

MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY
Departament Strategii
Budownictwa i Mieszkalnictwa

Warszawa, dnia 16 lutego 2011 r.

BS-WSM-053- 05/11/44

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Przy Metrze”
ul. Lanciego 12
02 - 792 Warszawa

W związku z zakończoną lustracją Spółdzielni za lata 2006-2009, przeprowadzoną na wniosek Ministra przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z Warszawy, stosownie do uprawnień, o których mowa w *art. 93a ustawy Prawo spółdzielcze (dalej ups)* prosimy o przekazanie **w terminie do dnia 31 marca 2011 r.** informacji:

- 1) czy po zakończeniu ww. lustracji w Spółdzielni zwołano posiedzenie najwyższego organu i czy w porządku jego obrad zamieszczono punkt o rozpatrzeniu wniosków z ww. lustracji (uwiarygodnić to powinna kserokopia porządku obrad, poświadczona za zgodność z oryginałem),
- 2) czy stosownie do *art. 93 §4 ups* Rada Nadzorcza przedłożyła najwyższemu organowi wszystkie wnioski polustarcyjne przedstawione przez Związek w liście polustracyjnym z dnia 9 grudnia 2010 r.,
- 3) czy stosownie do *art. 38 ust. 1 pkt. 3 ups* najwyższy organ Spółdzielni na okoliczność rozpatrzenia ww. wniosków podjął uchwałę zobowiązującą Zarząd do ich realizacji (uwiarygodnić to powinna kopia protokołu obrad i ww. uchwały poświadczona za zgodność z oryginałami),
- 4) o sposobie oraz stanie realizacji wniosków z ww. lustracji.

Zwracamy uwagę, że *art. 93a §1 ups* ustanawia obowiązek informacyjny spółdzielni wobec ministra, a powyższe informacje są niezbędne do dokonywania, stosownie do przepisów *art. 93a ustawy Prawo spółdzielcze*, oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności Spółdzielni.

Do wiadomości:

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
ul. Prosta 2/14
00-850 Warszawa

Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich
Zespół Prawa Administracyjnego
i Spraw Mieszkaniowych

NACZELNIK WYDZIAŁU
Oceny Funkcjonowania Spółdzielni
Mieszkaniowych
[Podpis]
Barbara Alacka

z prośbą o poinformowanie pozostałych zainteresowanych Członków

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,

- rozliczanie kosztów gospodarki zasobami,
 - gospodarka lokalami użytkowymi,
 - rozliczenie wyników na działalności gzm.
5. Gospodarka remontowa:
- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych.
6. Pozostała działalność Spółdzielni:
- działalność kulturalna i społeczno- oświatowa.
7. Wybrane zagadnienia finansowo-księgowe:
- system księgowości i kontroli wewnętrznej,
 - system ewidencji kosztów,
 - koszty ogólnospółdzielcze,
 - badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta,
 - koszty, przychody i wynik finansowy.
8. Realizacja przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W toku lustracji zostały również zbadane zagadnienia podniesione w korespondencji otrzymanej z Ministerstwa Infrastruktury - pismo z dnia 10.02.2010 r. znak BS-WSM-053-2/10/464. Zgodnie z problematyką określoną w ww. korespondencji ramową tematykę lustracji pełnej rozszerzono o kwestie dotyczące:

- zgodności z prawem udzielenia przez Zarząd Spółdzielni pełnomocnictwa Spółce Akcyjnej „Drimex – Bud” do zawierania umów z członkami Spółdzielni, finansującymi budowę lokali przy ul. Belgradzkiej i Al. KEN w Warszawie,
- wzorca umowy stosowanego przez działającego w imieniu Spółdzielni inwestora powierniczego Spółkę Akcyjną „Drimex–Bud” z członkami finansującymi budowę lokali, w związku z:
 - pobieraniem przez Spółdzielnię ekwiwalentu za działkę gruntu przeznaczoną pod budowę,
 - stosowaniem w umowach klauzul niedozwolonych w kontekście opinii UOKiK,
 - pobieraniem opłaty partycypacyjnej w związku z orzeczeniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 2 czerwca 2009 r.,
 - pobieraniem opłaty manipulacyjnej

oraz realizacji przepisów określonych w:

- art. 9 ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie u.o.s.m. oraz o zmianie niektórych innych ustaw,
- art. 8³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badaniach lustracyjnych uwzględniono również zagadnienia wynikające z pism członków Spółdzielni z dnia 27.03.2010 r. oraz z dnia 16.06.2010 r., a także pisma posła na Sejm RP Pawła Poncyliusza z dnia 10.04.2010 r.

Wyniki ustaleń lustracji w zakresie dodatkowych spraw wniesionych do badania zawarto w poszczególnych częściach protokołu lustracji, przy badaniu merytorycznym podniesionych zagadnień.

W dniu 16 czerwca 2010 r. do Krajowego Związku Rewizyjnego SM wpłynęło również pismo od członka Spółdzielni, w którym poruszone zostały kwestie sporne związane z pobieraniem przez Spółdzielnię opłaty partycypacyjnej jako części kosztów budowy umów realizacyjnych kompleksu „Centrum Natolin”. Analiza akt wykazała, że sprawa dotyczy rozliczeń związanych z własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego w Centrum Natolin – część M II., tj. okresu od 1997 r. do 2002 r. Rozszerzenie zakresu lustracji o kolejne, wcześniejsze lata w ramach przedmiotowej lustracji nie było możliwe. Poruszane kwestie dotyczące opłaty partycypacyjnej oraz sposobu jej ewidencji i wartości pozyskania gruntów pod inwestycję, objęte zostały badaniem lustracyjnym w zakresie dotyczącym prowadzonych inwestycji przy ul. Lanciego 10G oraz ul. Belgradzka B.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu, przewodniczącego Rady Nadzorczej i pracowników merytorycznych w zakresie przypisanych im obowiązków.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń tych organów,
- dokumenty członkowskie,
- plany gospodarczo – finansowe,
- dokumentacja finansowo – księgowa oraz sprawozdania finansowe.

Ustalenia z przeprowadzonej lustracji zawarte w protokole lustracji, łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół z lustracji został podpisany przez

Zarząd Spółdzielni z zastrzeżeniem uwzględnienia złożonych wyjaśnień załączonych do protokołu lustracji.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w roku 2006 i obejmowała okres od stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2005 r. W latach 2008 – 2009 przeprowadzone zostały dwie lustracje obejmujące działalność inwestycyjną. Lustracja obejmująca działalność inwestycyjną Spółdzielni prowadzoną w okresie od stycznia 2006 do grudnia 2007 przeprowadzona została w roku 2008. Lustracja działalności inwestycyjnej za rok 2008 przeprowadzona została w roku 2009. Oznacza to, iż Spółdzielnia nie przestrzegała terminowości przeprowadzania lustracji określonej postanowieniami art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. Wnioski z przeprowadzonej w 2006 r. lustracji zawarte w liście polustracyjnym Związku zostały przedstawione i przyjęte do realizacji stosowną uchwałą na Zebraniu Przedstawicieli w roku 2007. Wnioski polustracyjne wynikające z lustracji działalności inwestycyjnej zostały przedstawione i przyjęte do realizacji odpowiednio uchwałami Zebrania Przedstawicieli w latach 2008 i 2009. Natomiast Zarząd Spółdzielni nie przedłożył Zebraniu Przedstawicieli informacji o sposobie realizacji przyjętych wniosków wynikających z powyższych lustracji, co stanowi naruszenie przepisów art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze.

