



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

REGON 010036591

NIP.525-001-10-07

Warszawa, dnia 31.12.2008 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ENERGETYK”

Os. Przyjaźni 6

84-200 Wejherowo

S.M. „Energetyk”	
Wpłynęło dn. 31.12.2008	20.....r.
L.dz. 104	Zał.W

W załączeniu przesyłamy list polustracyjny za przeprowadzone na Wasze zlecenie badanie lustracyjne działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2005 roku do 31.12.2007 roku.

Protokół z przeprowadzonej lustracji został przekazany organom Spółdzielni przez przeprowadzającą lustrację – p. Alfredę Zeńko.

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
DYREKTOR BIURA ZWIĄZKU

Ryszard Jajszczyk



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 31.12.2008 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ENERGETYK”

Os. Przyjaźni 6
84-200 Wejherowo

W wyniku umowy z dnia 27 sierpnia 2008 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „ENERGETYK” w Wejherowie w dniach od 1 września do 2 grudnia 2008 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, wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
5. 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.
6. 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.
7. 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 lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu Spółdzielni i podległych im pracowników.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja dotycząca wykonania prac o charakterze remontowym,
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgowa,
- 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 „ENERGETYK” w Wejherowie przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego art.91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja kompleksowa została przeprowadzona w dniach od 19.10.2005 roku do 16.01.2006 roku obejmując całość jej działania w latach 2002-2004.

Pozytywnie również należy ocenić fakt, iż wnioski z tej lustracji (18) zostały przedstawione Zebraniu Przedstawicieli Członków (3.06.2006 roku), a najwyższy organ Spółdzielni przyjął je do realizacji stosowną uchwałą, co odpowiada wymogom art.38 § 1 ust.3 Prawa spółdzielczego.

W świetle ustaleń lustracji:

- 1/ W badanym okresie Spółdzielnia dokonała zmian statutu dostosowując jego postanowienia do aktualnych warunków prawa, a aktualizacje te – łącznie z ostatnią – dostosowującą statut do ustawy z 14.06.2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw – zostały zarejestrowane przez sąd.

Ustalenia lustracji wskazują, że:

- czynności dokonane przez Spółdzielnię zmierzające do opracowania i uchwalenia wymuszonych przez ustawy zmian wprowadzone zostały z zachowaniem obowiązujących procedur i terminów,
 - zgłoszenia wniosków o rejestrację dokonanych zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym następowały w terminach przewidzianych prawem.
- 2/ Spółdzielnia posiada wymagane statutem i wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione.

Ponieważ znaczna część posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów została uchwalona przed ostatnimi zmianami statutu, to aktualnie niezbędnym jest dokonanie szczegółowej analizy norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zapewnienia pełnej ich zgodności z tymi zmianami i z aktualnie obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe przepisami prawa; prace w tym zakresie zostały już podjęte, o czym świadczy fakt uchwalenia przez organy Spółdzielni w 2008 roku niektórych regulaminów.

W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Zebranie Przedstawicieli Członków, Rada Nadzorcza, 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 Członków. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tych organów.

Mankamentem była niska frekwencja na Zebraniach Grup Członkowskich; badania wskazują jednak, że członkowie zostali powiadomieni o tych Zebraniach w sposób zgodny z normami wewnętrznymi Spółdzielni.

W świetle ustaleń lustracji:

- 1/ W badanym okresie (16.04.2005 roku) miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z upływem 3-letniej kadencji, a lustracja wykazała poprawność tych działań.
- 2/ Decyzje Rady Nadzorczej nie wykraczały poza zakres kompetencji tego organu.
- 3/ Częstotliwość posiedzeń oraz sposób udokumentowania pracy Rady wypełniały wymogi określone regulaminem Rady
- 4/ Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi problemami Spółdzielni, a przede wszystkim sprawami wynikającymi z wypełniania funkcji kontrolno-nadzorczej oraz normatywnej jednak zakres obowiązków tego organu określony Prawem spółdzielczym i normami wewnętrznymi Spółdzielni nie był w wystarczający sposób realizowany. I tak m.in. Rada Nadzorcza nie:
 - dokonywała okresowych ocen relacji kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z podziałem na osiedla,
 - uchwalała planów gospodarczych w zakresie gospodarki remontowej, wyjątkiem był 2007 rok dla którego Rada zatwierdziła do realizacji przedłożony jej projekt zakresu robót remontowych w Spółdzielni,
 - opiniowała sprawozdań z pracy Zarządu na Zebranie Przedstawicieli Członków, a niedostatek ten ma szczególne znaczenie biorąc pod uwagę fakt, iż sprawozdania te były ogólnikowe (na ich podstawie nie można było powziąć informacji o działaniach remontowych Spółdzielni tak w zakresie programu rzeczowego jak i sposobu jego realizacji).

