



Toruń dnia 28.12.2017 r.

L.dz.342/2017

Rada Nadzorcza
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lipnie
oś. Gen. Wł. Sikorskiego 19
87-600 Lipno

Na podstawie umowy zawartej w dniu 12.10.2017 r. nr 22/L/2017 pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Lipnie, Osiedle Gen. Wł. Sikorskiego 19 w dniach od 06.11.2017 r. do 30.11.2017 r. przez lustratora Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu ul. Kościuszki 41/ 47 lok.14 została przeprowadzona pełna lustracja działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2016 r.

Omówienie lustracji z Zarządem Spółdzielni odbyło się w dniu 13 grudnia 2017 r. Protokół lustracji został przekazany przez lustratora Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółdzielni, oraz Zarządowi.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne i zakres działania.
- III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- IV. Organizacja i działalność organów samorządowych.
- V. Zagadnienia członkowskie i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków.
- VI. Planowanie działalności statutowej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- VIII. Działalność inwestycyjna.
- IX. Rachunkowość i finanse.
- X. Stan realizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - z późniejszymi zmianami.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacji z działań samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja wykonania robót,
- ewidencja finansowo – księgowo,
- sprawozdania finansowe.

Wyniki lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym pismem stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia poddała się badaniu lustracyjnemu, co oznacza wypełnienie obowiązku wynikającego z art. 91 § 1 ustawy prawo spółdzielcze.

Analiza zawartych w protokole ustaleń pozwala stwierdzić, że Zarząd Spółdzielni w sposób właściwy wypełnia służebną rolę wobec członków.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu.

Zarząd Spółdzielni wywiązał się z obowiązku wypełnienia zaleceń z poprzedniej lustracji wynikających z listu polustracyjnego z dnia 30.10.2014 r. Omówienie protokołu i zaleceń przedstawione zostało na Walnym Zgromadzeniu w 2015 roku.

Jak wynika z ustaleń lustracji Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lipnie działa w oparciu o Statut uchwalony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 11.06.2011 r. wraz ze zmianami uchwalonymi w dniach 12.05.2012 r., 26.04.2014 r., 25.04.2015 r., który odpowiada wymogom obowiązujących przepisów ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze i ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. uwzględniającej zmiany z dnia 14 czerwca 2007 roku i orzeczeniami Trybunału Konstytucyjnego. Prawa członków zawarte w statucie spełniają wymogi ustawowe.

Istniejące w Spółdzielni regulaminy i unormowania wewnętrzne wymienione w protokole lustracji są dostosowane do przepisów ustawy prawo spółdzielcze oraz ustawy o rachunkowości. W statucie spółdzielni nie określono treści regulaminów, a jedynie w uprawnieniach rady nadzorczej zawarto zapis, że uchwała ona regulaminy, które nie są zastrzeżone dla innych organów.

Zakładowy plan kont nie wymaga uzupełnień co do zakresu zasad rachunkowości.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości i terminowości zwoływania Walnych Zgromadzeń.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając funkcje kontroli i nadzoru, a dokumentacja pracy tego organu jest prowadzona właściwie.

Forma i treść podejmowanych uchwał przez organy Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń i ma odzwierciedlenie w protokołach posiedzeń. Jedynie w uchwałach o przyjęciu sprawozdania finansowego nie jest zawarta klauzula o stwierdzeniu rzetelności i prawidłowości jego sporządzenia zgodnie z art. 88a §1 ustawy prawo spółdzielcze oraz art. 64 ustawy o rachunkowości.

Stan zatrudnienia wynikający z wielkości Spółdzielni i skali prowadzonej działalności zapewnia prawidłowe jej funkcjonowanie. Akta osobowe pracowników są prowadzone zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały, że Spółdzielnia przestrzega przepisów prawa spółdzielczego:

- prowadzenie rejestru członków Spółdzielni jest zgodnie z wymogami art. 30 ustawy prawo spółdzielcze,
- przestrzegane są wymogi art. 17 § 2 dotyczących właściwego potwierdzenia przyjęcia w poczet członków,
- założono rejestr lokali posiadających wpis do ksiąg wieczystych.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyтым stanie estetyczno – porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W okresie lustrowanym spółdzielnia sporządzała roczne plany rzeczowo – finansowe, które przedkładała radzie nadzorczej do zatwierdzenia. Plany przedstawiają szczegółowe koszty utrzymania lokali, nieruchomości wspólnych i mienia do wspólnego korzystania z zasobów spółdzielni z podziałem na nieruchomości.

