

KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

Protokół lustracji

Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej

„KEN-URSYNÓW”

w Warszawie, Al. Komisji Edukacji Narodowej 19, lok.180

Warszawa 2009 r.

PROTOKÓŁ

LUSTRACJI USTAWOWEJ SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ „KEN-URSYNÓW” z siedzibą w Warszawie przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 19 lok. 180

W wyniku zawartej umowy w dniu 07.10.2009 r. pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą a Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową „KEN-URSYNÓW” z siedzibą przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 19, lok. 180 zwaną dalej Spółdzielnią w dniach od 26 października 2009 r. do 30 listopada 2009 r. (z przerwami) została przeprowadzona lustracja ustawowa całokształtu działalności Spółdzielni obejmująca okres badania od 01.01.2006 r. do 30.06.2009 r.

Przedmiotowa lustracja została przeprowadzona przez Marię Grażynę Roman, posiadającą uprawnienia lustracyjne Nr 4463/2001 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą oraz na podstawie upoważnienia z dnia 7 października 2009 r. wystawionego przez Dyrektora Zespołu Lustracji KRS.

Tematyka lustracji została przedstawiona przez lustratora przedstawicielom Rady Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni dnia 26.10.2009r

Lustracja została przeprowadzona w oparciu o ustawę „Prawo spółdzielcze” (tekst jedn. Dz.U. z 2003 Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.) i została wpisana do książki kontroli Spółdzielni pod numerem 2 .

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień składanych przez Zarząd Spółdzielni oraz bezpośrednich badań kontrolnych .

Lustrację przeprowadzono metodą mieszaną (pełną w zakresie spraw organizacyjno-samorządowych), pozostałe sprawy metodą wrywkową na zasadzie losowo wybranych dokumentów.

Spółdzielnia nie jest zrzeszona w związku rewizyjnym.

W Spółdzielni nie działają organizacje związkowe.

Spółdzielnia posiada nadany Nr REGON 016068439 i Nr NIP 113 -21-73-838.

Spółdzielnia wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000103440.

W dniu rozpoczęcia lustracji Zarząd Spółdzielni reprezentowali:
1. Leszek Leśniewski - Prezes Zarządu

2. Paweł Antosiewicz - Wiceprezes Zarządu

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- II Podstawy prawne działania Spółdzielni.
 1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny
 2. Przedmiot działalności Spółdzielni
 3. Działalność organów samorządowych
 4. Struktura organizacyjna Spółdzielni
 5. Kontrola wewnętrzna i ochrona mienia
 6. Działalność społeczno-kulturalna
- III Stan prawny gruntów i realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia odrębnej własności lokali.
- IV Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
 1. Stan ilościowy członków Spółdzielni i dokumentacja członkowska.
 2. Sprawy lokalowe.
- V Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm).
 1. Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów.
 2. Koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.
 3. Gospodarka lokalami użytkowymi.
 4. Terminowość wnoszenia opłat i zadłużenie członków Spółdzielni.
 5. Umowy na usługi komunalne i inne umowy zawarte przez Spółdzielnię.
- VI Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
 1. Ustalanie potrzeb remontowych i finansowanie remontów.
 2. Wykonawstwo robót remontowych i nadzór nad ich wykonywaniem.
- VII Gospodarka finansowa Spółdzielni

1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej i rachunkowość w Spółdzielni.
2. Fundusze w Spółdzielni.
3. Sprawozdawczość finansowa.
4. Koszty ogólne Spółdzielni.
5. Efektywność gospodarki finansowej i wyniki ekonomiczne działalności Spółdzielni.

VIII Rozliczanie z tytułu składek członkowskich na rzecz organizacji spółdzielczych i rozliczanie z budżetem.

IX Sprawy wniesione przez organy samorządowe Spółdzielni lub Krajową Radę Spółdzielczą, przeprowadzone kontrole z zewnątrz oraz inne sprawy z udziałem Spółdzielni.

USTALENIA LUSTRACJI

I Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.

Poprzednia lustracja Spółdzielni została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą w dniach od 16.12.2005 r. do 15.02.2006 r. i objęła badaniem okres od 12.06.1999 r. do 31.12.2005 r. Krajowa Rada Spółdzielcza pismem z dnia 28.02.2006 r. przesłała do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni wnioski polustracyjne. Rada Nadzorcza na posiedzeniu dn. 20.03.2006 r. podjęła uchwałę nr 2/2006 w sprawie przedstawienia wniosków polustracyjnych członkom Spółdzielni i Zebraniu Przedstawicieli. Rada Nadzorcza zleciła Zarządowi realizację wniosków polustracyjnych do 30.04.2006 r. Do dnia rozpoczęcia obecnej lustracji Zarząd Spółdzielni nie zrealizował wszystkich przedstawionych wniosków tj.:

- nie dostosował funkcjonujących w Spółdzielni regulaminów do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i znowelizowanego Statutu Spółdzielni.
- nie dostosował dokumentacji pracowniczej do obowiązujących przepisów prawa,
- nie przestrzegał wniosków dotyczących zasad prowadzenia dokumentacji związanej z pracami remontowymi,
- organy samorządowe Spółdzielni nie przestrzegały swoich kompetencji przy tworzeniu wewnętrznych regulaminów.

II Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.

1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny.

W okresie objętym lustracją obowiązywał Statut uchwalony przez Zebranie Założycieli Spółdzielni w dniu 12.06.1999 r. Zmian w w/w Statucie dokonano Uchwałą nr 9 Walnego Zgromadzenia z dn. 14.01.2000 r. Uchwałą nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zebrania Przedstawicieli z dn. 29.11.2007 r. przyjęto jednolity, nowy tekst Statutu Spółdzielni. Zmiany zgłoszono do Krajowego Rejestru Sądowego.

Lustratorowi przedstawiono odpis z Krajowego Rejestru Sądowego w/g stanu na dzień 19.08.2009 r. z którego wynika, że imienny skład Zarządu jest zgodny ze stanem faktycznym na dzień rozpoczęcia lustracji. Skład Rady Nadzorczej nie jest zgodny ze stanem faktycznym na w/w dzień.

W Spółdzielni funkcjonują następujące regulaminy wewnętrzne:

1. Regulamin obrad Zebrania Grupy Członkowskiej Spółdzielni – przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli dnia 14.01.2000 r. Uchwałą nr 1/2000.
2. Regulamin obrad Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni – przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli dnia 14.01.2000 r. Brak formalnej uchwały.
3. Regulamin Rady Nadzorczej – przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli dnia 14.01.2000 r. Uchwałą nr 6/2000.
4. Regulamin Zarządu Spółdzielni – uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 06.09.1999 r. Uchwałą nr 5/1999.
5. Regulamin przyjmowania członków do Spółdzielni – przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli dnia 14.01.2000 r. Uchwałą nr 4/2000.
6. Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody – uchwalony przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 14/2000 z dnia 27.06.2000r.
7. Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni – zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Przedstawicieli Uchwałą nr 10/2000 z dnia 10.05.2000r.

8. Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztów budowy poszczególnych lokali w Spółdzielni – uchwalony przez Walne Zgromadzenie Przedstawicieli Uchwałą nr 12/2000 z dnia 16.05.2000r.
9. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni – uchwalony przez Walne Zgromadzenie Przedstawicieli Uchwałą nr 13/2000 z dnia 27.06.2000r.
10. Regulamin używania lokali i porządku domowego – uchwalony przez Walne Zebranie Przedstawicieli dnia 15.06.2004 r. Uchwałą nr 3/2004.
11. Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni – uchwalony przez Walne Zebranie Przedstawicieli dnia 22.06.2005 r. Uchwałą nr 3/2005.
12. Regulamin funduszu na działalność społeczno-kulturalną i oświatową – uchwalony przez Walne Zebranie Przedstawicieli dnia 22.06.2005 r. Uchwałą nr 4/2005.

Treść regulaminów nie jest dostosowana do obowiązujących przepisów prawa i obowiązującego w Spółdzielni Statutu.

Regulaminy wymienione w poz. 5-12 zgodnie z § 58 Statutu winny być uchwalone przez Radę Nadzorczą.

2. Przedmiot działalności Spółdzielni.

Zgodnie z § 4 Statutu przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Przygotowanie terenu pod budowę.
2. Wznoszenie obiektów budowlanych lub ich części.
3. Wykonywanie instalacji budowlanych.
4. Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych.
5. Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
6. Wynajem nieruchomości na własny rachunek.

7. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
8. Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi.
9. Działalność domów i ośrodków kulturalnych.
10. Wydawanie czasopism i wydawnictw periodycznych.

Do zgodności działania Spółdzielni ze Statutem lustrator nie wnosi uwag.

3. Działalność organów samorządowych.

Zgodnie z § 33 Statutu organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

3.1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni

Zagadnienia dotyczące Walnych Zgromadzeń Spółdzielni normują § 35 – 46 Statutu.

Statut Spółdzielni w § 36 stanowi, że Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

Lustratorowi przedstawiono następujące dokumenty dotyczące Walnych Zgromadzeń :

1. Protokół z Zebrania Grupy Członkowskiej z dnia 13.06.2006 r.
2. Protokół z Zebrania Grupy Członkowskiej z dnia 05.06.2007 r.
3. Protokół z Zebrania Grupy Członkowskiej z dnia 22.11.2007 r.

Grupy Członkowskie funkcjonowały do końca 2007 r.

Zebrania Grup Członkowskich miały charakter informacyjny o działalności Spółdzielni i jej organów dla jej członków. Przedstawiano na nich również planowane porządki obrad mających się odbyć wkrótce po nich Walnych Zgromadzeń Przedstawicieli. Spółdzielnia nie miała ustalonych zasad podziału członków Spółdzielni na grupy członkowskie. Zasady zebrań Grup Członkowskich określał „Regulamin obrad zebrania grupy Członkowskiej” przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli dn. 14.01.2000 r.

W/w Zebrania zostały zwołane prawidłowo. Protokoły z ich odbycia zostały sporządzone prawidłowo.

1. Protokół z Walnego Zebrania Przedstawicieli z dnia 28.06.2006 r. Podjęto na nim następujące uchwały:
 - Nr 1/2006 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2005 r.
 - Nr 2/2006 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu
 - Nr 3/2006 w sprawie upoważnienia Zarządu do podjęcia działań w celu nabycia gruntu pod nową inwestycję.
 - Nr 4/2006 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej w składzie:
Maciej Giżyński
Paweł Piotrowski
Andrzej Durzyński
2. Protokół z Walnego Zebrania Przedstawicieli z dnia 28.06.2007 r. Podjęto na nim następujące uchwały:
 - Nr 1/2007 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2006 r.
 - Nr 2/2007 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu
 - Nr 3/2007 w sprawie przyjęcia zmian Statutu
 - Nr 4/2007 w sprawie przygotowania zmian w regulaminach Spółdzielni
 - Nr 5/2007 w sprawie przygotowania regulaminu zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokali.
3. Protokół z Nadzwyczajnego Walnego Zebrania Przedstawicieli z dnia 29.11.2007 r. na którym podjęto następujące uchwały:
 - Nr 6/2007 w sprawie przyjęcia jednolitego tekstu Statutu Spółdzielni
 - Nr 7/2007 w sprawie przyjęcia „Rozliczenia zadnia inwestycyjnego – Osiedle Ursynów/KEN
 - Nr 8/2007 w sprawie przejścia przez garaż – poziom „0”
 - Nr 9/2007 w sprawie przejścia przez garaż – poziom „-1”
 - Nr 10/2007 w sprawie przyjęcia zasad naliczania opłaty eksploatacyjnej po 01.01.2008 r.

Zebrania Przedstawicieli funkcjonowały do końca 2007 r. Kompetencje, sposób zwoływania i obradowania określał „Regulamin obrad Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni” przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli dnia 14.01.2000 r.

4. Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 18.06.2008 r. na którym podjęto następujące uchwały:

- Nr 1/2008 w sprawie nie wyrażenia zgody zainstalowania sklepu Tesko-Ekspress w lokalu użytkowym
- Nr 2/2008 w sprawie zmian zasad naliczania opłaty eksploatacyjnej
- Nr 3/2008 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2007 r.
- Nr 4/2008 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu
- Nr 5/2008 w sprawie nie podejmowania przez Spółdzielnię nowej inwestycji
- Nr 6/2008 w sprawie wykupienia od Skarbu Państwa gruntu nieuregulowanego tzw. „ścieżki” (działka 17/3 o pow. 141 m²).

Uchwała Nr 2 nie powinna zostać podjęta bowiem nie była objęta porządkiem obrad podanym wcześniej członkom Spółdzielni co jest niezgodne z art. 41 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze”.

5. Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 21.10.2008 r. na którym podjęto następujące uchwały:

- Nr 7/2008 w sprawie zaciągnięcia kredytu na spłaty kwoty wynikającej ze zmiany prawa użytkowania wieczystego na prawo własności
- Nr 8/2008 w sprawie zobowiązania Spółdzielni do podpisywania indywidualnych aktów notarialnych
- Nr 9/2008 w sprawie upoważnienia Zarządu do ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia na rzecz banku
- Nr 10/2008 w sprawie podniesienia opłaty eksploatacyjnej o koszty obsługi kredytu
- Nr 11/2008 w sprawie zwolnienia z kosztów obsługi kredytu osób, które wpłacą całość przypadającej na nich sumy związanej z wykupem gruntu na własność

- Nr 12/2008 w sprawie głosowania nad uchwałą unieważniającą Uchwałę Nr 2/2008 Walnego Zgromadzenia z dn. 18.06.2008 r.
 - Nr 13/2008 w sprawie unieważnienia Uchwały Nr 2/2008 Walnego Zgromadzenia z 18.06.2008r. dotyczącej zmiany zasad naliczania opłaty eksploatacyjnej
6. Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 17.06.2009 r. na którym podjęto następujące uchwały:
- Nr 1/2009 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2008 r.
 - Nr 2/2009 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu
 - Nr 3/2009 w sprawie wyborów członków Rady Nadzorczej w składzie:
Maciej Gołębiewski
Andrzej Kaczmarek
Hubert Lubecki

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdza się, że w/w organy samorządowe przyjmowały i zatwierdzały sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni, zatwierdzały sprawozdania finansowe, udzielały absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni, dokonywały zmian w Statucie Spółdzielni oraz w składzie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni co jest zgodne z przepisami „Prawa spółdzielczego” i Statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia nie prowadziła rejestru podjętych przez Walne Zgromadzenia uchwał do czego zobowiązuje § 46 ust. 4 Statutu.

