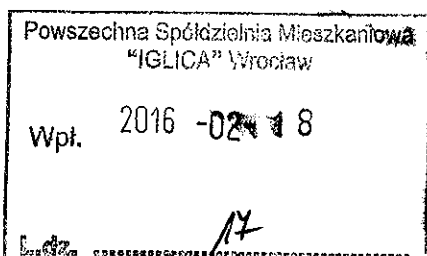


**Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych  
w Zielonej Górze ul. Chopina 21 A, tel./fax (068) 3272993**

Zielona Góra 29.02.2016 r.

ZR/29/II/16



**Rada Nadzorcza,  
Zarząd  
Powszechnej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Igllica”  
we Wrocławiu**

**LIST POLUSTRACYJNY**

W nawiązaniu do lustracji pełnej przeprowadzonej w Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Igllica” we Wrocławiu zwanej dalej „Spółdzielnią”, w okresie od 04.01.2016 r. do 12.02.2016 r. przez lustratora – Halinę Zyząło, obejmującej okres działalności od 01.01.2012 r. do 31.12.2015 r., Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze przedstawia 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.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o Statut spełniający wymogi ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zmiany Statutu uchwalano na Walnym Zgromadzeniu Członków. Wykazano konieczność wprowadzenia zmian przy kolejnej nowelizacji Statutu.

Spółdzielnia posiada opracowany wewnętrzny system normatywny o charakterze regulaminowym wymagający aktualizacji według wykazu oraz opracowania nowych regulaminów.

Walne Zgromadzenia zwoływane były z częstotliwością w terminach oraz

w sposób określony w Statucie . Dokumentacja przebiegu obrad tego organu jest kompletna i właściwie prowadzona.

Stwierdza się zgodność podjętych uchwał z przyjętym porządkiem obrad, głosowanych w sposób prawidłowy.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni. Nie wnosi się zastrzeżeń do poprawności formalnej głosowania i merytorycznej – zgodnej z obowiązującym stanem prawnym w uchwałach podjętych przez Radę. Dokumentacja pracy Rady , przechowywana w biurze Spółdzielni, jest kompletna . Uchybienia dotyczą :

- braku protokołów z posiedzeń Prezydium Rady oraz Komisji Rewizyjnej ,
- braku protokołów z kontroli działalności Spółdzielni i pracy Zarządu w ramach funkcji kontroli i nadzoru.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego , podejmował decyzje - choć nadal nie w formie numerowanych uchwał, zgodnie z kompetencjami statutowymi oraz znowelizowanym Regulaminem Zarządu.

Spółdzielnia zatrudnia pracowników na umowę o pracę zgodnie ze strukturą organizacyjną, wynagradzanych według Regulaminu Wynagradzania. Nie wnosi się zastrzeżeń do prowadzenia dokumentacji pracowniczej. Czas i terminy przeprowadzania badań lekarskich , szkolenia BHP i P.Ppoż. dostosowano do wymogów Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co pozwoliło na realizację postanowień w zakresie przedmiotu odrębnej własności lokali, wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Według stanu na 31.12.2015 r. na odrębną własność przeniesiono 42 lokale mieszkalne i użytkowe.

Badanie spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazało właściwe prowadzenie i przechowywanie dokumentacji członkowskiej.

Wymagany prawem spółdzielczym rejestr członków spółdzielni nie spełnia wymogów art.30 Ustawy Prawo Spółdzielcze w przedmiocie w wysokości wkładów.

Działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2012-2013 wykazała niedobór – nadwyżkę kosztów nad przychodami, a w 2014 r nadwyżkę przychodów nad kosztami.

Zgodnie z art. 4 u.s.m. Spółdzielnia różnicowała wysokość stawki eksploatacyjnej z podziałem na nieruchomości , a także kierując się kryteriami członkostwa i tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

Zachodzi konieczność wydzielenia z naliczeń należy opłat za użytkowanie garaży. Spółdzielnia nadal opłaty te nalicza łącznie z opłatami za lokale mieszkalne.

Z dniem 01.06.2015 r. w Spółdzielni nastąpiło wyodrębnienie z mocy ustawy, nieruchomości na podstawie art. 26 ust. 1 u.s.m. , do której stosuje się przepisy



ustawy o własności lokali z 24.06.1994r . Wspólnota Mieszkaniowa ul. Rumiankowej 57, dalej zarządzana przez Spółdzielnię.

