

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Zielonej Górze ul. Chopina 21 A, tel./fax (68) 3272993

Zielona Góra 23.04.2019 r.

ZR/98/IV/19

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

LIST POLUSTRACYJNY

W nawiązaniu do lustracji pełnej (ustawowej) przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Huby” we Wrocławiu zwanej dalej „Spółdzielnią”, w okresie od 04.02.2019 r. do 17.04.2019 r., przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze, obejmującej okres działalności od 01.01.2014 r. do 31.12.2018 r., przedstawiamy wyniki lustracji i wnioski 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.

Aktualny tekst jednolity Statutu Spółdzielni został wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 24/69/18/957 w dniu 21.11.2018 r. Ustalono, że postanowienia obowiązującego statutu Spółdzielni są zgodne z ustawą Prawo Spółdzielcze, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Od dnia 09.09.2017 r. obowiązują nowe zapisy w znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawa nałożyła obowiązek na Spółdzielnie Mieszkaniowe zmiany zapisów w dotychczasowych obowiązujących statutach w okresie jednego roku.

W latach 2014 – 2018 odbyło się pięć sprawozdawczych Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni. Lustracja wykazała w badanym okresie prawidłowe zwoływanie Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni przez Zarząd Spółdzielni. Nie wykazano uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń.

Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich udokumentowania,

protokoły i podjęte uchwały podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie Członków w dniu 14.06.2018 r. wybrało w głosowaniu tajnym 8 osobową Radę Nadzorczą Spółdzielni. Rada Nadzorcza Spółdzielni zgodnie z zakresem statutowych kompetencji zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni. Prowadzony jest rejestr uchwał Rady Nadzorczej. Protokoły z posiedzenia Rady Nadzorczej oraz podjęte uchwały są podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej.

Zarząd Spółdzielni jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił rolę kierowniczą w Spółdzielni będącej podmiotem gospodarczym, stąd niniejsza ocena działalności jest głównie oceną tego organu. Zarząd Spółdzielni podejmował decyzje oraz uchwały zgodnie z kompetencjami statutowymi. Protokoły z posiedzeń Zarządu Spółdzielni podpisane przez Prezesa Zarządu i Członka Zarządu. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w działalności Zarządu.

Stan zatrudnienia przyjęty do realizacji części zadań Spółdzielni przez podmioty zewnętrzne zapewnia realizację jej zadań statutowych. Dokumentacja pracownicza spełnia wymogi aktualnego stanu prawnego.

Stan prawny wszystkich gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwia realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Łączna powierzchnia gruntów Spółdzielni wynosi 11 518 m². W badanym okresie z tytułu przeniesienia praw do lokali na dzień 31.12.2018 r. powierzchnia gruntów wynosi 6 140,99 m².

Badanie spraw członkowskich i lokalowych, w tym badania dokumentacji członkowskiej, rejestru członkowskiego do dnia 08.09.2017 r. i po zmianie zapisów w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązujących od 09.09.2017 r. wykazały prawidłowości działań spółdzielni w tym zakresie.

Przeprowadzona w czasie lustracji wizytacja zasobów pod względem utrzymania czystości, stanu estetyczno – porządkowego oraz technicznego stwierdziła, że są one utrzymane w czystości oraz we właściwym stanie technicznym i estetycznym z wyjątkiem usterek wymienionych w protokole z przeprowadzonego przeglądu, wymagające usunięcia.

Działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2014 -2018 zamknęła się łącznie nadwyżką kosztów nad przychodami, co przedstawiono w tabeli nr 9.

Po uwzględnieniu wyniku finansowego na pozostałych działalnościach Spółdzielni, wynik finansowy netto za 2018 rok wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 24 126,36 zł.

Spółdzielnia dostosowała system ewidencji kosztów i przychodów do wymogów art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zjawiskiem niepokojącym jest wysokość zadłużeń w opłatach za utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Na dzień 31.12.2018 r. liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami za utrzymanie lokali wynosi 27 i zamyka się w kwocie 341 754,91 zł. co stanowi 17 % ogólnego wymiaru opłat.

