

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: kzsrm@wp.pl

REGON 010016329

L.dz. ZR/ 79 /2017

Warszawa, dn. 21.05 2017 r.

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

Na podstawie umowy z dnia 06.03.2017 r. zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Ciechocinku w dniach od 13.03.2017 r. do 10.04.2017 r. przeprowadzona została lustracja pełna z działalności Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 31.12.2016 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia ujęte w rozdziałach:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne w zakresie działalności Spółdzielni.
- III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnianie.
- IV. Organizacja i działalność organów statutowych.
- V. Zagadnienia członkowskie.
- VI. Planowanie działalności statutowej Spółdzielni.
- VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- VIII. TVK.
- IX. Działalność inwestycyjna.
- X. Rachunkowość i finanse.
- XI. Gospodarka magazynowa.
- XII. Transport.
- XIII. Działalność kulturalno-oświatowa.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych,
- dokumenty członkowskie,
- ewidencja pracownicza,

- dokumenty GZM,
- dokumentacja dot. robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe.

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

Spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z art. 91 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 93 § 1 „b” ww. ustawy Spółdzielnia poinformowała Walne Zgromadzenie oraz Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie o stopniu realizacji wniosków. Omówienie listu polustracyjnego odbyło się zgodnie z art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze. Walne Zgromadzenie uchwałą 4/2015 z dnia 19.05.2015 r. przyjęło wnioski do realizacji.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut, który zmieniono (wpis zmiany do KRS dnia 16.08.2016 r.). Do treści statutu należy wprowadzić drobne zmiany na podstawie zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy – Prawo spółdzielcze zgodnie z uwagami zawartymi w protokole polustracyjnym.

Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych - regulaminów, które szczegółowo omówiono w protokole.

Spółdzielnia posiada aktualną i prawidłowo zatwierdzoną strukturę organizacyjną.

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. ze zm.

Organy Spółdzielni prawidłowo określone w statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

Walne Zgromadzenie zwoływane były w terminach zgodnych z art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Prawidłowo została powiadomiona Krajowa Rada Spółdzielcza oraz Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie – art. 40 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze. Członkowie Spółdzielni informowani byli indywidualnie oraz przez ogłoszenia wywieszone w klatkach schodowych. Zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia posiadały prawidłowe informacje zgodnie z art. 8³ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podjęte uchwały nie przekraczały kompetencji tego organu Spółdzielni. Obrady były protokołowane, a dokumentacja jest kompletna.

W okresie objętym lustracją dokonano wyboru Rady Nadzorczej (wpis do KRS 16.08.2016 r.). Rada Nadzorcza 9-osobowa, posiada powołane 2 komisje problemowe. Rada

Nadzorcza w ramach nadzoru i kontroli prawidłowo wykonuje swoje obowiązki statutowe. Dokumentacja jest kompletna i prowadzona w sposób czytelny.

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdza się, że Rada Nadzorcza sprawowała właściwy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

Jednoosobowy Zarząd Spółdzielni – jako organ wykonawczy kierował bieżącą działalnością Spółdzielni. Dokumentacja prowadzona przez Zarząd Spółdzielni jest czytelna i uporządkowana. Prezes Zarządu corocznie otrzymywał absolutorium udzielone przez Walne Zgromadzenie.

Badanie spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazało, że prawidłowo prowadzone są rejestry wymagane przepisami:

- rejestr członków Spółdzielni (zgodny z art. 30 ustawy – Prawo spółdzielcze),
- rejestr lokal, dla których założono odrębne księgi wieczyste (zgodny z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Zasady przyjmowania w poczet członków są przestrzegane. Informacja o przyjęciu w poczet członków powinna być przekazana przez Radę Nadzorczą - § 8 pkt. 5 statutu. Terminy wpłat udziałów są zachowane. Uchwały dotyczące wykreślenia z rejestru członków winny być podjęte przez Radę Nadzorczą – art. 49 § 5 ustawy – Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia realizuje na bieżąco wnioski członków o ustanowienie odrębnej własności.

Spółdzielnia posiada wprowadzone do stosowania regulaminy dotyczące ochrony akt osobowych. Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 4 ustawy ochronie danych osobowych należy dokonać zgłoszenia zbioru danych osób nie będącymi członkami do rejestracji GODO.

