

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ENERGETYK”
os. Przyjaźni 6; 84-200 Wejherowo
tel : (0-58) 672 28 49, fax : (0-58) 672 28 66

Godziny przyjęć interesantów
Poniedziałki: 8⁰⁰– 17⁰⁰
Wtorek – czwartek: 7⁰⁰– 15⁰⁰
Piątek: 7⁰⁰– 14⁰⁰

Konto bankowe:
PKO BP o/ Wejherowo
09 1020 1912 0000 9402 0009 4011

Administracje:
Wejherowo tel : (0-58) 672 28 45
Lębork tel : (0-59) 862 75 15
Reda tel / fax : (0-58) 678 35 26



SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
ENERGETYK
w Wejherowie

www.smenergetyk.home.pl

L.dz.: 6721

Wejherowo, 15 marzec 2007r.

Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie za okres od 12.06.2006 r. do 31.12.2006 r.

Komisja Rewizyjna powołana została Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 107/2006 w dniu 12.06.2006 r. Działalność Komisji Rewizyjnej określa par. 94 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie oraz Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Energetyk” w Wejherowie.

Skład Komisji Rewizyjnej:

1. Adrian Markowski – Przewodniczący KR
2. Piotr Graczyk – Z-ca Przewodniczącego KR
3. Ryszard Szulgo – Członek KR

W dniu 04.09.2006 r. nastąpiła zmiana w składzie Komisji.

Pan Ryszard Szulgo zrezygnował z powodu braku możliwości pogodzenia pracy zawodowej z obowiązkami Członka KR.

W związku z tym na Członka Komisji Rewizyjnej Rada Nadzorcza powołała Krystynę Hołodowską.

Komisja Rewizyjna działała w oparciu o **Plan Pracy Komisji Rewizyjnej**.

W ramach Planu Pracy KR wyznaczono do realizacji zadania długoterminowe oraz bieżące.

W zakresie zadań bieżących zrealizowano:

Kontrolę dokumentacji w Dziale Członkowsko - Mieszkaniowym pod kątem prawidłowości jej prowadzenia.

Komisja odbyła 24 posiedzenia, skontrolowano wszystkie teczki członkowskie, które znajdowały się w tym czasie w pomieszczeniu.

Stwierdzono bardzo wiele nieprawidłowości w prowadzeniu dokumentacji, za które jednoosobowo była odpowiedzialna pracownica Działu Członkowsko – Mieszkaniowego X. XXXXXXXX, zatrudniona jako specjalistka d/s członkowsko - mieszkaniowych.

Wymienione poniżej nieprawidłowości powtarzają się wielokrotnie, a mianowicie:

1. Brak rejestru umów kupna i sprzedaży mieszkań.
2. Brak rejestru aktów notarialnych dla umów kupna i sprzedaży mieszkań.
3. Brak rejestru zaświadczeń wydanych w celach związanych z hipotecznym obciążeniem mieszkań.
4. Brak rejestru wydawania innych zaświadczeń i dokumentów.
5. Brak zestawienia dokumentów, które powinny znajdować się w teczkach członkowskich mieszkańców (brak stosownego wzorca).
6. Brak w teczkach członkowskich mieszkańców dokumentów potwierdzających dokonanie wpłat wkładów budowlanych, opłat członkowskich, opłat rejestrowych.
7. Brak w teczkach mieszkańców dokumentów potwierdzających dokonanie wpłaty z tytułu nabycia mieszkań.
8. W nielicznych teczkach stwierdzono brak aktów notarialnych na podstawie, których od 2001 roku powinny być zawierane umowy kupna i sprzedaży mieszkań.

