

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28, tel. (22) 652-32-74

PEKAO SA O/WARSZAWA nr 26 1240 6218 1111 0000 4614 4418
NIP 525-000-98-61 e-mail: kzrsm@wp.pl REGON 010016329
www.kzrsm.pl

L.dz. ZR/M6 /2019

Warszawa, dn. 14.03. 2019 r.

S.K. DOMHUT
L. Dz. 355
Data wpływu 15 MAR. 2019
podpis 

Rada Nadzorcza
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Domhut”
ul. Romaszewskiego 6 lok. B6
01-892 Warszawa

Zgodnie z umową zawartą w dniu 20.12.2018 pomiędzy Zarządem Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Domhut” w Warszawie przeprowadzono lustrację pełną działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w latach 2016 - 2018. Badania lustracyjnego dokonano w okresie od dnia 05.02.2019 r. do dnia 11.03.2019 r.

Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni, tj.:

- Wykonanie wniosków z poprzedniej lustracji,
- Organizację Spółdzielni – podstawy prawne i zakres działalności Spółdzielni,
- Organizację wewnętrzną i zatrudnienie,
- Organizację i działalność organów statutowych Spółdzielni,
- Zagadnienia członkowskie oraz dyspozycję lokalami,
- Realizację postanowień ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami),
- Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni,
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni,
- Gospodarkę finansową, ewidencję księgową i sprawozdawczość finansową.

Wynikiem przeprowadzonej lustracji jest protokół z lustracji, który został sporządzony na podstawie faktów wynikających z przedłożonych lustratorom dokumentów, a także wyjaśnień udzielonych przez Zarząd Spółdzielni oraz jej pracowników. Protokół z lustracji został podpisany przez Zarząd w dniu 11.03.2019 r. bez zastrzeżeń.

Pozytywnie należy ocenić funkcjonowanie i działalność wszystkich organów Spółdzielni. Decyzje i uchwały podejmowane były przy udziale wymaganego quorum.

5. Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Z oceny wynika, że decyzje Zarządu nie naruszyły uprawnień innych organów Spółdzielni.
6. Rady Osiedli i Samorzady Budynków wypełniały zadania określone dla tych organów w normach wewnętrznych Spółdzielni, a sposób udokumentowania ich pracy jest prawidłowy.
7. Organizacja Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń, a struktura organizacyjna i wielkość zatrudnienia zapewnia obsługę członków i realizację zadań Spółdzielni. Z uwagi na stan zatrudnienia Spółdzielnia nie ma obowiązku posiadania regulaminu pracy oraz regulaminu wynagradzania i takich regulaminów nie posiada.
8. Dokumentacja pracownicza jest kompletna i zawiera wymagane przepisami dokumenty.
9. Dokumentacja członkowska prowadzona przez Spółdzielnię jest kompletna i nie budzi zastrzeżeń. Przestrzegane są statutowe zasady w zakresie przyjmowania i wykreślenia członków.
10. Stan prawny gruntów jest uporządkowany. Prowadzona dokumentacja stanu prawnego gruntów jest prawidłowa i kompletna. Na wszystkie działki założono księgi wieczyste. Spółdzielnia posiada we władaniu grunty o powierzchni 80.217 m², w tym grunty w wieczystym użytkowaniu 7.784,82 m², grunty o prawie własności 424,89 m² oraz grunty o powierzchni 13.216,29 m² zostały przekazane właścicielom w związku z ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, oraz garaży.
11. W toku lustracji ustalono, że procedura działania Zarządu w przedmiocie przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali prowadzona była zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
12. Spółdzielnia nie posiada protokołów z okresowych rocznych przeglądów stanu technicznego budynków za lata 2016 i 2017, który wymagany jest w art. 62 ust. 1 punkt 1a i 1b ustawy – Prawo budowlane. Pozostałe wymagania art. 62 tej ustawy zostały spełnione.
13. Podczas badania lustracyjnego potwierdzono, że Spółdzielnia wywiązuje się z wymagań w zakresie prowadzenia książki obiektu budowlanego zgodnie z wymogami art. 64 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 r. oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r.

Ustaleniom lustracji w szczególności służyły:

- statut oraz uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z obrad i posiedzeń,
- dokumenty członkowskie i pracownicze,
- dokumenty finansowo – księgowo oraz sprawozdania finansowe,
- plany gospodarczo – finansowe,
- dokumentacja z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym w ramach niniejszej lustracji.

Ostatnia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie i obejmowała lata 2013 - 2015. Po badaniu lustracyjnym przekazano jeden wniosek, który został zrealizowany przez Spółdzielnię.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wskazują, że Spółdzielnia wypełnia swoją rolę wobec członków. W toku lustracji ustalono, że:

1. Spółdzielnia dopełniła obowiązku wynikającego z art. 91 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze dotyczącego poddawaniu się lustracji.
2. Spółdzielnia posiada statut zgodny z wymaganiami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz komplet regulaminów pozwalających na jej sprawne funkcjonowanie.
3. Spółdzielnia na bieżąco dokonuje wymaganych przepisami prawa wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym, w okresie poddanym badaniu lustracyjnym dotyczyły one zarówno zmian w Statucie Spółdzielni, jak i zmian w składzie jej organów samorządowych.
4. Organy samorządowe tj.:
 - Walne Zgromadzenia Członków,
 - Rada Nadzorcza i Zarząd .