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

Spółdzielnia prowadzi systematyczne docieplanie budynków.

Badania lustracyjne wykazały, że umowy na dostarczenie mediów (energia, gaz, woda, ścieki) są standardowe.

Książki obiektu budowlanego prowadzone są prawidłowo. Roczna kontrola stanu technicznego budynków wykonywana jest zgodnie z art. 62 ustawy – Prawo budowlane, natomiast termin przeglądu 5-letniego minął w 2016 roku.

W Spółdzielni na podstawie zawartych umów wynajmowane są lokale użytkowe, dzierżawione, grunty oraz wynajmowane części wspólne (pomieszczenia dodatkowe). Środki pozyskiwane z najmu części wspólnych nieruchomości stanowią pożytek dla tej nieruchomości. Stawki najmu określa Rada Nadzorcza.

Zapisy księgowe prowadzone są na bieżąco. Brak uaktualnionych przyjętych zasad polityki rachunkowości.

Sprawozdania finansowe sporządzone były terminowo i spełniały wymogi art. 52 ustawy o rachunkowości.

Opracowywane coroczne plany gospodarczo-finansowe stanowiły podstawę do prowadzenia działalności Spółdzielni. W okresie objętym lustracją stawka podstawowa opłaty eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych nie ulega zmianie i ustalona była w równej wysokości dla każdej nieruchomości.

Przychody na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie pokrywały poniesionych kosztów. Za lata 2014-2015 bilans rachunku zysków i strat nie wykazywał nadwyżki bilansowej. Spółdzielnia prawidłowo przekazuje składki na rzecz Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie (kwartalnie) oraz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie (rocznie).

Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali powiadamiani są o zmianie wysokości opłat zgodnie z art. 4 ust 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wg stanu na dzień 31.12.2015 r. na ogólną liczbę 1.110 mieszkań Spółdzielni zaległości w opłatach dotyczyły 860 lokali, co stanowiło ok. 85% ich ogólnej liczby. W okresie od roku 2014 do roku 2016 w lokalach mieszkalnych zadłużenie zmalało o około 28%. Zarząd i Rada Nadzorcza systematycznie podejmowała wielokierunkowe działania zmierzające do zmniejszenia zaległości w opłatach.

Zobowiązania publiczno-prawne Spółdzielnia reguluje na bieżąco.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia tworzyła fundusz na remonty z odpisów, które obciążały koszty gospodarki zasobów mieszkaniowych. Prace remontowe wykonywane były systemem zleconym. Bieżące potrzeby remontowe zabezpieczał naliczony odpis na fundusz remontowy.

Działalność Spółdzielni w okresie poddanym lustracji prowadzona była prawidłowo. Nie stwierdzono przypadków naruszeń prawa. Nie wnosi się zastrzeżeń co do legalności, rzetelności i gospodarności Spółdzielni.

Stwierdzone podczas lustracji i ujawnione w protokole braki i niedociągnięcia nie mają istotnego znaczenia dla oceny całokształtu działalności Spółdzielni, jednak ich eliminacja pozwoli na usprawnienie dalszej działalności.

Spółdzielnia nie jest w stanie likwidacji (art. 113 – 129 ustawy – Prawo spółdzielcze) i nie została ogłoszona jej upadłość (art. 130-137 ww. ustawy).

Na tle ustaleń zawartych w protokole Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przekazuje następujące wnioski:

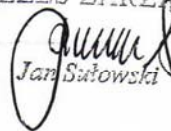
1. Dokonać zmian w regulaminach omówionych w treści protokołu.
2. Dokonać zgłoszenia danych osobowych osób nie będących członkami Spółdzielni do GIODO zgodnie z art. 43 ust 1 pkt 4 uchwały o ochronie danych osobowych.
3. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ustalony zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wynik na działalności gospodarczej (uwzględniając uwagi zawarte w protokole) wykazywać prawidłowa w bilansie i rachunku zysków i strat.
4. Podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia straty dokonywać poprzez uchwały Walnego Zgromadzenia (art. 76 ustawy – Prawo spółdzielcze).

Przedstawiając powyższe wnioski Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy – Prawo spółdzielcze Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU


Jan Sułowski