

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (022) 620-00-28, tel. (022) 652-32-74

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

PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

L.dz. ZR/ 464 /2010

Warszawa, dn. 09.12. 2010 r.

**Rada Nadzorcza
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Przy Metrze”
02-792 Warszawa
ul. Lanciego 12**

W wyniku umowy zawartej w dniu 4 marca 2010 r. pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” w Warszawie w dniach od 8 marca 2010 r. do 20 czerwca 2010 r. z przerwami, przeprowadzona została przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2006 r. do 31.12.2009 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
3. Działalność inwestycyjna.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan prawny gruntów,
 - organizacja zarządzania zasobami,
 - usługi komunalne,
 - obsługa zasobów w zakresie konserwacji i napraw,

określenie kosztów, przychodów oraz wyniku na poszczególnych nieruchomościach z podziałem na rodzaje lokali. Powyższe zgodne jest z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki na gospodarce zasobami za lata objęte lustracją wskazują, że ustalane opłaty za używanie lokali w większości nieruchomości dostosowane były do ponoszonych kosztów, a występujące wyniki ujemne dofinansowywane były z działalności gospodarczej. Na dzień 31.12.2007 r. w nieruchomości nr 4 – Lanciego 10H ustalone opłaty nie pokrywały w pełni ponoszonych kosztów utrzymania tej nieruchomości – brakowało średnio 1,99 zł/m². W nieruchomości nr 9 – Lanciego 9 ustalone opłaty przewyższały ponoszone koszty – średnio o 1,53 zł/m². Na dzień 31.12.2008 r. w nieruchomości nr 4 – Lanciego 10H ustalone opłaty nie pokrywały w pełni ponoszonych kosztów utrzymania tej nieruchomości – brakowało średnio 2,18 zł/m². Podobnie w nieruchomości nr 6 – Lasek Brzozowy, Mandarynki, Lanciego 2-8 – brakowało średnio 3,06 zł/m². W nieruchomości nr 9 – Lanciego 9 ustalone opłaty przewyższały ponoszone koszty – średnio o 2,11 zł/m². Na dzień 31.12.2009 r. ustalone opłaty nie pokrywały w pełni ponoszonych kosztów utrzymania tych nieruchomości: nr 1 – średnio o 1,79 zł/m², nr 4 – średnio o 2,61 zł/m², nr 6 – średnio o 1,95 zł/m². W nieruchomości nr 9 ustalone opłaty przewyższały ponoszone koszty o 2,45 zł/m² oraz w nieruchomości nr 10 o 2,04 zł/m².

Badania lustracyjne wykazały, że właściciele będący członkami oraz niebędący członkami nie są rozliczani zgodnie z postanowieniami § 8 „Regulaminu rozliczania kosztów gzm...” – według przysługującego udziału w nieruchomości wspólnej, co powinno stanowić podstawę do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Nie uczestniczą również w pokrywaniu kosztów nieruchomości wspólnych według wielkości udziału. W regulaminie ustalono zasady rozliczania kosztów eksploatacji dźwigów nie uwzględniając postanowień zawartych w § 3 oraz § 8 tego regulaminu – uczestniczenie właścicieli lokali w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych według wielkości udziału. W wyniku podziału nieruchomości, w większości z nich – nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14 występują budynki wysokie, wyposażone w dźwigi osobowe. Członkowie i właściciele wnoszą opłatę za dźwigi w jednakowej wysokości. Obowiązki finansowe właścicieli lokali obejmują, z jednej strony te, które są związane z utrzymaniem ich lokalu, oraz, z drugiej strony, związane z udziałem w utrzymaniu nieruchomości wspólnej (w rozumieniu art. 3 ust. 2 i 5, uzupełnionym przez art. 5 ustawy o własności lokali). Obowiązek ten obciąża właścicieli w granicach i na zasadach określonych w art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l.

przypadającego na nich udziału w tej nieruchomości – w granicach i na zasadach określonych w art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l.

W zakresie działalności społeczno-wychowawczej

19. Unormować sprawę rozliczania i finansowania działalności społeczno-kulturalno-oświatowej w zakresie dotyczącym członków spółdzielni – zgodnie z art. 4 ust. 5 uosm.
20. Sporządzając plany społeczno-gospodarcze uwzględniać wszystkie rodzaje działalności, które spółdzielnia prowadzi, zgodnie z postanowieniami statutu.

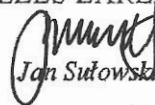
W zakresie ewidencji finansowej

21. Dokonywać rozliczenia kosztów zarządu stosownie do postanowień art. 15 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

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 Zebraniu Przedstawicieli (Walnemu Zgromadzeniu).

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU


Jan Sułowski

Do wiadomości:
Ministerstwo Infrastruktury
ul. Wspólna 2/4
00-928 Warszawa
dot. pisma BS-WSM-053-2/10/464
z dnia 10 lutego 2010 r.
