Stanowisko Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk"
w Wejherowie

dot. Sprawozdania Komisji Przetargowej i Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej

A. Sprawozdanie Komisji Przetargowej

Komisja Przetargowa, całkowicie niezgodnie z prawdą stwierdza, że Zarząd nie informował jej o większości przeprowadzanych przetargów.
W sprawozdaniu Rady Nadzorczej wymieniono xx

B. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej

Ad. II Informacja Komisji Rewizyjnej z czynności kontrolnych w I półroczu 2008 r.

Zadania objęte przedmiotem kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r. jak też zadania określone w pkt. od 1 do 14 dotyczą okresu roku 2007 a zatem przeprowadzone kontrole nie odnoszą się do okresu sprawozdawczego tj. roku 2008.
Potwierdza to także zapis w treści Sprawozdania Komisji: „ Podsumowanie pracy Komisji Rewizyjnej było przedstawione w „Sprawozdaniu Komisji Rewizyjnej za rok 2007. Zostało zawarte w materiałach przygotowanych na Walne Zgromadzenie, które odbyło się 21.06.2008 r."
Należy zauważyć, że niektóre wskazane w pkt. od 1 do 14 zadania nie należą do właściwości Rady Nadzorczej określonych w § 93 Statutu Spółdzielni.

Ad. III Kontrola działalności Zarządu w 2008 r.

1. **Kontrola gromadzonego funduszu na wykup gruntów w okresie od 01.08.2005 r. do 31.12.2006 r.**

Zarząd przyznaje, że we wrześniu 2008 r. stwierdził, że fundusz gromadzony na wykup gruntów został zaksięgowany jako przychód ze sprzedaży usług eksploatacyjnych zasobów mieszkaniowych, przez co został poprawiony wynik finansowy Spółdzielni w latach 2005 i 2006.
Fakt ten został przedstawiony Radzie Nadzorczej Spółdzielni w celu podjęcia decyzji w przedmiocie odtworzenia funduszu dla wykorzystania środków funduszu zgodnie z celem, w jakim został utworzony.
Należy zauważyć, że protokół Komisji Rewizyjnej nr 2 /2009 a właściwie, trzecia jego wersja, został opatrzony datą 26.01.2009 r., a zatwierdzony dnia 25.05.2009 r. tj. po fakcie kiedy Rada Nadzorcza Uchwałą nr 85 z dnia 15.12.2008 r. wyraziła zgodę Zarządowi Spółdzielni na odtworzenie funduszu.
Należy zauważyć, że nieprawidłowe działania Spółdzielni dotyczące niezgodnego z celem rozdysponowania środków funduszu nie dotyczą obecnego Zarządu w składzie: Andrzej Guziak, Grażyna Siemborska oraz poprzedniego Z-cy Prezesa Jarosława Jędrzejewskiego.
Nie można więc czynić zarzutu braku kontroli wewnętrznej w Dziale Księgowości obecnemu Zarządowi.

2. Kontrola dokumentów księgowych

Wszystkie opisane w pkt. 2 zdarzenia nie dotyczą okresu zatrudnienia Z-cy Prezesa ds. Technicznych Pani Grażyny Siemborskiej.

a) Wykryte nieprawidłowości dotyczące faktur tj. braku sprawdzenia pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym, brak podpisu Głównej Księgowej i zapłaty należności przelewem Komisja stwierdziła, lecz nie podaje, o jakie konkretnie faktury chodzi, aby możliwe było odniesienie się do zarzutów. Liczne faktury – jest określeniem zbyt ogólnikowym. Zarząd dokonał przeglądu faktur i w większości przypadków uzupełniono braki. Ponieważ część pracowników już nie pracuje brak jest możliwości uzupełnienia nieprawidłowości całkowicie.

b) Zarzut braku celowości jest bezpodstawny albowiem zakupienie drzewek i krzewów (tj. 44 szt. drzew, 33 szt. krzewów i 44 szt. palików) dokonano na prośbę mieszkańców.
Cena jednego drzewka wahała się od 134,40 zł do 117,40 zł, krzewy po 21,40 zł.
Dla porównania: zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Wejherowa z 20.02.2009 r. Spółdzielnia została zobowiązana do nasadzenia drzewek (brzóz) o obwodzie pnia powyżej 13 cm. Koszt jednego drzewka wynosi od 380 zł.

