

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ
Z LUSTRACJI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W ŻMIGRODZIE**

czerwiec 2018r.

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŻMIGRODZIE
Z LUSTRACJI PEŁNEJ
za okres od 01.01.2014r. do 31.12.2016r.**

Zgodnie z wymogami art. 93 ust. 4 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, (Dz. U. z 2016, poz. 21, 996 i 1250 oraz z 2017r. poz.1089, z późn. zmianami) Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie przedstawia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z przeprowadzonej lustracji Spółdzielni.

Stosownie do umowy z dnia 24.04.2017r. zawartej pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, ul. Jasna 1 a Spółdzielnią Mieszkaniową w Żmigrodzie – została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2014 roku do 31.12.2016 roku.

Lustrację przeprowadził lustrator Związku w osobie
Zbigniew Lewandowski– uprawnienia lustracyjna nr 524//95

Lustracja prowadzona była w dniach od 01.sierpnia 2017. do 05.września 2017r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- 1) Organizacja Spółdzielni
 - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni,
- 2) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz praktyczność ich wykorzystania),
- 3) Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
- 4) Gospodarka zasobami mieszkalnymi,
 - stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja,
- 5) Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
 - nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,

- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja,

6) Gospodarka finansowa Spółdzielni

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni,
- dochodzenie należności spółdzielni w tym dotacji budżetowych
- rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów.

W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członka w czynnościach lustracyjnych, ani poszerzenia badań lustracyjnych w stosunku do zakresu określonego konspektem kompleksowej lustracji Spółdzielni Mieszkaniowych.

Fakt rozpoczęcia lustracji został uwidoczniiony przez wpis do książki kontroli pod datą 01.08.2017r. , a z tematyką lustracji zapoznano Zarząd i Przewodniczącą Rady Nadzorczej na spotkaniu w dniu 01.08.2017r.

Informację o prowadzonej lustracji podano do wiadomości członków poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni przy ul. Zamkowej oraz administracji przy ul. Powstańców Styczniowych.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią, a Związkiem lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 89 ustawy Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie skontrolowanych przez lustratorów dokumentów, wyjaśnień złożonych przez pracowników, dokonanych oględzin budynków i infrastruktury osiedlowej.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, sporządzonym zgodnie z art. 93 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze.

Zarząd jest obowiązany udostępnić protokół do wglądu każdemu członkowi Spółdzielni, na jego żądanie.

Podstawowe metody stosowane przez lustratorów w czasie badań to:

- analiza dokumentów źródłowych,
- weryfikacja wewnętrznych spółdzielczych norm prawnych i poprawności ich stosowania,
- przegląd zasobów w terenie pod względem stanu technicznego, estetycznego i sanitarnego,
- wywiady z członkami i pracownikami,
- analiza spraw w poszczególnych działach Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała uchybień ani nieprawidłowości w zakresie terminowości i sposobu zwołania posiedzeń organów samorządowych Spółdzielni tj. Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej i Zarządu. Podejmowane przez te organy uchwały są zgodne z postanowieniami statutu i zakresem kompetencji.

WALNE ZGROMADZENIE:

Z analizy protokołów obrad Walnego Zgromadzenia wynika, że odbywały się one zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, który wypełniał dyspozycje ustawowe określone w art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, a także w przebiegu oraz w sposobie udokumentowania obrad tego organu.

RADA NADZORCZA

W ocenie lustratora Rada Nadzorcza zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając funkcję kontroli i nadzoru, a zakres jej działania jest zgodny z art. 46 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

W skład Rady nie wchodzi i nie wchodzi osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, a także osoby będące w stosunku pokrewieństwa.

W skład Rady Nadzorczej nie wchodzi i nie wchodzi pracownicy Spółdzielni. Po zbadaniu działalności Rady Nadzorczej stwierdzono, że organ ten działał zgodnie ze statutem i regulaminem.

ZARZĄD

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełni jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy.

Czynności podejmowane przez Zarząd były zgodne z aktualnym stanem prawnym, unormowaniami zawartymi w statucie oraz regulaminach i nie naruszały zasad kompetencyjności innych organów Spółdzielni.

Nie stwierdzono udziału członków Zarządu w głosowaniu nad sprawami wyłącznie ich dotyczących.

Dokumentacja Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej i Zarządu jest prowadzona starannie, jest kompletna, sporządzana i przechowywana prawidłowo.

Zastrzeżeń lustratorów nie budzi przyjęta przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna służb etatowych, która zapewnia realizację zadań Spółdzielni, a w skontrolowanych aktach pracowniczych nie stwierdzono uchybień.

Weryfikacja akt osobowych pracowników w stosunku do obowiązujących przepisów nie wykazała rozbieżności, a zasady organizacji pracy oraz wynagradzania unormowano w stosownych regulaminach.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, a w spółdzielni nie występuje sytuacja, kiedy spółdzielnia nie posiada własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, a wybudowała na nich budynek lub inne trwałe urządzenia.

W zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych lustracja wykazała poprawność działań Zarządu, w tym dotyczących ustanawiania praw do lokali oraz określaniu przedmiotu odrębnej własności lokali i trybu realizacji składanych przez użytkowników wniosków o przeniesienie na nich prawa odrębnej własności.

