

Ulivex-Expert Sp. z o.o.

00-891 Warszawa, ul. Chłodna 20 lok. 65,
tel. 022 6546063, 0 504 265 959 tel./fax 022 6201238, e-mail: ulivex@interia.pl
Regon 010034356, NIP 527-000-10-29, wpis KIBR nr 531

Warszawa, dnia 14.12.2012 r.

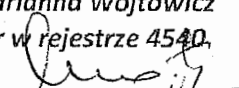
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej PRZY METRZE
ul. Lanciego 12
02-792 Warszawa

W wykonaniu postanowień umowy nr 92/2012 z dnia 17.10.2012 r., zgodnie ze stanowiącym załącznik do umowy harmonogramem, niniejszym przedstawiamy ustalenia dotyczące następujących punktów harmonogramu:

- punkt 1 Ocena sprawozdań finansowych za okres 2005 – 2011 oraz za okres od 01.01 do 30.06.2012 r.,
- punkt 2 Weryfikacja sprawozdań finansowych za rok 2011 oraz do dnia 30.06.2012 r. (ujęto w pkt. 1 ponieważ integralnie łączy się z tematem 1),
- punkt 3 Ocena wykorzystania i rozliczenia rezerw celowych w latach 2005 – 2010 ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji Migdałowa 3,
- punkt 4 Ocena wykorzystania kaucji gwarancyjnych ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji Belgradzka,
- punkt 5 Ocena przepływu środków z funduszu remontowego w okresie od roku 2005 – 31.08.2012 r.,
- punkt 6 Weryfikacja sprawozdania finansowego za rok 2010 (ujęto w pkt. 1),
- punkt 7 Weryfikacja sprawozdania finansowego za rok 2011 (ujęto w pkt.1),
- punkt 8 Ocena prawidłowości naliczeń czynszowych i zgodności z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- punktu 9. Ocena zakupów wartości niematerialnych i prawnych oraz sprzętu komputerowego oraz jego likwidacji,
- punktu 10. Ocena obrotu nieruchomościami w zakresie gruntów, będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni,



- brak dokonanej inwentaryzacji składników należności i zobowiązań ze znaczącymi kontrahentami,
- nieegzekwowanie od wykonawców, kwot z tytułu usterek i gwarancji a ujmowanie kosztów jako koszty Spółdzielni lub odnoszenie w ciężar funduszu remontowego,
- nieprawidłowością w działalności Spółdzielni jest angażowanie środków Spółdzielni w działalności inwestycyjną oraz wydatkowanie środków z funduszu remontowego, w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem. Z danych sprawozdania finansowego za rok 2011 wynika, że zaangażowanie środków w działalność inwestycyjną Spółdzielni wynosi ca 32.992 tys. zł.(wyliczenie w załączeniu).
- brak inwentaryzacji spraw prowadzonych w sądzie i pełnego ich ujęcia w księgach rachunkowych,
- niewłaściwe ustalanie stawek za czynsz lokali mieszkalnych, użytkowych, pominięcie kosztów rzeczywiście poniesionych oraz brak w tym zakresie analizy przyczyn,
- brak repertoriów prowadzonych spraw przy wysokich kosztach obsługi prawnej, powoduje trudności w identyfikacji stanu należności i zobowiązań objętych postępowaniami,
- niezachowane zostały przy sporządzeniu sprawozdań finansowych zasady wyceny z art. 28 ustawy o rachunkowości w odniesieniu do należności – w którym to art. 28 pkt. 7 zawarto, że „należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem ostrożności pkt. 8 zobowiązania wycenia się i ujmuje w kwocie wymagającej zapłaty (wraz z należnymi odsetkami)”.

Biegły Rewident:		Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych:
<i>Marianna Wójtowicz</i> Nr w rejestrze 4540 		ULIVEX-EXPERT SP. Z O.O. 00-891 Warszawa, ul. Chłodna 20/65 <small>Wpis na listę podmiotów uprawnionych pod nr 531</small> <small>Uchwała nr 114/57/95 KRBR z dnia 12-06-1995 r.</small>

Warszawa, 12.12.2012 r.