c) Wbrew twierdzeniom Komisji, faktura VAT nr 27/05/2008 z dnia 29.05.2008 r. na kwotę 42 314,76 zł została zapłacona w dniu 06.06.2008 r. po potrąceniu kwoty gwarancyjnej. W/w faktura została prawidłowo opisana, zatem zarzutu jest bezpodstawny.

d) W Dziale Księgowości znajduje się oryginał Faktury VAT nr 213/08/Z z dnia 31.07.2008 r. na kwotę 11 352,89 zł, zatem zarzut jest bezpodstawny.

e) Sprawa była wielokrotnie wyjaśniana przez Zarząd w tym na posiedzeniach Rady Nadzorczej.
Zainteresowany dokonał wpłaty kwoty 300 zł do Spółdzielni. Zaksięgowana została jedynie faktura VAT opiewajaca na kwotę 300 zł, Spółdzielnia jest płatnikiem VAT i nie może wystawiać rachunków uproszczonych.

Zarzut księgowania dokumentów z dużym opóźnieniem był wielokrotnie wyjaśniany przez Zarząd na posiedzeniach Rady Nadzorczej. Niektóre dokumenty były księgowane istotnie z dużym opóźnieniem, lecz podano przyczyny zaistniałego stanu. W roku 2008 zmieniły się trzy Główne Księgowe Spółdzielni.

3. Kontrola poniesionych kosztów

a,b) Sprawa dotycząca świadczenia usług pogotowia technicznego przez Kancelarię Projektowo – Budowlaną Stanisława Krawca była wielokrotnie przedstawiana Radzie Nadzorczej i wyjaśniana w protokołach nr 1/2009 z dnia 26.01.2009 r. i nr 3/2009 z dnia 23.02.2009 r. Zarząd w zamiarze wykonania polecenia Rady Nadzorczej wystosował do Pana Stanisława Krawca 4 pisma oznaczone datami: 11.12.2008 r., 17.12.2008 r., 30.12.2008 r. i 29.01.2009 r. doręczone Wykonawcy za potwierdzeniem odbioru wzywające do:
1. przypisania pozycji kosztorysowych do konkretnych adresów,
2. odesłano bez zapłaty rachunek nr 18/T/11/08 z dnia 17.11.2008 r. bez księgowania z powodu niemożliwości potwierdzenia wykonania prac, oraz niezgodności z umową,
3. niezwłocznego doręczenia protokołów pomiarów i przypisanie ich do konkretnych

adresów,
4. podtrzymano dotychczasowe wezwania do wykonania czynności, o które zwracano się w poprzednich pismach.

Zarządowi nie udało się sprawy zakończyć z uwagi na śmierć Pana Stanisława Krawca, który w czasie, gdy kierowano do niego w/w pisma przebywał w szpitalu. Kontaktował się telefonicznie z Z-cą Prezesa Panią Grażyną Siemborską i zapewniał, że po opuszczeniu szpitala zajmie się sprawą.
W okresie sprawowania funkcji Z-cy Prezesa ds. Technicznych Pani Grażyny Siemborskiej rachunek za okres od 01.08.2008r. do 30.10.2008 r. na kwotę 12013,80 zł został Kancelarii Projektowo – Budowlanej Pana Stanisława Krawca zwrócony bez księgowania jako niezgodny z umową. W tym okresie został zapłacony rachunek 19/T/11/08 za miesiąc listopad 2008 r. na kwotę 950 zł i faktura 1/K/12 2008 za miesiąc grudzień na kwotę 950 zł (zgodnie z umową).

c) Zarząd nie posiada informacji i nie jest w stanie z uwagi na upływ czasu wyjaśnić czy i kiedy wyłączono zasilanie elektryczne na budynkach.