Lustracja nie wykazała uchybień w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m.in. tryb zwoływania posiedzeń, przestrzeganie ustalonego podziału czynności oraz postanowień precyzujących zakres spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, sposób udokumentowanie posiedzeń) ale zastrzeżenia budzi fakt nie przekazywania przez ustępujący Zarząd obowiązków kolejnemu Zarządowi stosownym protokołem zdawczo-odbiorczym.

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. Ocena ta nie może abstrahować od faktu, iż w badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowało kolejno 20 składów osobowych Zarządu, które posiadały rejestrację sądową.

W tej sytuacji ocena działania Zarządu Spółdzielni w latach 2005-2007 musi być zróżnicowana dla poszczególnych składów osobowych tego organu, a podstawą tej oceny mogą być wyłącznie decyzje i działania czy zaniechania danego składu osobowego.

Lustracja nie wykazała niedomagań w funkcjonowaniu Rad Osiedli i w udokumentowaniu pracy tych organów.

W świetle ustaleń lustracji:

- w 2006 roku Rada Nadzorcza uchwaliła strukturę organizacyjną dostosowaną do ówczesnych i aktualnych potrzeb i warunków działania Spółdzielni,
- w badanym okresie średnioroczna liczba zatrudnionych zmniejszyła się z 49 do 42 etatów,
- w latach 2006-2007 łączne wydatki na wynagrodzenia osobowe i bezosobowe przekroczyły kwoty zalimitowane w planach gospodarczo-finansowych (o 16,4% w 2006 roku i o 3,20% w 2007 roku); natomiast brak założeń planowych na 2005 rok nie pozwala na dokonanie oceny w tym zakresie,
- sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej zastrzeżeń nie budzi,
- Spółdzielnia posiada regulamin pracy oraz Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy wpisany do rejestru prowadzonego przez Okręgowego Inspektora Pracy; badania nie wykazały przypadków niedostosowania tych unormowań oraz Kodeksu pracy oraz przypadków ich nieprzestrzegania,
- biegli rewidenci badający sprawozdania finansowe Spółdzielni za 2006 i 2007 rok wykazali niedostatki funkcjonalnej kontroli wewnętrznej Spółdzielni, a dotyczy to w szczególności I półrocza 2007 roku, w którym to okresie powierzono obowiązki sporządzania dokumentacji płacowej osobie niekompetentnej przy jednoczesnym nie zapewnieniu właściwej kontroli nad pracą tej osoby; na niedostatki kontroli wewnętrznej w Spółdzielni istotny wpływ miała duża fluktuacja załogi oraz liczne zmiany w składzie osobowym Zarządu, a przejawem tych niedostatków były wymienione w protokóle lustracji przypadki nie przestrzegania postanowień ustawy o rachunkowości oraz instrukcji kasowej.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie.

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

Zgodnie z art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyk” w Wejherowie samodzielnie zarządza nieruchomościami, które stanowią jej mienie zlokalizowanymi w czterech miejscowościach (Wejherowo – 24 budynki, Reda – 36 budynków, Lębork – 7 budynków i Gniewino – 3 budynki).

Selektywna wizytacja tych nieruchomości wykazała, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyłym stanie porządkowym ale wystąpiły niedomagania o charakterze technicznym, które wymagają usunięcia, a poprawi to nie tylko stan utrzymania technicznego ale również ogólna estetykę zasobów.