W wyniku lustracji ustalono, iż w okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia działała w oparciu o statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w 2006 r. Z ustaleń lustracji wynika, że Zarząd Spółdzielni spełnił wymogi ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw zwołując na dzień 24 listopada 2007 r. Zebranie Przedstawicieli i przedkładając pod jego obrady projekt statutu dostosowany do postanowień ww. ustawy. Z woli Zebrania Przedstawicieli nie dokonano uchwalenia zmiany statutu. Uchwały takiej ZPCz nie podjęło również w dniu 14 czerwca 2008 r., jako uzasadnienie podając toczące się postępowanie przed Trybunałem Konstytucyjnym.

Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym, z których część wymaga aktualizacji pod kątem zgodności ich postanowień z obowiązującym stanem prawnym. Dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów prawa wymagają: „Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania odrębnej własności lokalu lub garażu...” uchwalony 23 lipca 2007 r., zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi, wolnymi w sensie prawnym - uchwalone 4 stycznia 2007 r., których

unormowania, pomimo ustawowego zakazu obowiązującego od dnia 31 lipca 2007 r., określają i regulują ustanawianie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zabiegów takich wymaga także regulamin gospodarki remontowo konserwacyjnej i modernizacyjno – rozwojowej z roku 1998 w zakresie uregulowań dotyczących modernizacji. Obowiązujący zaś od roku 2002 „Regulamin organizacyjny” wymaga uaktualnienia w zakresie opisu pionów i stanowisk odpowiadających obowiązującej w Spółdzielni strukturze organizacyjnej. Dostosowania do aktualnych postanowień statutu wymagają również regulaminy pracy organów samorządowych.

W wyniku badania zagadnień samorządowych ustalono, iż w Spółdzielni na podstawie postanowień statutowych funkcjonuje Zebranie Przedstawicieli, w związku z nie uchwaleniem przez ZPCz zmiany statutu w powyższym zakresie. W okresie objętym badaniem Zebrania Przedstawicieli zwoływane były zgodnie z wymogami statutowymi oraz unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni. Sprawy będące przedmiotem obrad ZP należały do kompetencji tego organu, a dokumentowanie ich przebiegu spełnia wymogi określone w unormowaniach wewnętrznych. Lustracja wykazała, że w roku 2006, Prezes Zarządu został wybrany i przyjął mandat przedstawiciela na ZP pomimo ustawowego zakazu łączenia funkcji członka zarządu z funkcją przedstawiciela na ZP. Powyższy zakaz łączenia funkcji określa art. 56 § 1 u.p.s w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 lipca 2005 r. W świetle powyższych norm wybór był nieważny. Prezes Zarządu pismem skierowanym do ZP obradującego w 2006 r. poinformował o rezygnacji z udziału w przedmiotowym zebraniu w charakterze przedstawiciela. Dokumentacja z obrad ZPCz oraz z obrad grup członkowskich za lustrowany okres jest kompletna i prawidłowo archiwizowana.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym zajmowały się sprawami należącymi do ich statutowo i regulaminowo określonych kompetencji. Zarząd Spółdzielni na podstawie zakresu działania, jaki został określony dla tego organu w statucie jak i uchwalonymi przez Radę Nadzorczą planami gospodarczymi, wypełniał swoje podstawowe zadania działając w formie kolegialnej. Zgodnie z postanowieniami statutowymi, Zarząd składa się z trzech osób. Lustracja wykazała, że od dnia odwołania Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych, Zarząd Spółdzielni działał w składzie dwuosobowym. Pomimo zdekompletowania składu Zarządu w roku 2008, Rada Nadzorcza nie uzupełniła jego składu, jak również nie wyznaczyła ze swego grona osoby do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. Takiego uzupełnienia składu Zarządu nie dokonano także po nierozstrzygniętych edycjach konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. technicznych w roku 2008 oraz 2009.

Lustracja wykazała prawidłowość w zakresie sposobu dokumentowania pracy Rady Nadzorczej i Zarządu. Wszystkie posiedzenia zostały zaprotokołowane i od strony formalnej spełniają wymogi regulaminowe. Stwierdzono również kompletność i poprawność dokumentacji z obrad tych organów oraz prawidłowość archiwizacji.

Lustracja wykazała, że w miejsce wydzielonego w strukturze jednego etatu przewidzianego na obsługę prawną, obsługę taką w zakresie bieżącej działalności, poza obsługą prawną dotyczącą inwestycji, Spółdzielnia zleciła na zasadzie outsourcingu trzem jednostkom zewnętrznym.

Lustracja akt osobowych wykazała, że są one prowadzone i przechowywane w sposób prawidłowy, zgodny z wymogami rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. Jednocześnie wykazano brak przestrzegania obowiązujących w Spółdzielni wewnętrznych uregulowań określonych „Regulaminem organizacyjnym”, a związanych z brakiem posiadania przez niektórych pracowników zakresów czynności.

W zakresie wykonywania przez Spółdzielnię zadań statutowych dotyczących przetwarzania danych jej członków jak i pracowników, osoby mające dostęp do zbioru danych osobowych nie zostały przez Zarząd wyposażone w stosowne upoważnienia. Uregulowania dotyczące ochrony danych osobowych zawarte w zarządzeniu nr 4/98 z dnia 22.10.1998 r. wymagają dostosowania do aktualnych postanowień ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.

Spółdzielnia nie prowadziła w analizowanym okresie odrębnej ewidencji skarg i wniosków. Zgłaszane przez członków skargi i interwencje rejestrowane były w dzienniku podawczym i rozpatrywane przez Zarząd w toku bieżącej pracy oraz Radę Nadzorczą i Zarząd w ramach pełnionych dyżurów. Uregulowania w formie wewnętrznych unormowań wymaga więc sposób rozpatrywania przez organy samorządowe Spółdzielni skarg i wniosków członków, dotyczących działalności służb etatowych oraz organów Spółdzielni, a także określenie terminu rozpatrzenia skargi i trybu odwoławczego. Członkowie Spółdzielni w wystąpieniu z dnia 27.03.2010 r. skierowanym do KZRSM podnieśli problem związany z udostępnianiem dokumentów oraz braku odpowiedzi na pisma kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej. Problem braku wewnętrznych unormowań w tym zakresie stanowi więc punkt konfliktogeny pomiędzy członkami Spółdzielni, a jej organami samorządowymi i wymaga odpowiedniego unormowania. Nadzór w tym zakresie nad działaniami Zarządu powinien być wykonywany przez Radę Nadzorczą stosownie do § 69 ust. 1 pkt 1 lit. h) statutu.

