

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Chopina 21 A, 65-032 Zielona Góra tel. (68) 3272993; e-mail: rzrsm@onet.eu;
NIP 9291003509; REGON 9700365153; NR KONTA: 82 1240 2018 1111 0000 2702 3404

ZR/66/V/20

Zielona Góra 08.05.2020 r.

**Rada Nadzorcza,
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Inco” we Wrocławiu**

LIST POLUSTRACYJNY

W nawiązaniu do lustracji pełnej przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Inco” we Wrocławiu zwanej dalej „Spółdzielnią”, w okresie od 27.04.2020 r. do 07.05.2020 r. przez lustratora –Grzegorza Czyżę, obejmującej okres działalności od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r., Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze przedstawia wyniki i wnioski z lustracji oparte na stwierdzonych faktach wynikających z dokumentów, oględzin i wyjaśnień składanych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- stan organizacyjno-prawny,
- organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
- struktura organizacyjna służb pracowniczych,
- stan prawny gruntów,
- sprawy członkowsko-lokalowe,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa,
- gospodarka finansowa,
- realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez zarząd Spółdzielni pod oświadczeniem „**Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy**”.

W trakcie lustracji ustalono, że Spółdzielnia wywiązała się z obowiązku poddania się przynajmniej raz na trzy lata lustracyjnemu badaniu jej działania, a o sposobie realizacji wniosków z lustracji informowano walne zgromadzenie, nie poinformowano jednak przeprowadzającego lustrację Związku Rewizyjnego.

W zakresie zagadnień organizacyjnych Spółdzielnia w roku 2018 zaktualizowała Statut wywiązując się z obowiązku dostosowania go do zmienionych przepisów prawa. Statut wymaga jednak zmiany w zakresie zawieszania członków Zarządu.

Przewidziane w Statucie oraz inne wskazane do prawidłowego działania Spółdzielni regulaminy zostały uchwalone przez upoważnione do tego organa.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
65-032 Zielona Góra, ul. Chopina 21A
tel. 68 327-29-93, ident. 970365153
NIP:9291003509

Walne zgromadzenia zwołane były zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem. Podejmowane przez walne zgromadzenia uchwały wyczerpywały należące do nich zagadnienia. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie przeprowadzania walnych zgromadzeń, a dokumentacja z ich przebiegu tworzona była i przechowywana prawidłowo.

Wyborów Rady Nadzorczej dokonano podczas Walnego Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami Statutu. Dokonywano także wyborów uzupełniających składu Rady Nadzorczej.

Wykazano poprawność w zakresie zwoływania, przeprowadzania oraz dokumentowania posiedzeń Rady. Nie stwierdzono nieprawidłowości, co do zgodności podejmowanych uchwał z kompetencjami Rady. Rada Nadzorcza wywiązywała się ze swoich obowiązków prowadząc nadzór nad działalnością Spółdzielni oraz uchwalając plany gospodarcze i stawki opłat za korzystanie z lokali.

W zakresie działalności Zarządu ustalono, że kierował on na bieżąco działalnością Spółdzielni. Uchwały podejmowane były zgodne z obowiązującymi przepisami i dotyczyły spraw należących do jego kompetencji. Dokumentacja pracy prowadzona była prawidłowo.

Stan zatrudnienia w Spółdzielni zapewniał prawidłową realizację jej zadań. Dokumentacja pracownicza prowadzona była prawidłowo. Wysokość wynagrodzeń pracowników odpowiadała wysokości określonej w zawartych z nimi umowach, a wypłaty dokonywane były terminowo. W Spółdzielni wprowadzono regulacje dotyczące ochrony danych osobowych.

W zakresie gospodarki gruntami ustalono, że Spółdzielnia posiadała dwie działki gruntu stanowiące jej własność. Nie wykazano nieprawidłowości w zakresie gospodarowania gruntami.

Prowadzona w Spółdzielni dokumentacja członkowsko – lokalowa, obejmuje teczki lokali i rejestr członków. Prowadzono także rejestr założonych dla lokali ksiąg wieczystych.

Spółdzielnia posiadała ustalone statutowo zasady przyjmowania członków, nie wykazano przypadków ograniczenia praw członkowskich.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi lustrator przeprowadził wizytację zasobów mieszkaniowych przy udziale prezesa Zarządu. W trakcie wizytacji nie stwierdzono zagrożeń wynikających ze stanu technicznego lub sanitarnego budynków i ich otoczenia. Ogólny stan estetyczny i porządkowy oceniono, jako dobry.