W świetle ustaleń lustracji:

- 1/ Do dnia zakończenia badań lustracyjnych Spółdzielnia nie zaktualizowała uchwalonego w 2004 roku „regulaminu ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w SM „Energetyk”, który nie jest dostosowany do uchwalonych 14.06.2007 roku przepisów ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 31.07.2007 roku.
- 2/ W okresie objętym badaniem Spółdzielnia nie zaprowadziła ewidencji umożliwiającej odrębne dla każdej nieruchomości rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; konieczność weryfikacji i dostosowania do obowiązujących przepisów prawa dotychczasowej formy i sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych wykazali biegli rewidenci badający sprawozdania finansowe Spółdzielni za 2007 rok. W badanym okresie zgodnie z postanowieniami regulaminu określającego zasady rozliczenia kosztów i ustalania opłat za używanie lokali wynik finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowym ustalany był łącznie dla całości zasobów Spółdzielni.
- 3/ W 2005 roku gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 5.963 zł, w 2006 roku nadwyżka z tego tytułu wyniosła w 39.599 zł, natomiast w 2007 roku Spółdzielnia zamknęła tę działalność ujemnym wynikiem finansowym w wysokości 292.854 zł. Nadwyżki te oraz niedobór zwiększyły odpowiednio przychody oraz koszty tej gospodarki w roku następnym, co odpowiada wymogom art.6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podkreślić jednak należy, że:

- a ujemny wynik finansowy w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2007 roku istotny wpływ miała zmiana metodologii kwalifikowania niektórych kosztów związanych z technicznym utrzymaniem zasobów; w latach 2005-2006 część wydatków na techniczne utrzymanie zasobów została sfinansowana środkami funduszu remontowego, natomiast w 2007 roku wydatki te – określane przez Spółdzielnię jako roboty o charakterze konserwacyjnym – obciążą koszty eksploatacji,
- uzyskanie dodatnich wyników finansowych w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w latach 2005-2006 możliwe było wyłącznie dzięki zakwalifikowaniu przez Spółdzielnię do przychodów tej gospodarki uzyskanych nadwyżek przychodów nad kosztami pozostałej działalności operacyjnej i finansowej,
- niedobór przychodów w stosunku do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2007 roku (-292.854 zł) byłby jeszcze wyższy gdyby Spółdzielnia nie uzyskała znaczących nadwyżek przychodów nad kosztami pozostałej działalności operacyjnej i finansowej (łącznie 96.815 zł), które zakwalifikowała jako przychody gzm.

Na tle tych ustaleń Związek przypomina, że do 2006 roku włącznie możliwe było kwalifikowanie do przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przychodów i kosztów pozostałej działalności operacyjnej i finansowej pod warunkiem, że Spółdzielnia określiła je w statucie jako przychody i koszty gzm; przy takim określeniu koniecznym było ponadto zapewnienie zgodności między zapisami statutu (koszty kwalifikowane jako dotyczące gospodarowania zasobami mieszkaniowymi), a postanowieniami regulaminu rozliczania kosztów gzm, regulaminu gospodarki finansowej oraz wymogami ewidencyjnymi Zakładowego Planu Kont.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (w brzmieniu nadanym nowelizacją uchwaloną w 2006 roku) koszty i przychody pozostałej działalności operacyjnej i finansowej inne niż koszty i przychody działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości muszą być ewidencyjnie wyodrębnione, a wynik finansowy tych działalności podlega opodatkowaniu. Dopiero dochód netto (po opłaceniu podatku) jest nadwyżką bilansową o przeznaczeniu której decyduje Walne Zgromadzenie.

Od 1 stycznia 2007 roku nie jest możliwe traktowanie osiągniętego wyniku na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej jako wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zwiększającego koszty lub przychody roku następnego.

Osiągany przez spółdzielnię wynik z gospodarki lokalami użytkowymi, dochody z tytułu wynajmu części elewacji budynku pod szyldy i reklamy oraz z działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym przez Ministerstwo Finansów nie może podlegać rozliczeniu jako wynik

gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zwiększać przychodów lub kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

4/ W dniu 21.06.2008 roku Walne Zgromadzenie Członków podjęło uchwałę nr 9/2008 o pokryciu powstałego niedoboru finansowego w gospodarce zasobami mieszkaniowymi wolnymi środkami finansowymi Spółdzielni pochodzącymi z funduszu zasobowego oraz z działalności gospodarczej.

Uchwała ta spotęgowała trudności finansowe Spółdzielni. W opinii Związku nie jest możliwe wykorzystywanie środków funduszu zasobowego Spółdzielni na pokrywanie części kosztów świadczeń usługowo-gospodarczych Spółdzielni na rzecz członków. Koszty takie mogą być pokrywane wpłatami wnoszonymi przez członków (odbiorców określonych usług) oraz środkami nadwyżki bilansowej Spółdzielni o ile taką decyzję podejmie Walne Zgromadzenie.

Zwracamy uwagę, że w okresie trwania Spółdzielni żadnemu członkowi Spółdzielni nie przysługuje roszczenie w stosunku do funduszu zasobowego.