W rozdz. 6.1 protokołu przedstawiono podjęte uchwały na spotkaniu właścicieli lokali.

Poziom zadłużenia w opłatach od lokali mieszkalnych na 31.12.2015 wyniósł 68 732,43 co stanowi 4,67% rocznego wymiaru opłat i dotyczy 76 lokali. Zadłużenia ograniczają możliwości gospodarcze Spółdzielni. Wskazuje się na potrzebę zintensyfikowania przewidzianych prawem działań związanych z windykacją opłat.

Spółdzielnia przeprowadziła w badanym okresie wymagane według art. 62 ustawy Prawo Budowlane, okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, w terminach wykazanych w zestawieniu w rozdziale – nadzór techniczny. Okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych powinny stanowić podstawę przy sporządzaniu planu remontów w ujęciu rzeczowo-finansowym na dany rok obrachunkowy. Nakłady na zaspokajanie potrzeb technicznych budynków wyniosły 179 579,39 zł w roku 2012, 215 368,51 zł w roku 2013, 130 834,64 zł w roku 2014 i 229 957,02 zł w roku 2015.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców w trybie bezprzetargowym. Regulamin w sprawie zasad i trybu wyboru wykonawcy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą i obowiązujący od grudnia 2012 roku wymaga zmian wskazanych w rozdziale 7.3 protokołu.

Spółdzielnia posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości – politykę bilansowa stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości. Zaleca się rozliczanie w pełnej wysokości koszty ogólne Spółdzielni w sposób zapisany w protokole. Stosownie do zapisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni, nie podlegają obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta. Spółdzielnia poddała badaniu sprawozdanie finansowe za rok 2012 podmiotowi uprawnionemu z listy Krajowej Biegłych Rewidentów wybranym przez Radę Nadzorczą.

Sprawozdania finansowe w badanym okresie, zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie członków oraz złożone w ustawowym terminie w uprawnionych instytucjach.

Ogólna sytuacja Spółdzielni pozwala na bieżące regulowanie zobowiązań i charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiada wolne środki na terminowych lokatach bankowych, z których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania. W badanym okresie płynność finansowa Spółdzielni nie była zagrożona. Stwierdza się, że Spółdzielnia nie zachowała postanowień art.91 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze w zakresie obowiązku poddania się lustracyjnemu badaniu przynajmniej raz na trzy lata.

### **Wnioski (zalecenia) polustracyjne**

1. Dokonać , przy najbliższej aktualizacji , zmian w statucie wykazanych w protokole.
2. Zaktualizować wskazane w protokole regulaminy, z dostosowaniem ich do obowiązujących przepisów prawa. Opracować brakujące regulaminy.
3. Zintensyfikować działania przewidziane prawem w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za użytkowanie lokali.
4. Stosować procedury określone w unormowaniach wewnętrznych przy zawieraniu umów na roboty remontowe.

### **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 w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia umieszcza punkt dotyczący rozpatrywania wniosków i wyników z lustracji. Wnioski i wyniki z lustracji na Walnym 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 corocznie przekazywać do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Zarząd również zobowiązany jest do corocznego przedstawiania Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

List polustracyjny zawiera 4 ponumerowane i zaparafowane strony.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH  
65-032 Zielona Góra, Chopina 21A  
tel. 327-29-93, ident. 970365153

PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Zbigniew Goździk*

Uzupełnienie do pkt 6.1 str 14 do protokołu lustracji w przedmiocie członków Rady Nadzorczej, którzy utracili mandat członka.

W Orzeczeniu trybunału Konstytucyjnego syg. K /60/13 z dnia 05.02.2015 / Dz.U. z 2015 poz. 201 z dnia 10.02.2015/ p.n. „ Spółdzielnie Mieszkaniowe- zasady uzyskania członkostwa” zaznaczono- członkami Spółdzielni nie mogą być osoby, które nie posiadają prawa do lokalu w danej Spółdzielni, do kategorii podmiotów należą tzw. członkowie oczekujący, osoby które będąc członkami Spółdzielni utraciły prawo do lokalu w Spółdzielni lub w budynkach przez nią zarządzanych.

*Halina Lipińska*

