Zielona Góra dnia: 07.05.2011r.

**Rada Nadzorcza**

**Zarząd**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość”**

**w Chojnowie**

**ul. I. Paderewskiego 12**

***LIST POLUSTRACYJNY***

1. **Informacje wstępne.**

W nawiązaniu do lustracji pełnej przeprowadzonej w okresie od 20.04.2011r. do 31.05.2011r. przez Lustratora Janusza Kozerskiego obejmującej okres działalności Spółdzielni od 01.01.20008r. do 31.12.2010r., Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze przedstawia wnioski i wyniki lustracji oparte na stwierdzonych faktach wynikających z dokonanych oględzin budynków, infrastruktury osiedlowej, wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu, pracowników Spółdzielni oraz przedłożonych Lustratorowi dokumentów,

a w szczególności:

* Statutu Spółdzielni,
* Regulaminów wewnętrznych,
* Rejestru członków, umów i przydziałów,
* Dokumentacji z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
* Książek obiektów budowlanych,
* Umów z dostawcami i odbiorcami robót i usług,
* Przeprowadzonych w toku lustracji przeglądów ,
* Dokumentacji finansowo-księgowej i jej ewidencji,
* Sprawozdań finansowych.

*Przeprowadzono lustrację w zakresie wymienionej tematyki:*

1. Stan organizacyjno-prawny Spółdzielni.
2. Organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych.
3. Struktura organizacyjna służb pracowniczych.
4. Stan prawny gruntów.
5. Sprawy członkowskie.
6. Sprawy lokalowe.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa.
9. Gospodarka finansowa.
10. Realizacja wymogów wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość.

1. **Charakterystyka działalności Spółdzielni z uwypukleniem negatywnych i pozytywnych ustaleń lustracji w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności jej działań.**
2. Zgodnie z wymogami ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym i ustawy Prawo Spółdzielcze, Spółdzielnia dopełniła obowiązku wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców. Wpisu dokonano na dzień 21.05.2003r.

Na przestrzeni okresu objętego lustracją zmiany danych i informacje były odpowiednio udokumentowane i wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców.

1. Statut Spółdzielni został znowelizowany zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Statut uchwalono w dniu 30.11.2007r., złożono do KRS 28.12.2007r., a wpisu do KRS dokonano w dniu 30.06.2008r.
2. Ustalenia lustracji wykazały, że normy wewnętrzne o charakterze regulaminów są zgodne ze Statutem Spółdzielni, Prawem Spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie funkcjonowania Zebrania Przedstawicieli Członków i Grup Członkowskich oraz Walnego Zgromadzenia. Prowadzona dokumentacja nie budzi zastrzeżeń.
4. Zadania i kompetencje Rady Nadzorczej zawarte w regulaminie wynikają ze Statutu oraz Prawa Spółdzielczego. Rada Nadzorcza podejmowała decyzje i uchwały nie wykraczające poza zakres jej kompetencji. Do prowadzenia dokumentacji Rady Nadzorczej nie wnosi zastrzeżeń.
5. Zarząd Spółdzielni w okresie objętym lustracją pracował kolegialnie w oparciu o zakres kompetencji określony w Regulaminie Zarządu i strukturze organizacyjnej. Szczegółowa analiza treści podjętych uchwał i decyzji przez Zarząd nie wykazała przypadku przekroczenia kompetencji zastrzeżonych ustawą bądź Statutem dla innych organów Spółdzielni.
6. Aktualne zatrudnienie w Spółdzielni zapewnia realizację zadań finansowo - gospodarczych oraz właściwą obsługę jej członków. Zatrudnienie jest zgodne z obowiązującą strukturą - Schematem organizacyjnym. Dokumentacja osobowa pracowników prowadzona jest zgodnie z wymogami Kodeksu Pracy oraz innymi przepisami w tym zakresie.
7. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2010r. jest uporządkowany i udokumentowany właściwie.
8. Dokumentacja członkowska w Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z wymogami art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze. Uchwały podjęte przez Zarząd w sprawie przyjęcia nowych członków były zgodne z zasadami określonymi w Statucie.
9. Przeprowadzony podczas lustracji przegląd zasobów wykazał, że są one zróżnicowane. Docieplono tylko 6 budynków z tzw. „wadami technologicznymi”, pozostałe budynki zrealizowane w latach 1968-1992 wymagają termomodernizacji. Część chodników, klatek schodowych należy poddać sukcesywnej modernizacji w ramach posiadanych środków finansowych. Modernizacji wymaga teren wewnątrzosiedlowy przy ul. Kilińskiego w Chojnowie.

Bieżące utrzymanie w sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych oraz ich konserwacja wykonywana jest przez własnych konserwatorów oraz obcych wykonawców, z którymi zawarto umowy. Umowy te zabezpieczają interes Spółdzielni.

1. Stawki opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych ustala Rada Nadzorcza zgodnie z § 146 ust. 12 Statutu Spółdzielni. Z analizy kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2008-2010 wynika, że ustalony poziom opłat eksploatacyjnych oparty był o kalkulację tych kosztów, zakładał jednak niższy poziom, gdyż utrzymanie zasobów mieszkaniowych dofinansowywał dochód wypracowany między innymi z najmu lokali użytkowych, dzierżaw i pozostałej sprzedaży usług.

Zysk netto (nadwyżka bilansowa) wykazywana w sprawozdaniu finansowym każdorazowo przedkładana była do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, zgodnie z § 113 Statutu.