Zestawienie wykazanej w wystąpieniu korespondencji przekazane zostało w trakcie badań lustracyjnych Prezesowi Zarządu z prośbą o zajęcie stanowiska i złożenie w

przedmiotowej sprawie wyjaśnień do protokołu. Dołączono je w terminie późniejszym w formie załącznika do protokołu .

Funkcjonujący w Spółdzielni system ochrony mienia obejmuje ubezpieczenie całego majątku od ognia, kradzieży z włamaniem i innych zdarzeń losowych. Zabezpieczenie majątku zostało więc dokonane w sposób prawidłowy.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały prawidłowość działań Spółdzielni. Prawidłowo prowadzona jest dokumentacja członkowska oraz wymagane prawem rejestry. Akta członkowskie zawierają niezbędny komplet dokumentów związanych z członkostwem w spółdzielni oraz w zakresie praw do lokali.

Lustracja wykazała prawidłowość realizowania przez Spółdzielnię gospodarki lokalami. Stwierdzono natomiast brak określenia w obowiązujących „Zasadach gospodarki lokalami...” sposobu i przedziału kwotowego ustalania przez Zarząd minimalnej kwoty przeznaczonej na działalność statutową określanej dla potrzeb przetargowych.

Uregulowania regulaminowe odnoszące się do możliwości wynajmowania lokali mieszkalnych z odzysku, które w wyniku ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni przetargu nie znalazły nabywców, bez żadnych ograniczeń w tym zakresie, w przypadku realizacji normy ustawowej określonej art.11 ust. 2 w odniesieniu do lokali, do których prawo wygasło po 31.07.2007 r. mogą skutkować ujemnymi konsekwencjami finansowymi dla Spółdzielni.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni został uregulowany z wyłączeniem działki 4/1 zabudowanej 4 budynkami przy Lanciego 7, 7A, 7B, 11 oraz 16 domkami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej. Spółdzielnia od roku 1997 dysponuje przedmiotową działką na podstawie umowy dzierżawy. Termin dzierżawy został określony do roku 2026 z możliwością nabycia prawa wieczystego użytkowania gruntu. Po podjęciu w roku 2000 przez Radę Gminy Warszawa – Ursynów uchwały Nr 287 o oddaniu działki na rzecz Spółdzielni w użytkowanie wieczyste, prowadzono negocjacje związane z wzajemnymi zobowiązaniami. Do końca 2009 r. Spółdzielnia nie uzyskała jednoznacznego stanowiska Urzędu Miasta dotyczącego bonifikaty do pierwszej opłaty za przedmiotową działkę.

Uregulowany stan prawny gruntu umożliwił realizację przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Po wejściu w życie uchwał rozpoczęto proces ustanawiania i przenoszenia własności lokali na rzecz osób uprawnionych za wyjątkiem nieruchomości określonych uchwałami zaskarżonymi przez członków Spółdzielni do sądu. W trybie art. 43 ust. 5 u.o.s.m. zaskarżono uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności w 14 budynkach położonych

na działce 7/22 – Lokajskiego 3 – 40, działce 7/5 zabudowanej 3 budynkami przy ul. Belgradzkiej 18, 20 i 22, działce 26 zabudowanej budynkiem przy Al. KEN 36 – 36A oraz działce 18/20 zabudowanej 28 budynkami przy ul. Lanciego, Mandarynki i Lasek Brzozowy. Powyższe uchwały weszły w życie jako skuteczne w 2009 r., po zakończeniu postępowania sądowego. Według stanu na dzień 31.12.2009 r. zostało zawartych 865 umów przeniesienia własności lokali oraz 2 umowy na miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych dotyczące 45 stanowisk w budynku Lanciego 10G oraz 424 stanowiska w budynku przy Al. KEN 36/36A.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia kontynuowała dwa zadania inwestycyjne, które badane były w poprzednich lustracjach. Ostatnia lustracja objęła zakres działalności inwestycyjnej do 31.12.2008 r. Zgodnie z § 84 ust. 1 statutu Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych. W okresie objętym lustracją w żadnym z planów gospodarczych zatwierdzanych corocznie przez Radę Nadzorczą nie uwzględniano działalności inwestycyjnej.

W zakresie gospodarki inwestycyjnej w Spółdzielni obowiązują trzy unormowania regulaminowe, a mianowicie:

- „Zasady rozliczania kosztów inwestycji budowlanych” – tekst jednolity po zmianach wprowadzonych uchwałą RN nr 31/02 z dnia 17.09.2002 r., określający postanowienia ogólne, terminologię, zasady określania wstępnego oraz ostatecznego kosztu budowy, rozliczenie kosztów zadania w 4 etapach oraz sytuacje szczególne,
- „Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów inwestycji – Budynek Mieszkalno-Garażowy przy ul. Lanciego 10G w Warszawie” – zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2007 z dnia 12.04.2007 r.,
- „Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego – budynku pn. „Mieszkanie Przy Metrze” przy ul. Belgradzkiej w Warszawie – zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 28/2007 z dnia 21.08.2007 r.

Postanowienia regulaminów szczegółowych inwestycji zostały wprowadzone w trakcie zawierania umów z finansującymi inwestycję:

- pierwsza umowa na Lanciego 10G została zawarta 15.02.2007 r.,
- pierwsza umowa na Belgradzką została zawarta 28.05.2007 r.

Ustalone zasady i kryteria powinny być znane osobom zainteresowanym przed rozpoczęciem określonych działań i nie powinny być zmieniane w trakcie trwania tego procesu.

W wyniku lustracji ustalono, iż kierunki rozwoju SM „Przy Metrze” przyjęło Zebranie Przedstawicieli w dniu 13.12.1997 r. uchwałą nr 22/97. W dniu 26.05.2007 r. Zebranie

Przedstawiciele dokonali zmiany w ww. uchwale wprowadzając zapisy, zgodnie z którymi przewiduje się w zakresie inwestycji m. in.:

„3) zabudowę działki inwestycyjnej położonej u zbiegu ulic Lanciego i Migdałowej (tzw. SEREK) budynkami wielorodzinnymi: realizacja zadania ze środków indywidualnych nabywców oraz ze środków własnych spółdzielni, (budynek Lanciego 10G)”,

„5) budowę budynku mieszkalno-garażowego w obrębie ulic Belgradzka i Lanciego: realizacja zadania ze środków indywidualnych nabywców oraz ze środków własnych Spółdzielni, (budynek Belgradzka B)”,

„6) działania w kierunku ewentualnej zabudowy działek inwestycyjnych budynkami mieszkalno-garażowymi w obrębie ulic Rosoła i Belgradzkiej, Migdałowej i Lanciego, Belgradzkiej, po przeprowadzeniu ekonomicznej analizy przedsięwzięcia i po zakończeniu i rozliczeniu obecnie prowadzonych inwestycji”.