W latach 2016 – 2018 były zwoływane w ustawowym terminie, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie ze statutem Spółdzielni oraz regulaminami obrad. Działalność wyżej wymienionych organów mieściła się w ich kompetencjach wskazanych w statucie Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza wypełniała funkcję kontrolno-nadzorczą oraz w ramach swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni. Prace i decyzje Rady Nadzorczej oraz pracujących w jej ramach Komisji były prawidłowo dokumentowane. Członkowie tego organu zostali wybrani w sposób określony statutem i normami wewnętrznymi Spółdzielni.

14. Umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych chronią należycie interesy Spółdzielni.
15. Wybór wykonawców i dostawców usług na rzecz Spółdzielni w zakresie remontów odbywał się zgodnie z Regulaminem przeprowadzania przetargów. W pozostałych przypadkach stosowano wybór ofert na roboty remontowo – budowlane.
16. W świetle ustaleń lustracji:
 - W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów. Spółdzielnia wypełnia również wymogi art. 6 ust. 1 ww. ustawy określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 tej ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
 - Ustalane opłaty eksploatacyjne finansowały ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a wynik ujemny na tej działalności na koniec każdego roku był finansowany ze środków które Spółdzielnia posiada z lat ubiegłych. Stan tych środków na dzień 31.12.2018 r. stanowił kwotę 770.909,59 zł.
 - We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe netto z tytułu prowadzenia pozostałej działalności nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych). Nadwyżki za 2016 rok oraz 2017 zostały rozdysponowane na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń w latach 2017 – 2018, a nadwyżka za 2018 rok podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie w roku 2019.
 - Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła, oraz zimnej wody, a podstawą dokonania tych rozliczeń były zatwierdzone przez Radę Nadzorczą odpowiednie regulaminy.
 - Nie wystąpiły nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi.
17. Według stanu na dzień 31.12.2018 r. zaległości w opłatach eksploatacyjnych w lokalach mieszkalnych stanowiły kwotę 415.268,2 zł, co stanowiło 3,9% rocznego wymiaru tych opłat. W lokalach użytkowych zadłużenia stanowiły kwotę 11.986,97, co stanowiło 3,7% rocznego wymiaru opłat. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych na koniec roku 2018 był niższy od przeciętnego obserwowanego w innych spółdzielniach

mieszkaniowych. Wskazuje to na skuteczność prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

18. Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków tych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4 pkt. 2 tej ustawy.

19. Ustalenia lustracji wskazują, że:

- w normach wewnętrznych przyjęto zasadę samowystarczalności finansowania funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości,
- w Spółdzielni występują zróżnicowane odpisy na fundusz remontowy wydzielony dla poszczególnych nieruchomości, stosownie do ustalonych potrzeb,
- prace o charakterze konserwacyjnym sfinansowano w ramach opłat eksploatacyjnych,
- w latach 2016 -2018 nakłady Spółdzielni na remonty wyniosły łącznie 5.955.637 zł, a stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 r. stanowi kwotę 3.848.202 zł.

20. W okresie objętym lustracją ewidencja księgowa Spółdzielni była prowadzona na bieżąco w oparciu o opracowaną Politykę Rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont.

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały sporządzone w terminie wymaganym ustawą o rachunkowości (art. 52 ust. 1) i zbadane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej. Sprawozdania finansowe za 2016 oraz 2017 rok zostały zatwierdzone uchwałami dorocznych Walnych Zgromadzeń i złożone w Urzędzie Skarbowym oraz Krajowym Rejestrze Sądowym.

21. Uproszczony przegląd sprawozdania finansowego za 2018 r. wykazał, że wielkość sumy bilansowej w wysokości 28.112.492,90 zł oraz wynik netto zysk w wysokości 186.350,02 zł wynikają z prowadzonej ewidencji księgowej.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach terminowych. Środki te przyniosły jej dodatkowe przychody z tytułu odsetek. Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała terminową regulację zobowiązań, co świadczy o dobrej płynności finansowej.

Lustracja wykazała, że w Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” w Warszawie przestrzegane są ustalenia lustracyjne, działalność jest prawidłowa pod względem legalności, rzetelności i gospodarności.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych zaleca przestrzeganie wymagań zawartych w art. 63 ustawy – Prawo budowlane w zakresie okresowych rocznych przeglądów stanu technicznego.

Przedstawiając powyższe, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy – Prawo spółdzielcze, Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem.

PREZES ZARZĄDU


Jan Sutowski