest także dokumentacja członkowska oraz rejestry wymagane Prawem spółdzielczym.

W ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej Spółdzielnia:

- w 2009 roku zakończyła realizację i przekazała do użytku 2 budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi, zlokalizowane w Gdańsku przy ul. Nad Potokiem 3 (15 lokali mieszkalnych i 10 garaży oraz przy ul. Dywizji Wołyńskiej 17 (62 lokale mieszkalne i 22 garaże),
- w 2010 roku oddała do użytku budynek przy ul. Zygmunta Rumla 13 (60 mieszkań i 15 garaży oraz boisko sportowe o nawierzchni z trawy syntetycznej, a w 2012 roku – budynek przy ul. Leopolda Okulickiego (10 mieszkań, 4 lokale użytkowe, 18 miejsc postojowych),
- kontynuowała realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1 o 32 lokalach mieszkalnych i 33 miejscach postojowych w podziemnej hali garażowej;

- prowadziła przygotowanie do realizacji 2 budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi w Gdańsku, o łącznej liczbie 65 lokali mieszkalnych 70 miejscach postojowych w podziemnych halach garażowych oraz budynek zaplecza sportowego.

Z ustaleń lustracji wynika, że:

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni prowadzona była zgodnie z postanowieniami statutu oraz stosownymi decyzjami jej organów samorządowych.
2. Spółdzielnia posiadała program działalności inwestycyjnej na lata 2006-2013 i 2012-2020, założenia organizacyjno-finansowe dla poszczególnych budynków, plany inwestycji na poszczególne lata, unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym określające zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali, zasady finansowania i rozliczania kosztów budowy oraz procedury przeprowadzania przetargów, wyboru obcych wykonawców i zlecenia usług i dostaw na rzecz Spółdzielni. Unormowania te zatwierdzone zostały stosownymi decyzjami uprawnionych organów, są kompletne i merytorycznie poprawne.
3. Warunki, na jakich udostępniono Spółdzielni tereny budowlane wynikają z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska, a inwestycje realizowano na gruncie o uregulowanym stanie prawnym (użytkowanie wieczyste). Dla inwestycji tych uzyskano wymagane Prawem budowlanym decyzje zatwierdzające projekty budowlane i udzielające pozwolenia na budowę.
4. Wykonawcy inwestycji wybrani zostali w trybie przetargowym, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem udzielania zleceń obcym wykonawcom na wykonywanie robót, usług i dostaw dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku. Umowy zawarte z tymi wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni; zastrzeżeń nie budzi również realizacja tych umów.
5. Obsługę działalności inwestycyjnej prowadzili etatowi pracownicy Spółdzielni a nadzór inwestorski zlecono osobom posiadającym wymagane uprawnienia budowlane.
6. Realizowane inwestycje finansowane są ze środków przyszłych właścicieli lokali, z którymi zawarto stosowne umowy oraz przejściowo środkami Spółdzielni. Środkami Spółdzielni finansowano inwestycje na etapie jej przygotowania oraz realizacji (do czasu rozdysponowania wszystkich lokali). Było to zgodne z uchwałami Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.

7. Oddane o użytkowania inwestycje zostały zrealizowane w pełnych zakresach i w terminach określonych postanowieniami umów zawartych z wykonawcami, do protokółów odbioru dołączono wszystkie niezbędne dokumenty i Spółdzielnia uzyskała prawomocne decyzje o pozwoleniu na użytkowanie budynków.
8. W zrealizowanych budynkach wszystkie mieszkania zostały rozdysponowane, a do rozdysponowania pozostały 2 lokale użytkowe oraz 8 miejsc postojowych. W budynkach realizowanych do rozdysponowania pozostało 9 mieszkań i 18 miejsc postojowych.
9. Koszty realizacji budynku mieszkalno - usługowego przy ul. Leopolda Okulickiego 7 wyniosły 4 544 378 zł i zostały w 78% sfinansowane ze środków wniesionych przez członków a w pozostałej części – przejściowo środkami Spółdzielni (zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków nr 9 z dnia 19 i 26 czerwca 2012 roku zatwierdzającą program działalności inwestycyjnej SM „Południe” na lata 2012-2020 oraz planami inwestycyjnymi uchwalonymi przez Radę Nadzorczą)
10. Na dzień 31 grudnia 2012 roku koszty zadania inwestycyjnego obejmującego budowę budynku mieszkalnego przy ul. Alojzego Bruskiego wyniosły 1 397 745 zł i zostały w całości sfinansowane środkami wniesionymi przez członków. Całkowite koszty realizacji boiska sportowego wyniosły 1 693 696 zł i zostały sfinansowane zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej ze środków Spółdzielni (fundusz inwestycyjny społecznej infrastruktury osiedlowej) w wysokości 1 423 482,00 zł oraz uzyskanej dotacji z Ministerstwa Sportu i Kultury Fizycznej w wysokości 270 214,00 zł (netto).
11. Według stanu na koniec 2012 roku koszty przygotowania do realizacji budynków przy ul. Alojzego Bruskiego) wyniosły 197 565 zł. i zostały przejściowo sfinansowane ze środków własnych Spółdzielni.
12. Kontrola dokumentacji finansowo-księgowej związanej z realizowanymi inwestycjami wykazała, iż jest ona kompletna, a faktury są szczegółowo opisane i podpisane przez uprawnione osoby.
13. Sposób prowadzenia ewidencji księgowej, zgodny z Zakładowym Planem Kont umożliwia wyodrębnienie kosztów bezpośrednich i pośrednich realizowanych zadań i dokonanie rozliczeń kosztów budowy zgodnie z obowiązującymi unormowaniami.
14. Rozliczenie kosztów inwestycji oddanych do użytkowania w badanym okresie zostało dokonane terminowo i zgodnie z obowiązującymi unormowaniami oraz postanowieniami zawartych umów o budowę lokali, jak również terminowo realizowane były obowiązki w zakresie przeniesienia własności zrealizowanych lokali.