Jednocześnie w pkt 7 uchwały ZP ustaliło, że od osób, które przystępują do finansowania inwestycji, o których mowa w pkt 5 i 6 pobierane będą opłaty partycypacyjne i manipulacyjne na statutowy fundusz inwestycyjno-rozwojowy oraz opłaty rezerwacyjne w wysokości określonej w umowach o budowę lokali i ustalonej w trybie określonym w przepisach odrębnych. Nie przewidziano takiego obowiązku wobec osób przystępujących do finansowania inwestycji, o których mowa w pkt 3 uchwały ZP, czyli Lanciego 10G. W świetle ustaleń lustracji stwierdzono, iż w rzeczywistości członkowie inwestycji Lanciego 10G wnosili również opłatę manipulacyjną. Rada Nadzorcza uchwałą nr 21/2007 z dnia 23.07.2007 r. zatwierdziła „Regulamin w sprawie opłat: partycypacyjnej, manipulacyjnej i rezerwacyjnej”, o charakterze generalnym. Wysokość opłaty partycypacyjnej w wysokości 200,00 zł/m² pow. użytkowej określono w umowie z Inwestorem Powierniczym do stosowania w umowach indywidualnych z członkami. Opłata manipulacyjna w wysokości 1.000 zł od zarejestrowanego kandydata ustalona została przez Zarząd uchwałą nr 183/98 z dnia 09.09.1998 r. Ponadto w § 8 wzorca umowy ustalonej przez Zarząd Spółdzielni do stosowania z indywidualnymi członkami, zawarto zapis warunkujący zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu od sfinansowania przez członka ostatecznie rozliczonych kosztów budowy oraz wniesienia opłaty partycypacyjnej i manipulacyjnej. W umowach z finansującymi realizację inwestycji budynku przy ul. Belgradzkiej w § 4 ust.1 pkt 2 i 3 określono, że koszt realizacji zadania inwestycyjnego obejmuje koszty związane z pozyskaniem gruntu oraz ekwiwalent za działkę gruntu przeznaczoną pod zabudowę.

Badania lustracyjne wykazały, że Spółdzielnia na potrzeby inwestycji nie pozyskiwała nieruchomości gruntowych. Obydwie inwestycje są realizowane na gruncie oddanym

Spółdzielni w użytkowanie wieczyste. W ewidencji księgowej zostały uwidocznione jako środki trwałe kwoty określające wartość gruntów będących w użytkowaniu wieczystym:

- 736.611,24 zł netto – dotyczy Lanciego 10G (przyjęto wartość 1.516.000,00 zł.),
- 2.093.468,00 zł netto – dotyczy Belgradzka B (przyjęto wartość 6.600.000,00 zł).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.o.s.m, z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, która określa m.in. zobowiązanie członka do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającego na jego lokal poprzez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie. Nie jest dopuszczalne obciążanie członków opłatami w ramach wkładu budowlanego, które nie są związane bezpośrednio z kosztami danej inwestycji. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 maja 2006 r. – I CSK 19/06 wypowiedział się w tej kwestii uznając, że niedopuszczalne jest dowolne rozliczanie przez spółdzielnie kosztów budowy lokalu w oderwaniu od kosztów rzeczywiście poniesionych.

W świetle ustaleń lustracji nie znajduje uzasadnienia uzależnienie zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu od wniesienia opłat partycypacyjnej i manipulacyjnej. Możliwość obciążania członków opłatami przez Spółdzielnię do dnia 30.12.2009 r. powinna podlegać weryfikacji w przypadku sporu - przez sąd powszechny z uwzględnieniem treści art. 18 § 5 ustawy - Prawo spółdzielcze w związku z art. 353¹ k.c. Stan prawny będący podstawą oceny w wyroku z dnia 02.06.2009 r. w odniesieniu do zdarzeń z lat 1998-2002, w tym art. 208 § 1 i 3 ustawy - Prawo spółdzielcze nie obowiązuje w odniesieniu do późniejszych inwestycji prowadzonych przez Spółdzielnię.

W wyniku badań lustracyjnych ustalono, iż Spółdzielnia przyjęła do kalkulacji kosztów realizowanych inwestycji wartość wieczystego użytkowania gruntu wyliczoną według operatu rzeczoznawcy majątkowego, określającą jego wartość na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. Przyjęta wartość wieczystego użytkowania wynikająca z operatu sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę znacznie przewyższa wartość wieczystego użytkowania gruntu wynikającą z ewidencji księgowej. Możliwość dokonania wyceny prawa wieczystego użytkowania gruntu na dzień rozpoczęcia inwestycji według wartości rynkowej wynikała z obowiązującego w Spółdzielni „Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego budynku pn „Mieszkanie Przy Metrze” przy ul. Belgradzkiej w Warszawie.” W wyroku z dnia 02.06.2009 r. sygn. akt II C 725/08 Sąd Rejonowy uznał, że twierdzenie Spółdzielni o przyjęciu korzystnej dla pozwanego ceny gruntów jest działaniem na szkodę pozostałych członków Spółdzielni. Stwierdził również w przedmiotowej sprawie, że brak rzetelnej wyceny gruntu przeznaczonego pod inwestycję jest niezrozumiały. Sąd

Okręgowy stwierdził, że rozważania Sądu Rejonowego są należycie osądzone w przepisach prawa. Ocena prawidłowości rozliczenia kosztów inwestycji w świetle przepisów prawa może być weryfikowana na drodze sądowej. Jest zgodna z obowiązującymi w tym zakresie regulaminami. Oceniając zdarzenia mające miejsce po dniu 30.12.2009 r. należy mieć na uwadze obecne brzmienie art. 1 ust. 1¹ u.o.s.m.

Spółdzielnia realizowała inwestycje powierzając ich wykonanie Inwestorom Powierniczym, zawierając w tym zakresie stosowne umowy. W celu prawidłowej realizacji tych umów w zakresie zawierania umów z finansującymi oraz uzyskania stosownych decyzji, w tym pozwolenia na użytkowanie budynków, Zarząd wyposażał Inwestorów w pełnomocnictwa. Unormowania statutu obowiązującego w okresie, kiedy Zarząd Spółdzielni udzielił pełnomocnictw zarówno firmie „Drimex-Bud” jak i firmie „Inżynieria” nie dopuszczały udzielania pełnomocnictw w powyższym zakresie. W § 77 ust. 1 statutu określono, że Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Na mocy zapisu w § 77 ust. 2 statutu, z zakresu czynności, o których mowa wyżej wyłączono sprawy wymienione m.in. w § 74 pkt 2, tj. w zakresie zawierania umów w sprawach dotyczących ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu i miejsca postojowego jak również innych umów związanych z zarządzaniem i bieżącą działalnością Spółdzielni.