Zyski na nieruchomościach:

Nieruchomość	Strata w zł
nieruchomość 7 – lokale mieszkalne	1.252.278,82
nieruchomość 7 – lokale użytkowe	665.301,22
nieruchomość 8	263.609,91
nieruchomość 9	111.022,63
nieruchomość 13	175.135,47

Z przedstawionych tabel informujących o wynikach na nieruchomościach za lata 2006 – 2011 wynika, że największe straty generuje:

- nieruchomość nr 1, gdzie strata na gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi od 2006 do 2011 roku wzrosła do kwoty 1.292.451,86 zł
- nieruchomość nr 6, gdzie strata od 2009 do 2011 roku wzrosła do kwoty 2.381.837,94 zł
- nieruchomość nr 3, gdzie strata od 2009 do 2011 roku wzrosła do kwoty 556.649,03 zł

Zarówno w części opisowej do sprawozdań finansowych za poszczególne okresy, jak i w sprawozdaniu Zarządu brak jest jakiegokolwiek analizy przyczyn kształtowania się wyników na poszczególnych nieruchomościach. Dane sprawozdania Zarządu za kolejne lata ograniczone są do podania kwot przychodów i kosztów. Brak jest danych odnośnie wysokości kształtowania się stawek opłat rzeczywistych w porównaniu do planowanych i analizy przyczyn odchyleń. Z przedłożonych materiałów analitycznych wynika, że ustalone stawki opłat dla niektórych nieruchomości nie pokrywały ponoszonych kosztów nieruchomości, np.:

2007 r.

- nieruchomość nr 4, ul. Lanciego 10H (stawka za niska) - 1,99 zł/m²
- nieruchomość nr 9, ul. Lanciego 9 + 1,53 zł/m²

2008 r.

- nieruchomość nr 4 ul. Lanciego 10H - 2,18 zł/m²
- nieruchomość nr 6 (Lasek Brzozowy, ul. Mandarynki, Lanciego 2 – 8) - 3,06 zł/m²
- nieruchomość nr 9 ul. Lanciego 9 + 2,11 zł/m²

2009 r.

- nieruchomość nr 1 - 1,79 zł/m²
- nieruchomość nr 4 - 2,61 zł/m²
- nieruchomość nr 6 - 1,95 zł/m²
- nieruchomość nr 9 + 2,45 zł/m²

- proporcjonalnie do ilości lokali – w budynkach przy ul. Lanciego 10A, D, E, F, H oraz Al. KEN 36 i 36A;
- proporcjonalnie do liczby osób w nich zamieszkujących – w pozostałych budynkach;
- proporcjonalnie do liczby miejsc postojowych - w budynku przy ul. Lanciego 10G, w przypadku jeśli użytkownik nie posiada lokalu mieszkalnego w budynku;
- lokale użytkowe na parterze posiadające miejsca postojowe w garażu podziemnym, ponoszą opłatę w wysokości 50 %;
- lokale usytuowane na I piętrze, a posiadające miejsca postojowe w garażu podziemnym, ponoszą opłatę w wysokości 100 %;
- w § 3 Regulaminu określono, że właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni ponoszą koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
- ten sam zapis zawiera § 8 Regulaminu, czyli faktycznie właściciele, którzy nie są członkami Spółdzielni nie uczestniczą w kosztach.

Podsumowanie:

W wyniku dokonanej analizy zasad rozliczania energii cieplnej i wody w zasobach Spółdzielni, ustalono co następuje:

- Spółdzielnia nie dokonuje rozliczenia członków według faktycznie poniesionych kosztów,
- przyjęte kwoty kosztów jako koszty poniesione nie są kosztami faktycznymi ze względu na brak w Spółdzielni ewidencji kosztów na poszczególne budynki, wchodzące w skład nieruchomości wielobudynkowych,
- koszty podawane przez dział ekonomiczny nie są kosztami rzeczywiście poniesionymi,
- podejmowane Uchwały o odstępstwach od regulaminu i decyzji indywidualnych Zarządu o przemieszczeniu kosztów potwierdzają, że w kwestii kosztów nieruchomości rozliczane są w dużym stopniu w sposób dowolny.

Należy zauważyć, że w Spółdzielni nie dokonywano analizy stawek na bazie kosztów poniesionych. Ze względu na sposób przyjętej ewidencji i rozliczenie kosztów, były one i tak obciążone błędem. Zarząd powinien podjąć w tym przedmiocie stosowne działania dotyczące zmiany regulaminu oraz zasad ewidencji księgowej. Ze sprawozdania Zarządu za poszczególne okresy nie wynika, aby spółdzielcy byli o tym informowani przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Należy dokonać analizy przyczyn kształtowania się strat lub zysków na nieruchomościach, np.:

- nieruchomość nr 6 wykazuje straty w wysokości ponad 2 mln zł od 2009 r.,