Zarząd nie wykladał projektów uchwał zgodnie z art. 8³ ust. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń i sporządzania protokołów z posiedzeń Walnych Zgromadzeń uwag nie wnosi się.

3.2. Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Zgodnie z § 47 Statutu Rada Nadzorcza składa się od 3 do 5 osób wybieranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.

Zagadnienia dotyczące Rady Nadzorczej normują § 47 – 62 Statutu oraz § 70-72 Statutu.

W dniu rozpoczęcia lustracji w skład Rady Nadzorczej wchodziłi:

1. Maciej Gołębiewski
2. Andrzej Kaczmarek
3. Hubert Lubecki

Lustratorowi przedstawiono następującą dokumentacji dotyczącej pracy Rady Nadzorczej :

1. Protokół z dnia 06.02.2006 r. na którym podjęto uchwałę nr 1/2006 w sprawie sprzedaży i wynajmu wolnych powierzchni z majątku Spółdzielni.
2. Protokół z dnia 20.03.2006 r. na którym podjęto Uchwałę nr 2/2006 w sprawie przedstawienia wniosków polustracyjnych członkom Spółdzielni i Zebraniu Przedstawicieli.
3. Protokół z dnia 08.05.2006 r. – bez uchwał
4. Protokół z dnia 30.06.2006 r. – bez uchwał
5. Protokół z dnia 25.09.2006 r. – bez uchwał
6. Protokół z dnia 09.10.2006 r. na którym podjęto Uchwałę (brak numeru) w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni.
7. Protokół z dnia 16.10.2006 r. - bez uchwał
8. Protokół z dnia 15.01.2007 r. na którym podjęto Uchwałę (bez numeru) w sprawie naliczania opłaty eksploatacyjnej.
9. Protokół z dnia 23.05.2007 r. na którym podjęto Uchwałę nr 2/2007 w sprawie windykacji zadłużenia członków Spółdzielni.
10. Protokół z dnia 17.09.2007 r. – bez uchwał
11. Protokół z dnia 15.10.2007 r. – bez uchwał
12. Protokół z dnia 23.10.2007 r. i 05.11.2007 r. – bez uchwał.
13. Protokół z dnia 08.01.2008 r. – bez uchwał.

14. Protokół z dnia 06.03.2008 r. na którym podjęto Uchwałę nr 1/2008 w sprawie przyjęcia opłat stawek eksploatacyjnych w 2008 r.
15. Protokół z dnia 17.04.2008 r. – bez uchwał.
16. Protokół z dnia 19.05.2008 r. – bez uchwał
17. Protokół z dnia 23.07.2008 r. na którym podjęto Uchwałę nr 2/2008 w sprawie zmiany sposobu naliczania opłaty eksploatacyjnej i przyjęcia nowych stawek w opłacie eksploatacyjnej w 2008 r.
18. Protokół z dnia 03.11.2008 r. – bez uchwał.
19. Protokół z dnia 22.12.2008 r. – bez uchwał.
20. Protokół z dnia 12.01.2009 r. na którym podjęto :
-Uchwałę nr 1/2009 Rady Nadzorczej w sprawie struktury organizacyjnej
21. Protokół z dnia 09.03.2009 r. na którym podjęto Uchwałę nr 2/2009 w sprawie uchwalenia planu gospodarczego oraz przyjęcia stawek opłaty eksploatacyjnej w 2009 r.
22. Protokół z dnia 04.05.2009 r. na którym podjęto Uchwałę nr 3/2009 w sprawie utworzenia funduszu celowego wymiany liczników.
23. Protokół z dnia 25.05.2009 r. na którym podjęto Uchwałę nr 4/2009 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2008

Z przedstawionych protokołów wynika, że w posiedzeniach Rady Nadzorczej zawsze uczestniczył Zarząd Spółdzielni.

Lustrator stwierdza na podstawie przedłożonych dokumentów, że dokumentacja prac Rady Nadzorczej była prowadzona zgodnie z ustawą „Prawo spółdzielcze” i postanowieniami Statutu. Rada Nadzorcza wypełniała swoje obowiązki wynikające z art. 46 ustawy „Prawo spółdzielcze” i § 58 Statutu.

3.3. Zarząd Spółdzielni

Zgodnie z § 64 Statutu, Zarząd Spółdzielni składa się z 2- 3 osób. wybieranych na czas nieokreślony przez Radę Nadzorczą. Faktycznie Zarząd składa się z 2 osób:

- Leszek Leśniewski – Prezes Zarządu
- Paweł Antosiewicz – Wiceprezes Zarządu.

Zagadnienia dotyczące Zarządu Spółdzielni normują § 63 – 72 Statutu. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają 2 członkowie Zarządu lub 1 członek Zarządu i pełnomocnik (§ 68 Statutu).

W okresie od 01.01.2006 do 30.06.2009 Zarząd odbywał posiedzenia wspólnie z Radą Nadzorczą a zatem odbył w:

2006 r. - 7 posiedzeń

2007 r. – 6 posiedzeń

2008 r. – 7 posiedzeń

do 30.06.2009 r. – 4 posiedzenia

Niezależnie od wspólnych posiedzeń z Radą Nadzorczą, Zarząd Spółdzielni odbył w :

2006 r. – 3 posiedzenia

2007 r. - 9 posiedzeń

2008 r. - 6 posiedzeń

do 30.06.2009 r. – 5 posiedzeń

Łącznie Zarząd odbył samodzielnie 23 posiedzenia na których podjął 21 uchwał.

Zarząd nie sporządzał protokołów ze swoich posiedzeń za wyjątkiem posiedzenia w dniach 16.07 – 06.08.2007 r., 17.01.2008, 26.03.2008, 27.10.2008, 16.06.2008 r.

Zakres działania Zarządu Spółdzielni reguluje § 66 Statutu. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał winien określać „Regulamin Zarządu” (§ 67 Statutu) uchwalony przez Radę Nadzorczą. Przedstawiony lustratorowi „Regulamin Zarządu Spółdzielni” nie spełnia tego wymogu.

Oprócz dokumentów związanych z posiedzeniami tylko członków Zarządu Spółdzielni dokumentacja pracy Zarządu Spółdzielni jest częścią dokumentacji prac Rady Nadzorczej. W protokołach wspólnych posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu przedstawiano sprawy, którymi zajmował się Zarząd.