W analizowanym okresie Rada Nadzorcza podjęła uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie przez Zarząd od przeprowadzania konkursu ofert na wyłonienie wykonawców inwestycji, zarówno z dnia 08.08.2006 r. w sprawie wyboru firmy „Drimex-Bud”, jak i z dnia 25.03.2010 r. w sprawie wyboru firmy PBOiR „Inżynieria”, jako odstępstwo od obowiązującego w Spółdzielni „Regulaminu postępowania w sprawie trybu wyboru oferentów na wykonanie, w systemie zleconym usług i robót remontowo – budowlanych w SM „Przy Metrze” w drodze konkursu ofert”. Stosownie do postanowień regulaminu odstępstwo od powyższych postanowień określone w § 16 i dotyczy wyłącznie wyboru wykonawcy przez Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą jedynie w przypadku, jeśli kontrahent nie został wyłoniony w wyniku dwukrotnego przeprowadzenia konkursu. Podjęte uchwały podejmowane w oparciu o § 69 ust.1 pkt 8 statutu określającego zakres działania Rady Nadzorczej m.in. uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia, nie czynią zadość postanowieniom określonym § 16 „Regulaminu postępowania w sprawie trybu....”. Rada Nadzorcza wskazując w podstawie uchwały

uprawnienia do uchwalenia regulaminu dokonywała jednocześnie wskazania określonego wykonawcy, z którym zostanie zawarta umowa o wykonawstwo. Należy dostosować treść regulaminu do potrzeb Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w 2009 r. podjęła uchwały dotyczące przejściowego dofinansowania zadania inwestycyjnego przy ul. Belgradzkiej w związku z przejściowym niedoborem środków spowodowanym brakiem wymaganych wpłat wkładów budowlanych i waloryzacji ze strony finansujących:

- uchwała nr 25/2009 z dnia 07.07.2009 r. – 3.000.000,00 zł,
- uchwała nr 37/2009 z dnia 20.10.2009 r. – 1.000.000,00 zł

w drodze wewnętrznej pożyczki z funduszu zasobowego oprocentowanej w wysokości 10% w skali roku, której koszty obciąża koszt zadania inwestycyjnego. Rozliczenie nastąpi w ramach ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego. Badania lustracyjne ewidencji księgowej poprzez porównanie nakładów poniesionych na realizację inwestycji Belgradzka B w stosunku do wniesionych przez członków zaliczek na sfinansowanie inwestycji oraz zobowiązań Spółdzielni wobec wykonawcy wykazały:

na dzień 30.06.2009 r.:

- 43.279.062,20 zł - nakłady netto,
- 48.005.937,21 zł - wpłaty netto,
- 2.680.682,33 zł – zobowiązania wobec wykonawcy;

na dzień 30.09.2009 r.:

- 48.012.533,57 zł - nakłady netto,
- 49.481.307,26 zł - wpłaty netto,
- 1.356.360,64 zł – zobowiązania wobec wykonawcy.

Powyższe dane świadczą o tym, że brak było podstaw do uznania, iż istniał niedobór środków finansowych spowodowany brakiem wpłat wymaganych wkładów. Wpłaty te w pełni pokrywały poniesione nakłady inwestycyjne i nie zachodziła konieczność dofinansowania ze środków funduszu zasobowego.

Zgodnie z art. 18 ust. 4 u.o.s.m rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Protokół zdawczo-odbiorczy budynku mieszkalno-garażowego Lanciego 10G został podpisany w dniu 11.03.2009 r., zatem zgodnie z dyspozycją ustawową do dnia 11.09.2009 r. należało dokonać rozliczenia tej inwestycji. Do dnia zakończenia badań lustracyjnych, tj. do 22.06.2010 r. rozliczenie inwestycji nie zostało dokonane.

Zgodnie z wystąpieniem Ministra Infrastruktury z dnia 10.02.2010 r. badaniem lustracyjnym należało objąć wzorzec umowy stosowany przez działającego w imieniu Spółdzielni Inwestora Powierniczego „Drimex-Bud” S.A. z członkami finansującymi budowę lokali, w związku ze stosowaniem w umowach klauzul niedozwolonych w kontekście opinii UOKiK. Na temat zapisów w umowach z członkami wypowiedział się Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie, który w dniu 16.10.2009 r. skierował pismo nr RWA-60-24/09/PR do członka Spółdzielni (nr członkowski 5961) w odpowiedzi na zawiadomienie tego członka z dnia 30 lipca 2009 r., dotyczące stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W piśmie UOKiK przedstawił opinię, według której zarzuty podniesione w zawiadomieniu dotyczą SM „Przy Metrze”, natomiast z oznaczenia stron umowy wynika, iż stroną jest spółka „Drimex-Bud” S.A., której przysługuje większość praw i obowiązków zawartych w umowie. W opinii UOKiK analiza treści umowy prowadzi do wniosku, iż Spółdzielni przysługują jedynie pojedyncze uprawnienia i obowiązki. Z uwagi na powyższe należy uznać, iż przedsiębiorcą stosującym przedmiotowy wzorzec umowy jest spółka „Drimex-Bud” SA z siedzibą w Warszawie. Delegatura UOKiK dokonała analizy kwestionowanego przez członka wzorca umowy i stwierdziła, że w 11 przypadkach umowa zawiera zapisy uznane za niedozwolone lub mogące wyczerpywać znamiona art. 385¹ k.c. w zakresie, w jakim kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy bądź mogą stanowić naruszenie art. 385³. Jednocześnie Delegatura stwierdziła brak podstaw do wszczęcia postępowania z urzędu wskazując na właściwość drogi sądowej, z jednoczesną deklaracją udzielenia w tym zakresie indywidualnej pomocy członkom spółdzielni. Treści uznane za niedozwolone, wpisane zostały do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Oznacza to, że od momentu wpisu do rejestru stosowanie takich klauzul jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Zarząd Spółdzielni w wyjaśnieniu złożonym do protokołu lustracji poinformował, że Spółdzielnia nie była stroną w prowadzonej korespondencji z UOKiK w przedmiotowej sprawie. Pismo nie było skierowane do Spółdzielni, która nie otrzymała od UOKiK żadnej korespondencji ani powiadomienia w tej sprawie, w związku z czym Zarząd nie był upoważniony ani zobligowany do zajęcia w tej sprawie stanowiska.

