

ZR/57/IV/23

Zielona Góra dnia 25.04.2023 roku

**Rada Nadzorcza,  
Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Młodość” w Chojnowie  
ul. Paderewskiego 12  
59-225 Chojnów**

Na podstawie art.91 § 1 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U.2021, poz. 648 ze zmianami) dalej „Prawo spółdzielcze”, została przeprowadzona lustracja pełna w Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość” w Chojnowie zwanej dalej „Spółdzielnią”, za okres działalności Spółdzielni od dnia 01.01.2020 roku do dnia 31.12.2022 roku, przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Zielonej Górze. Lustracja została przeprowadzona w okresie od dnia 06.02.2023 roku do dnia 31.03.2023 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- stan organizacyjno-prawny,
- organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
- struktura organizacyjna służb pracowniczych,
- stan prawny gruntów,
- sprawy członkowskie,
- sprawy lokalowe i tytuły prawne do lokali,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa i konserwacyjna,
- gospodarka finansowa,
- ciągłość lustracyjna i realizacja wniosków polustracyjnych.

## **I. UWAGI OGÓLNE WYNIKAJĄCE Z PROTOKÓŁU**

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.

Wykazano, 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.

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 obowiązującymi przepisami.

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2022 roku jest uporządkowany i udokumentowany właściwie.

Dokumentacja członkowska w Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z wymogami art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze. Uchwały podjęte przez Zarząd w sprawie przyjęcia nowych członków (właściciele lokali) 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 wymogami Statutu. Z analizy kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2020-2022 wynika, że planowane koszty były zasadne.

W badanym okresie zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne wykazują tendencje zmienne.

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

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją dokonywała okresowych przeglądów stanu technicznego zasobów, stanowiącego podstawę do określenia potrzeb remontowych.

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 obowiązującymi przepisami.

Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o Zakładowy Plan Kont zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości. 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 Walne Zgromadzenie.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok 2022 dokonała Rada Nadzorcza uchwałą numer 09/2023 z dnia 21.02.2023 r. postanowiła aby kontrolę sprawozdania finansowego przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej.

Sprawozdanie finansowe za rok 2021 składające się z: bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2021 roku; rachunku zysków i strat (wariant porównawczy), informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego zawierającej wprowadzenie i dodatkowe informacje i objaśnienia, zostało podpisane przez uprawnione osoby wg art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości a, Rada Nadzorcza w dniu 29.04.2022 roku podjęła uchwałę nr 18/2022 o przyjęciu protokołu Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość” w Chojnowie za 2021 rok.

## II. WNIOSKI POLUSTRACYJNE

1. Dokonać aktualizacji wewnętrznych regulaminów organów Spółdzielni i dostosować do zmienionych postanowień statutu oraz aktualnych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zintensyfikować działania windykacyjne ze szczególnym naciskiem na windykację należności od lokali mieszkalnych wyodrębnionych.

## III. POSTĘPOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI

Postępowanie organów Spółdzielni w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych:

1. Rada Nadzorcza na posiedzeniu przyjmuje wnioski i wyniki z lustracji przedstawione w wystąpieniu polustracyjnym.
2. Zarząd Spółdzielni w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia umieszcza punkt dotyczący rozpatrywania wniosków z lustracji. Wnioski i wyniki z lustracji Walnemu 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 z 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 zs. 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 4 ponumerowane strony.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH  
65-032 Zielona Góra, ul. Chopina 21A  
tel. 68 327-29-93, ident. 970365153  
NIP:9291003509

Zastępca Prezesa Zarządu

*Jan Rerus*