

Białystok 09.12.2015 r.

L.Dz 301 /2015

Rada Nadzorcza i Zarządzenia  
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Suwałkach

Zgodnie z porozumieniem zawartym w dniu 28 lipca 2015 roku pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Białymstoku, a Zakładową Spółdzielnią Mieszkaniową w Suwałkach, Związek w dniach od 15 października 2015 roku do 30 listopada 2015 roku (z przerwami) przeprowadził lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.
2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni – statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni, organizacja służb etatowych, struktura organizacyjna, zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzeń, funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej, rozpatrywanie skarg i wniosków.
3. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.
4. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi – stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych, koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali, gospodarka lokalami użytkowymi, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.

Wpłynęła dnia 11.12.2015  
L.Dz. 1354 /2015

5. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości – nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości, finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości, wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.
6. Gospodarka finansowa Spółdzielni – podstawy normatywne gospodarki finansowej, efektywność gospodarki finansowej.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja związana z uchwalaniem planów gospodarczych oraz ustalaniem opłat dla użytkowników lokali,
- dokumentacja dotycząca wykonania remontów,
- dokumenty finansowo-księgowe.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole lustracji łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość.

Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni w dniu 30 listopada 2015 roku bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego w art. 91 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze. Poprzednia lustracja pełna przeprowadzona została w dniach od 19 listopada do 14 grudnia 2012 roku przez Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku i objęła całość jej działania za okres od dnia 01.01.2009 r. do 31.12.2011 r.

Zgodnie z art. 93 § 4 ww. ustawy Rada Nadzorcza przedstawiła wyniki lustracji na Walnym Zgromadzeniu, które obradowało w dniu 29 maja 2013 roku. Nie podjęto uchwały w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych.

Z poczynionych ustaleń wynika, że wnioski z poprzedniej lustracji są w realizacji.

W świetle ustaleń lustracji:

- Spółdzielnia posiadała w badanym okresie, wymagane statutem i aktami normatywnymi wyższego rzędu, unormowania wewnętrzne w formie regulaminów, zasad i instrukcji. Aktualizacji wymaga regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym.

- Statut Spółdzielni uwzględnia w swych unormowaniach aktualny stan prawny wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy – Prawo spółdzielcze, poza z Art. 5 Prawa Spółdzielczego dotyczącego zasad podziału nadwyżki bilansowej. Zasady te zostały określone w Polityce Rachunkowości.
- Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień odnośnie sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń;
- Uwag i zastrzeżeń nie budził również tryb obradowania i udokumentowania przebiegu obrad Walnych Zgromadzeń, a podjęte uchwały mieściły się w ustawowych i statutowych kompetencjach tego organu i objęte były porządkiem obrad doręczonym członkom w sposób przewidziany w ustawie i statucie;
- Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji, prawidłowo wypełniała swoje funkcje kontrolne, nadzorcze i normatywne. Decyzje Rady Nadzorczej nie naruszały uprawnień zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni. W badanym okresie dokonano wyboru Rady Nadzorczej, w związku z upływem jej kadencji, a lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian.
- Zarząd, jako organ kolegialny, zajmował się całokształtem spraw Spółdzielni należących do jego kompetencji a podjęte uchwały zgodne były z przepisami prawa.
- Struktura zatrudnienia, zatwierdzona prawidłowo przez radę nadzorczą, odpowiadała potrzebom w zakresie prowadzonej przez Spółdzielnię działalności określonej ustaleniami statutu, w szczególności w zakresie zarządzania nieruchomościami spółdzielczymi.
- Dokumentacja pracownicza odpowiadała przepisom kodeksu pracy i wydanym na jego podstawie przepisom wykonawczym.
- Badania dotyczące zagadnień członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami nie wykazały nieprawidłowości. Spółdzielnia posiada wymagane prawem rejestry, dokumentacja członkowska prowadzona przez Spółdzielnię spełnia wymogi określone w przepisach „Prawa spółdzielczego”.
- Odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielnia prowadzi ewidencję oraz rozliczanie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zgodzie z wymogami art. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Stawki opłat eksploatacji podstawowej od lokali mieszkalnych zostały ustalone na poziomie zapewniającym pełne pokrycie kosztów utrzymania w skali całej Spółdzielni i w jednakowej wysokości we wszystkich nieruchomościach mieszkalnych. W odniesieniu do

członków spółdzielni pomniejszono wysokość stawki opłat, którzy korzystali z pożytków Spółdzielni – zgodnie z art.5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ale również jednakową we wszystkich nieruchomościach.

- Obowiązkowe przeglądy obiektów budowlanych i instalacji wymagane art.62 ustawy – Prawo budowlane, przeprowadzono terminowo i fakt przeprowadzenia przeglądów odnotowany został w książkach obiektu budowlanego.
- W latach 2012 – 2014 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych zasobów Spółdzielni wyniosły łącznie 821.603 zł. Nakłady te zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym. We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia ponosiła nakłady na realizację robót energooszczędnych – na ocieplenia ścian budynków łącznie z wymianą okien i drzwi. Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w drodze przetargów nieograniczonych, a zawarte z nimi umowy zapewniały ochronę jej interesów.
- Spółdzielnia posiada prawidłowo określone podstawy normatywne gospodarki finansowej i ewidencji księgowej ujęte w regulaminie gospodarki finansowej zaktualizowanym do obowiązujących przepisów prawa – zasadach polityki rachunkowości. Ewidencja księgowa Spółdzielni była prowadzona w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości, obejmujące m.in. Zakładowy Plan Kont. Zasady te dostosowane są do wymogów ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe Spółdzielni zostały sporządzone terminowo, zatwierdzone przez doroczne Walne Zgromadzenia i przekazane w wymagany prawem terminie (art.69 ustawy o rachunkowości do instytucji uprawnionych).
- Spółdzielnia posiada zadłużenia z tytułu kredytów na ocieplenie budynków.
- W badanym okresie część wolnych środków finansowych Spółdzielni została zdeponowana na terminowych lokatach bankowych, od których to lokat uzyskiwała przychody z tytułu odsetek, a przychody te zasiliły jej gospodarkę.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji należy stwierdzić, iż działalność Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w badanym okresie, tj. 2012 - 2014 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. Przy sporządzaniu kalkulacji opłat eksploatacyjnych uwzględniać wyniki eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości.
2. Przy najbliższej nowelizacji statutu spółdzielni uzupełnić zapis § 112 statutu o zasady podziału nadwyżki bilansowej.
3. Opracować regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym.

Po rozpatrzeniu przez Radę Nadzorczą niniejszego wniosku łącznie z syntezą ustaleń lustracji, proszę o przedstawienie ich na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni zgodnie z zapisami art. 93 § 4 ustawy „Prawo spółdzielcze”.

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

Pełnomocnik Zarządu  
DYREKTOR BIURA

*mgr Piotr Korol*