Według stanu na 31.12.2007 roku zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych Spółdzielni wyniosły 592.637 zł, co stanowiło 6,96% rocznego wymiaru tych opłat; poziom tych zadłużeń wzrósł w stosunku do poziomu z analogicznego okresu w 2005 roku (6,78%) i w 2006 roku (5,75%).

Niepokojącym jest również wysoki udział zaległości 3 miesięcznych i dłuższych w ogólnej kwocie zadłużeń od lokali mieszkalnych (ok. 66,26%).

Jeśli idzie o lokale użytkowe, to na koniec 2007 roku poziom zadłużeń od tych lokali wyniósł ok. 23,3% i był wyższy niż w 2005 roku (14,05%) i w 2006 roku (16,55%).

Podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych największy udział w tych zadłużeniach miały zaległości 3 miesięczne i dłuższe (ok. 83,71%).

Poziom zadłużeń w opłatach za używanie lokali mieszkalnych na koniec 2007 roku był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast w przypadku lokali użytkowych poziom tych zadłużeń był wyższy od przeciętnego.

Występujące zadłużenia ograniczały możliwości gospodarcze Spółdzielni. Wskazuje to na konieczność zintensyfikowania podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, ale niezbędnym jest określenie w statucie bądź w stosownym regulaminie zasad oraz trybu wynajmu lokali użytkowych.

Spółdzielnia zawarła umowy z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów, umowy te zapewniają ochronę interesów Spółdzielni, a Spółdzielnia w pełni egzekwowała swoje uprawnienia wynikające z treści tych umów.

Po kontroli przeprowadzonej w 2006 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łęborku Spółdzielnia wykonała wydane przez ten organ zalecenia, w tym m.in. założono nowe książki wg wzoru odpowiadającego wymogom aktualnych przepisów prawa. Natomiast istotne zastrzeżenia budzi sposób prowadzenia tych książek; niedomaganiem wykazanim przez lustrację było nie dokonanie w książkach wpisów o wykonanych robotach w danym obiekcie z podaniem zakresu tych robót oraz dat ich odbioru.

Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole wymagane art.62 Prawa budowlanego ale na podstawie dokumentacji okazanej w trakcie lustracji nie sposób precyzyjnie ustalić jakie były potrzeby remontowe Spółdzielni wynikające z przeglądów oraz jaki był zakres rzeczowo-finansowy robót remontowych wykonanych przez Spółdzielnię w badanym okresie; lustratorowi okazano jedynie uchwałę Rady Nadzorczej nr 020/2007 z 5.02.2007 roku zatwierdzającą potrzeby remontowe zasobów Spółdzielni z określeniem przewidywanych kwot nakładów.

W świetle ustaleń lustracji:

- w latach 2005-2007 nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych zasobów wyniosły łącznie 4.132.514 zł,
- nakłady te zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych przychodów funduszu remontowego, który na koniec 2007 roku zamknął się saldem dodatnim w wysokości 2.373.165 zł,
- w nakładach sfinansowanych funduszem remontowym figurowały wydatki dla których właściwym byłoby aby zostały odniesione w ciężar kosztów eksploatacji; wydatki te zostały wymienione w protokole lustracji – str.56-58 (m.in. konserwacja domofonów oraz anten T.K); w związku z dokonaną w 2007 roku zmianą metodologii kwalifikowania niektórych kosztów dotyczących utrzymania zasobów niektóre z tych kosztów w 2007 roku obciążały koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- począwszy od 1.01.2008 roku w Spółdzielni założono ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego z podziałem na poszczególne nieruchomości, co wypełnia wymogi art.4¹ ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- roboty o mniejszym zakresie finansowo-rzeczowym (konserwacje i drobne naprawy) zostały wykonane siłami własnymi Spółdzielni – natomiast roboty o większym zakresie finansowo-rzeczowym oraz roboty specjalistyczne zostały zrealizowane przez usługodawców obcych,
- umowa o docieplenie ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych w Wejherowie, Redzie, Łęborku i Gniewinie zawarta w dniu 24.09.2002 roku z firmą „ELMOT” Sp. z o.o. z Nowego z terminem realizacji do 30.10.2010 roku – nie zawiera zakresu prac do wykonania, a Spółdzielnia nie posiada (lustrującemu nie okazano) kompletnych dokumentów z wyboru tego usługodawcy; również wybór innych

wykonawców robót (np. Firmy „BEM” jako wykonawcy wymiany drzwi wejściowych do klatek schodowych w budynkach) nie znajduje potwierdzenia w dokumentacji przetargowej, która nie jest kompletna; ponadto umowa o wymianę drzwi wejściowych została zawarta bez zgody Rady Nadzorczej do której zgodnie ze statutem należało wyrażenie takiej zgody w przypadku zaciągania przez Zarząd zobowiązania o określonej w statucie wysokości (powyżej. 250 tys. zł),

