

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni
Mieszkaniowych w Zielonej Górze ul. Chopina 21 A,
tel./fax (068) 3272993

Zielona Góra 05.03.2012r.

ZR/18/III/12

Rada Nadzorcza, Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„USTRONIE”
we Wrocławiu

LIST POLUSTRACYJNY

W nawiązaniu do lustracji ustawowej przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” we Wrocławiu zwanej dalej „Spółdzielnią” w okresie od 09.01.2012 r. do 27.02.2012 r. przez lustratora Jerzego Czyżewskiego, obejmującej okres działalności Spółdzielni od 01.01.2009 r. do 31.12.2011r., Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze przedstawia wyniki lustracji i wnioski oparte na stwierdzonych faktach wynikających z dokumentów, oględzin i wyjaśnień składanych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni.

Lustracja przeprowadzona została w zakresie:

- stanu organizacyjno – prawnego Spółdzielni,
- organizacji i funkcjonowania organów samorządowych,
- struktury organizacyjnej służb pracowniczych,
- stanu prawnego gruntów,
- spraw członkowskich,
- spraw lokalowych,
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarki remontowej.
- gospodarki finansowej,
- realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.

W badanym okresie działalność Spółdzielni normował Statut uchwalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego. Zapisy Statutu dają delegacje organom samorządowym do uchwalenia dalszych wewnętrznych regulacji prawnych w formie regulaminów, zasad i reguł. W treści Statutu obok rozstrzygnięć zasadnych, wymieniono nie funkcjonujące fundusze tj. społeczno-wychowawczy oraz świadczeń socjalnych,

a prawidłowo określony „przedmiot działalności” nie został skorelowany z wpisem widniejącym w Krajowym Rejestrze Sądowym, w którym nie doprecyzowano także funkcji pełnionej w zarządzie przez członka tego organu.

Realizując uprawnienia Statutowe, a także wnioski polustracyjne organa samorządowe kompetentnie uchwałyły regulaminy i zasady wewnętrzne właściwie i w szczególności regulujące między innymi: ustalania i wnoszenia opłat eksploatacyjnych, zasady porządku domowego, funkcjonowanie funduszu remontowego, a także kompetencje i tryb zwoływania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą i Zarząd. Do opracowania i uchwalenia pozostają uregulowania w zakresie prowadzenia rachunkowości i funkcjonowania pozostałych funduszy, rozpatrywanie skarg i wniosków oraz regulamin pracy.

Wykazano prawidłowość zwoływania i przebieg Walnych Zgromadzeń w zakresie terminów, miejsca, czasu oraz wyłożenia w terminie statutowym do wglądu członków: bilansu i sprawozdań z działalności zarządu i Rady Nadzorczej. Dokumentowanie obrad, zachowanie kompetencyjności poprawności podejmowanych uchwał jak też przeprowadzanie wyborów członków Rady Nadzorczej nie budzą zastrzeżeń. Rada Nadzorcza – zgodnie z zakresem kompetencji zajmowała się istotnymi zagadnieniami związanymi z szeroko pojętą działalnością spółdzielni wypełniając funkcje kontrolne i nadzorcze.

Ustalenia lustracji wskazały na kompetencyjność i merytoryczną poprawność w podejmowaniu uchwał i decyzji przez Zarząd, który będąc organem wykonawczym pełni kierowniczą rolę w działalności Spółdzielni rozumianej jako ważny podmiot gospodarczy stąd dobra ocena i korzystna sytuacja finansowa zawarta w niniejszej ocenie jest głównie zasługą i oceną tego organu. Z zapisów protokołów wynika, że podejmowane decyzje przez Zarząd pozostawały w zgodzie ze stanem prawnym i trafnie podejmowane. Do odnotowania pozostaje fakt, że członkowie Zarządu obok funkcji pełnionych jako organ reprezentacji wykonują szereg czynności związanych z bieżącym funkcjonowaniem jak: obsługa techniczna, sprawy członkowskie czy organizacyjno-prawne.