Wynik finansowy wykazany na koncie 647 rozliczenia międzyokresowe kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosił:

- na dzień 31.12.2014 r. – nadwyżka 69.335,42 zł,
- na dzień 31.12.2015 r. – nadwyżka 85.433,07 zł,
- na dzień 31.12.2016 r. – nadwyżka 58.872,90 zł.

Według stanu na dzień 31.12.2016 r. zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych wyniosło 228.775,47 zł. co stanowi 5,48% ogólnego rocznego wymiaru opłat. Stwierdza się poprawność egzekwowania zaległości.

Badania lustracyjne wykazały, że w dokumentacji spółdzielni umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych zapewniają ochronę interesów spółdzielni.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów Spółdzielni, postanowienia te były w pełni realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami.

Stosownie do wymogów art. 62 prawa budowlanego przeprowadzono kontrolę stanu technicznego sprawności instalacji i elementów budynków, co zostało odnotowane w książkach obiektów budowlanych.

Ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco na podstawie zakładowego planu kont. Sprawozdania finansowe sporządzone zostały terminowo, prawidłowo i były corocznie zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków oraz złożone zostały w uprawnionych instytucjach.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie przez Spółdzielnię gospodarki kasowej, rozliczeń kosztów ogólnych, rozliczeń z członkami z tytułu wkładów oraz rozliczeń z bankiem z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego i należnych odsetek od kredytu.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia na bieżąco regulowała swoje zobowiązania publicznie – prawne oraz wobec dostawców usług i wykonawców robót.

Zakładowy plan kont jest w pełni dostosowany do wymogów art.10 ustawy o rachunkowości.

Lustrowana Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów, o których mowa w ust. 1-2 i 4, oraz dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3. ale wynik z tytułu

eksploatacji poszczególnych nieruchomości przenosi na zbiorcze dla całej Spółdzielni konto "647" rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Wysokość stawki eksploatacyjnej i funduszu remontowego Rada Nadzorcza uchwała w jednakowej wysokości całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

W świetle ustaleń lustratorów stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni został całkowicie uregulowany.

Określenie przedmiotu odrębnej własności w formie uchwał Zarządu Spółdzielni nastąpiło w latach 2005 - 2007 i omówione zostało podczas lustracji za ten okres.

Losowo wybrana dokumentacja nie budzi zastrzeżeń lustratorów.

Lustratorzy nie stwierdzili naruszenia zapisów ustawowych w odniesieniu do terminów przenoszenia własności lokali.

Przed dokonaniem przeniesienia własności Spółdzielnia każdorazowo informuje na piśmie zainteresowanego członka Spółdzielni, który wniósł o dokonanie przeniesienia na jego rzecz własności lokalu o obowiązku i terminie spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu, dokonuje sprawdzenia, czy spłata nastąpiła, weryfikuje stan zadłużenia o którym mowa w art.12.1.3) ustawy, ustala z notariuszem termin aktu notarialnego, informuje członka spółdzielni o wysokości opłat, o których mowa w art.12.5. ustawy i obowiązku wpłaty tejże kwoty w dniu aktu, wystawia zaświadczenie o nie zaleganiu w opłatach, o których mowa w art.4.1 ustawy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lipnie w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych opracowała zmiany do statutu.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego pisma, wskazane byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. W nowelizowanym statucie, który zgodnie z nowymi przepisami winien być uchwalony i zatwierdzony w KRS do 09.09.2018 r., ująć tytuły regulaminów obowiązujących w wewnętrznym prawie spółdzielni.
2. W uchwałach rady nadzorczej, w sprawie przyjęcia sprawozdań finansowych, ujmować formułę o rzetelności i prawidłowości jego sporządzenia zgodnie z art. 88a § 1 ustawy prawo spółdzielcze i art. 64 ustawy o rachunkowości.

Przedstawiając powyższe, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, informuje iż zgodnie z art. 93 § 4 znowelizowanego prawa spółdzielczego niniejsze pismo powinno być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Uprzejmie prosimy o poinformowanie Związku Rewizyjnego o sposobie i terminie realizacji wyżej wymienionych wniosków.

Z-ca Prezesa Zarządu

Jerzy Zawadzki

PREZES ZARZĄDU

mgr Roman Ratowski