Nie znajduje uzasadnienia postępowanie organów Spółdzielni w przedmiocie odmowy udostępniania członkom spółdzielni umów, faktur i innych dokumentów, co podnosili członkowie w skargach kierowanych do Ministra Infrastruktury jak i do Związku. Stosownie

do obowiązujących rozwiązań prawnych art. 8¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadku umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi członek spółdzielni ma prawo nie tylko wglądu, ale także otrzymania wymienionych w powyższym przepisie dokumentów w tym umów zawieranych przez Spółdzielnię z tymi osobami trzecimi.

W trakcie trwania lustracji zapadł wyrok Sądu Apelacyjnego w sprawie z powództwa firmy „Nadbud” sp. z o.o. przeciwko lustrowanej Spółdzielni o zapłatę kwoty 12.713.693,00 zł. Sąd w wyroku z dnia 15.12.2009 r. zasądził zapłatę przedmiotu sporu wraz z ustawowymi odsetkami, co na dzień 15.12.2009 r. wynosiło ok. 30 mln zł. Spółdzielnia w dniu 26.03.2010 r. złożyła do Sądu Najwyższego skargę kasacyjną zaskarżając wyrok Sądu Apelacyjnego w całości.

W zakresie organizacji zarządzania zasobami mieszkaniowymi lustracja wykazała, że do 2007 r. zasoby podzielone były na 12 nieruchomości, w 2008 r. wyodrębniono nieruchomość Raabego 13, w 2009 r. nieruchomość Lanciego 10G – razem funkcjonuje 14 nieruchomości. W zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą schemacie organizacyjnym wyodrębniono pion Z-cy Prezesa ds. Technicznych, obejmujący dział gospodarki zasobami, stanowisko konserwatorów, sprzątacza, ds. kosztorysowania i rozliczeń umów, stanowisko ds. kontroli gospodarki mediami. Stanowiska inspektorów nadzoru podporządkowano Kierownikowi działu gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Brak stanowiska Z-cy Prezesa ds. Technicznych i przejęcie jego obowiązków opisano w pkt 1.3 – struktura organizacyjna służb etatowych.

Nieruchomości gruntowe posiadają urządzone księgi wieczyste.

Na dzień 20.06.2010 r. wpisy hipotek posiadały następujące księgi wieczyste:

1. KW nr WA2M/00443553/9 działka ew. nr 7/32 z obrębu 1-11-09 (ul. Raabego 13) – hipoteka zwykła w kwocie 1.318.941,80 zł na zabezpieczenie spłaty wierzytelności Banku PKO BP S.A. obciążającej niektóre z lokali mieszkalnych w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości;
2. KW Nr WA2M/00438077/0 działka ew. nr 18/10 z obrębu 1-11-06 (ul. Lanciego 10 G) – hipoteki kaucyjne ustanowione na rzecz osób finansujących budowę lokali w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu wniesionego wkładu budowlanego w przypadku nieprzeniesienia przez Spółdzielnię prawa odrębnej własności;
3. KW Nr WA2M/00438076/3 działka ew. nr 7/6, 7/10, 7/11 z obrębu 1-11-05 (ul. Belgradzka bud „B”) – hipoteki kaucyjne ustanowione na rzecz osób finansujących budowę lokali w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości

na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu wniesionego wkładu budowlanego w przypadku nieprzeniesienia przez Spółdzielnię prawa odrębnej własności.

Dostawa mediów na rzecz Spółdzielni dokonywana jest przez właściwe firmy na podstawie zawartych umów, które szczegółowo określają obowiązki stron, szczegółowy zakres świadczonych usług, sposób rozliczeń i inne niezbędne postanowienia. W pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Zgodnie z obowiązującym statutem Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych oraz programów działalności społeczno-kulturalnej, które uchwała Rada Nadzorcza. Plany sporządzane są dla poszczególnych nieruchomości oraz łącznie dla całych zasobów z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych oraz mienia Spółdzielni, z uwzględnieniem planów kosztów i przychodów poszczególnych rodzajów działalności. Podstawą do ustalania planów są koszty poniesione w roku poprzednim z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu cen towarów i usług oraz stawek wynikających z obowiązujących umów. Załącznikiem do planów jest kalkulacja stawek opłat wynikających z przewidywanych kosztów z uwzględnieniem dofinansowania członków Spółdzielni z pożytków i stawki dla osób niebędących członkami Spółdzielni.

Badania lustracyjne wykazały, że od 2006 r. Spółdzielnia rozlicza koszty w podziale na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże zajmowane na warunkach własnościowego prawa oraz lokale użytkowe wynajmowane – traktowane jako działalność gospodarcza Spółdzielni.

W Spółdzielni w okresie lustrowanym obowiązywały następujące unormowania regulaminowe w tym zakresie:

- „Regulamin gospodarki finansowej” – zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/98 z dnia 21.05.1998 r.,
- „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali” – zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 43/04 z dnia 14.06.2004 r., ze zmianami uchwalonymi przez RN w dniu 20.10.2009 r. – uchwałą 34/09.

Obowiązujące regulaminy wymagają dostosowania do aktualnie obowiązującego statutu oraz przepisów prawa w tym zakresie.

Stawki opłat eksploatacyjnych uchwalane były w odrębnej wysokości dla członków Spółdzielni i osób niebędących członkami, którym nie przysługują pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni. Prowadzona ewidencja księgowa pozwala na

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.

W Spółdzielni w analizowanym okresie obowiązywał „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach” – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.11.2006 r. uchwałą nr 53/2006 ze zmianami. Zgodnie z regulaminem koszty dostawy energii były rozliczane indywidualnie dla każdej nieruchomości. Koszty dostawy energii cieplnej oraz zaliczki wpłacane na ich poczet przez użytkowników rozliczane były bezwynikowo. Badania lustracyjne wykazały, że w rozliczeniu globalnym ustalone stawki opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów energii cieplnej są zbliżone do kosztów zakupu energii – uznaje się je za ustalone w prawidłowej wysokości.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w stosunku do rocznego wymiaru w okresie objętym lustracją mają tendencję malejącą – od 8,74% w 2006 r. do 5,82% w 2009 r. w stosunku do rocznego wymiaru opłat i nie stanowią zagrożenia utraty płynności finansowej Spółdzielni. Zarząd prowadzi działania prawem przewidziane w celu egzekwowania należności. Wysyłane są wezwania do zapłaty, naliczane są odsetki za nieterminowe płatności. Zawierane są ugody na spłatę zadłużenia w ratach. Osoby z niewielkimi dochodami na osobę w rodzinie otrzymują dodatki mieszkaniowe. Prowadzone działania organów Spółdzielni w zakresie windykacji uznaje się za prawidłowe.