Ogólne zasady ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych określa Statut Spółdzielni oraz regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości Spółdzielni Statut zastrzega do kompetencji Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia prowadziła odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów oraz kosztów. Przy zmianie opłat zachowywano wymogi powiadomienia o nich użytkowników lokali w ustawowych terminach. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni odbywało się zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Stan zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych zmniejszył się w badanym okresie o ponad połowę, a w opłatach za korzystanie z garaży trzykrotnie, co świadczy o skuteczności działań Spółdzielni w zakresie pobierania opłat. Wobec osób zalegających z opłatami Spółdzielnia stosowała prawidłowy system windykacji.

Spółdzielnia w okresie objętym kontrolą posiadała zawarte umowy na dostawę mediów i usług komunalnych. Miejsca do gromadzenia odpadów urządzono z uwzględnieniem selektywnego ich gromadzenia.

Nadzór techniczny nad zasobami Spółdzielni sprawował prezes Zarządu. Spółdzielnia nie określiła szczególnych wymagań dotyczących nadzoru technicznego.

W okresie objętym kontrolą Spółdzielnia posiadała wymagane przepisami książki obiektu budowlanego. Przeprowadzono także wymagane przepisami przeglądy techniczne budynków.

Rada Nadzorcza uchwałała rzeczowo – finansowego plan remontów wraz z planem gospodarczym.

Nakłady poniesione na remonty rozliczane były dla każdej nieruchomości oddzielnie. W Spółdzielni przyjęto zasadę finansowania zbiorczego w skali funduszu remontowego obydwu budynków przy zrównoważeniu tych wpływów i wydatków w dłuższym kilkuletnim okresie.

W Spółdzielni stworzono program działań energooszczędnych, który został zaakceptowany przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia posiadała określone w regulaminie zasady podziału obowiązków i uprawnień jej członków oraz innych użytkowników lokali w zakresie remontów.

W okresie objętym kontrolą w Spółdzielni wykonywano tylko jedno zadanie remontowe wymagające pozwoleń na budowę i zawarcia umowy z wykonawcą. Nadzór inwestorski nad robotami wykonywany był przez wynajętego inspektora nadzoru. W wyniku lustracji nie stwierdzono nieprawidłowości w treści zawartej umowy sposobie jej realizacji.

Prace konserwacyjne i drobne remonty wykonywane były umowy stałej z zewnętrzną firmą.

W Spółdzielni funkcjonowały zasady polityki rachunkowości oraz regulaminy dotyczące zasad gospodarowania poszczególnymi funduszami.

Spółdzielnia nie prowadziła kasy, a wpłaty opłat lokatorskich dokonywane były poprzez konto bankowe.

Zgodnie z przepisami Spółdzielnia sporządzała i przekazała do właściwego urzędu oraz sądu sprawozdania finansowe. Roczne sprawozdania finansowe poddawane były kontroli rady nadzorczej w oparciu o przepisy ustawy „Prawo spółdzielcze”.

Koszty ogólne związane z obsługą obydwu nieruchomości rozliczane były proporcjonalnie do udziału powierzchni znajdujących się w nich lokalach w powierzchni całej nieruchomości.

Sytuacja finansowa Spółdzielni pozwalała na terminowe regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno – prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia wykonała w całości zadania wynikające z postanowień ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”. Wnioski dotyczące wyodrębnienia własności lokali realizowane były na bieżąco.

Wniosek polustracyjny

- 1. O sposobie realizacji wniosków polustracyjnych informować przeprowadzając lustrację związek rewizyjny.
2. Dostosować statut do obowiązujących przepisów prawa.

Postępowanie organów Spółdzielni w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków z lustracji

1. Rada Nadzorcza na posiedzeniu przyjmuje wnioski i wyniki lustracji przedstawione w liście polustracyjnym.
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 ustawy Prawo Spółdzielcze.
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.38 §1 pkt 3 Prawa Spółdzielczego.
4. Na podstawie art.93 § 1b Prawa Spółdzielczego Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Zarząd również zobowiązany jest do corocznego przedstawiania na Walnym Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

List polustracyjny zawiera 4 ponumerowane strony.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
65-632 Zielona Góra, ul. Chopina 21A
t. 68 227-29-93, ident. 970365153
NIP 9291003509

PREZES ZARZĄDU

Zbigniew Goździk