15. Spółdzielnia dokonała przeglądu gwarancyjnego zrealizowanych budynków (ul. Nad Potokiem 3, ul. Dywizji Wołyńskiej 17, Rumla 13, Leopolda Okulickiego 7) i boiska do piłki nożnej; z przeglądów tych sporządzono stosowną dokumentację, a stwierdzone usterki zostały przez wykonawców usunięte - poza częścią usterek boiska sportowego; Spółdzielnia prowadzi stosowne postępowania, co zostało przedstawione w protokóle lustracji (na str. 95).

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów zgodnie z art. 4 ustęp 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia zachowuje również wymogi określone w art. 6 ustęp 1 usm, a mianowicie: ustala i wykazuje w księgach rachunkowych różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat odrębnie dla każdej nieruchomości.

W latach 2009-2010 działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (zbiorczo dla całej Spółdzielni) zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami wynoszącą:

- 415 226 zł w 2009 roku, z tego 59 nieruchomości uzyskało nadwyżkę przychodów nad kosztami w łącznej kwocie 456 763 zł. Natomiast w przypadku pozostałych 10 nieruchomości wystąpił niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w wysokości 41 537 zł.
- 93 179 zł w 2010 roku, z tego 44 nieruchomości uzyskały nadwyżkę przychodów nad kosztami w łącznej kwocie 185 195 zł. Natomiast w przypadku pozostałych 25 nieruchomości wystąpił niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w wysokości 92 016 zł.

Natomiast w latach 2011-2012 działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (zbiorczo dla całej Spółdzielni) zamknęła się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów wynoszącym:

- 216 429 zł w roku 2011, z tego 11 nieruchomości uzyskało nadwyżkę przychodów nad kosztami w łącznej kwocie

68 584 zł. Natomiast w przypadku pozostałych 59 nieruchomości wystąpił niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w łącznej kwocie 285 013 zł. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Członków niedobór na gzm za 2011 rok został w całości pokryty z nadwyżki bilansowej uzyskanej w roku 2011.

- 127 343 zł w 2012 roku, z tego 18 nieruchomości uzyskało nadwyżkę przychodów nad kosztami w łącznej kwocie 116 328 zł. Natomiast w przypadku pozostałych 53 nieruchomości wystąpił niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w łącznej kwocie 243 671 zł.

W działalności gospodarczej, we wszystkich latach badanego okresu, Spółdzielnia osiągała dodatnie wyniki finansowe wynoszące netto:

- w 2009 roku – 858 056 zł
- w 2010 roku – 847 353 zł
- w 2011 roku – 815 854 zł
- w 2012 roku – 3 775 872 zł

Decyzje o sposobie rozdysponowania tych nadwyżek w poszczególnych latach podejmowało corocznie Walne Zgromadzenie Członków.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku zaległości w opłatach za używanie lokali wyniosły 592 649 zł, co stanowiło 5,8 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali (lokale mieszkalne 5,7 %, lokale użytkowe 6,8 %), a na koniec 2012 roku kwota zaległości z tytułu opłat za używanie lokali wyniosła 829 770 zł, co stanowiło 6,9% rocznego wymiaru opłat (lokale mieszkalne 5,06%, lokale użytkowe 23,9%).