d) W chwili obecnej są prowadzone 5 – letnie przeglądy elektryczne w budynkach zgodnie z prawem budowlanym. Zarząd zwrócił się do firmy, która dokonuje przeglądów, aby zwróciła szczególną uwagę na stan instalacji elektrycznych w całych zasobach. Skierowanie sprawy do organów ścigania jak też wykonanie wskazanych zaleceń pokontrolnych w stosunku do Kancelarii Projektowo – Budowlanej Stanisława Krawca wobec śmierci jej właściciela i jedynego wykonawcy robót jest praktycznie niemożliwa do realizacji.
Informacyjne podajemy, że Rachunek na kwotę 12 013,80 zł z dnia 17.11.2008 r. nie został zapłacony przez Spółdzielnię.

g) Wobec niemożliwości przeprowadzenia kompleksowej kontroli wykonanych prac w budynkach nie jest możliwe dokonanie oceny czy Administrator Spółdzielni Pan Waldemar Skarżyski zaniedbał obowiązki służbowe i wykazać w tym zakresie jego winę oraz doprowadzić do wyciagnięcia konsekwencji służbowych. Zastosowanie do pracownika na obecnym etapie kar porządkowych czy też bardziej ostrych konsekwencji służbowych narażałoby Spółdzielnie na możliwość przegranej w przypadku gdyby pracownik odwołał się do Sądu Pracy. Zarząd zauważa, że Rada Nadzorcza nie przyjęła protokołów nr 22/5/2009 z dnia 12.12.2008 r. i 15.12.2008 r. wobec powyższego na jakiej podstawie skierowano do Zarządu zalecenia pokontrolne wskazane w pkt. III Sprawozdania.

4. Kontrola umów oraz dokumentacji przetargowej

a) W Spółdzielni był prowadzony Rejestr Umów na dzień kontroli, a jedynym jego brakiem był brak ciągłości numeracji, który to brak ciągłości był spowodowany faktem, że nie wszystkie umowy są numerowane przez Spółdzielnię.
Nadany przez dostawcę lub usługobiorcę numer jest oznaczany wg systematyki stosowanej przez wykonawców. Jest to prawidłowe.
Uzupełniono rejestr umów o dodatkową rubrykę tj. oznaczenie „Nasz znak”„Wasz znak”.

c) Radca Prawny parafował 1 egzemplarz umowy przechowywanej w Dziale Księgowości. Obecnie umowy są sporządzane w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

e) Sprawa istnienia dwóch wersji umowy została wyjaśniona Radzie Nadzorczej w protokole z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 2/2009 z dnia 09.02.2009 r. Kwota objęta umową została tylko raz zapłacona wykonawcy.

f) Do zaleceń Zarząd stosuje się obecnie.

5. **Kontrola z rocznej inwentaryzacji za 2007 r. oraz prowadzenia kart ewidencji wyposażenia stanowisk pracy**

Brak przeciwwskazań w Kodeksie Pracy, aby karty wyposażenia stanowisk pracy nie mogła wykonywać osoba w ramach umowy zlecenie. Obecnie obowiązki te powierzono Głównej Księgowej uwzględniając zalecenie Rady Nadzorczej.

Ad. IV. Kontrola zaleceń Biegłego Rewidenta za lata 2006-2007

2. **Analiza zaleceń Biegłego rewidenta zawartych w „Dokumentacji z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk" za 2007 rok"**

e) Niedobór z roku 2006 w kwocie –38 347,97 zł oraz nierozliczony niedobór na GZM za 2007 r. (z niedoboru w kwocie 415 582,48 zł została rozliczona kwota 329 038,46 zł). Różnica z 2006 r. i 2007 r. w kwocie 124 891,99 zł zostanie rozliczona w wyniku finansowym za
2008 r.

f) Na chwile obecną nie mają miejsca.

g) Jedynym zestawieniem jest niespłacony kredyt z Elektrowni Jądrowej Żarnowiec – dotyczy 8 mieszkań.

h) Nie ma prawnej możliwości zmiany wartości aktywów i pasywów (wartości budynków i wartości wkładów mieszkaniowych).

