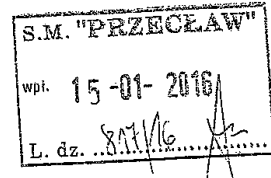


OGÓLNOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
WIEJSKICH SPÓDZIELNI MIESZKANIOWYCH
z SIEDZIBĄ w PRZECŁAWIU 27
72-005 PRZECŁAW, tel./fax (091) 211-62-64

Przeclaw dnia 22.12.2015

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRZECŁAW” w Przeclawiu
72-005 Przeclaw 54/B

L.dz. 016/d/2015



LIST POLUSTRACYJNY

W wyniku zawartej umowy w dniu 02.10.2015 r. nr 008/10/2015 pomiędzy Ogólnopolskim Związkiem Rewizyjnym Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Przeclawiu a Spółdzielnią Mieszkaniową „PRZECŁAW” w Przeclawiu, w dniach od 07.10.2015 r. do 14.11.2015 r. została przeprowadzona pełna lustracja za lata: **2012,2013, 2014.**

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.

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 Prezesa Spółdzielni.

Ustaleniom lustracji służyły szczególnie:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych spółdzielni,

- ewidencja finansowo – księgowo oraz sprawozdania finansowe,
- inne istotne dokumenty dotyczące zakresu badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z listem połączonym stanowi integralną całość.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia działała w oparciu o nie znowelizowany Statut, spełniający wymogi ustawy Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przyjęty do stosowania w dniu 26.06.2008 r. Zmieniony i zatwierdzony tekst Statutu jest w trakcie rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Posiadane unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikają z potrzeb statutowych spółdzielni, lecz po zmianie Statutu należy je znowelizować.

Badania lustracyjne nie wykazały nieprawidłowości w zakresie terminów i sposobu zwoływania Walnego Zgromadzenia Członków. Walne Zgromadzenia Członków przebiegały prawidłowo.

W badanych latach, ze względu na kadencyjność, pracowały dwa składy Rady Nadzorczej. Przebieg swojej pracy Rady Nadzorczej prezentowały w Sprawozdaniach z działalności Rady Nadzorczej, które przedkładały WZC. Rada przyjmowała od Zarządu sprawozdania finansowe w celu sprawdzenia, nie podejmując uchwał w trybie art.88 a Pr.sp. w zakresie badania sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości.

Zarząd przebieg swojego działania zaprezentował w Sprawozdaniach z działalności Zarządu, które są integralną częścią sprawozdania finansowego. Dokumentacja Zarządu jest przejrzysta i daje obraz pracy tego organu.

Struktura organizacyjna Spółdzielni w pełni zabezpiecza realizację zadań statutowych. Spółdzielnia zatrudnia (średnio) 7 osób tj. dwóch pracowników umysłowych, sprzątacze i konserwatorzy. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest prawidłowo. Spółdzielnia w miarę konieczności zatrudnia osoby na podstawie umów cywilnoprawnych.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan posiadanych gruntów jest prawnie uregulowany i stanowi własność spółdzielni.

Pozytywnie należy ocenić czynności nadzoru technicznego, szczególnie za fakt prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych na każdy obiekt, dokonywania wpisów na bieżąco, przestrzegania rocznych i pięcioletnich terminów przeglądów obiektów wynikających z przepisów Prawa budowlanego.

Przeprowadzony w czasie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są utrzymane w należytej czystości, w miarę możliwości finansowych przeprowadzane są prace remontowe. Źródłem finansowania wszelkich remontów, konserwacji zasobów mieszkaniowych jest fundusz remontowy tworzony z odpisów właścicieli mieszkań. Z ustaleń lustracji wynika, że umowy zawierane z dostawcami usług są kompletne a ich postanowienia w zakresie ochrony interesów spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

Badania spraw członkowskich wykazały prawidłowość działań Spółdzielni w tym zakresie. W kwestii rozliczania należności obciążających członków spółdzielni za utrzymywanie budynków w należytej czystości i dostarczanie mediów, ceny kalkulowane są tak, że w pełni pokrywają poniesione przez Spółdzielnie koszty jak również zabezpieczają interes mieszkańców.

Prowadzona polityka windykacyjna spółdzielni jest skuteczna, średni wskaźnik zadłużenia w stosunku do przypisu rocznego wynosi 12,52 %.

Prowadzenie ewidencji księgowej Spółdzielni w badanym okresie zlecono dla biura rachunkowego w ramach zawartej umowy, Sprawozdania finansowe sporządzane są rzetelnie, zatwierdzone w ustawowych terminach, przez organy posiadające kompetencje w tym zakresie.

Spółdzielnia prowadzi obrót bezgotówkowy w zakresie opłat.

Ogólna sytuacja finansowa spółdzielni jest dobra, spółdzielnia posiada własne środki, nie ma zaciągniętych żadnych kredytów co umożliwia bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno -prawnym jak też wobec dostawców z tytułu dostarczania mediów, i innych usług.

Dobra ocena spółdzielni wynika ze wskaźnika płynności finansowej, który kształtuje się po wyżej optymalnej wielkości.

Wnioski (zalecenia) polustracyjne:

1. Znowelizować wewnętrzne Regulaminy zgodnie z nowo zatwierdzonym Statutem, dostosować ich do potrzeb Spółdzielni, zatwierdzić przez odpowiednie organy i wdrożyć w życie,
2. Zachowywać ustawowe terminy w składaniu zatwierdzonych sprawozdań zgodnie z art.69 pkt.1 Ustawy o rachunkowości.
3. Podejmować przez Radę Nadzorczą Uchwały w zakresie sprawdzania sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości stosownie do art.88 a Pr.sp,
4. Założyć Rejestry Uchwał poszczególnych organów spółdzielni,
5. Wprowadzić, odrębnie dla każdej nieruchomości, ewidencję oraz rozliczanie przychodów i kosztów, zgodnie z art.4 ust. 4¹ u.o.s.m.
6. Opracować nowe przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, zatwierdzić przez organ posiadający kompetencje w tym zakresie, wdrożyć w życie.
7. Dalej kontynuować tak dobrze utrzymaną windykację należności na GZM,

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.

Otrzymują:

1. adresat,
2. a/a

OGÓLNOPOLSKI ZWIĄZOK
WIEJSKICH SPÓŁDZIELNI
z SIEDZIBĄ w PRZECŁAWIE
72-005 PRZECŁAW, tel./fax (051) 72-005 4

PREZES ZARZĄDU

Jan Zawłocki