- dokumentacja wykonanych robót jest niekompletna; brak protokołów odbioru niektórych robót oraz kosztorysów powykonawczych, a w przypadku faktur nr 3/2005, 12/2005, 13/2005, 19/2005 i 22/2005 nie załączono do faktur umów, stąd nie można ustosunkować się co do tego czy płatności te pozostawały w zgodności z umownymi warunkami realizacji przedmiotu umowy,
- w przypadku w/w umowy zawartej z firmą „ELMOT” Sp. z o.o. Nowego z 24.09.2002 roku z terminem zakończenia prac do 30.10.2010 roku (docieplenie ścian budynków) płatność za otrzymane faktury następowała z pominięciem określonego w umowie terminu zapłaty jak również nie zachowano warunku umownego § 3 pkt.3 określającego, że rozliczenie wykonywanych robót nastąpi wg kosztorysu powykonawczego na podstawie obmiaru robót oraz ryczałtowej ceny jednostkowej,
- występują różnice między kosztami umownymi, a kosztami zaewidencjonowanymi w realizacji postanowień umowy w oparciu o wystawione faktury, a różnic tych nie można uzasadnić na podstawie okazanych lustrującemu dokumentów (np. nadpłata na rzecz firmy „TECHEM” w wysokości 14.489,31 zł); oprócz konieczności wyjaśnienia tych spraw należy również wyjaśnić wykazaną na str.69 protokołu lustracji różnicę między potrąconą z faktur, a zaksięgowaną kaucją gwarancyjną.

Spółdzielnia posiada:

- wystarczająco określone podstawy normatywne gospodarki finansowej ale normy te wymagają aktualizacji,
- Zakładowy Plan Kont dostosowany do ustawy o rachunkowości.

W świetle przeprowadzonych badań w związku z rozwiązaniem (27.09.2005 roku) stosunku pracy z Gł. Księgowym – członkiem Zarządu z winy pracownika – bez zachowania okresu wypowiedzenia (KP art.52 § 1) od października 2005 roku do sierpnia 2006 roku prowadzenie ksiąg rachunkowych powierzono uprawnionemu usługodawcy zewnętrznemu natomiast w późniejszym okresie księgi te prowadzone były kolejno przez kilku księgowych będących pracownikami Spółdzielni.

Stosownie do postanowień art.64 ustawy o rachunkowości sprawozdanie finansowe Spółdzielni nie podlega obowiązkowemu badaniu w trybie art.88a Prawa spółdzielczego.

Pozytywnie należy jednak ocenić fakt, iż mimo braku takiego obowiązku sprawozdania finansowe Spółdzielni zostały poddane badaniom prowadzonym przez podmioty posiadające wpis w rejestrze prowadzonym przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów.

Ustalenia lustracji wskazują, że:

- badanie sprawozdania finansowego za 2005 rok było ograniczone do badania wstępnego nie uwzględniającego sprawdzenia poprawności stanu rozrachunków na dzień 30.09.2005 roku; z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego wynika, że badanie to nie miało charakteru badania sprawozdania finansowego w rozumieniu ustawy o rachunkowości, biegły odstąpił od badania stwierdzając księgowania „z powietrza” oraz przypadki dokonywania poprawek przez wymazywanie i przerabianie danych, a nieprawidłowości te są przedmiotem dochodzenia prokuratorskiego,
- wg biegłych rewidentów sprawozdania finansowe za 2006 i 2007 rok sporządzone zostały we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z określonymi w ustawie o rachunkowości zasadami na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych; opinia odnosząca się do 2006 roku została uzupełniona o objaśnienia dotyczące naruszenia przez Spółdzielnię ciągłości stosowania zasad rachunkowości (między 2005 a 2006 rokiem),
- biegli rewidenci badający sprawozdanie finansowe za 2007 rok zwrócili uwagę na konieczność zmiany dotychczasowego sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółdzielni w dostosowaniu do zmian zasad ewidencji kosztów wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
- sprawozdania finansowe Spółdzielni zostały zatwierdzone przez Zebrania Przedstawicieli Członków i złożone w instytucjach uprawnionych (sąd, urząd skarbowy),
- w latach 2002-2005 w gospodarce kasowej wystąpiły rażące nieprawidłowości noszące znamiona czynów przestępczych, które na dzień zakończenia lustracji były jeszcze przedmiotem niezakończonego dochodzenia prokuratorskiego; nieprawidłowości te zostały wymienione w p.6.1.3. protokołu lustracji, a sprzyjały im wykazane tam mankamenty instrukcji gospodarki kasowej,
- decyzją Zarządu z dniem 1.09.2008 roku została zlikwidowana kasa Spółdzielni i aktualnie wszelkie wpłaty i wypłaty wynikające ze zobowiązań i należności Spółdzielni regulowane są poprzez rachunek bankowy.