Zarząd nie prowadził rejestru podejmowanych przez siebie uchwał.

Zarząd Spółdzielni wypełniał swoje obowiązki zgodnie z art. 48 ustawy „Prawo spółdzielcze”.

4. Struktura organizacyjna Spółdzielni.

Zgodnie z § 58 Statutu zatwierdzenie struktury organizacyjnej należy do Rady Nadzorczej.

W badanym okresie Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 09.10.2006 r. zatwierdzono strukturę organizacyjną Spółdzielni w której określono, że pracami biura Spółdzielni kieruje dwuosobowy Zarząd. Biuro składało się z 3 osób : członka Zarządu, asystenta z pełnomocnictwami ds. członkowskich, księgowego oraz pracownika biurowego ds. administracyjnych budynku (załącznik nr 1 do protokołu).

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 1/2009 z dnia 12.01.2009 r. zatwierdziła nową strukturę organizacyjną. Obowiązujący schemat organizacyjny stanowi załącznik nr 2 do protokołu.

Stan zatrudnienia i wynagradzania pracowników zatrudnionych w Spółdzielni ilustruje załącznik nr 3 do protokołu. Analizując przedstawione dane stwierdza się, że średnioroczne zatrudnienie w latach 2006-2008 wahało się od 2,83

(2006r). do 3 osób (2009 r.) a przeciętne miesięczne wynagrodzenie od 4.114 zł. (2006r.) do 4.533 zł. (2009r.).

W ramach lustracji dokonano przeglądu akt osobowych. Teczki osobowe nie są prowadzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28.05.1996r. (Dz.U. z 1996r., Nr 62, poz.286 z późn. zm.). Brak jest zakresu obowiązków zatrudnionych pracowników, aktualnych badań lekarskich, zaświadczeń o przeszkoleniach w zakresie bhp.)

5. Kontrola wewnętrzna i ochrona mienia.

Na dzień rozpoczęcia lustracji Spółdzielnia posiadała Polisę ubezpieczeniową Sopockiego Towarzystwa Ubezpieczeniowego ERGO HESTIA S.A. Polisa obejmuje ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych w zakresie pełnym oraz ubezpieczenie OC z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej i użytkowania mienia. Umowa zawarta jest do 31.10.2009 r.

W zakresie kontroli wewnętrznej w Spółdzielni funkcjonowały normy przewidziane Statutem i Regulaminem Rady Nadzorczej .

Spółdzielnia na czas rozpoczęcia lustracji posiadała również umowę zawartą z Firmą KONSALNET S.A. Warszawa na świadczenie usług i ochrony mienia. Umowa obowiązuje na czas nieokreślony.

6. Działalność społeczno-kulturalna.

Spółdzielnia nie prowadziła działalności społeczno-kulturalnej.

III Stan prawny gruntów i realizacja ustawy w zakresie określania odrębnej własności lokali.

Na dzień 30.06.2009 r. we władaniu Spółdzielni znajdowały się grunty o łącznej powierzchni 6.366 m². Na tę powierzchnię składa się działka zabudowana o pow. 6.225 m² znajdująca się w obrębie 1-11-10 o numerach 8/9, 9/7, 14/1, 14/2, 14/7 i 25 oraz działka niezabudowana (ścieżka) o pow. 141 m² o numerze 17/1. Spółdzielnia posiada prawo użytkowania wieczystego na okres 99 lat do 15.01.2097 r. na podstawie aktu notarialnego sporządzonego dnia 15.01.1998 r. Rep. A Nr 513/98. Na działkę o pow. 141 m² Spółdzielnia posiada prawo samoistnego posiadania w wyniku nabycia jej od Gminy Warszawa Ursynów. Gmina nie posiada tytułu prawnego do tej działki.

Działka o pow. 6.225 m² ujawniona jest w Księdze Wieczystej KW 204174, którą prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Gospodarkę gruntami ilustruje załącznik nr 4 do protokołu.

W ramach realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd podjął Uchwałę (brak numeru) z dnia 06.12.2007 r. w sprawie zmiany Uchwały Zarządu z dnia 05.12.2005 r. w sprawie określenia podmiotu odrębnej własności lokali w której uaktualniono powierzchnie lokali i wykaz osób, którym przysługuje prawo żądania przeniesienia własności.

Ostateczne uporządkowanie stanu prawnego gruntu wynikającego z art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nastąpi po zakończeniu procesu przewłaszczenia przez Gminę części gruntu o pow. 141 m². Po tym fakcie będzie możliwe podjęcie działań przez Spółdzielnię wynikających z art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia złożyła dnia 22.10.2008 r. wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego z bonifikatą 97,8 % gruntu w prawo własności oraz skierowała stosowne pisma w tej sprawie z dnia 23.12.2008 r. do Naczelnika

Urzędu Miasta ST. Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami oraz z dnia 28.02.2009 r. do Prezydenta M.st. Warszawy wniosek o wydanie decyzji w trybie przewidzianym w kpa w sprawie wniosku z dn. 22.10.2008r. „o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z bonifikatą udzielaną spółdzielniom mieszkaniowym”.

Prezydent m.st. Warszawy Decyzją nr 21/2009 z dnia 23.06.2009 r. odmówił udzielenia bonifikaty w opłacie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki o pow. 6.225 m².

Aby pozostać właścicielem pozostałej części 2,2 % gruntu Spółdzielnia rozważa różne warianty postępowania. Decyzje w tej sprawie do 30.06.2009 r. nie zapadły.

IV. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

1. Stan ilościowy członków Spółdzielni i dokumentacja członkowska.

Wg stanu na dzień 30.06.2009 r. Spółdzielnia liczyła 191 członków. Zagadnienia dotyczące członkostwa w Spółdzielni regulują § 9 – 14 Statutu, prawa i obowiązki członków Spółdzielni § 15-16 Statutu a ustanie członkostwa § 17-25 Statutu.

Zgodnie z § 12, pkt. 2 Statutu przyjęcia w poczet członków dokonuje Zarząd Spółdzielni a wykluczenia lub wykreślenia Rada Nadzorcza (§ 23 Statutu). Rejestr członków Spółdzielni Zarząd prowadził zgodnie z właściwymi przepisami prawa (art. 30 ustawy „Prawo spółdzielcze”). Wskazane jest podawanie w rejestrze członków przyczyny ustania członkostwa.

Lustrator dokonał przeglądu wybranych drogą losową teczek lokali. W teczkach tych znajdują się podstawowe dokumenty takie jak umowa członkowska, przydział lokalu mieszkalnego lub inny dokument w takiej sprawie, umowy o zmianie warunków przydziału spółdzielczego prawa do lokalu itp.

Przedstawiony lustratorowi „Regulamin przyjmowania członków do Spółdzielni” nie jest zgodny z obowiązującym w Spółdzielni statutem.

Sprawy członkowsko-lokalowe obrazuje załącznik nr 5 do protokołu.

2. Sprawy lokalowe.

Statut Spółdzielni w § 3 stanowi, że zadaniem Spółdzielni jest zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków i ich rodzin przez

dostarczenie im lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu .

Zagadnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu normują § 74 – 81 Statutu, odrębną własność lokali - § 82 – 92 Statutu, najem lokali - § 93 – 95 Statutu, zasady ustalania kolejności zaspakajania potrzeb lokalowych członków § 96 – 97 Statutu, zamianę lokali § 98 – 99 Statutu.

Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczanie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu normują § 100 – 106 Statutu a zasady przekształcania tytułów prawnych do lokali § 107 – 120 Statutu.

Spółdzielnia dokonała w 2007 r. ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego – Osiedle Ursynów / KEN.

V Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm).

1. Stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów.

Zasoby, którymi zarządza Spółdzielnia to 1 budynek mieszkalny wielorodzinny ze 173 lokalami mieszkalnymi, 10 lokalami użytkowymi i z 2 lokalami garażowymi o łącznej liczbie 223 stanowisk samochodowych. Budynek ma pow. użytkową 19.295,55 m² w tym mieszkalną – 11404,50 m² , lokali użytkowych – 2415,85 m² , lokali garażowych – 5475,20 m².

W budynku zainstalowano instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, telekomunikacyjną. Lokale mieszkalne wyposażone są w indywidualne liczniki wody ciepłej i zimnej i c.o.

Lustrator dnia 20.11.2009 r. dokonał przeglądu w/w budynku oceniając stan techniczny, porządkowy i estetyczny. Lustrator stwierdza dobry stan techniczny budynku. W budynku prowadzone są w miarę potrzeby systematyczne prace remontowe w celu poprawienia jego stanu technicznego. Budynek i tereny wokół niego są czyste, zadbane, wyglądają estetycznie. W Spółdzielni funkcjonuje „Regulamin używania lokali i porządku domowego” uchwalony przez Walne Zebranie Przedstawicieli dnia 15.06.2004 r.

Ogólną charakterystykę zasobów w latach 2006- 30.06.2009 przedstawia załącznik nr 6 do protokołu.

Realizację zadań statutowych w zakresie zarządzania zasobami wykonywana jest przez Zarząd Spółdzielni.

2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.

Zagadnienia dotyczące kosztów zarządzania nieruchomościami normują § 129 – 134 Statutu. § 132 i 133 Statutu stanowią, że ustalenie zasad rozliczania kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości a także zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła należy do Rady Nadzorczej. § 139 Statutu stanowi, że koszty eksploatacji i koszty związane z utrzymaniem nieruchomości mają być wnoszone do 15 dnia każdego miesiąca z góry. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

W omawianym temacie w Spółdzielni funkcjonują:

„Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za c.o. i podgrzewanie wody”.

„Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali”.

W/w Regulaminy wymagają dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

Szczegółowe zasady dotyczące określenia stawek opłaty eksploatacyjnej w badanym okresie zawarte były w Uchwale Rady Nadzorczej z dnia 15.01.2007 r. a następnie w Uchwale Rady Nadzorczej nr 2/2009 z dnia 09.03.2009 r.

Spółdzielnia prowadzi teczki lokali w których znajdują się dokumenty związane z naliczaniem opłaty eksploatacyjnej, jej rozliczeniem a także rozliczenia kosztów licznikowych. W oddzielnym segregatorze znajdują się końcowe salda rozliczeń kosztów eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła działalność związaną z :

1. zarządzaniem zasobem Spółdzielni .
2. eksploatacją zasobów (administrowaniem) Spółdzielni
3. działalnością remontowo-konserwacyjną
4. prowadzeniem wspólnie z kancelarią prawną spraw sądowych.

Wysokość opłat ustalana była wg kosztów przypadających na zajmowany lokal kalkulowanych na podstawie średniorocznego zużycia za poprzedni rok. Jednostką rozliczeniową jest m².

Koszty gospodarki zasobów mieszkaniowych obejmowały:

1. koszty eksploatacji i remontów
2. koszty centralnego ogrzewania
3. gazu do podgrzania ciepłej wody
4. dostawy wody i odprowadzenia ścieków
5. wywozu nieczystości

Szczegółowo koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2006- 30.06.2009 oraz wynik na GZM przedstawia załącznik nr 7 do protokołu.

Z przedstawionych danych wynika, że koszty zasobami mieszkaniowymi wynosiły:

2006 r. – 1.351.059 zł.
2007 r. – 1.383.940 zł.
2008 r. – 1.455.289 zł.
30.06.2009 r. – 811.833 zł.

a przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosiły:

2006 r. – 1.375.570 zł.
2007 r.- 1.477.970 zł.
2008 r. – 1.550.771 zł.
30.06.2009 r. – 791.583 zł.

Działalność finansowa Spółdzielni na g.z.m. zamykała się wynikiem:

2006 r. - + 24.511 zł.
2007 r. - + 94.030 zł.
2008 r. - + 95.482 zł.
30.06.2009 r. - - 20.250 zł.

Jednostkowy koszt obciążający lokale mieszkalne ilustruje załącznik nr 8 do protokołu. Wynika z niego, że znaczącą pozycję w okresie badanym miały płace i narzuty na płace, energia elektryczna i gaz, woda i kanalizacja. Razem koszty w 2008 r. w porównaniu do 2006 r. zwiększyły się o 104.230 zł.

Szczegółowo strukturę opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne obrazuje załącznik nr 9 do protokołu, a za lokale użytkowe – załącznik nr 10.

Spółdzielnia prawidłowo ewidencjonowała i rozliczała koszty gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

3. Gospodarka lokalami użytkowymi.

Spółdzielnia posiada w swoich zasobach 10 lokali użytkowych o pow. użytkowej 2.415,85 m². Z tej liczby 3 lokale należą do Spółdzielni a do pozostałych 7 najemcy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Na jeden ze swoich największych lokali użytkowych o pow. 110,00 m² Spółdzielnia ma zawartą umowę z dnia 09.06.2009 r. z „Ekskluzywne Wnętra” Dariusz Paczowski . Na koniec badanego okresu Spółdzielnia negocjowała umowę na wynajem z nowym najemcą. Spółdzielnia nie posiada opracowanych zasad wynajmu lokali użytkowych. Głównym kryterium wyboru najemcy jest zaproponowana przez niego Spółdzielni stawka za m². Przychody z lokali użytkowych przedstawia załącznik nr 7 do protokołu.

4. Terminowość wnoszenia opłat i zadłużenie członków Spółdzielni.

Terminowość wnoszenia opłat określa § 138 Statutu Spółdzielni.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne na koniec 2008 r. wynosiły 91.600 zł. co stanowiło 7,75 % rocznego wymiaru opłat. Wskaźnik ten w stosunku do roku 2006 wzrósł o 1,84 . Na koniec 2008 r. wzrosła też w porównaniu do 2006 r. liczba lokali zalegających z opłatami o 22 lokale.

Szczegółowo zagadnienie to ilustruje załącznik nr 11 do protokołu.