W wyniku lustracji zagadnień gospodarki lokalami użytkowymi stwierdzono prawidłowość postępowania i dokumentowania w tym zakresie. Sprawdzone umowy najmu lokali użytkowych zawierają szczegółowe postanowienia dotyczące stron, wysokość i termin wnoszenia opłat, zabezpieczenie płatności czynszu, warunki używania lokalu, rozwiązanie umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, używanie lokalu bez tytułu prawnego, sposób przekazania lokalu oraz obowiązek poddania się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c. Zaległości w opłatach za lokale użytkowe wykazują tendencję malejącą – od 35,1% rocznego wymiaru opłat w 2006 r. do 18,9% wymiaru w 2009 r., niemniej kształtują się na wysokim poziomie. W strukturze zaległości najwyższy udział wykazują zaległości powyżej 3. miesięcy. Znaczący udział w tych kwotach ciąży na 4 lokalach użytkowych, od których należności dochodzone są na drodze sądowej, oraz na byłych najemcach. Opóźnienia w dochodzeniu należności są konsekwencją przewlekłości procesów sądowych i egzekucyjnych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów. Przeprowadzono także kontrole stanu technicznego sprawności instalacji budynków określone w art. 62 - Prawa budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego, które są prowadzone dla wszystkich budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na realizację robót remontowych w badanym okresie wynosiły:

- w 2006 roku - 2.278.194,75 zł,
- w 2007 roku - 3.257.934,77 zł,
- w 2008 roku - 5.434.791,12 zł,
- w 2009 roku - 4.858.846,00 zł.

Lustracja wykazała, że w Spółdzielni w ramach funduszu remontowego rozliczono w roku 2009 konserwację instalacji pożarowej – suche piony w budynkach Raabego 7, 4, 11, Mandarynki 6, 12, Lasek Brzozowy 1, 2, 5, 12, 13, 18 na ogólną kwotę 19.086,66 zł. W roku 2008 pokryto wymianę piasku w piaskownicach w nieruchomości nr1, 2 i 3 na ogólną kwotę 21.496 zł oraz koszt dorobienia kluczy po podziale części śmietnika w nieruchomości nr 7 na kwotę 4.508,70 zł. W roku 2006 przegląd 5-letni instalacji gazowej w nieruchomości nr 1,2,3,6 na kwotę 30.434,97 zł, co było działaniem nieprawidłowym także pod względem księgowym. Powyższe wydatki powinny być rozliczane w ramach kosztów eksploatacji, z uwzględnieniem stawki opłat przypadających na ten rodzaj kosztów. Pojęcie remontu zdefiniowane zostało w art. 3 ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r, Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.). Zgodnie z postanowieniami ww. ustawy z funduszu remontowego nie mogą być finansowane przeglądy określone ustawą i konserwacje zasobów.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, których sposób wyboru poza wykazanymi w uchwałach Rady Nadzorczej był zgodny z obowiązującymi unormowaniami wewnętrznymi w tym zakresie. Umowy zawarte z wykonawcami w sposób należyty zabezpieczały interesy Spółdzielni.

- Rada Nadzorcza w dniu 07.04.2009 r. podjęła uchwałę Nr 19/2009 wyrażając zgodę na odstępstwo od „Regulaminu postępowania w sprawie trybu wyboru oferentów ...” i zlecenie prac firmie „PORTAL” po pierwszym konkursie unieważnionym, bez ogłoszenia drugiej edycji.
- Uchwałą Nr 32/2008 z dnia 28.10.2008 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odstępstwo od „Regulaminu...” i zlecenie firmie „WINDA – Warszawa” robót remontowych dźwigów bez ogłaszania konkursu ofert na czas prowadzenia przez firmę „WINDA” konserwacji stałej dźwigów w tzw. starych zasobach oraz w budynku przy AL. KEN 36/36A.
- Z firmą „WINDA” w roku 2008 zawarto 7 umów na łączną kwotę 623.597,99 zł.

Wewnętrzny system normatywny obowiązujący w Spółdzielni w postaci „Regulaminu postępowania w sprawie trybu wyboru oferentów na wykonanie, w systemie zleconym usług i robót remontowo – budowlanych w SM „Przy Metrze” w drodze konkursu ofert”, zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 24/02 z dnia 10 czerwca 2002 r. Spółdzielnia mocą jego postanowień zdecydowała o wyborze oferentów na wykonanie usług i robót remontowo – budowlanych o wartości powyżej 15 tysięcy jednorazowo lub 60 tysięcy (bez określenia waluty) w przypadku usługi cyklicznej, w drodze konkursu ofert. Odstępstwo od powyższych postanowień określono w § 16 regulaminu i dotyczy ono wyboru wykonawcy przez Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą wyłącznie w przypadku, jeśli kontrahent nie został wyłoniony w wyniku dwukrotnego przeprowadzenia konkursu. Powyższe uchwały podejmowane w oparciu o § 69 ust.1 pkt 8 statutu określającego zakres działania Rady Nadzorczej m.in. uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia, nie czynią zadość postanowieniom określonym § 16 „Regulaminu postępowania w sprawie trybu....”. Rada Nadzorcza wskazując w podstawie uchwały uprawnienia do uchwalenia regulaminu dokonuje jednocześnie wskazania określonego wykonawcy, z którym zostanie zawarta umowa o wykonawstwo.

Zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 6 statutu – Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, kulturalną i oświatową. W „Regulaminie rozliczania kosztów gzm i ustalania opłat za używanie lokali” – uchwalonym przez Radę Nadzorczą określono, że w ramach tej działalności prowadzony jest klub „Przy Lasku”, który finansowany jest z dotacji, wpłat z wynajmu sal Klubu, wpłat członków uczestniczących w zajęciach, wpłat osób nie będących członkami korzystających z działalności Klubu według kalkulacji opłat. Spółdzielnia nie posiada takiej kalkulacji. Nie określono również żadnych szczegółowych unormowań określających zasady prowadzenia tej działalności. Finansowanie działalności społeczno-kulturalno-oświatowej odbywa się na podstawie uchwały nr 14/04 Zebrania Przedstawicieli z dnia 19.06.2004 r. – z dochodów uzyskiwanych z wynajmu lokali użytkowych. Przyjęty sposób rozliczenia mógł być stosowany jedynie do 31.12.2006 r. Z dniem 01.01.2007 r. spółdzielnie mieszkaniowe płacą podatek dochodowy, w związku z czym pozostała działalność nie związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi stanowi działalność gospodarczą i rozliczana jest odrębnie.

W okresie objętym lustracją uzyskiwane przychody nie zapewniały pokrycia ponoszonych kosztów na ten rodzaj działalności stanowiąc odpowiednio: w 2006 r. – 19,4%, w 2007 r. – 22,7%, w 2008 r. – 22,4%, w 2009 r. – 20,1% kosztów.

