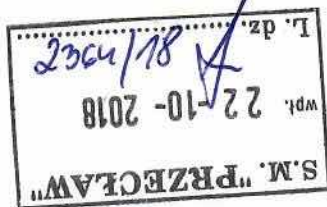


Przeclaw dnia 16.10.2018



Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRZECLAW”
w Przeclawiu

L.dz. 20/10/18

LIST POLUSTRACYJNY

W wyniku zawartej umowy w dniu 04.07.2018 r. nr 9/2018 r. pomiędzy Ogólnopolskim Związkiem Rewizyjnym Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Przeclawiu a Spółdzielnią Mieszkaniową „PRZECLAW” w Przeclawiu w dniach od 10.08.2018 r. do 26.09.2018 r. została przeprowadzona przez Związek pełna lustracja spółdzielni za lata: **2015, 2016, 2017.**

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Stan organizacyjno-prawny Spółdzielni,
2. Organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
3. Struktura organizacyjna służb pracowniczych,
4. Stan prawny gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni,
5. Sprawy członkowskie,
6. Sprawy lokalowe,
7. Działalność inwestycyjna,
8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
9. Gospodarka remontowa,
10. Gospodarka finansowa,
11. Wyodrębnione organizacyjnie i gospodarczo jednostki Spółdzielni,
12. Realizacja wymogów wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 13 Realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.

Celem lustracji było:

- sprawdzenie przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu, uchwał regulaminów i zawartych umów,
- kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
- wskazanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni,
- przedstawienie Zarządowi i Radzie Nadzorczej spółdzielni zaleceń polustracyjnych oraz ogólnej oceny spółdzielni.,

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości w rozumieniu art.88 a Prawa Spółdzielczego. Badaniom lustracyjnym podlegały sprawozdania finansowego pod względem formalno-rachunkowym.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu.

Ustaleniom lustracji służyły szczególnie:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych spółdzielni,
- ewidencja finansowo – księgową oraz sprawozdania finansowe,
- inne istotne dokumenty dotyczące zakresu badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Prezesa Zarządu Spółdzielni.

Poprzednia lustracja pełna z działalności Spółdzielni za lata 2012-2014 została przeprowadzona przez OZRWSM w Przecławiu w roku 2015, czym spełniono obowiązek lustracyjny nakazany art. 91 ustawy Pr. sp.

Ocena działalności spółdzielni, wnioski wynikające z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności spółdzielni oraz zalecenia zawarte w liście polustracyjnym zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków w roku 2016, czym został spełniony art. 93 § 4 ww ustawy.

W badanym okresie przedmiotowa spółdzielnia została poddana kontroli przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Policach.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia działała w oparciu o Statut, przyjęty do stosowania przez NWZC w dniu 30 czerwca 2015 r. zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w Szczecinie. W czasie lustracji spółdzielnia posiada nowy projekt statutu do zatwierdzenia, w trybie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 09.09.2017 r., w tym celu zostało zwołane NWZC na dzień 31.08.2018 r.

Posiadane unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikają z potrzeb statutowych spółdzielni, dostosowane są do nich.

Walne Zgromadzenia Członków zwoływane były w terminach ustawowych i według norm przypisanych. Przebiegały prawidłowo, podjęte uchwały są ważne a dokumentacja jest kompletna nie budzi zastrzeżeń od strony formalnej.

W badanych latach, ze względu na kadencyjność, pracowały dwa składy Rady Nadzorczej. W okresie objętym badaniem Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z zakresem swoich kompetencji i zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając rolę kontroli i nadzoru.

Nie stwierdzono 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. Pracę tego organu szczegółowo Zarząd prezentuje w „Sprawozdaniach z działalności Zarządu” przedkładanych WZC jako część integralną sprawozdania finansowego. Działalność Zarządu była pozytywnie oceniana przez organy Spółdzielni poprzez przyjęcie sprawozdań z jego działalności, sprawozdań finansowych oraz udzielanie absolutorium poszczególnym jego członkom. Od roku 2015 Zarząd pracował w niezmiennym składzie.

Lustracja wykazała, że Zarząd ściśle współpracuje z Radą Nadzorczą.

Spółdzielnia na bieżąco dokonywała aktualizacji danych podmiotu w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Szczecinie.

Aktualizacja danych dotyczyła zmian składu osobowego w Zarządzie, Radzie Nadzorczej oraz informacji o złożeniu rocznych sprawozdań finansowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Struktura organizacyjna Spółdzielni w pełni zabezpiecza realizację zadań statutowych. Spółdzielnia zatrudnia sześć osób na pełnych etatach a w razie potrzeby zleca prace w ramach umów cywilno- prawnych.