Zaległości od lokali użytkowych ilustruje załącznik nr 12 do protokołu. Wynika z niego, że zadłużenie na koniec 2008 r. wynosiło 28.574 zł. co stanowiło 20,60 % rocznego wymiaru opłat. Wskaźnik ten wzrósł w stosunku do 2006 r. o 12,27 %. Na koniec 30.06.209 r. zwiększyła się o 2 liczba lokali zalegających z opłatami.

Zgodnie z § 139 ust. 5 Statutu, Spółdzielnia od nie wpłaconych w terminie należności pobiera ustalone przez Radę Nadzorczą odsetki za zwłokę.

Z przedstawionej informacji i dokumentacji wynika, że Spółdzielnia w zakresie windykacji przeprowadza z dłużnikami rozmowy telefoniczne a następnie wysyła do dłużników przypomnienie o zaległościach przy wysyłaniu salda i rozliczenia za media 2 x w roku. W przypadkach trudnych Zarząd przekazuje dochodzenie swoich roszczeń do kancelarii prawnej. W 2009 r. skierowano 1 sprawę do sądu.

5. Umowy na usługi komunalne i inne umowy zawarte przez Spółdzielnię.

W czasie prowadzenia działalności Spółdzielnia posiadała następujące umowy:

1. umowę nr 101/2001 na dostawę energii elektrycznej z dnia 05.02.2001 r. zawarta pomiędzy Spółdzielnią a STOEN S.A. Warszawa (umowa ogólna) i umowa nr 2625/2002 z dnia 15.10.2002 r. na lokal użytkowy I Spółdzielni .
2. umowę nr 320/B/01 z dnia 28.08.2001 r. na wywóz odpadów komunalnych zawarta z SITA Polska Sp. z o.o. Warszawa, ul. Ciołka 16.
3. umowę nr 10702 w sprawie opłat za wodę i odbiór ścieków zawarta dnia 15.12.2000 r. z MPWiK Warszawa
4. umowę sprzedaży nr HU/1360/2620/2000 paliwa gazowego z dn. 27.12.2000 r. z PGNiG S.A. Warszawa na dostawę gazu do kotłowni.
5. umowę obsługi prawnej zawartą dnia 30.06.2002 r. z Kancelarią Prawniczą – Leszek Mosoń i Partnerzy na bieżącą obsługę prawną i prowadzenie sporów sądowych. Umowę rozwiązano na mocy porozumienia stron dnia 27.04.2009 r.
6. umowę zlecenia z dnia 12.05.2009 r. z Kruk, Pasierbiak, Wasilewski i Wspólnicy, Kancelaria Prawna, Spółka komandytowa na obsługę prawną zawartą na czas nieokreślony.

Do treści w/w umów nie wnosi się uwag. Wszystkie w/w umowy zostały podpisane przez uprawnione osoby.

VI Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.

1. Ustalanie potrzeb remontowych i finansowanie remontów.

Gospodarka remontowa w Spółdzielni prowadzona jest na podstawie rocznych rzeczowo-finansowych planów remontowych opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Zasady tworzenia i dysponowania funduszem remontowym normuje „Regulamin funduszu remontowego” uchwalony przez Walne Zebranie Przedstawicieli dnia 22.06.2005 r. Uchwałą nr 3/2005.

Podstawowym źródłem tworzenia funduszu remontowego są wpłaty użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w postaci odpisu na remonty. W okresie badanym wydatki poniesione na remonty dotyczyły bieżących prac remontowych. Z analizy wydatków funduszy remontowych wynika, że w latach 2006 – 30.06.2009 wydatki Spółdzielni wzrosły z kwoty 106.605 zł. w 2006 do 130.360 zł. na 30.06.2009 r.

Ogółem stan funduszu remontowego przedstawiał się następująco:

2006 r. – 438.687 zł.

2007 r. – 252.141 zł.

2008 r. – 107.115 zł.

30.06.2009 r. – 109928 zł.

Największe wydatki z funduszu remontowego poniosła Spółdzielnia w 2006 r. na:

- badanie w zakresie wytrzymałości pobranych próbek – 9.516,00 zł.
- zagospodarowanie terenów zieleni i dziedzińca - 9.084,60 zł.
- prace remontowe w 4 rozdzielniach elektrycznych - 6.500,00 zł.
- wygrodzenie zewnętrznych terenów zieleni wzdłuż Al. KRN – 3.913,00 zł.

w 2007 r. na:

- remont klatki schodowej III - 64.881,88 zł.
- remont holu wejściowego i przejścia przez garaż na poziomie „o” – 38.871,19 zł.
- założenie liczników ciepła w kotłowni i rozdzielni c.o. – 27.606,00 zł.
- wykonanie modernizacji koryta i wpustów dachowych - 14.980,00 zł.

w 2008 r. na:

- materiały i wykonanie dodatkowej powłoki izolacyjnej dachu segmentu południowego – 50.869,62 zł.
- remont klatki I - 47.883,74 zł.
- remont klatki II - 39.399,50 zł.

w miesiącu styczeń – czerwiec 2009 na:

- materiały na pokrycie dachu - 45.829.80zł.

Gospodarkę remontową z zasobie Spółdzielni przedstawia załącznik nr 13 do protokołu.

Szczegółowo wydatki z funduszu remontowego w latach 2006 – 30.06.2009 przedstawia załącznik nr 14 do protokołu.

2. Wykonawstwo robót remontowych i nadzór nad ich wykonaniem.

Prace remontowe w zasobach Spółdzielni prowadzone są w systemie zleconym. Nadzór nad pracami remontowymi sprawuje Zarząd Spółdzielni. W Spółdzielni przyjęto zasadę, że na mniejsze prace Spółdzielnia wystawia zlecenie na wykonanie określonych prac a na większe zawiera się umowę. Nie ma określonej kwoty, która stanowiła podział na taką dokumentację ale Spółdzielnia przyjmuje umownie kwotę 50.000 zł. taką jak przyjęto w Banku do składania oświadczenia woli przez 2 członków Zarządu (do 50.000 zł. oświadczenie może złożyć 1 członek Zarządu).

W okresie objętym lustracją prace remontowe zlecane były firmom specjalistycznym z zewnątrz. Wyłanianie wykonawców odbywało się na zasadzie wyboru ofert a kryterium wyboru stanowiła cena i jakość wykonanych wcześniej przez firmę prac remontowych.

Analizując dokumentację dotyczącą prac remontowych lustrator stwierdza:

- brak na niektórych zleceniach podpisu przyjęcia prac przez zleceniobiorcę i wartości zleconych prac.
- część zleceń podpisana jest tylko przez jednego członka Zarządu.
- nie przy wszystkich realizowanych pracach jest sporządzana odpowiednia dokumentacja techniczna tj. brak kosztorysów inwestorskich, specyfikacji robót.
- po zakończeniu prac remontowych nie zawsze sporządzany jest kosztorys powykonawczy i nie zawsze są sporządzane protokoły odbioru robót.

Faktury wykonawców po ich sprawdzeniu merytoryczno-rzeczowym i formalno-rachunkowym akceptowane były do wypłaty przez członków Zarządu.