Poziom zadłużeń w opłatach od lokali mieszkalnych jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast w przypadku lokali użytkowych wskaźnik na koniec 2012 roku był wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Organy statutowe Spółdzielni podejmują działania w zakresie windykacji należności od lokali użytkowych, które zostały wymienione w protokóle lustracji.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni w zakresie gospodarki lokalami użytkowymi i wolnymi powierzchniami, a zawarte umowy najmu i dzierżawy wypełniają dyspozycje Kodeksu cywilnego (Tytuł XVII: Dział I – Najem art. 659 i art. 660 i Dział II – Dzierżawa) oraz zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych i innych usług, a postanowienia tych umów zapewniają ochronę jej interesów, nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie wyceny wartości wykonanych usług.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów stanowiące podstawę do określenia jej potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych rzeczowo-finansowych planów remontów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Przeprowadzono również kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymaganych art. 62 Prawa budowlanego – ich zakres i częstotliwość spełniają wymogi obowiązujących przepisów, a kompletność i sposób prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych nie budzi zastrzeżeń.

Spółdzielnia realizuje wymogi określone w art. 4 ustęp 4¹ pkt. 2 u.s.m., tj. prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, a ewidencja ta uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Ogółem w latach 2009-2012 Spółdzielnia poniosła nakłady na remonty w wysokości 3 009 852 zł, z tego nakłady na zaspokojenie potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości wyniosły 2 566 805 zł oraz nakłady na remont mienia wspólnego 443 047 zł.

Według stanu na koniec 2012 roku saldo funduszu remontowego ewidencjonowanego na poszczególne nieruchomości było dodatnie i wynosiło 6 849 138 zł, z tego 65 nieruchomości posiadało dodatnie saldo funduszu remontowego w łącznej kwocie 7 395 541 zł, natomiast 8 pozostałych nieruchomości posiadało ujemne saldo funduszu remontowego w łącznej kwocie 546 403 zł.

Fundusz remontowy tworzony na pokrycie kosztów remontów mienia wspólnego na dzień 31 grudnia 2012 roku wykazywał dodatnie saldo w kwocie 1 030 833 zł. Ogółem saldo funduszu remontowego w skali Spółdzielni było dodatnie i wynosiło 7 879 971 zł.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców wyłanianych w drodze przetargów organizowanych zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni unormowaniami wewnętrznymi, a umowy zawarte z

tymi wykonawcami wypełniały dyspozycje Kodeksu cywilnego (Tytuł XV – art. 627 i następne, i Tytuł XVI – art. 647 i następne) w zakresie wymogów jakim powinny odpowiadać umowy o roboty budowlane i zapewniały należytą ochronę interesów Spółdzielni; zbadane umowy zawarte zostały z obcymi wykonawcami w trybie przetargów nieograniczonych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji umów zawartych z wykonawcami robót remontowych, ich udokumentowaniu i rozliczaniu, a także w dokumentowaniu i rozliczaniu prac wykonanych siłami własnymi Spółdzielni. Zastrzeżeń nie budzi również sposób sprawowania nadzoru nad realizowanymi remontami wykonywanego przez pracowników Spółdzielni; osoby te legitymowały się uprawnieniami budowlanymi, wymaganymi zaświadczeniami i ubezpieczeniem oraz stosownymi świadectwami kwalifikacyjnymi.

Pozytywnie należy ocenić realizację przez Spółdzielnię działań energooszczędnych, w ramach których do końca okresu badanego Spółdzielnia posiadała:

- całkowite docieplenie ścian zewnętrznych 70 budynków Spółdzielni (w tym wszystkich 64 budynków mieszkalnych),
- opomiarowanie zużycia ciepła i wody we wszystkich budynkach,
- indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła i wody we wszystkich 2 094 lokalach Spółdzielni (w tym w 2 020 lokalach mieszkalnych – 100%),

Spółdzielnia posiada wystarczające unormowania wewnętrzne określające podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgowa Spółdzielni w okresie badanym prowadzona była w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów znowelizowanej ustawy o rachunkowości, a także terminowo i prawidłowo sporządzono sprawozdania finansowe, które zostały poddane badaniu przez podmioty uprawnione do przeprowadzenia tych badań z listy Krajowej Izby Biegłych Rewidentów i uzyskały pozytywną opinię badających (bez zastrzeżeń). Sprawozdania te zostały zatwierdzone przez doroczne Walne Zgromadzenie Członków i terminowo złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych z wymogami ustawy o rachunkowości.

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 zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, zasilające jej gospodarkę.

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 Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

HCz/134/2013