Lokale użytkowe na dzień 31.12.2018 r. - zaległości w opłatach 28 783,64 zł – dotyczy 2 lokali użytkowych.

Sytuacja płatnicza Spółdzielni pozwala na bieżącą regulację zobowiązań publiczno – prawnych i wobec kontrahentów za świadczone roboty i usługi, to dalszy wzrost zadłużenia w opłatach stanowić może potencjalne zagrożenie w terminowym realizowaniu płatności.

Umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni. Na usługi dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, dostawę energii elektrycznej, ciepłej spółdzielnia nie ma wpływu na wysokość stawek za te usługi. Spółdzielnia wykonując postanowienia art. 64 ustawy Prawo Budowlane, prowadzi książkę dla każdego obiektu budowlanego.

Wg art. 62 Prawa Budowlanego, Spółdzielnia w okresie lustrowanym przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 r. wynosi 310 814,95 zł.

Ewidencja analityczna funduszu remontowego prowadzona jest na poszczególne nieruchomości. Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni wykonywane były przez obcych zewnętrznych wykonawców. W badanym okresie decyzje o wyborze wykonawcy podejmował Zarząd Spółdzielni na podstawie konkursu ofert i przeprowadzeniu negocjacji z wykonawcami. W wyniku dokonanego sprawdzenia umów zawartych z wybranymi wykonawcami robót stwierdza się, że treść zawartych umów zapewnia ochronę interesów Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada dokumentację opisującą przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady rachunkowości, których integralną częścią jest Zakładowy Plan Kont.

W badanym okresie Spółdzielnia:

- posiadała wolne środki , w których największy udział miały środki będące na lokatach bankowych, dodatkowe przychody z tego tytułu wyniosły za lata 2014 do 2018 -46 818,61zł,
- nie angażowała wolnych środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- terminowo spłacała swoje zobowiązania.

Sprawozdania finansowe za lustrowany okres były badane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie Członków.

Lustrator zaproponowała rozważenie możliwości badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta raz na 5 lat.

Wnioski (zalecenia) polustracyjne

1. Opracować nowe oraz zaktualizować uregulowania w wewnętrznych normach prawnych do obecnych przepisów prawa.
2. Usunąć wykazane w protokole z przeglądu nieruchomości usterki.
3. Zintensyfikować przewidziane prawem działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych.
4. Przestrzegać ustawowy obowiązek, że na ostatni dzień roku obrotowego przeprowadzać inwentaryzację majątku spółdzielni w zakresie i terminach

określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości, przeprowadzenie i wyniki inwentaryzacji należy odpowiednio udokumentować i powiązać z zapisami ksiąg rachunkowych – art. 27 ust. 1 Ustawy o rachunkowości.

5. W zawiadomieniach o zwołaniu Walnego Zgromadzenia należy podać podstawę prawną do jego zwołania.

6. Doprowadzić do likwidacji ujemnego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, poprzez urealnienie wysokości miesięcznych stawek opłat eksploatacyjnych dotyczących ponoszonych kosztów zasobów mieszkaniowych.

Postępowanie organów Spółdzielni w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych

1. Rada Nadzorcza na posiedzeniu przyjmuje wnioski i wyniki lustracji przedstawione w wystąpieniu polustracyjnym.
2. Zarząd Spółdzielni w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia umieszcza punkt dotyczący rozpatrywania wniosków z lustracji. Wnioski i wyniki z lustracji Walnemu Zgromadzeniu przedstawia Rada Nadzorcza, zgodnie z art. 46 §1 pkt.7 i art.93 §4 Prawa spółdzielczego.
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 co-roczenie 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 strony ponumerowane i zaparafowane.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
65-032 Zielona Góra, Chopina 21A
tel. 327-29-90, ident. 970365153

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Zbigniew Goździk