i) Listy wynagrodzeń od II półrocza 2007 r. prowadzone są prawidłowo i rejestrowane rzetelnie.

j) Kontrola wewnętrzna jest wykonywana na bieżąco przez osoby odpowiedzialne za dany zakres pracy.

k) Zakres informacji przygotowywanych dla Rady Nadzorczej jest prawidłowy zgodnie z wytycznymi Rady Nadzorczej.

l) Nie wszystkie należności i ich ściągalność Spółdzielnia ma możliwość wyegzekwowania. Rada Nadzorcza próbuje systematycznie prowadzić rozmowy z dłużnikami wzywając ich na kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej w celu zdyscyplinowania dłużników i ustaleniu przyczyn powstałych zaległości w opłatach za mieszkania. Członkowie rażąco lekceważą wezwania. Na posiedzenie Rady stawiła się tylko 1 osoba.
Windykacja w Spółdzielni jest prowadzona prawidłowo w oparciu o „Regulamin Windykacji", kierowane są wnioski do Krajowego Rejestru Dłużników, prowadzone są postępowania sądowe, egzekucje komornicze są również prowadzone na bieżąco.

m) W roku 2007 różnica między wpływami a wydatkami wynosiła 329 038,47 zł i odpowiednio 80 880,86 zł w roku 2008.
W pierwszym kwartale 2009 r. wystąpiła nadwyżka wpływów nad wydatkami GZM. Zarząd po pierwszym półroczu 2009 r. przeanalizuje wpływy i wydatki albowiem z danych z pierwszego kwartału 2009 r. wynika, że różnica między wpływami a wydatkami zmniejsza się, czyli przy tych samych wpływach Zarząd racjonalizuje wydatki przy wciąż rosnących cenach.

V. Kontrola realizacji uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej

1. Kontrola realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia z dnia 21.06.2008 r.

Wniosek nr 1
Wbrew twierdzeniu Komisji Rewizyjnej wniosek został zrealizowany. Termin zwołania Walnego Zgromadzenia dotyczącego utworzenia (wydzielenia się) ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk" – Spółdzielni w Redzie –został ustalony zgodnie z Ustawą i przesunięty za zgodą Komitetu Organizacyjnego z Redy na dzień 05.09.2008 r. oraz na odbycie Obrad w Wejherowie.

2. Kontrola realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia z dnia 05.09.2008 r.

Wniosek nr 5

1. Zamknięcie bramą ogrodzenia istniejącego, mieszczącego wewnątrz również mniejsze pojemniki do segregacji śmieci, musiałoby posiadać bramę o szerokości, co najmniej 4 m, której otwieranie sprawiałoby znaczne utrudnienie dla lokatorów w dostępie do pojemników.
2. Praktyka dnia codziennego i doświadczenie z zasobów w Gniewinie, gdzie wykorzystujemy tylko małe pojemniki na śmieci, umieszczone w zamkniętych kratą śmietnikach, były zamykane na klucz tylko przez kilka pierwszych tygodni, świadczy o tym, że ten sposób zabezpieczenia się przed korzystaniem z naszych śmietników przez innych mieszkańców nie zdał egzaminu. Po zamknięciu wejść do śmietników worki ze śmieciami zostawiano pod śmietnikami lub wrzucano do środka przez szczeliny miedzy dachem a ściankami. Taka sytuacja często powodowana zgubieniem klucza, czy zapomnieniem, doprowadzała do niepotrzebnego bałaganu wokół naszych śmietników.

Wniosek nr 9
Wniosek ten, dla jego realizacji wymaga przełożenia chodnika na całej długości. Zostanie zrealizowany po zakończeniu prac związanych z dociepleniami budynków.

3. Kontrola realizacji uchwała Rady Nadzorczej z 2008 r.

a) Schemat organizacyjny Spółdzielni został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/2008 z dnia 28.04.2008 r.

b) Szczegółowe wyjaśnienie w pkt. Ad. III: 1 niniejszego pisma.

4. **Kontrola realizacji wniosków Rady Nadzorczej z 2008 r.**

Wniosek nr 1 – w całości
Wniosek do Zarządu Spółdzielni o przygotowanie zestawienia płac pracowników SM „Energetyk" w 2007 r.