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest prawidłowo zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściwie jest archiwizowana a zasady wynagradzania i organizacji pracy nie odbiegają od norm zawartych w Kodeksie Pracy.

Z ustaleń lustracji wynika, iż posiadane grunty to w większości tereny wokół budynków mieszkalnych, które są prawnie uregulowane i stanowią własność spółdzielni. Wprowadzone są do ewidencji środków trwałych oraz prowadzone są dla nich Księgi Wieczyste.

Sprawy członkowskie w badanej spółdzielni prowadzone są prawidłowo, członkowie przyjmowani byli uchwałą Zarządu na podstawie złożonej deklaracji. Na bieżąco prowadzony jest Rejestr członków, wymagany Prawem Spółdzielczym.

pozytywnie należy ocenić czynności nadzoru technicznego, szczególnie za fakt prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych na każdy obiekt, dokonywania wpisów po wykonanym przeglądzie. W badanej jednostce wykonano wszystkie niezbędne przeglądy nakazane ustawą Prawo budowlane.

Przeprowadzony w czasie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należytym stanie estetyczno – porządkowym oraz technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Niezbędne remonty przeprowadzane są na bieżąco w miarę posiadanych środków.

Roboty remontowe, w zasobach mieszkaniowych, były wykonywane przez obcych wykonawców, wyłanianych w procedurach ustalonych i nadzorowanych przez organy spółdzielni.

W kwestii rozliczania należności obciążających członków z tytułu eksploatacji stwierdza się, że ceny utrzymane są na tym samym poziomie, zabezpieczając tym interes mieszkańców.

Z badań lustracyjnych wynikało, że przedmiotowa spółdzielnia stosuje przepisy z art.4 ust. 4¹ u.o.s.m. prowadząc ewidencję oraz rozliczanie przychodów i kosztów dla każdej *NIERUCHOMOŚCI*. Decyzje o sposobie rozdysponowaniu różnic w poszczególnych latach podejmowało WZC. podejmując uchwałę w tym zakresie.

Z ustaleń lustracji wynika, że umowy zawierane z dostawcami usług są kompletne a ich postanowienia w zakresie ochrony interesów spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

Prowadzona polityka windykacyjna spółdzielni jest skuteczna, średni wskaźnik zadłużenia w stosunku do przychodu rocznego wynosi 16,68%.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona jest na przez biuro rachunkowe na podstawie zawartej umowy outsourcingu na prowadzenie księgowości i kadr. Sporządzone sprawozdania finansowe są kompletne i prawidłowe, zatwierdzane są przez organy posiadające kompetencje w tym zakresie.

Spółdzielnia nie prowadzi kasy, wszystkie operacje pieniężne wykonywane są w obrocie bezgotówkowym.

Na obsługę bankową podpisane są stosowne umowy.

Spółdzielnia nie ma zaciągniętych kredytów.

Ogólna sytuacja finansowa spółdzielni jest dobra, spółdzielnia posiada własne środki finansowe co pozwala na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym i wobec dostawców.

Spółdzielnia rozważnie gospodaruje środkami zgromadzonymi na funduszach.

Spółdzielnia realizuje obowiązki wynikające z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo Spółdzielcze oraz wewnętrznych uregulowań prawnych a działania te oraz inne uwarunkowania z nimi związane przywołano w protokole z lustracji.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i nie ma potrzeby formułowania wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą, zgodnie z art.46§1.pkt. 7 i art. 93 §4 Prawo spółdzielcze, Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Postępowanie organów spółdzielni w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków lustracji:

- 1.Rada Nadzorcza na posiedzeniu przyjmuje wnioski i wyniki lustracji przedstawione w liście polustracyjnym,
- 2.Zarząd Spółdzielni umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący wniosków i wyników z lustracji,
3. Rada Nadzorcza przedstawia, zgodnie z art.46 § 1.pkt. 7 i art. 93 § 4 Prawo spółdzielcze wnioski na Walnym Zgromadzeniu Członków.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku Rewizyjnego o sposobie realizacji wniosków i zaleceń.

LUSTRATOR

Anna Pułkownik
Nr upr 5395/06

OGÓLNOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
WIEJSKICH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
z Siedzibą w PRZECŁAWIU 27
72-005 PRZECŁAW, NIP 8521144970

PREZES ZARZĄDU

Jan Zawłocki