Wymagana przepisami dokumentacja prowadzona jest prawidłowo.

Przeprowadzona w trakcie lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości i należyłym stanie estetyczno-porządkowym.

Przy ocenie stanu czystości zwrócono również uwagę na boksy, wyposażenie placów zabaw oraz stan dróg osiedlowych, chodników i terenów zielonych.

Ogólnie stan sanitarno-porządkowy obiektów spółdzielni oraz znajdujących się urzędzeń oceniono pozytywnie.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków określone przepisami prawa budowlanego.

Ustalenia kontroli odnotowane są w książkach obiektów. Książki obiektów są kompletne i prowadzone właściwie.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania i rozliczania wykonanych prac remontowych.

Roboty remontowe realizowane były siłami własnymi Spółdzielni oraz przez obcych wykonawców wyłanianych w drodze przetargów. Treść zawartych umów z obcymi wykonawcami nie budzi zastrzeżeń. Umowy w sposób właściwy zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Z ustaleń lustracji wynika również, iż prawidłowo prowadzone są działania energooszczędne poprzez systematyczne roboty dociepleniowe i opomiarowanie zużycia ciepła w lokalach mieszkalnych.

Stwierdzono jednak, że wskazane jest rozważenie możliwości kontynuowania działań energooszczędnych w zakresie przedstawionym w protokole z przeglądów zasobów.

Podczas lustracji zbadano umowy zawierane z dostawcami usług komunalnych i innych związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i stwierdzono, że postanowienia tych umów zapewniają ochronę interesów Spółdzielni i jej członków.

W badanym okresie prawidłowo kształtowała się wysokość stawek czynszowych za używanie lokali. Stawki te wynikały z planów gospodarczych uwzględniających analizy roku poprzedniego, jak też koszty i przychody poszczególnych typów działalności Spółdzielni, wynikającej z zasady bezwynikowego finansowania działalności statutowej. Kalkulację sporządzono zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami.

O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia powiadamiała członków oraz osoby niebędące członkami w sposób prawidłowy.

W okresie objętym lustracją nie stwierdzono odwołań osób uprawnionych, od zmian wysokości opłat czynszowych w postępowaniu sądowym.

Podczas lustracji przeanalizowano zaległości w opłatach od lokali.

Stwierdzono, że poziom zaległości w opłatach za lokale mieszkalne był niższy w stosunku do poziomu z analogicznego okresu 2014. (zmałał z 6,49% do 4,96% rocznego wymiaru tych opłat). Natomiast wzrósł w badanym okresie z 5,09% do 6,91% poziom zaległości w opłatach od lokali użytkowych. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych na koniec 2016 roku był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. W ocenie Związku Rewizyjnego RP w Warszawie, wskazuje to na skuteczność prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Badaniu lustracyjnemu poddano również gospodarkę finansową. Stwierdzono, że Spółdzielnia posiada prawidłowo określone podstawy normatywne gospodarki finansowej w ramach Polityki rachunkowości oraz stosownych regulaminów.

Lustracja nie wykazała żadnych niewłaściwości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w w sprawowaniu kontroli w obszarze rachunkowości.

Terminowo i prawidłowo sporządzano sprawozdania finansowe, które były poddane badaniu przez biegłych rewidentów.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie gospodarki kasowej, rozliczeń z członkami z tytułu wkładów oraz rozliczeń z bankiem z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych i należnych odsetek.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała bieżącą realizację zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Nadto, podczas lustracji została zbadana skarga członka spółdzielni zamieszkałego przy ul. Akacjowej 7.

Kontrola dokumentów i stanu technicznego budynku nie potwierdziła zarzutów zgłaszanych przez p..... zam. przy ul. Akacjowej 7/.....

Lustracja potwierdziła, że stan techniczny budynku jest dobry, a Spółdzielnia terminowo przeprowadza przeglądy techniczne wymagane przepisami ustawy Prawo budowlane.

Udzielane lokatorce odpowiedzi są rzetelne i opisują fakty możliwe do sprawdzenia w siedzibie Spółdzielni.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji Związek Rewizyjny stwierdził, że działalność Spółdzielni w latach 2014- 2016 prowadzona była prawidłowo, ale pożądane byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dokonać szczegółowej analizy wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni pod kątem zapewnienia pełnej zgodności z aktualnym porządkiem prawnym określonym zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017r. O zmianie ustawy o spółdzielni mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.
2. W miarę posiadanych możliwości finansowych uwzględnić w najbliższych planach remontowych podjęcie prac zaspakajających potrzeby ujawnione w trakcie przeglądu zasobów mieszkaniowych.

O sposobie realizacji w/wymienionych wniosków Związek Rewizyjny zostanie powiadomiony w trybie art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego.

Protokół wraz z listem polustracyjnym l.dz. 1061/2017 z dnia 06 października 2017r. znajduje się do wglądu w siedzibie Spółdzielni przy ul. Zamkowej 20a, 55-140 Żmigród.

Każdy członek Spółdzielni ma prawo zaznajamiania się z ich treścią.

=====