

L.dz. ZR-310 /2012

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach**

Zgodnie z zawartą w dniu 23 lipca 2012 roku umową pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Białymstoku, a Zakładową Spółdzielnią Mieszkaniową w Suwałkach w dniach od 19 listopada 2012 roku do 14 grudnia 2012 roku Związek dokonał lustracji pełnej obejmującej badanie legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2011 roku.

Lustracja została przeprowadzona wg „Ramowej tematyki lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej” obowiązującej w Spółdzielczym Regionalnym Związku Rewizyjnym w Białymstoku, a jej ustalenia zawarte zostały w protokole podpisanym bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni w dniu 14 grudnia 2012 r.

Lustracją Spółdzielni Mieszkaniowej objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji tj.:

- I. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni oraz realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne i organizacyjne Spółdzielni, w tym działalność organów samorządowych.
- III. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
- IV. Sprawy członkowskie i dyspozycje lokalami.
- V. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni, zatrudnienie i sprawy pracownicze.
- VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- VII. Pozostała działalność gospodarcza i zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
- VIII. Gospodarka remontowa Spółdzielni.
- IX. Gospodarka finansowa.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole, dokonane zostały w oparciu o przedłożone dokumenty, oględziny obiektów oraz wyjaśnienia złożone przez Członków Zarządu i odpowiedzialnych za poszczególne fragmenty działalności pracowników Spółdzielni.

Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2008 roku.

Wnioski polustracyjne z lustracji pełnej zostały rozpatrzone i przyjęte przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 11 czerwca 2010 r.

Przeprowadzone w Spółdzielni kontrole zewnętrzne w okresie objętym lustracją nie wykazały uchybień, które miałyby wpływ na działalność Spółdzielni.

Przeprowadzona lustracja pełna działalności Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach wykazała, co następuje:

1. Na dzień rozpoczynający okres badań lustracyjnych obowiązywał w Spółdzielni Statut w brzmieniu uchwalonym na Nadzwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 07.12.2007 r., statut w tej wersji był przedmiotem badań w toku poprzedniej lustracji pełnej. Aktualnie obowiązujący w Spółdzielni Statut, został uchwalony, jako tekst jednolity przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 03.06.2011 r., zmiany do statutu zostały zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 7 lipca 2011 r..
2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy. Podstawowe regulaminy wewnętrzne w badanym okresie były nowelizowane i ich postanowienia zostały dostosowane do zmian wprowadzonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. W okresie objętym badaniem lustracyjnym, działalność prowadziły wszystkie statutowe organy Spółdzielni. W okresie tym, odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków (05.06.2009 r., 11.06.2010 r., 03.06.2011 r.)

Wyboru Rady Nadzorczej w liczbie 6 osób, na kadencję w latach 2008 – 2011 dokonano na Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 10.06.2008 r, a na kadencję obejmującą lata 2011 – 2014 Walne Zgromadzenie w dniu 03.06.2011 r. Członkowie aktualnie działającej Rady Nadzorczej rozpoczęli swoją drugą kadencję. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza – jak wynika z treści protokołów – zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości czy uchybień w funkcjonowaniu Zarządu Spółdzielni. Zarząd właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz i zajmował się sprawami zgodnie z jego kompetencjami statutowymi.

Dokonana w trakcie lustracji analiza dokumentacji dotyczącej pracy organów samorządowych Spółdzielni pozwala stwierdzić, że:

- zwoływanie posiedzeń tych organów odbywało się w trybie i terminach przewidzianych w statucie i wewnętrznych regulaminach,
- organy te rozpatrywały sprawy należące do ich kompetencji,
- dokumentacja z obrad organów samorządowych prowadzona była starannie i w sposób właściwy odzwierciedlała przebieg obrad i podjęte uchwały,

- dokumentacja jest przechowywana poprawnie.
4. Spółdzielnia posiadała uregulowany stan prawny gruntów tzn. notarialnie ustanowione tytuły prawne do gruntów, w tym: prawo własności do 0,75 ha i prawo wieczystego użytkowania do 0,71 ha.
 5. W okresie objętym lustracją liczba członków Spółdzielni uległa zmniejszeniu o 89 członków i według stanu na dzień 31.12.2011 roku wynosiła 246. W badanym okresie zmianie uległa struktura posiadanych praw do zajmowanych lokali, poprzez:

- zmniejszenie o 13 (z 29 do 16) liczby mieszkań o statusie lokatorskiego prawa do lokalu
- zmniejszenie o 7 (z 131 do 124) liczby mieszkań o statusie własnościowego prawa do lokalu
- i zwiększeniu o 25 (z 679 do 704) liczby mieszkań o statusie odrębnej własności.

Na koniec 2011 roku liczba mieszkań z prawem odrębnej własności wynosiła 704, co stanowiło 83,22% ogólnej liczby lokali będących w zasobach Spółdzielni.

Prowadzenie i dokumentowanie spraw członkowsko-mieszkaniowych było prawidłowe. Zmiany tytułów prawnych do lokali udokumentowane zostały należycie. Wszystkie wymagane prawem rejestry członków były prowadzone poprawnie. Stwierdzono jedynie, że przy podejmowaniu uchwał o wykreślenie z rejestru członków nie były w pełni przestrzegane przepisy art.24 ustawy Prawo spółdzielcze.