Spółdzielnia nie posiada kredytów długoterminowych zaciągniętych przed 31.05.1992 roku na realizację budownictwa mieszkaniowego.

Lustracja nie wykazała niewłaściwości w:

- zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych Spółdzielni z wymogami ustawy o rachunkowości; w badanym okresie Spółdzielnia nie prowadziła inwestycji mieszkaniowych,
- rozliczeniach Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów.

W latach 2005-2007 Spółdzielnia nie inwestowała wolnych środków finansowych w zakup nowych akcji i udziałów posiadając już środki ulokowane w ten sposób w SOP „Inekspla” w Sopocie oraz w Bałtyckiej Agencji Poszanowania Energii w Gdańsku; efekt finansowy uzyskany w postaci dywidendy wyniósł 27.100 zł, a środki te zasiliły gospodarkę Spółdzielni. Istotnym źródłem zasilenia finansowego Spółdzielni były także należne i wyegzekwowane odsetki od zaległości z tytułu nieterminowej regulacji opłat za używanie lokali (106.871 zł), a także wolne środki finansowe zdeponowane na bankowych lokatach, od których to środków Spółdzielnia uzyskała oprocentowanie w łącznej wysokości 70.483 zł.

Pomimo tych przychodów w badanym okresie sytuacja finansowa Spółdzielni była trudna, co:

- potwierdzili biegli rewidenci badający sprawozdania finansowe; wprawdzie Spółdzielnia posiada środki pieniężne zgromadzone w banku na lokatach jednakże pochodzą one z odpisów na fundusz remontowy, który nie był w pełni wykorzystywany (wielkość zakumulowanych środków na funduszu remontowym na koniec 2007 roku to 2.373.165 zł),
- skutkowało wysokimi kosztami finansowymi (w kwocie 11.904,78 zł) związanymi z nieterminowym regulowaniem przez Spółdzielnię zobowiązań wobec usługodawców zewnętrznych.

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 lustracji wynika, że zgodnie z uchwałą nr 8 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 16.04.2005 roku członkowie Spółdzielni w okresie od 1.08.2005 roku do 31.12.2006 roku wnosili w ramach opłat eksploatacyjnych zaliczkowe opłaty na poczet sfinansowania kosztów regulacji stanu prawnego gruntów położonych w Wejherowie, Redzie, Lęborku i Gniewinie, przy czym opłaty te nie zostały ewidencyjnie wyodrębnione poza przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi lecz zostały zaliczone do przychodów działalności eksploatacyjnej w 2005 i w 2006 roku; łączna wysokość przychodów Spółdzielni z tego tytułu wyniosła 383.184,72 zł.

W opinii Związku koniecznym jest ewidencyjne wyodrębnienie środków akumulowanych na podstawie tej uchwały i przeznaczenie ich wyłącznie na cel na, który były akumulowane.

Jak wynika z przeprowadzonych badań:

- działalność służb i organów Spółdzielni była przedmiotem stosunkowo licznych rozpraw sądowych i dochodzeń organów ścigania, a niektóre z tych spraw nie zostały jeszcze zakończone; ustalenia na ten temat zawarte są na str.90-94 protokołu lustracji,
- sprawnemu przebiegowi lustracji nie służyły: znaczny bałagan w ewidencjonowaniu, archiwizowaniu i księgowaniu dokumentów, niekompletność dokumentów, częste zmiany na stanowiskach pracy bez sporządzenia na tę okoliczność stosownych protokołów zdawczo-odbiorczych (w tym w trakcie lustracji zmiana na stanowisku Gł. Księgowego).

