

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (022) 620-00-28, tel. (022) 652-32-74

PEKAO SA O/WARSZAWA nr 26 1240 6218 1111 0000 4614 4418
NIP 525-000-98-61 e-mail: kzsrm@wp.pl REGON 010016329

PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

L.dz. ZR/ 141 /2008

SPOŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Ciechocinku

Warszawa, dn. 28.05. 2008 r.

Wpłynęło: dn. 02.06.08.

Zaś.

L. dz. 1024

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Polna 8
87-720 Ciechocinek

LIST POLUSTRACYJNY

W wyniku umowy zawartej w dniu 08.01.2008 r. pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Ciechocinku w dniach od 08.04.2008 r. do 27.04.2008 r., przeprowadzona została lustracja pełna za okres od dnia 01.01.2005 r. do dnia 31.12.2007 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w badanym okresie przez inne organy kontroli zewnętrznej.
- II. Podstawy prawne i zakres działalności.
- III. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni, zatrudnienie i sprawy pracownicze.
- IV. Działalności organów statutowych Spółdzielni.
- V. Zagadnienia członkowsko - mieszkaniowe.
- VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- VII. Gospodarka remontowa Spółdzielni.
- VIII. Działalność jednostek wykonawstwa własnego.
- IX. Gospodarka magazynowa.
- X. Transport.
- XI. Zagadnienia inwestycyjne.
- XII. Działalność kulturowo - oświatowa i społeczna.

XIII. TVK

XIV. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowych,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo - księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Ustalenia lustratorów wynikają ze sprawdzenia dokumentów metodą wrywkową:

- dokumentacji członkowsko-mieszkaniowej,
- najmu lokali,
- akt osobowych,
- umów z mediami,
- dokumentów finansowo - księgowych spółdzielni oraz GZM,

oraz metodą pełną:

- protokołów organów samorządowych.

Zalecenia z poprzedniej lustracji zostały zrealizowane - opis stanowi załącznik do protokołu.

Jak wynika z ustaleń lustracji, Spółdzielnia dokonała zmian w statucie zgodnie z wymogami merytorycznymi i terminowymi znówelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmiany te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejestrowy.

W okresie poddanym lustracji w Spółdzielni uchwalono i wdrożono 14 norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających z postanowień statutu i potrzeb Spółdzielni oraz obowiązujących zasad unormowanych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Zebrań Przedstawicieli Członków, przebiegu obrad i sposobu ich udokumentowania.

Na pozytywną ocenę zasługuje funkcjonowanie i całokształt pracy Rady Nadzorczej, która w okresie objętym lustracją zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, a także prowadziła skuteczny nadzór nad realizacją statutowych zadań Zarządu Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała przypadków podejmowania przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni decyzji zastrzeżonych do kompetencji innych organów. Zastrzeżeń nie budzi również sposób prowadzenia dokumentacji tych organów.

Organizacja zarządzania w Spółdzielni została unormowana decyzją Rady Nadzorczej, która zatwierdziła strukturę i regulamin organizacyjny, określający zadania dla poszczególnych komórek organizacyjnych oraz liczbę etatów.

Akta pracownicze są kompletne i prowadzone w sposób określony Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r., a zasady wynagradzania normuje regulamin wynagradzania.

Z ustaleń lustracji wynika, że stan prawny gruntów będący we władaniu Spółdzielni został uregulowany.

Lustracja wykazała poprawność działania Zarządu w zakresie prowadzenia spraw członkowsko-mieszkaniowych. Dotyczy to zawartych w lustrowanym okresie umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokali, przekształcenia uprawnień lokatorskich na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak również czynności związanych z członkostwem oraz w zakresie realizacji zadań wynikających z art. 41, 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących podziału nieruchomości, określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości.

Przeprowadzona wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni nie wykazała zaniedbań w stanie technicznym i estetyczno-porządkowym.

W lustrowanym okresie działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi cechowała nadwyżka przychodów nad poniesionymi kosztami.

Majątek Spółdzielni jest prawidłowo zabezpieczony, gospodarka prowadzona planowo. Ogólna sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją kształtowała się korzystnie. Spółdzielnia posiada bowiem środki finansowe zapewniające możliwość bieżącego regulowania jej zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec kontrahentów zewnętrznych.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji i pozytywnej oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w lustrowanym okresie, tj. w latach 2005-2007 prowadzona była w sposób prawidłowy i zgodny z celem jej działalności określonym w art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spełniając zarazem cechy legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

Zgodnie z art. 93 § 1a ustawy Prawo spółdzielcze Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przedkłada wnioski polustracyjne opracowane na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji.

1. Dostosować postanowienia unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym do wymogów znolizowanych ustaw spółdzielczych.
2. Doprowadzić do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością odrębną, która powstała w Spółdzielni z mocy prawa (Ogrodowa 29-29D).
3. W umowach najmu lokali uszczegółowić zapis dotyczący rozliczania kaucji w chwili rozwiązania umowy.
4. Podjąć działania na rzecz obniżenia zaległości od lokali użytkowych i TVK.
5. Doprowadzić do zbilansowania przychodów i kosztów z tytułu wywozu nieczystości oraz użytkowania garaży.
6. Przestrzegać przekazywania składek na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze wnioski z lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Zebraniu Przedstawicieli Członków.

Uprzejmie prosimy o powiadomieniu Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Jan Sułowski