1. Zestawienie ma zawierać następujące dane:
   - imię i nazwisko,
   - stanowisko,
   - ilość przepracowanych miesięcy,
   - przychód brutto,
   - miesięczne przychody wynikające z umowy o pracę.
2. Przygotować zestawienie jak wyżej za każdy kwartał 2008 r.

Po uzgodnieniu z Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej zostało przedstawione Radzie Nadzorczej zestawienie wynagrodzeń pracowników SM „Energetyk" w oparciu o umowę o pracę od miesiąca czerwca 2007 r. do grudnia 2007 r. oraz za miesiąc kwiecień 2008 r. z podziałem na Zarząd, stanowiska nierobotnicze, gospodarzy domów, konserwatorów.

Wyszczególnione zostały również świadczenia wypłacone dodatkowo.

Rada Nadzorcza otrzymała również zestawienie wynagrodzeń pracowników zatrudnionych w oparciu o umowy cywilno – prawne od miesiąca czerwca 2007 r. do grudnia 2007 r. oraz za miesiąc kwiecień 2008 r.

Sporządzone zostało zestawienie wynagrodzeń – ryczałty Zarządu i diety Rady Nadzorczej od miesiąca czerwca 2007 r. do grudnia 2007 r. oraz za miesiąc kwiecień 2008 r.

Wniosek nr 8
Sporządzenie Regulaminu udostępniania Członkom Spółdzielni informacji z ewidencji opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego, funduszy celowych Zarząd uważa za bezcelowy.

Wniosek nr 14
Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej wielokrotnie sprawdzała materiały dotyczące zakwestionowanych list płac z I półrocza 2007 r., sporządzała kserokopie list płac zakwestionowanych jak i nowo przeliczonych. Temat nierzetelnych list płac był wielokrotnie poruszany na posiedzeniach Rady Nadzorczej. Informacje na ten temat zostały zawarte w protokołach Komisji Rewizyjnej, które nie zostały rozpatrzone ani przyjęte przez Radę Nadzorczą.

Ponadto wniosek nie dotyczy 2008 roku.

Wniosek nr 18
Po aktualnie obowiązującej stawce na fundusz dociepleń, rocznie uzyskiwana kwota pozwoli by termo-modernizacja wszystkich budynków była możliwa do końca 2025 roku.
Aby mogło to nastąpić w krótszym czasie, konieczne jest podwyższenie aktualnie obowiązującej stawki.

VI. Badanie i ocena Sprawozdania finansowego za 2008 r.

Na dzień 31.03.2009 r. sporządzono pierwszą wersję bilansu za 2008 r., tzw. „bilans surowy". Badanie bilansu zostało zlecone biegłym rewidentom między innymi po to, aby ostateczny bilans był bilansem prawidłowym.
Biegłe zgłaszały po kolei rozłożone w czasie trzy poprawki do bilansu:

1. środków na wykup gruntów które zostały zaksięgowane jako fundusz remontowy a powinny były być zaksięgowane jako rozrachunki z kontrahentami,
2. zmniejszenia kosztów o zapłacone składki na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne oraz FP i FGŚP za listopad 2008 r. opłacone w lutym 2009 r.,
3. zwiększenia podstawy opodatkowania o PERON (Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych).

Trzy poprawki spowodowały, że za każdym razem należało poprawić bilans. Zarząd nadmienia, że trzy kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się w tygodniowych odstępach.
Zarząd ocenia, że przedwcześnie przekazał Komisji Rewizyjnej bilans w związku, z czym doszło do sytuacji, w której Komisja Rewizyjna mogła dysponować więcej niż jedną wersją bilansu. Należało przekazać ostatnią zbadaną przez biegłego rewidenta wersję bilansu.

Zarząd nadmienia, że w roku 2008 na stanowisku Głównego Księgowego nastąpiły trzy zmiany. Aktualnie pełniąca funkcję Głównego Księgowego osoba pracuje od końca listopada 2008 r. Sam fakt, że bilans został sporządzony terminowo świadczy o zaangażowaniu w wykonywane obowiązki.