W tej sytuacji stwierdzić należy, że wyjaśnienie wszelkich wątpliwości związanych z działalnością Spółdzielni nie było możliwe, zwłaszcza, że zbadanie niektórych spraw wymagałoby prowadzenia czynności zbliżonych do postępowania dochodzeniowo-śledczego, do którego lustratorzy nie są uprawnieni.

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

1. Kontynuować prace w celu zapewnienia pełnej zgodności norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym z ostatnimi zmianami statutu i z aktualnie obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe przepisami prawa.
2. Bezwzględnie przestrzegać postanowień Prawa spółdzielczego, statutu oraz norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym w celu wyeliminowania możliwości ponownego wystąpienia w przyszłości wykazanych przez lustrację nieprawidłowości i mankamentów w działalności Spółdzielni i jej organów.

W szczególności zaś należy:

- wzmocnić nadzór i kontrolę Rady Nadzorczej nad pracą Spółdzielni oraz kontrolę funkcjonalną nad pracą służb Spółdzielni,
 - ściśle przestrzegać zasady prowadzenia gospodarki Spółdzielni na podstawie kompletnych planów gospodarczo-finansowych uwzględniających gospodarkę remontową, które to plany powinna uchwalić Rada Nadzorcza,
 - przestrzegać zasady protokolarnego przekazywania obowiązków przez ustępujących pracowników Spółdzielni, w tym także przez członków Zarządu.
3. Przestrzegać ustaleń planów określających kwoty zalimitowane na wydatki osobowe i bezosobowe.
 4. Usunąć wykazane w trakcie przeglądu mankamenty w utrzymaniu zasobów mieszkaniowych.

5. Zaprowadzić ewidencję umożliwiającą odrębne dla każdej nieruchomości rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Ściśle przestrzegać obowiązującej od 2007 roku zasady uniemożliwiającej traktowanie osiągniętego wyniku na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej jako wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zwiększającego koszty i przychody tej gospodarki w roku następnym.
7. Zintensyfikować przewidziane prawem działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.
8. Określić w statucie bądź w stosownym regulaminie zasady oraz tryb wynajmu lokali użytkowych.
9. Ustalić zakres finansowo-rzeczowy robót remontowych zrealizowanych przez Spółdzielnię w latach 2005-2007 i na podstawie tych ustaleń:
 - uzupełnić wpisy w Książkach obiektu budowlanego,
 - oraz w oparciu o potrzeby rozpoznane w trakcie najbliższych przeglądów zasobów sporządzić aktualny bilans potrzeb remontowych poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości Spółdzielni.
10. Wzmocnić nadzór i kontrolę w celu wyeliminowania możliwości ponownego wystąpienia w przyszłości ujawnionych przez lustrację:
 - nieprawidłowości w sposobie wyboru obcych wykonawców robót i jego udokumentowaniu,
 - niedostatków umów zawartych z obcymi wykonawcami robót remontowych,
 - nieprawidłowości w sposobie rozliczeń za roboty i ich udokumentowaniu,
 - nieprawidłowości polegających na naruszaniu wymogów statutowych, które warunkują możliwość zaciągania przez Zarząd określonych kwotowo zobowiązań finansowych od akceptacji Rady Nadzorczej.

Jednocześnie należy podjąć działania w celu zapewnienia kompletności wymienionej w protokole lustracji dokumentacji tak by było możliwe wyjaśnienie wielu zasygnalizowanych wątpliwości związanych z rozliczeniem za roboty, w tym również dotyczących różnic między wynagrodzeniem umownym, a zaewidencjowanym oraz różnic między potrąconą z faktur a zaksięgowaną kaucją gwarancyjną (str.69 protokołu lustracji).

11. W zależności od wyników badań prowadzonych przez organy wymiaru sprawiedliwości rozważyć możliwość odtworzenia przez Spółdzielnię dokumentów księgowych dotyczących wierzytelności i zobowiązań w 2005 roku, a następnie wszczęcia postępowań windykacyjnych w stosunku do dłużników lub ewentualnego dochodzenia odszkodowań od osób winnych powstania szkód po stronie Spółdzielni.

12. Dokonać ewidencyjnego wyodrębnienia środków wpłaconych zaliczkowo przez członków na poczet regulacji stanu prawnego gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
13. Opracować program poprawy sytuacji finansowej Spółdzielni.

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