

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28, tel. (22) 652-32-74

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

PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

L.dz. ZR/ 24 /2011

Warszawa, dn. 23.05. 2011 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Ciechocinku
Wniosek: dn. 29.05.11 r.
Zat. _____
L. dz. 296

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

Na podstawie umowy z dnia 18.03.2011 r. zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Ciechocinku w dniach od 04.04.2011 r. do 06.05.2011 r. została przeprowadzona lustracja pełna z działalności Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2008 r. do dnia 31.12.2010 r.

W miesiącu maju 2009 r. Spółdzielnia obchodziła swoje 50 – lecie. Z tej okazji została uhonorowana przez Krajową Radę Spółdzielczą odznaką za zasługi dla Spółdzielczości, a lokalne władze miasta przyznały medal Stanisława Staszica za zasługi dla Ciechocinka.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- realizacja wniosków z poprzedniej lustracji,
- podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni,
- organizacja wewnętrzna i zatrudnienie,
- działalność organów statutowych,
- zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe,
- działalność statutowa Spółdzielni,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa Spółdzielni,
- działalność jednostek wykonawstwa własnego,
- gospodarka magazynowa,
- transport,
- zagadnienia inwestycyjne,
- działalność społeczna i oświatowo-kulturalna,

- TVK,
- rachunkowość i finanse Spółdzielni,
- stan realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

Wyniki lustracji zawarte w protokole lustracji łącznie z niniejszym projektem wystąpienia polustracyjnego stanowią integralną całość.

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

Spółdzielnia wypełniła obowiązki wynikające z art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

Zalecenia wynikające z listu polustracyjnego z dnia 28.05.2008 r. wykonane zostały w zdecydowanej większości i zgodnie z art. 93 § 1 b ustawy Prawo spółdzielcze. Spółdzielnia poinformowała o stopniu realizacji wniosków Krajowy Związek Rewizyjny. Omówienie listu polustracyjnego odbyło się w dniu 04.06.2008 r. na Walnym Zgromadzeniu zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego.

Statut Spółdzielni dostosowany został do zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zmiany zarejestrowane w KRS w dniu 31.03.2008 r. bez przyjęcia tekstu jednolitego. Przyjęte w Spółdzielni unormowania wewnętrzne (regulaminy i instrukcje) omówione w protokole są dostosowane do obowiązujących przepisów prawa. Spółdzielnia nie posiada jedynie Regulaminu trybu wynajmowania lokali mieszkalnych wymaganego § 82 pkt 6 statutu (jest mieszkanie w najmie).

Przyjęta jest aktualna struktura organizacyjna zgodna z zatrudnieniem.

Ustawodawstwo pracy przestrzegane. Akta osobowe pracowników prowadzone są zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r.

Organy Spółdzielni prawidłowo określone są w statucie Spółdzielni.

Walne Zgromadzenia zwoływane w terminie zgodnym z art. 8³ ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Obrady są protokołowane (protokół z 2009 r. posiada uchybienia formalne). Uchwały podejmowane są jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom (art. 8³ ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Uchwała o odwołaniu członka Rady Nadzorczej podjęta została w głosowaniu jawnym – uchybienie § 21 ust. 2 statutu. Walne Zgromadzenie nie podejmowało uchwał odnośnie kierunków rozwoju Spółdzielni - § 24 statutu.

Wybór Rady Nadzorczej nastąpił zgodnie z art. 8² ust. 2-4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgłoszenie do KRS wykreślenia odwołanego członka Rady Nadzorczej nastąpiło bez zachowania terminu.

Obradowanie i podejmowane uchwały zgodnie z obowiązującymi przepisami. Prowadzona dokumentacja prawidłowa.

Zarząd Spółdzielni w okresie objętym lustracją w podejmowanych uchwałach nie przekroczył swoich kompetencji. Na podstawie ustaleń wynikających z protokołu lustracji można stwierdzić, że Zarząd Spółdzielni w sposób właściwy wypełnia nałożone zadania, dba o interesy członków Spółdzielni a wykazane nieliczne uchybienia nie mają charakteru niegospodarności.