VII. Podsumowanie:

W związku z tym, że następowały zmiany na stanowisku Głównego Księgowego wystąpiły opóźnienia w księgowaniu w związku, z czym podawanie tak szczegółowych danych jak rozbicie wpływów i wydatków na poszczególne budynki były obarczone dużym błędem. Problem dotyczy roku 2008 r., który wynikał z tego, że takie przedsiębiorstwa jak OPEC, OPEWIK chcąc sobie zmniejszyć zysk w roku 2007 wystawili faktury dotyczące miesiąca grudnia 2007 r. w miesiącu styczniu 2008 r. jest to koszt roku 2007 a w systemie FK występuje jako koszt roku 2008.

Kompetencje Rady Nadzorczej są określone w § 93 Statutu Spółdzielni. polityka płacowa i kadrowa Spółdzielni jest wyłączona z kompetencji Rady Nadzorczej oraz Komisji Rewizyjnej w związku z tym Komisja Rewizyjna nie ma uprawnień do badania polityki kadrowej i płacowej Spółdzielni.
Prezes Zarządu zwrócił się do Komisji Rewizyjnej się z prośbą o sprecyzowanie wniosku dotyczącego dokumentów w zakresie polityki płacowej i kadrowej, w formie pozwalającej na udostępnienie przez Zarząd dokumentów bez narażania na zarzut naruszania prawa.
Do chwili obecnej takiego wniosku Komisji Rewizyjnej nie otrzymał.

Zarząd Spółdzielni po szczegółowej analizie Sprawozdania Komisji Rewizyjnej za 2008 r. podsumowując go stwierdza, że sprawozdanie jest nierzetelne, tendencyjne, które celowo zafałszowuje działalność obecnego Zarządu, nie rozróżniając czy dany zarzut dotyczy obecnego składu Zarządu, który się ocenia i któremu się chce udzielić absolutorium, czy poprzednich Zarządów. Jeżeli Komisja Rewizyjna ocenia obecny Zarząd czy dobrze czy źle to winno to być poparte rzetelnymi, prawdziwymi argumentami a nie niedomówieniami.

Zarząd w swojej ocenie uważa, że przez dwa lata pracy obecnego Zarządu cokolwiek nie zaczyna robić za każdym razem napotyka na problemy, które mają swoje korzenie w roku 2005, 2006,2007. Główny źródłem problemów księgowych jest to, że w poprzednich latach księgowość została zlecona firmie zewnętrznej.
Zarząd przyznaje, że nie wszystko jest tak jakby chciał, aby było realizowane. Jednak czyni starania aby wszelkie mankamenty usuwać na bieżąco.
O tendencyjności sprawozdania Komisji Rewizyjnej świadczy fakt, że ani jednym słowem nie wspomniano o osiągnięciach Zarządu takie jak:
- spoinowanie masami trwale plastycznymi ścian budynków,
- wyegzekwowano od firm wykonawczych naprawy gwarancyjne,
- naprawa daszków nad kuchniami ostatniej kondygnacji dwóch budynków w Lęborku,
- dokonano czyszczenia (odgrzybienia) wraz z malowaniem 6 budynków przy ul. Kusocińskiego w Wejherowie,
- zlecono wykonanie projektów na ocieplenia budynków czterokondygnacyjnych w całych zasobach Spółdzielni,
- ocieplenie szczytów budynków w budynkach poniżej 4 pięter (poza 1 budynkiem w Gniewinie),
- wymieniono stolarkę okienną w pomieszczeniach technicznych,
- rozwiązano problemy kominów płacowych, dyscypliny płacowej,
- wypowiedziano układ zbiorowy pracy,
- nie ma w chwili obecnej kilkudziesięciu list płac, jest tylko jedna,
- przyjęto szereg regulaminów,
- w większej części zostały zrealizowane przekształcenia własnościowe,
- ustalono pozycje Związków Zawodowych.

Z-ca Prezesa ds. Technicznych
Grażyna Siemborska

Prezes Zarządu
Andrzej Guziak