9. Po 2001 r. akceptowano zawieranie umów cywilnych między kupującymi i sprzedającymi (umowy z mocy obowiązującego prawa nieważne).
10. Po 2001 roku Spółdzielnia zawierała umowy cywilne z kupującymi i sprzedającymi mieszkania (umowy z mocy obowiązującego prawa nieważne).
11. W niektórych teczkach członkowskich mieszkańców znajdują się niepotwierdzone przez mieszkańców decyzje przydziału lokali.
12. W niektórych teczkach członkowskich mieszkańców znajdują się nieodebrane decyzje przydziału lokali (w przypadku zaginięcia w/w mieszkaniec może stracić prawo do lokalu, gdyż nie posiada dokumentu stwierdzającego przydzielenie i nabycie mieszkania oraz prawa do zamieszkiwania).
13. Brak podpisów uprawnionych pracowników na wnioskach o przydział mieszkań stwierdzających prawidłowość złożonych wniosków.
14. Brak podpisów członków Zarządu Spółdzielni na formularzach o przydziale lokali mieszkańcom.
15. Brak podpisów mieszkańców na formularzach o przydziale lokali.
16. Brak podpisów mieszkańców na deklaracjach członkowskich o przystąpieniu w poczet Członków Spółdzielni.
17. Brak podpisów członków Zarządu Spółdzielni na deklaracjach członkowskich o przyjęciu mieszkańca w poczet Członków Spółdzielni.
18. Brak w teczkach członkowskich Uchwał Zarządu, Rady Nadzorczej, ZPCz wykluczających i przywracających członkostwo oraz uchylających Uchwały o wykluczeniu (liczne przypadki).
19. Brak dokumentów potwierdzających inne uzgodnienia między spółdzielnią a mieszkańcami np. wyrażen zgody na korzystanie z dodatkowej powierzchni użytkowej, na korzystanie z dodatkowych pomieszczeń piwnicznych lub ich zamiany, na wymianę okien, grzejników lub ich likwidację, przestawianie lub likwidację ścian działowych, umów na wynajem garaży itp.
20. Brak w teczkach członkowskich korespondencji związanej z egzekucją długów od mieszkańców i innej.
21. Brak wyceny mieszkań w przypadkach sprzedaży mieszkań przez Spółdzielnię.
22. W niektórych teczkach mieszkańców znajdują się niewysłane pisma adresowane do nich.
23. Dokumenty nie są wpięte chronologicznie, w niektórych teczkach są włożone luzem, co grozi zaginięciem w/w.
24. Stwierdzono stosowanie metody przekazywania mieszkań do zbycia przez Spółdzielnię, z zastosowaniem wypłaty wkładu budowlanego byłemu lokatorowi (prawdopodobnie ze środków Spółdzielni) przed jego rzeczywistą sprzedażą nowemu lokatorowi. Mieszkania takie sprzedawano bez właściwej wyceny w budzących wątpliwości okolicznościach i terminach.
25. W imieniu Spółdzielni określone mieszkania w punkcie 24 sprzedawali Członkowie Zarządu na podstawie umów cywilnych, mimo iż od 2001 roku obowiązuje zasada sprzedaży za pomocą aktu notarialnego.
26. W przyśpieszonym trybie Zarząd (poza planowymi posiedzeniami Zarządu) bez wiedzy i stosownej decyzji Rady Nadzorczej lub ZPCz ponownie przyjmował w poczet członków mieszkańców wykluczonych przez RN mających zadłużenie, wyroki o egzekucję, sądowe nakazy eksmisji umożliwiając im sprzedaż lokali.
27. Komisja Rewizyjna stwierdziła brak kilku teczek członkowskich. Do momentu sporządzania sprawozdania odnaleziono część teczek w archiwum, w dalszym ciągu brakuje trzech teczek.
28. W nielicznych teczkach znajdują się dowody wpłaty wkładu budowlanego na inne osoby niż te, które otrzymały przydział lokalu (zdarzały się przypadki użycia korektora i sfalszowania w ten sposób nazwiska osoby oraz daty wpłaty wkładu).
29. W teczce jednego z mieszkańców stwierdzono niewpięty dokument dotyczący wypłaty należności z tytułu zakupu mieszkania.
30. W pomieszczeniu socjalnym pracowników obsługi znaleziono wpięty w segregator (segregator OPEC z odczytami z poprzednich lat) **dokument dotyczący eksmisji dłużnika**, kierowany do Spółdzielni przez Komornika Sądowego ze Słupska.
31. Dodatkowo stwierdzono, że pracownica Działu Członkowsko – Mieszkaniowego po powołaniu przez Radę Nadzorczą na Członka Zarządu próbowała naprawić lub zatrzeć ślady po nieprawidłowościach, jakie miały miejsce w dziale członkowsko - mieszkaniowym, czego ewidentnym dowodem są jej działania od miesiąca października 2005 roku w celu uwolnienia

z zajęcia sądowego na wniosek prokuratury mieszkania po Członku Zarządu, które to obciążone było zastawem hipotecznym oraz sprzedawane było przez Spółdzielnię niezgodnie z prawem, bez powiadomienia nabywcy o zastawie hipotecznym (bez sprawdzenia ksiąg) i bez zawierania umowy notarialnej.

Komisja Rewizyjna dokonała kontroli teczek członkowskich znajdujących się w archiwach.

