

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Zielonej Górze ul. Chopina 21 A, tel./fax (068) 3272993

Zielona Góra 21.08.2017 r.

ZR/88/VIII/17

**Rada Nadzorcza,
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Młodość”
w Chojnowie
ul. Paderewskiego 12**

L I S T P O L U S T R A C Y J N Y

W nawiązaniu do lustracji pełnej przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość” w Chojnowie zwanej dalej „Spółdzielnią” w okresie od dnia 18.07.2017 r. do 09.08.2017 r. przez lustratora Janusza Kozerskiego obejmującej okres działalności Spółdzielni od dnia 01.01.2014 r. do dnia 31.12.2016r. 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 Rady Nadzorczej, 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 obiegów budowlanych,
- Umów z dostawcami i odbiorcami robót i usług,
- Przeprowadzonych w trakcie lustracji przeglądów,
- Dokumentacji finansowo-księgowej i jej ewidencji,
- Sprawozdań finansowych.

Przeprowadzono lustrację w zakresie wymienionej tematyki:

- Stan organizacyjno- prawny Spółdzielni,
- Organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych.
- Struktura organizacyjna służb pracowniczych.

- Stan prawny gruntów.
- Sprawy członkowskie.
- Sprawy lokalowe.
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- Gospodarka remontowa.
- Gospodarka finansowa.
- Realizacja wymogów wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole Lustracji, które łącznie

z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną część.

I. Charakterystyka działalności Spółdzielni z uwypukleniem negatywnych i pozytywnych ustaleń lustracji w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności jej działań.

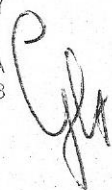
Zgodnie z wymogami ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym i ustawy Prawo Spółdzielcze, Spółdzielnia dopełniła obowiązku aktualizacji wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego. Na przestrzeni okresu objętego lustracją zmiany danych i informacje były odpowiednio udokumentowane i wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.

Statut Spółdzielni został znowelizowany :

-zgodnie ze zmianą przepisów Ustawy Prawo Spółdzielcze w zakresie możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków pełnomocnika członka Spółdzielni. Zmiana ta została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym postanowieniem z dnia 17.02.2015r.,

- w związku z utrwalonym orzecznictwem sądowym w zakresie sposobu zawiadamiania członków o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków, wprowadzono zmiany mające charakter korekcyjny i porządkowy , dotyczące sposobu obradowania. Zmiany Statutu uchwalono w dniu 22.06.2016 r., a wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego dokonano w dniu 01.03.2017 r.

Ustalenia lustracji wykazały, że normy wewnętrzne o charakterze regulaminów organów spółdzielni wymagają aktualizacji i dostosowania do zmienionych postanowień Statutu oraz aktualnych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



Nie wykazano nieprawidłowości w zakresie funkcjonowania Walnego Zgromadzenia. Prowadzona dokumentacja nie budzi zastrzeżeń.

Zadania i kompetencje Rady Nadzorczej zawarte w regulaminie wynikają ze Statutu oraz Prawa spółdzielczego i są zgodne z obowiązującym stanem prawnym. Rada Nadzorcza podejmowała uchwały nie wykraczające poza zakres jej kompetencji. Do prowadzenia dokumentacji Rady Nadzorczej nie wnosi się zastrzeżeń.

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.

Aktualne zatrudnienie w Spółdzielni zapewnia realizację zadań finansowo- gospodarczych oraz właściwą obsługę jej członków. Faktyczne zatrudnienie jest zgodne z obowiązującą strukturą zatrudnienia. Dokumentacja osobowa pracowników prowadzona jest zgodnie z wymogami Kodeksu Pracy oraz innymi przepisami.

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2016 r. jest uporządkowany i udokumentowany właściwie. Spółdzielnia zrealizowała wymogi art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.

Dokumentacja członkowska w Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z wymogami art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze. Uchwały podjęte przez Zarząd w sprawie przyjęcia nowych członków były zgodnie z zasadami określonymi w Statucie.

Przeprowadzony podczas lustracji przegląd zasobów wykazał, że są one utrzymane w czystości, urządzenia i zabudowa są w stanie zadawalającym, stan techniczny budynków nie budzi zastrzeżeń. 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.

Stawki opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych ustalała Rada Nadzorcza zgodnie z § 76 ust. 1 pkt 14 Statutu Spółdzielni. Z analizy kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2014-2016 wynika, że planowane koszty były zasadne. Dochodami spółdzielni - odsetkami z lokat, jako wynikiem uzyskanym z działalności finansowej dysponuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, zgodnie z § 65 ust. 4 Statutu.

W lustrowanej Spółdzielni w badanym okresie zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne wykazywały tendencje zmienne.

W wyniku przeprowadzonej kontroli umów zawartych z dostawcami usług komunalnych stwierdzono, że zabezpieczono w nich interes Spółdzielni i jej członków.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją dokonała okresowych przeglądów stanu technicznego zasobów, stanowiącego podstawę do określenia potrzeb remontowych. Książki obiektów budowlanych są prowadzone na bieżąco. Wykonawcy obcy wybierani są w drodze przetargów, a zawarte z nimi umowy zapewniają ochronę interesów Spółdzielni. Wysokość obowiązującego odpisu remontowego jest co roku tak ustalona, by zrównoważyć realizację potrzeb remontowych, jak i prac niezbędnych do utrzymania zasobów w niepogorszonym stanie technicznym, z możliwościami finansowymi użytkowników lokali mieszkalnych. Książki obiektów budowlanych prowadzone są zgodnie z wymogami.

Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o Zakładowy Plan Kont zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. 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.

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 sporządzono prawidłowo co do formy i treści, przedstawiają informacje konieczne do oceny działalności Spółdzielni.

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.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok 2016 dokonała Rada Nadzorczą uchwałą numer 22/2016 z dnia 09.11.2016 r. postanowiła aby kontrolę sprawozdania finansowego przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za rok 2016 składające się z: bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2016 r.; rachunku zysków i strat (wariant porównawczy) za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego zawiera-

jącej wprowadzenie i dodatkowe informacje i objaśnienia podpisane przez uprawnione osoby. Rada Nadzorcza w dniu 15.05.2017 r. podjęła uchwałę nr 07/2017 o przyjęciu protokołu Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość” w Chojnowie za 2016 rok.

II. Wnioski i zalecenia skierowane do organów samorządowych.

1. Rozważyć zwiększenie odpisu na fundusz remontowy w stopniu umożliwiającym realizację, w większym zakresie, zinwentaryzowanych potrzeb remontowych.
2. Dokonać aktualizacji wewnętrznych regulaminów organów spółdzielni i dostosować do zmienionych postanowień Statutu oraz aktualnych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Kontynuować działania windykacyjne ze szczególnym naciskiem na windykacje należności od lokali mieszkalnych wyodrębnionych.

III. Postępowanie organów spółdzielni w sprawie przyjęcia do realizacji wyników lustracji.

1. Rada Nadzorcza na posiedzeniu przyjmuje wnioski i wyniki lustracji przedstawione w liście polustracyjnym.
2. 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.
3. 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.
4. Na podstawie art. 93 § 1b Prawa Spółdzielczego Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych 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.