W zakresie zagadnień finansowo-księgowych stwierdzono, iż Spółdzielnia posiada dokumentację stosowanych zasad rachunkowości w tym Zakładowy Plan Kont. Za podstawę przyjęto Wzorcowy Plan Kont dla Spółdzielni Mieszkaniowych autorstwa Zofii Rogóż wydany przez Centrum Informacji i Wydawnictw „Inwestprojekt” w Łodzi, rok 2007., który dostosowany jest do obowiązującej nowelizacji u.o.s.m. oraz pozostałe unormowania wewnętrzne zapewniające prawidłowe działanie służb finansowo-księgowych. Ewidencja księgowa prowadzona jest przy wykorzystaniu programu S-koszty formy S-bit, na który Spółdzielnia posiada licencję. System posiada zabezpieczenia hasłowe przed dostępem osób nieupoważnionych. Powyższe działania są zgodne z wymogami określonymi ustawą o rachunkowości.

Ewidencja kosztów i przychodów prowadzona jest z podziałem na rodzaje kosztów i przychodów oraz na poszczególne budynki. Rozliczenie wyników finansowych następuje w podziale na: wynik z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wynik, który pozostaje do dyspozycji organów statutowych (wynik z działalności gospodarczej). Powyższe zgodne jest z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 u.o.s.m.

Koszty ogólne Spółdzielni obejmujące koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem i koordynacją całej Spółdzielni oraz organizacją i obsługą działalności jako całości przez Zarząd Spółdzielni ewidencjonowane są na zbiorczym koncie 550 i rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności według proporcji liczonej pow. użytkową tej działalności. Koszty zarządu w okresie lustrowanym rozliczane były tylko na lokale mieszkalne i użytkowe. Z uwagi na zmienione warunki funkcjonowania od 01.01.2007 r. zwolnienia z podatku dochodowego spółdzielni mieszkaniowych, sposób podziału kosztów uzyskania przychodu w przypadku, kiedy spółdzielnia posiada kilka źródeł przychodów a nie jest możliwe ustalenie kosztów uzyskania przypadających na poszczególne źródła określa art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych - koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.

Zgodnie z postanowieniami rozdziału VII art. 64 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia podlegała obowiązkowi ustawowego badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta, którego wyboru dokonywała Rada Nadzorcza – zgodnie z kompetencją określoną w statucie Spółdzielni. Badania przeprowadzał Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie. Biegli rewidenci, badający sprawozdania finansowe w okresie lustrowanym, każdorazowo wydawali pozytywne opinie o badanych sprawozdaniach, a Zebrania Przedstawicieli sprawozdania te zatwierdzały. Sprawozdania składano w Urzędzie Skarbowym, zgłaszano do Krajowego Rejestru Sądowego oraz ogłaszano w Monitorze

Spółdzielczym B. W wyniku lustracji ustalono, iż Spółdzielnia w całym lustrowanym okresie obowiązku badania sprawozdania finansowego w trybie ustawy o rachunkowości corocznie dopełniała.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszym liście polustracyjnym Krajowy Związek Rewizyjny zaleca podjęcie przez stosowne organy Spółdzielni następujących działań:

W zakresie toczących się spraw sądowych

1. W związku z negatywnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w sprawie z powództwa firmy „Nadbud” sp. z o.o. przeciwko lustrowanej spółdzielni i koniecznością zapłaty kwoty ok. 30 mln zł na rzecz ww. Spółki, rozważyć możliwość i zwołania Zebrania Przedstawicieli celem podjęcia decyzji o sposobie pokrycia zobowiązania i dokonania oceny co do możliwości kontynuowania działalności.

W zakresie spraw prawno-organizacyjnych

2. Przestrzegać unormowań określonych art. 91 § 1 i 1¹ oraz 93 § 1b u.p.s. w zakresie terminowości poddania się badaniom lustracyjnym oraz obowiązku przekazywania corocznie informacji o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu.
3. Dostosować unormowania wewnętrzne do obowiązujących przepisów ustawowych.
4. Dokonać aktualizacji „Regulaminu organizacyjnego” będącego częścią opisową schematu organizacyjnego, dostosowując jego unormowania do obowiązującej struktury organizacyjnej.
5. Uzupełnić regulacje określające „Zasady gospodarki lokalami....” o jasno określone, czytelne zasady ustalania minimalnej kwoty przeznaczonej na działalność statutową.
6. Na podstawie obowiązującego „Regulaminu organizacyjnego” uzupełnić akta osobowe pracowników o zakresy czynności lub dokonać stosownych zmian w postanowieniach regulaminowych.
7. Zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych nadać pracownikom przetwarzającym dane osobowe członków Spółdzielni i pracowników stosowne upoważnienia wraz z ich zaewidencjonowaniem.

W zakresie zagadnień samorządowych

8. Uzupełnić skład Zarządu Spółdzielni zgodnie z wymogami statutowymi

W zakresie spraw majątkowych

9. Kontynuować działania zmierzające do pełnego uregulowania stanu prawnego nieruchomości gruntowych pozostających we władaniu Spółdzielni.

W zakresie realizowanych inwestycji

10. Przestrzegać zasad wyłaniania wykonawców zgodnie z obowiązującym w spółdzielni „Regulaminem postępowania w sprawie trybu wyboru oferentów na wykonanie, w systemie zleconym usług i robót remontowo-budowlanych w SM „Przy Metrze” w drodze konkursu ofert”.
11. Uwzględnić w rozliczeniach inwestycji Lanciego 10G i Belgradzka B kary umowne naliczone przez spółdzielnię Inwestorom Powierniczym.
12. Przestrzegać postanowień art. 18 ust. 4 u.o.s.m w zakresie obowiązku rozliczania kosztów budowy w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

W zakresie spraw członkowskich

13. Przestrzegać postanowień art. 8¹ ust. 1 u.o.s.m, w myśl, którego członek Spółdzielni ma prawo wglądu oraz otrzymania wymienionych w przywołanym przepisie dokumentów, w tym umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
14. Określić wewnętrzne zasady dotyczące postępowania w sprawach skarg i wniosków oraz terminów udzielania odpowiedzi na korespondencję kierowaną do organów Spółdzielni.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi

15. Środki funduszu remontowego wykorzystywać wyłącznie na roboty remontowe.
16. Przestrzegać obowiązujących wewnętrznych zasad wyboru wykonawców na roboty remontowe.
17. Ustalając stawki opłat w nieruchomościach, w których występuje nadmierna różnica między kosztami a przychodami (nieruchomości te wyszczególniono w protokole i niniejszej ocenie polustracyjnej), doprowadzić do zrównoważenia przychodów na pokrycie ponoszonych kosztów.
18. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych przypadających na właścicieli lokali – będących członkami i niebędących członkami – rozliczać według wielkości

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.

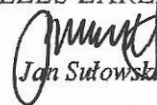
W zakresie ewidencji finansowej

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.