Stwierdzono w bieżącym archiwum zabezpieczonym przed dostępem osób nieupoważnionych, żeteczki członkowskie wrzucone są do kartonu, nie są opisane, ani zewidencjonowane. Karton jest otwarty.

Teczki znajdujące się w archiwum podstawowym leżały luzem na podłodze – niezabezpieczone.

Stwierdzono brak odpowiedzialności byłego pracownika Działu Członkowsko – Mieszkaniowego.

W celu uzupełnienia i uaktualnienia dokumentów członkowskich niezbędne jest zapraszanie mieszkańców na spotkanie w Spółdzielni w związku z koniecznością uzupełnienia dokumentacji i złożenia podpisów pod stosownymi dokumentami, wydania ich mieszkańcom, sprawdzenia ksiąg wieczystych w celu wyeliminowania przypadków podobnych do „mieszkania” Członka byłego Zarządu oraz wykrycia ewentualnych innych zobowiązań Spółdzielni, które zostały zatajone przez Zarząd odwołany we wrześniu 2005 r. oraz nieujawnione przez pracowników Spółdzielni.

II. Kontrola Rejestru Członków SM „Energetyk” w Wejherowie

Błędy w dokumentacji:

1. Brak dat przystępowania członków do Spółdzielni (częste przypadki).
2. Stwierdzono zamianę mieszkania między spółdzielniami, lecz nie wymieniono jakimi.
3. Brak informacji o sprzedaży mieszkań przez niektórych członków (mimo, że takie zdarzenia miały miejsce).
4. Cechą charakterystyczną dotyczącą również tych dokumentów są przypadki stosowania korektora, zaklejania kartkami poprzednich zapisów.

I. Kontrola Uchwał Zarządu (odwołanego we wrześniu 2005 r.)

1. Stwierdzono przypadki umorzeń należności mieszkańcom nie podając przyczyny ani kwoty w/w
2. Ustalano znaczne wysokości pogotowia kasowego:
 - a) Uchwała 3/93 – 100 mln zł.
 - b) Uchwała 5/99 – 30 tys. zł (poprzedni zapis zamazano).
 - c) Uchwała 18/97 – 60 tys. zł.
 - d) Uchwała 108/99 – 200 tys. zł.
 - e) Uchwała 71/2000 r. – 300 tys. zł.
1. Wielokrotnie podejmowano decyzje o poręczaniu kredytu dla jednej z wejherowskich firm:
 - a) Uchwała 9/99 z 21.01.99 r. – 71 tys. zł.
 - b) Uchwała 58/99 z 09.07.99 r. – poręczenie na kwotę 100 tys. zł.
 - c) Uchwała 85/02 – zobowiązania kredytowe dla tej samej firmy – 80 tys. zł.
 - d) Uchwała 67/2000 z 07.12.2000 r. – upoważnienie dla firmy do zaciągnięcia kredytu w wysokości 100 tys. na 36 miesięcy.
 - e) Uchwała 50/99 – Zarząd podjął decyzję o sprzedaży i przepisaniu numeru telefonu Członkowi byłego Zarządu za 100 zł.
 - f) Uchwała 47/2003 r. z 21.05.03 r. – poręczenie kredytu bez podania kwoty.
 - g) Uchwała 47/2002 (sfalszowana) poręczenia kredytu na kwotę 167 tys. z dn. 21.05.02 r.

Komisja Rewizyjna postanowiła sprawdzić dwa dokumenty, budzące duże wątpliwości.

Sprawa dotyczy Uchwał Zarządu 47/2002 i 47/2003.

1. Uchwała 47/2002 r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie z dnia 21.05.2003 r., na której skreślono rok 2003, następnie wpisano długopisem 2002 r. Przy numerze Uchwały Zarządu 47/2002 zamazano korektorem poprzednią datę, następnie wpisano długopisem rok 2002 (pod zmienioną datą umieszczony jest podpis pracownika Spółdzielni).

W/w Uchwała dotyczy podjęcia decyzji o udzieleniu poręczenia kredytowego wymienianej wcześniej firmie na zaciągnięcie kredytu w wysokości 167.600,-zł w Urzędzie Pracy.

Pod treścią Uchwały znajdują się imienne pieczętki wraz z nieczytelnymi podpisami dwóch Członków Zarządu.

Opisana uchwała została sfalszowana. Dowodem, że taki fakt miał miejsce, jest Protokół nr 19 z posiedzenia Zarządu Spółdzielni z dnia 06.08.2002 r. zawierający Uchwałę 47/2002, która dotyczy skreślenia z rejestru członków Spółdzielni mieszkańca z dniem 06.08.2002 r. Pod Uchwałą 47/2002 (o skreśleniu z członkostwa) znajduje się pieczętka Zarządu i dwa nieczytelne podpisy.