Spółdzielnia posiada książkę obiektu budowlanego, prowadzoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Obowiązkowe przeglądy techniczne są wpisywane prawidłowo.

VII. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej i rachunkowość prowadzona w Spółdzielni.

Podstawę gospodarki finansowej Spółdzielni stanowi § 121-126 Statutu oraz „Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni” zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Przedstawicieli Uchwałą nr 10/2000 z dnia 10.05.2000.

Ewidencja księgową prowadzoną jest systemem komputerowym przy zastosowaniu programu „Ramzes” licencja 1085, programu płacowego tej samej firmy - licencja nr 2287 oraz programu płatnik/ZUS i przechowywane są pod adresem 03-599 Warszawa, ul. Błotna 4 A przez Biuro rachunkowe – Alina Teodorska, licencja nr 11993/99. Spółdzielnia posiada zawartą umowę z w/podanym Biurem na czas nieokreślony.

Dane księgowe gromadzone są na twardym dysku komputera oraz archiwizowane są na płytach CD nie rzadziej niż raz kwartał przez w/w Biuro.

Księgi rachunkowe otwierane są przez automatyczne przeniesienie sald końcowych poprzedzającego roku obrotowego na bilans otwarcia następnego roku obrotowego a zamykane są na dzień kończący rok obrotowy. Księgi rachunkowe zawierają:

- dziennik
- ewidencję zakupu i sprzedaży VAT
- zestawienie sald i obrotów
- ewidencja środków trwałych o wartości powyżej 3.500 zł.
- ewidencja niskowartościowych środków trwałych
- wydruki zapisów na kontach
- raporty kasowe
- kartoteki płacowe
- listy płac
- deklaracja podatkowe.

Dowody księgowe są porządkowane tematycznie i chronologicznie w/g dzienników i raportów bankowych i kasowych.

Wydruk ksiąg rachunkowych odbywa się nie później niż na koniec roku obrachunkowego.

Dokumenty źródłowe stanowiące podstawę ewidencji księgowej były sprawdzane pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym przez członków Zarządu.

Były właściwie dekretowane i księgowane (art. 21 ustawy o rachunkowości).

W Spółdzielni do dnia 31.01.2009 r. funkcjonowały 2 kasy. Podstawowa kasa prowadzona była przez osobę do tego upoważnioną, która złożyła oświadczenie o odpowiedzialności materialnej. Środki finansowe były właściwie przechowywane. Raporty kasowe sporządzano prawidłowo.

Od 01.02.2009 r. w Spółdzielni funkcjonuje tylko tzw. mała kasa. Środki finansowe w tej kasie to pieniądze pobierane za pokwitowaniem przez portierów za dobowy wynajem miejsc parkingowych. Pobrane przez portierów pieniądze przekazywane są Zarządowi Spółdzielni, który następnie składa je do sejfu. Klucze od sejfu posiada Prezes i Wiceprezes. Pozyskane w ten sposób pieniądze są przeznaczone na niezbędne bieżące zakupy na potrzeby Spółdzielni i materiały do małych robót remontowych. Opisane i zadekretowane rachunki i faktury za dokonane zakupy przekazywane są do księgowości.

Raporty kasowe sporządzane są na koniec każdego miesiąca. Druki KW i KP sporządzane są komputerowo i nadawany jest nim kolejny numer. Spółdzielnia nie prowadzi ewidencji druków ścisłego zarachowania.

Inwentaryzacja kasy sporządzana jest na koniec roku.

Spółdzielnia posiada podstawowy rachunek bankowy nr 97 1130 1062 8000 0000 0000 001 w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, Upoważnionymi do składania podpisów wg karty wzorów podpisów byli członkowie Zarządu.

2. Fundusze Spółdzielni.

Zgodnie z § 124 Statutu Spółdzielnia mogła tworzyć:

1. fundusz udziałowy
2. fundusz zasobowy
3. fundusz wkładów budowlanych

4. fundusz remontowy
5. fundusz świadczeń socjalnych

Ponadto Spółdzielnia może tworzyć fundusz inwestycyjny i inne fundusze zależnie od potrzeb.

Spółdzielnia posiada opracowany „Regulamin Funduszu remontowego” uchwalony dnia 22.06.2005 r. przez Walne Zgromadzenie Przedstawicieli Uchwałą nr 3/2005 oraz „Regulamin funduszu na działalność społeczno-kulturalną i oświatową” uchwalony w tym samym w/w dniu uchwałą nr 4/2005.

Zgodnie z § 126 Statutu straty bilansowe Spółdzielnia może pokrywać z funduszu zasobowego a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego oraz kolejno z funduszu remontowego. W badanym okresie straty bilansowe nie występowały a zysk bilansowy był przekazywany zgodnie z uchwałami Walnych Zgromadzeń.

Na dzień 30.06.2009 r. stan funduszy (bez funduszu remontowego) przedstawiał się następująco:

1. fundusz udziałowy - 26.300 zł.
2. fundusz zasobowy - 5.299.055 zł.
3. fundusz wkładów budowlanych - 50.152.428 zł.

Razem: 55.479.273 zł.

Zmiany w funduszach w latach 2006-10.07.2009r. ilustruje załącznik nr 15 do protokołu.

3. Sprawozdawczość finansowa.

Spółdzielnia sporządzała roczne sprawozdanie finansowe zawierające bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową do sprawozdania finansowego, sprawozdanie z działalności Spółdzielni. Bilans sporządzany był w wersji uproszczonej a rachunek zysków i strat w wersji porównawczej. Sprawozdania sporządzane były przy założeniu kontynuowania działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za 2006 r. zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Przedstawicieli w dniu 28.06.2007 r. Uchwałą nr 1/2007 (załącznik nr 16 do protokołu).

Sprawozdanie finansowe za 2007 r. zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 18.06.2008 r. Uchwałą nr 3/2008 (załącznik nr 17 do protokołu).

Sprawozdanie finansowe za 2008 r. zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 17.06.2009 r. Uchwałą nr 1/2009 (załącznik nr 18 do protokołu).

Sprawozdanie za I półrocze 2009 stanowi załącznik nr 19 do protokołu.

Za lata 2006-2008 sprawozdania finansowe nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta w rozumieniu art. 64.1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

Roczne sprawozdania finansowe były składane do Krajowego Rejestru Sądowego.

4. Koszty ogólne Spółdzielni.

Koszty ogólne Spółdzielni przedstawia załącznik nr 20 do protokołu.

Dokonując ich analizy stwierdza się, że w latach 2006 – 2008 utrzymywały się na zbliżonym poziomie tj. w 2006 – 300.704 zł. , w 2008 – 326.487 zł.

5. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni i wyniki ekonomiczne działalności Spółdzielni.

Oprócz konta podstawowego Spółdzielnia ma zawartą dnia 01.04.2009 r. umowę z PKO BANK POLSKI na prowadzenie rachunku lokacyjnego „Korzyść”.

Stan środków na 31 grudnia każdego roku na rachunkach bankowych był potwierdzany przez bank.

