

ZR/62/IV/20

Zielona Góra 27.04.2020 r.

**Rada Nadzorcza,  
Zarząd  
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 12.03.2020 r. do 15.04.2020 r. zało, obejmującej okres działalności od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r., Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze przedstawia wyniki i wnioski z lustracji oparte na stwierdzonych faktach wynikających z dokumentów, oględzin i wyjaśnień składanych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- 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 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 z wymogami ustawy nowelizującej z 20.07.2017 r.

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 31.12.2019 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 zgodne 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 2017-2019 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 wykazują 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 nie pogorszonym 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 2019 dokonała Rada Nadzorcza uchwałą numer 04/2019 z dnia 09.04.2019 r. postanowiła aby kontrolę sprawozdania finansowego przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za rok 2018 składające się z: bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2018 r.; rachunku zysków i strat (wariant porównawczy) za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego zawierającej wprowadzenie i dodatkowe informacje i objaśnienia podpisane przez uprawnione osoby (art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości). Rada Nadzorcza w dniu 07.05.2019 r. podjęła uchwałę nr 16/2019 o przyjęciu protokołu Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość” w Chojnowie za 2018 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 polustracyjny.
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 przyjęcie 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**

*Zbigniew Goździk*