Wielkość zatrudnienia, ograniczono do wykonywania niezbędnych czynności w zakresie spraw gospodarczych i organizacyjnych. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie wynagrodzeń czy wypłat z funduszu bezosobowego. Przechowywanie akt osobowych i członkowskich w szafach biurowych bez patentowych zamknięć nie spełnia wymogów prawnych regulacji w tym przedmiocie.

Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny gruntów w formie własności, wynoszący 24.559 m², który pozostaje zmniejszany w wyniku ustanowienia odrębnych własności lokali, a proces ten przebiega bez zakłóceń, w badanych latach przekazano właścicielom w 123 przypadkach 870m² gruntów będących

we władaniu spółdzielni. Posiadane grunty nie są przewidziane do dalszej zabudowy, a Spółdzielnia aktualnie nie czyni starań o pozyskanie gruntów pod zabudowę i nie ma członków lub osób zarejestrowanych jako zgłaszające potrzeby lokalowe.

W zakresie zagadnień członkowskich i lokalowych w tym dokumentacji członkowskiej, regulacji wewnętrznych, rejestru i ewidencji lokali dla których założono księgi wieczyste oraz ustanowienia uprawnień do lokali nieprawidłowości nie wykazano. Stwierdzono, że umowy o najem lokali, garaży i inne zawierane z kontrahentami nie są parafowane przez obsługę prawną, a w teczkach akt członkowskich pozostają kopie różnych pism niekiedy nie dotyczące spraw członkowskich.

Przeprowadzona selektywna wizytacja zasobów lokalowych i otoczenia wykazała należytą dbałość w ich utrzymaniu zachowanie ładu, porządku i czystości w pomieszczeniach ogólnodostępnych, utrzymanie zasobów w pełnej sprawności technicznej, a także spełnianie norm termoizolacyjnych w okresie oddawania budynków do eksploatacji. Do wykonania w możliwie bezzwłocznym terminie pozostaje remont dachu w budynku przy ul. Wandy oraz odnowienie elewacji budynku przy ul. Wrońskiego 14b, c, d w korelacji z odpisami na fundusz remontowy tych nieruchomości.

Spółdzielnia utrzymuje opłaty bezpośrednio zależne od kosztów własnych na niskim i niezmiennym poziomie, wnoszone w tej pozycji opłaty nie pokrywają w pełni ponoszonych kosztów i pokrywane są w ciężar przychodów z lokat bankowych. Przy regulacji opłat głównie tytułu dostaw mediów komunalnych zachowano terminy, kompetencje i regulaminowe oraz wyczerpujące uzasadnienia podwyżek, rozliczenia z tytułu dostaw ciepła regulaminowo dostosowano do uwarunkowania spółdzielni i pozostaje zgodne z regulacją zawartą w prawie energetycznym (art. 45a).

Windykacja opłat eksploatacyjnych nie nasuwa zastrzeżeń tym niemniej wskaźnik zadłużenia w latach objętych lustracją liczony do rocznego wymiaru opłat w lokalach mieszkalnych wynosił odpowiednio 3,2%, 1,79% i 1,79%, a w lokalach usługowych analogicznie 2,0%, 1,5% i 1,0%.

Zawierane umowy o dostawy mediów komunalnych, robót i usług z kontrahentami i firmami są standardowe i zabezpieczają interesy spółdzielni, w badanych latach nie płacono kar umownych nie wystąpiły spory rozstrzygane sądownie.

Nie wniesiono uwag w zakresie nadzoru, wykonawstwa i finansowania remontów. Kompletność prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego oraz okresowe kontrole stanu technicznego budynków i instalacji spełniają wymogi Prawa budowlanego. Badanie dowodów z zakresu remontów zleczanych podmiotom zewnętrznym nie wykazało ponoszenia wydatków zbędnych bądź gospodarczo nieuzasadnionych, dotyczy to również innych transakcji rozliczeń z kontrahentami. Spółdzielnia stosuje uzasadnioną zróżnicowaną wysokość

odpisów na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach co ma wpływ na rzeczowy zakres usług remontowych.