Spółdzielnia nie korzystała z dotacji budżetowych i nie zaciągała kredytów.

Zmiany w aktywach i pasywach Spółdzielni w okresie objętym lustracją przedstawiają się następująco :

	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Razem
2006	55.342.425,35	713.902,46	56.056.327,81
%	98,73	1,27	100
2007	55.293.387,61	637.494,09	55.930.881,70
%	98,86	1,14	100
2008	54.475.835,53	653.363,66	55.129.199,19
%	98,81	1,19	100
30.06.2009	54.526.275,53	555.123,17	55.081.398,70
%	98,99	1,01	100

Z w/w zestawienia wynika, że poziom aktywów trwałych w okresie badanym utrzymywał się na takim samym wysokim poziomie i stanowi prawie 100 % aktywów ogółem.

	Kapitał (fundusz własny)	Zobowiązania i rezerwy	Razem
2006	55.316.438,96	739.888,85	56.056.327,81
%	98,68	1,32	100
2007	55.386.505,41	544.376,29	55.930.881,70
%	99,03	0,97	100
2008	54.694.788,79	434.410,40	55.129.199,19
%	99,21	0,79	100
30.06.2009	54.762.871,67	318.527,03	55.081.398,70
%	99,42	0,58	100

Analiza pasywów bilansu za lata 2006- 30.06.2009r. wykazuje, że poziom funduszu własnego utrzymywał się na tym samym wysokim poziomie a zobowiązania i rezerwy stanowią w pasywach od 0,58 % na 30.06.2009 do 1,32 % w 2006 r.

Rachunek zysków i strat w okresie lustrowanym przedstawiał się następująco:

	2006	2007	2008	30.06.2009
Przychody ze sprzedaży	1.200.438,54	1.296.374,56	1.343.688,30	669.949,20
Koszty działalności operacyjnej	1.350.238,76	1.386.533,81	1.455.398,16	806.729,10
Wynik na sprzedaży	- 149.800,22	- 90.159,25	- 111.709,86	- 136.779,90
Zysk/strata z dział.operacyjnej	104,86	87.904,79	77.711,66	39.867,14
Zysk/strata z dział. gospod.	0,00	87.767,48	86.980,28	45.472,88
Zysk/strata netto	0,00	71.091,48	70.454,28	36.832,88

Wyniki działalności Spółdzielni wynikające z bilansu i rachunku zysków i strat za lata 2006 – 2008 przedstawiają się następująco:

1. Wskaźnik płynności finansowej.
2006 r. – 2,29
2007 r. – 1,80
2008 r. - 1,70

To podstawowy miernik zdolności podmiotu gospodarczego do spłacania wszelkich jego zobowiązań bieżących. Majątek obrotowy winien mieć znacznie większe wartości niż zobowiązania krótkoterminowe. Przyjmuje się, że wskaźnik ten powinien przyjmować wartości 1,5 – 2,00. Wynika zatem, że wskaźnik ten był w Spółdzielni niekorzystny w 2006 r.

2. Wskaźnik zdolności płatniczej wynosił:

2006 r. – 1,25

2007 r. - 1,00

2008 r. - 1,00

Wskaźnik przedstawia głębszą analizę możliwości płatniczych Spółdzielni tj. jaką część zobowiązań krótkoterminowych może pokryć spółdzielnia z bieżących środków pieniężnych. Wartość wskaźnika powinna wynosić od 0,1 do 0,2. Wobec powyższego wynika, że Spółdzielnia nie miała problemu ze spłatą takich zobowiązań.

3. Wskaźnik trwałości struktury finansowania.

2006 r. – 0,99

2007 r. – 0,99

2009 r. – 0,99

Wskaźnik pokazuje jaki jest udział kapitałów długoterminowych w finansowaniu majątku Spółdzielni. Wysokie wartości wskaźnika oznaczają wyższy stopień bezpieczeństwa finansowego. Jak wynika z powyższego stopień bezpieczeństwa spółdzielni pod tym względem był stały.

4. Wskaźnik ogólnego zadłużenia (stopa zadłużenia).

2006 r. – 0,01

2007 r. - 0,01

2008 r. - 0,01

Wskaźnik określa możliwość pokrycia zobowiązań przez kapitały własne. W okresie badanym utrzymywał się na tym samym poziomie a zatem ryzyko działalności Spółdzielni nie zwiększa się co oznacza, że Spółdzielnia nie traciła zdolności do spłaty zadłużenia.

5. Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym (wskaźnik sprawności działania).

2006 r. – 1,00

2007 r. – 1,00

2008 r. - 1,00

Wskaźnik ten sprawdza, czy aktywa trwałe pokryte są kapitałem własnym. W okresie badanym wskaźnik ten był na stałym poziomie „1” co świadczy o stabilności finansowej i długoterminowej płynności Spółdzielni.

VIII Rozliczanie z tytułu składek członkowskich na rzecz organizacji spółdzielczych i rozliczenia z budżetem.

Spółdzielnia w okresie lustracji nie przekazywała składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej (co jest nie zgodne z art. 266 ustawy „Prawo spółdzielcze”).

Właściwe deklaracje dotyczące rozliczenia z budżetem Spółdzielnia składała w terminie.

IX Sprawy wniesione przez organy samorządowe Spółdzielni lub Krajową Radę Spółdzielczą, przeprowadzone kontrole z zewnątrz oraz inne sprawy z udziałem Spółdzielni.

W okresie lustrowanym nie wniesiono spraw przez organy samorządowe Spółdzielni oraz Krajową Radę Spółdzielczą.

W okresie badanym w dniach od 03.01.2008 do 07.01.2008 w Spółdzielni przeprowadzona była kontrola przez ZUS III O/Warszawa Wydział Kontroli Płatników Składek. Protokół kontroli stanowi załącznik nr 21 do protokołu.

Z udziałem spółdzielni toczą się 3 sprawy sądowe : 2 wniesione do sądu przez Spółdzielnię a 1 wniesiona przez członka Spółdzielni przeciwko niej (dot. unieważnienia uchwały Walnego Zgromadzenia nr 13/2008 z dnia 21.10.2008r.). Opis spraw sądowych z udziałem spółdzielni w latach 2006 – 30.06.2009 r. przedstawia załącznik nr 22 do protokołu.

Ustalenia końcowe.

1. Niniejszy protokół zawiera 31 stron ponumerowanych + 22 załączników
2. Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokół został omówiony i przekazany Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni dnia 04.12.2009 r.
4. Zastrzeżeń odnośnie zgodności stwierdzeń zawartych w niniejszym protokole lustracji ze stanem faktycznym Zarząd nie wnosi.

Zarząd Spółdzielni

S.B.M. KEN - Ursynów
Przewodniczący Zarządu

..... mgr inż. Leszek Leśniewski (2)

S.B.M. KEN - Ursynów
Wiceprzewodniczący Zarządu

..... mgr inż. Paweł Antosiewicz (2)

Lustrator


mgr Maria Grażyna Roman

Warszawa, dnia 04 grudnia 2009 r.