2. Uchwała 47/2003 r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie z 21.05.2003 r.

Treść tej Uchwały jest identyczna jak poprzedniej, dotyczy również podjęcia decyzji o poręczeniu kredytu tej samej firmie na zaciągnięcie kredytu w wysokości 167.600,-zł w Urzędzie Pracy na okres 48 miesięcy.

Pod Uchwałą 47/2003 znajduje się pieczętka Zarządu i dwa nieczytelne podpisy.

Komisja Rewizyjna stwierdziła, że 21.05.2003 r. (według protokołu Zarządu nr 11 odbyło się posiedzenie Zarządu, ale nie podjęto na nim Uchwały 47/2003.

Komisja Rewizyjna stanowczo twierdzi, że uchwały Zarządu Spółdzielni:

47/2002 z 21.05.2002 r. (skreślono rok 2003 dopisano długopisem 2002 rok, na której zmazano korektorem datę przy numerze uchwały) oraz

47/2003 z 21.05.2003 r. (nieprawdziwa data) **zostały sfalszowane.**

Stwierdzono, że w protokółach Zarządu brakuje Uchwał: 47/2003; 48/2003 oraz 49/2003;

II. Kontrola Protokółów Zarządu (do IX 2005 r.)

3. Protokół nr 29/2000 r. – Zarząd wyraził zgodę na poręczenie kredytu w wysokości 100 tys. zł wejherowskiej firmie.
4. Protokół nr 12/94 – Zarząd przydzielił mieszkanie Członkowi Zarządu.
5. Protokół nr 2/2003 – wybrano firmę do robót malarskich (prywatnie zięć członka Zarządu) za kwotę 71.99, 65 zł netto.
6. Protokół nr 3/2004 r. z 21.01.04 – Zarząd postanowił udzielić poręczenia kredytu na kwotę 80.000,- zł tej samej firmie.
7. Stwierdzono braki numerów uchwał.
8. Protokoły zawierają głównie uchwały dotyczące poręczenia licznych kredytów, spraw członkowskich, brakuje ważnych uchwał w sprawach gospodarczo – finansowych, remontowych, przeglądów budynków oraz innych.
9. Komisja na podstawie przeprowadzonych kontroli stwierdza, że Organy Spółdzielni sprzed 27.09.2005 r. nie były zainteresowane sytuacją gospodarczo – finansową, lecz zajmowały się sprawami mniej ważnymi, łamiąc przy tym prawo, doprowadzając Spółdzielnię do tragicznej sytuacji.
10. Protokół nr 19/2002 z 06.08.2002r. zawiera uchwałę 47/2002 dotyczącą skreślenia z Rejestru Członków, a nie uchwałę o poręczeniu kredytu.

III. Nie zrealizowano:

Komisja Rewizyjna podczas kontroli napotkała na trudności związane ze sprawdzeniem teczek członkowskich pod względem finansowym z powodu długotrwałej absencji chorobowej pracowników działu księgowego oraz częstymi zmianami na tym stanowisku.

IV. W trakcie realizacji:

1. Kontrola Uchwał Zarządu od 01.09.2005 r do 31.12.2006 r.
2. Kontrola Protokółów Zarządu od 01.09.2005 r do 31.12.2006 r.
3. Zawieranych umów z usługodawcami po 01.09.2005 r.
4. Aktualnie czynnych umów z usługodawcami.
5. Zobowiązanie niektórych członków Spółdzielni do dostarczenia dokumentacji związanej z zajmowanym lokalem.

6. Wyjaśnienie sprawy związanej z kupnem mieszkania przy prawdopodobnym jednoczesnym wypłaceniu określonej kwoty kupującemu mieszkanie.

Komisja Rewizyjna równolegle wykonywała w omawianym okresie inne bieżące kontrole na zlecenie Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna po dokonanych kontrolach opracowywała wnioski oraz informacje dla Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza po przegłosowaniu kierowała do Zarządu wnioski pokontrolne w celu ich realizacji.

Sporządziła:
Krystyna Hołodowska

Sprawdził pod względem formalnym:
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Bernard Włodarczyk

Komisja Rewizyjna:

1. Adrian Markowski – Przewodniczący KR
2. Piotr Graczyk – Z-ca Przewodniczącego KR
3. Krystyna Hołodowska – Członek KR