1. W lustrowanej Spółdzielni w badanym okresie zaległości z tyt. opłat za lokale mieszkalne utrzymują się na zbliżonym poziomie. Działalność windykacyjna prowadzona jest prawidłowo i skutecznie. W okresie od stycznia 2008 do grudnia 2010 wskaźnik zaległości wynosił 11,3% ogólnego wymiaru opłat. Zaleca się kontynuowanie działań windykacyjnych oraz należy nałożyć szczególny nacisk na windykację zadłużeń powyżej 3-ch miesięcy.
2. W wyniku przeprowadzonej kontroli wszystkich umów zawartych z dostawcami usług komunalnych stwierdzono, ze zabezpieczono w nich interes Spółdzielni i jej członków.
3. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją dokonywała okresowych przeglądów stanu technicznego zasobów, stanowiącego podstawę do określenia potrzeb remontowych. Wykonawcy obcy wyłonieni są w drodze przetargów, a zawarte z nimi umowy zapewniają ochronę interesów Spółdzielni. Wysokość odpisu remontowego 0,98zł m2pu obowiązującego w latach 2008-2010 uniemożliwia realizację potrzeb remontowych oraz kredytowanie i prowadzenie termomodernizacji. Książki obiektów budowlanych prowadzone są prawidłowo, zgodnie z wymogami ustawy „Prawo budowlane”.
4. Ustalenia lustracji wykazały, ze Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o Zakładowy Plan Kont zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. z późniejszymi zmianami. Stwierdzono, że tworzone fundusze są zgodne z zapisami ustawy i Statutu Spółdzielni. Dowody księgowe zawierają dane wymagane przepisami art. 21 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Analiza gospodarki finansowej wykazała, że Spółdzielnia posiada wewnętrzne akty prawne normujące gospodarkę finansową, zatwierdzone przez odpowiednie organy. Do sposobu jej prowadzenia oraz kompletności nie wnosi zastrzeżeń.

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni: Bilans oraz rachunek zysków i strat wraz z informacją dodatkową oraz sprawozdaniem z działalności były sporządzane zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe sporządzano prawidłowo, co do formy i treści, przedstawiają informacje konieczne do oceny działalności Spółdzielni.

1. Sprawozdania finansowe były przyjmowane przez Radę Nadzorczą i zatwierdzane przez odpowiedni organ statutowy zgodnie z wymogami art. 53 ustawy o rachunkowości, Prawa Spółdzielczego i Statutu Spółdzielni.
2. Wyboru podmiotu uprawnionego do kontroli sprawozdania finansowego za rok 2010 dokonała Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 35/2010 z dn. 25.10.2010r. i podjęto, że sprawozdanie finansowe za rok 2010 będzie poddane kontroli w ramach lustracji.

Lustrator stwierdza, że sprawozdanie finansowe za rok 2010 obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne przedstawia jasno i rzetelnie wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowe, jak też wyniku finansowego.

Sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

1. Ustalenia lustracji wykazały, że funkcjonujące oprogramowanie systemu informatycznego na bazie systemu DOS, stwarza problemy użytkowe, ponieważ obecnie nie ma możliwości zakupu jednostek komputerowych z DOS-em.
2. **Wnioski i zalecenia skierowane do organów samorządowych.**
3. Kontynuować działania windykacyjne, ze szczególnym naciskiem na windykację lokali użytkowych.
4. Rozważyć zwiększenie odpisu na fundusz remontowy w stopniu umożliwiającym realizację w większym zakresie, zinwentaryzowanych potrzeb remontowych.
5. Dążyć do ograniczenia zużycia ciepła w budynkach poprzez termomodernizację.
6. Opracować procedury umożliwiające wykorzystanie informacji z przeprowadzonych kontroli obiektów budowlanych do perspektywicznego planowania działań w zakresie utrzymania obiektów w należytym stanie technicznym.
7. Rozważyć możliwość zakupu nowszego oprogramowania zintegrowanego z systemem informatycznym na bazie Oracla oraz modułu do obsługi wspólnot mieszkaniowych.
8. Opracować procedury postępowania eliminujące potencjalne zagrożenia dla użytkowników lokali, do których nie uzyskano dostępu w trakcie pierwszego terminu kontroli instalacji gazowych, elektrycznych i przewodów kominowych.
9. **Postępowanie organów Spółdzielni w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków lustracji:**
10. Rada Nadzorcza na posiedzeniu przyjmuje wnioski i wyniki lustracji przedstawione w liście polustracyjnym.
11. Zarząd Spółdzielni w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, umieszcza punkt dotyczący rozpatrywania wniosków i wyników lustracji. Wnioski i wyniki z lustracji na Walnym Zgromadzeniu przedstawia Rada Nadzorcza, zgodnie z art. 46 § 1 pkt. 7 i art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego.
12. Walne zgromadzenie rozpatruje i podejmuje stosowną uchwałę w sprawie przyjęcia do realizacji przez Spółdzielnię wniosków i zaleceń oraz w sprawie przyjęcia wyników lustracji, zgodnie z art. 38. § 1 pkt. 3 Prawa Spółdzielczego.
13. Na podstawie art. 93 § 1 b Prawa Spółdzielczego Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Zarząd również zobowiązany jest do corocznego przedstawiania na Walnym Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

**List polustracyjny zawiera 5 ponumerowanych i zaparafowanych stron.**