Dokumentacja członkowska prowadzona zgodnie z przepisami. Prowadzone są wymagane rejestry:

- rejestr członków Spółdzielni - zgodnie z art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze,
- rejestr lokali z założonymi księgami wieczystymi – art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- rejestr członków wykluczonych.

Zasady przyjmowania w poczet członków są przestrzegane (prawidłowe terminy i dokumentacja).

Wykreślenie członków przez Zarząd po zbyciu lokalu odbywa się bez złożonego oświadczenia i bez zachowania terminu.

Zachowana jest ochrona danych.

Na dzień 31.12.2010 r. Spółdzielnia posiadała zrealizowane wszystkie wnioski osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności do zajmowanego lokalu.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że stan techniczno-estetyczny jest dobry.

Obsługa mieszkańców przez własne służby jest prawidłowa. Umowy zawarte na utrzymanie czystości przed obiektami oraz zapewnienie obsługi technicznej zabezpieczają potrzeby mieszkańców.

Badania lustracyjne wykazały, że umowy na dostarczanie mediów (energia, woda i odprowadzanie ścieków, ogrzewanie, wywóz nieczystości) są dostosowywane do potrzeb Spółdzielni i zachowują ciągłość.

Książki obiektów budowlanych prowadzone prawidłowo, a kontrola stanu technicznego budynków (roczna i 5-letnia) wykonana zgodnie z art. 62 prawa budowlanego.

W badanym okresie gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona była w ramach ustalonych planów rzeczowo – finansowych i posiadanych środków finansowych. Roboty remontowe zlecane były wykonawcom zewnętrznym, wybranym przez Zarząd Spółdzielni.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont. Zakładowy Plan Kont dostosowany jest do wymogów art. 10 ustawy o rachunkowości. Terminowo i prawidłowo sporządzone zostały sprawozdania finansowe. Spełniają wymogi art. 52 ustawy o rachunkowości.

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o coroczne plany zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Zaległości z tytułu opłat za używanie lokali utrzymują się w stosunku do lat poprzednich na tym samym poziomie.

Zobowiązania publiczno prawne oraz wobec dostawców usług i wykonawców robót Spółdzielnia regulowała na bieżąco.

Ocena działalności Spółdzielni na podstawie wyników lustracji:

- **legalności**: Spółdzielnia na bieżąco dokonywała wszystkich zmian w KRS w tym osobowych Rady Nadzorczej i Zarządu oraz wpisu sprawozdań finansowych. Uaktualnienia wymagają regulaminy i statut Spółdzielni. Statutowe organy Spółdzielni wybierane są zgodnie z prawem i działają w oparciu o przepisy.
- **gospodarności**: majątek Spółdzielni jest ubezpieczony. Gospodarka prowadzona jest w oparciu o plany zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia przestrzega zasady działania w interesie ogółu członków Spółdzielni.
- **rzetelności**: czynności finansowe dokumentowane są zgodnie ze stanem rzeczywistym.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z przeprowadzonej lustracji Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przedstawia następujące wnioski:

1. Przestrzegać zasady tajnego głosowania przez Walne Zgromadzenie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - § 21 pkt 2 statutu.
2. Przestrzegać terminowego zgłaszania zmian do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Dokonywać wypłat udziałów zgodnie z § 9 pkt 7 statutu.
4. Urealnić poziom opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych do pokrycia faktycznych kosztów.
5. Kontynuować aktywne działania zmierzające do zmniejszenia zaległości w opłatach.
6. Rozważyć zasadność zwiększenia ryczałtu zużycia zimnej wody dla mieszkań nieopomiarowanych naliczanej obecnie w wysokości 4,5m³/osoba.

Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze wyniki przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Ponadto, stosownie do przepisu art. 93 § 1b ustawy Prawo Spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Jan Sułowski