Gospodarka finansowa pozostaje odzwierciedleniem zaszczości działań i zdarzeń występujących w Spółdzielni, stwierdzono utrzymującą się płynność finansową i płatniczą, a posiadany stan walorów pieniężnych pozwala nie tylko na bieżące płatności publiczno-prawne i wobec kontrahentów ale także na pozyskiwanie przychodów finansowych z lokat, które łącznie w badanych latach wyniosły 706.307 zł. Ewidencja księgową prowadzona komputerowo wg zakładowego planu kont z uwzględnieniem wewnętrznych regulacji prawnych i jest prawidłowa. Dane sprawozdań finansowych wynikają z ewidencji księgowej i przeprowadzonej inwentaryzacji, a majątek trwały i ruchomy jest należycie zabezpieczony i ubezpieczony.

W wyniku ustaleń zawartych w protokole, a w szczególności w załączniku nr 12 stwierdza się, że roczne sprawozdanie finansowe tj. bilans, rachunek wyników i załączniki w wersji sporządzonej przez Zarząd może być bez zmian i poprawek przedłożony do uchwalenia na Walnym Zgromadzeniu.

Wnioski (zalecenia) polustracyjne:

1. Przy najbliższych zmianach Statutu przedmiot działalności” skorelować z wpisem widniejącym w Krajowym Rejestrze Sądowym, i dokonać przeglądu innych ustaleń, celem wyeliminowania zapisów zbędnych jak np. funkcjonowanie funduszy świadczeń socjalnych i społeczno-wychowawczych, a także uchwalanie wewnętrznych regulacji prawnych.
2. Wewnętrzne regulacje prawne uzupełnić o uchwalenie zasad prowadzenia rachunkowości i funkcjonowania wszystkich istniejących funduszy statutowych. Dokonać sprawdzenia i naniesienia poprawek w regulacjach wewnętrznych w części powołujących się na aktualne normy prawne wyższego rzędu. W regulaminie Rady Nadzorczej ustalenia dostosować do realnych działań w zakresie prezydium i komisji.
3. W zakresie prowadzenia i przechowania akt osobowych i członkowskich wprowadzić wymogi zawarte w ustawie o ochronie danych osobowych.
4. W korelacji z wpływami i regulaminem funduszu remontowego zlecać niezbędne roboty remontowe w nieruchomościach, dokonać zlecenia w przewidzianym trybie robót naprawy dachu nieruchomości przy ul. Wandy oraz odnowienia elewacji budynku przy ul. Wrońskiego.
5. Wprowadzić zasadę parafowania przez obsługę prawną umów oraz istotnych aneksów, dla poprawności formalnej i merytorycznej.

6. W wyniku korzystnej sytuacji płatniczej rozważyć celowość nabycia gruntu i rozpoczęcia procesu inwestycyjnego po uprzednim badaniu koniunktury na rynku mieszkalnictwa.
7. Usunąć inne drobne mankamenty ujęte w protokole, takie między innymi jak: wykorzystanie zaległego urlopu, czy określenia czasu obowiązywania struktury organizacyjnej.

Postępowanie organów spółdzielni w sprawie przyjęcia do realizacji wyników lustracji:

1. Rada Nadzorcza na posiedzeniu przyjmuje wnioski i wyniki lustracji przedstawione w liście polustracyjny.
2. Zarząd Spółdzielni w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia umieszcza punkt dotyczący rozpatrywania wniosków i wyników lustracji. Wnioski i wyniki z lustracji na Walnym Zgromadzeniu przedstawia Rada Nadzorcza, zgodnie z art.46 § 1 pkt 7 i art. 93 § 4 prawa spółdzielczego.
3. Walne Zgromadzenie rozpatruje i podejmuje stosowną uchwałę w sprawie przyjęcia do realizacji przez Spółdzielnię wniosków i zaleceń oraz w sprawie przyjęcia wyników lustracji zgodnie z art. 28 §1 pkt 3 Prawa spółdzielczego.
4. Na podstawie art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego, Zarząd obowiązany jest corocznie przekazać do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Zarząd również zobowiązany jest do corocznego przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
65-032 Zielona Góra, Chopina 21A
tel. 327-29-93, ident. 970365153

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Zbigniew Goździk