6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi była w Spółdzielni prowadzona właściwie. Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetycznym i technicznym.
7. Koszty i przychody były prawidłowo ustalane przez uprawnione organy statutowe Spółdzielni. Wszystkie lata objęte lustracją Spółdzielnia zamykała nadwyżką przychodów nad kosztami. Użytkownicy i właściciele lokali byli powiadamiani o zmianach w wysokości opłat z uwzględnieniem terminów przewidzianych w Statucie.

W okresie objętym lustracją były stosowane różnorodne działania przewidziane prawem zmierzające do zmniejszenia zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych. Stwierdzono jednak, że zadłużenie to okresie utrzymywało się na tym samym poziomie i wynosiło:

- w 2009 r. – 5,5%,
- w 2010 r. – 4,9%,
- w 2011 r. – 5,1% wymiaru rocznych opłat.

8. Umowy o świadczenie usług komunalnych były zawarte prawidłowo i należycie zabezpieczały ochronę interesów Spółdzielni.
9. Konserwacja zasobów mieszkaniowych, wykonywanie drobnych remontów i utrzymywanie w należyłym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych oraz utrzymanie czystości na terenie osiedli realizowane było w systemie zleconym. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi było

właściwie sprawowane oraz prawidłowo prowadzono dokumentację i rozliczenia świadczonych usług.

10. Uchwalona przez Radę Nadzorczą na poszczególne badane lata struktura organizacyjna Spółdzielni ustalała zatrudnienie ogółem oraz w poszczególnych komórkach organizacyjnych. Faktyczne średnioroczne zatrudnienie w poszczególnych latach nie odbiegało od założeń planowanych i według stanu na dzień 31.12.2011 roku wynosiło 6 etatów (wszystkie na stanowiskach nierobotniczych).

11. Dokumentacja techniczna administrowanych 26 budynków przechowywana jest w siedzibie Spółdzielni. Wszystkie budynki posiadały założone książki obiektu budowlanego, które prowadził administrator zasobów mieszkaniowych. W poszczególnych działach ksiąg każdorazowo w zakresie i w terminach przewidzianych Prawem budowlanym odnotowywano wykonane przeglądy oraz prace remontowe.

Plany remontów zatwierdzane były przez Radę Nadzorczą. Podstawą do sporządzania planów remontów były okresowe przeglądy budynków.

Wybór wykonawców robót remontowych w Spółdzielni realizowany był na podstawie zapytania o cenę. Zarząd Spółdzielni każdorazowo zatwierdzał ustalenia Komisji Przetargowej i następnie zawierał z poszczególnymi wykonawcami umowy na wykonanie robót.

Dokumentacja działalności przetargowej i podpisane przez Zarząd Spółdzielni umowy na wykonane roboty remontowe sporządzane były prawidłowo oraz zawierały klauzule zabezpieczające w należyty sposób interesy Spółdzielni.

12. Spółdzielnia posiadała prawidłowe wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za rok 2009 i 2011 były badane przez komisję rewizyjną Rady Nadzorczej, a za rok 2010 przez biegłego rewidenta w trybie przewidzianym ustawą o rachunkowości. Każdorazowo zatwierdzane były one przez Walne Zgromadzenia Członków, po czym terminowo składane w Sądzie Rejestrowym i Urzędzie Skarbowym.

W badanym okresie Spółdzielnia prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i innych kontrahentów.

Rozliczenia kosztów ogólnych w latach 2009 – 2011 Spółdzielnia dokonywała zgodnie z uchwalonymi planami i kluczem podziału na poszczególne rodzaje działalności.

Uzyskany wynik na eksploatacji w latach 2009 -2011 był ustalany dla poszczególnych nieruchomości.

Wynik finansowy netto /nadwyżka bilansowa/ była przeznaczana na zwiększenie funduszu zasobowego oraz na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości – decyzjami Walnego Zgromadzenia Członków.

Ogólną sytuację finansową Spółdzielni należy ocenić jako dobrą.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji należy stwierdzić, iż działalność Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w badanym okresie, tj. 2009 - 2011 była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku działając na podstawie art.93. § 1a ustawy Prawo spółdzielcze przekazuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach poniższe wnioski polustracyjne wynikające z ustaleń lustracji zawartych w protokole:

1. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni podejmować oddzielnie w stosunku do każdego członka z podaniem uzasadnienia i stwierdzeniem czy był obecny na posiedzeniu a także czy Rada wysłuchała jego wyjaśnień.
2. Kontynuować prowadzone działania windykacyjne w stosunku do użytkowników lokali, wykorzystując w tym celu wszystkie, dozwolone prawem, środki.

Po rozpatrzeniu przez Radę Nadzorczą niniejszych wniosków łącznie z syntezą ustaleń lustracji, proszę o przedstawienie ich na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni zgodnie z zapisem art.93 §4 ustawy „Prawo Spółdzielcze”.

Stosownie do art. 93 § 1b cytowanej ustawy przypominam że, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi Rewizyjnemu i Walnemu Zgromadzeniu Członków informację o realizacji wniosków polustracyjnych.