

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

ZR/130/XII/14

Zielona Góra 30.12.2014 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Młodość” w Chojnowie

Wpłynęło dnia 13.01.2015

Rada Nadzorcza, dz. 14 52

Zarząd Podpis RN+P+N TG.

Spółdzielni Mieszkaniowej

„Młodość”

w Chojnowie

**LIST POLUSTRACYJNY**

W nawiązaniu do lustracji pełnej przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość” w Chojnowie zwanej dalej „Spółdzielnią”, w okresie od 24.11.2014 r. do 18.12.2014 r. przez lustratora Janusza Kozerskiego, obejmującej okres działalności od 01.01.2011 r. do 31.12.2013 r., Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze przedstawia wyniki lustracji i wnioski oparte na stwierdzonych faktach wynikających z dokumentów, ogleńdzin i wyjaśnień składanych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- stan organizacyjny-prawny,
- organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
- struktura organizacyjna służb pracowniczych,
- stan prawny gruntów,
- sprawy członkowsko-lokalowe,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa,
- gospodarka finansowa,
- realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole Lustracji, które łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną część.

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 z art. 5 ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Statut uchwalono w dniu 30.11.2007 r., a wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego dokonano w dniu 16.07.2008 r. Statut wymaga aktualizacji.



Wykazano, że normy wewnętrzne o charakterze regulaminów organów spółdzielni nie są zgodne ze Statutem Spółdzielni, Prawem Spółdzielczym oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i wymagają aktualizacji.

Lustracja nie wykazała 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 nie 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.

Aktualnie najpilniejszą sprawą w Spółdzielni jest uporządkowanie stanu prawnego dotyczącego funkcjonowania Rady Nadzorczej i Zarządu w związku z toczącymi się sprawami sądowymi.

Obowiązujące zatrudnienie w Spółdzielni nie zapewnia realizację zadań finansowo- gospodarczych oraz właściwą obsługę jej członków. Faktyczne zatrudnienie nie 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 31.12.2013 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 2011-2013 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 badanym okresie zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne wykazywały tendencje zmienne .

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

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.

Ustalenia lustracji wykazały, że 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 księgowo 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, są one sporządzone 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 2013 dokonała Rada Nadzorcza uchwałą numer 32/2013 z dnia 28.10.2013 r. wybierając firmę - Biuro Ekspertyz i Badania Bilansów „Piaś” Sp. z o. o., ul. J. Libana 5, 59-220 Legnica.

Rada Nadzorcza w dniu 23.05.2014 r. podjęła uchwałę nr 17/2014 o przyjęciu opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego za 2013 rok.

### Wnioski (zalecenia) polustracyjne

1. Rozważyć zwiększenie odpisu na fundusz remontowy w stopniu umożliwiającym realizację, w większym zakresie, zinwentaryzowanych potrzeb remontowych.
2. Zaktualizować statut Spółdzielni zgodnie z aktualnym orzecznictwem sądowym zaleceniami zawartymi w protokole lustracji.



3. Dokonać aktualizacji wewnętrznych regulaminów organów Spółdzielni zgodnie z zaleceniami zawartymi w protokole lustracji.
4. Dostosować strukturę organizacyjną spółdzielni do potrzeb mieszkańców ( zatrudnienie kierownika działu technicznego).
5. Unormować zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej.
6. Prowadzić na bieżąco Książki Obiektów Budowlanych.
7. Kontynuować działania windykacyjne ze szczególnym naciskiem na windykację należności od lokali mieszkalnych wyodrębnionych.
8. Podjąć pilne działania mające na celu uporządkowania stanu prawnego dotyczącego Rady Nadzorczej i Zarządu, by nie dopuścić do paraliżu w zakresie funkcjonowania tych organów.

### **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 4 ponumerowane i zaparafowane strony.**

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

PREZES ZARZĄDU  
  
mgr inż. Zbigniew Goździk