

Gułtowy, dnia 25.01.2019.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„POJEZIERSKA”

wpł. 2019 -02- 0 5

L.dz. 297

Odbiorca

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierska”

ul. Sierakowskiego 65a

91-324 Łódź.

W wyniku umowy zawartej w dniu 5.06.2018r między Związkiem Rewizyjnym Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych w Gułtowy a Spółdzielnią Mieszkaniową „Pojezierska” w Łodzi w dniach od 5.10.2018r do 13.12.2018r przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2015r do 30.06.2018r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
 - Statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów,
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,

- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, dostawa ciepła) .

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działu energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych , treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych.
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,

- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja wykonania remontów,
- ewidencja finansowo-księgową oraz sprawozdania finansowe.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji , który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia poddała się badaniu lustracyjnemu, obowiązku wynikającego z art. 91 par.1 ustawy Prawo spółdzielcze. Jak wynika z ustaleń lustracji Spółdzielnia dokonała zmian w statucie zgodnie z wymogami merytorycznymi i terminowymi znowelizowanego Prawa spółdzielczego i zmiany te zostały złożone do Sądu rejestrowego w Łodzi.

Badania lustracyjne wykazały brak niektórych norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym ponieważ wynikają one z postanowień statutu. Ponadto istniejące w Spółdzielni regulaminy i unormowania wewnętrzne wymienione w protokole lustracji , wymagają aktualizacji oraz dostosowania do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po nowelizacji.

Regulaminy zgodnie z par. 158 Statutu nie opracowano ponieważ stosowane są rozwiązania ustawowe obowiązujące w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych jak i obecnie Spółdzielnia nie prowadzi takiej działalności.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości i terminowości zwoływania zebrań Walnego Zgromadzenia.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni. Do kompetencji tego organu należy również uchwalenie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni i dokonanie aktualizacji wykazanych w protokole lustracji unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym, jak również część uprawnień Zarządu jest przeniesiona na kompetencje Rady Nadzorczej zgodnie z statutowymi zapisami.

Lustracja wykazała, że w badanym okresie Zarząd zasadniczo działał zgodnie ze swoimi kompetencjami określonymi w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Zarządu , nie mniej nie wszystkie decyzje Zarządu były na bieżąco

udokumentowane w formie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej a stanowisko Zarządu w późniejszym czasie zostało zaakceptowane przez Radę Nadzorczą. Wynikało to z nie do końca sprecyzowanych zapisów jak i odrębnej interpretacji zapisów przez Zarząd.

Stan zatrudnienia wynikający z wielkości Spółdzielni i skali prowadzonej działalności zapewnia prawidłowe jej funkcjonowanie. Akta osobowe pracowników są prowadzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996r.

Lustracja wykazała, iż zatrudnieni pracownicy posiadają badania lekarskie, a w przypadku osoby pełniącej funkcję kasjera jest oświadczenie o odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie.

W świetle ustaleń lustracji stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni został całkowicie uregulowany, nie dotyczy to wiat śmietnikowych, które są w trakcie prób uregulowań.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych nie wykazały przypadków nieprzestrzegania przepisów Prawa spółdzielczego. prowadzenie rejestru członków zgodnie z wymogami ustawy Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia prowadzi stosowne do wymogów art. 223¹Prawa spółdzielczego rejestr lokali, dla których założono odrębne księgi wieczyste.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że ich stan estetyczno-porządkowy i techniczny jest zadawalający.

W okresie objętym lustracją działalność spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi cechowała równowaga przychodów i poniesionych kosztów, co świadczy, iż ustalone wysokości stawek opłat za używanie lokali zapewniły sfinansowanie kosztów przypadających na te lokale.

Wg. stanu na dzień 31.12.2017r zaległości z tytułu opłat za używanie lokali wyniosły 5,67 % rocznego wymiaru opłat lokali mieszkalnych a lokale użytkowe 4,34 %i ma tendencje malejącą.

Występowanie zaległości z tytułu opłat za używanie lokali w znacznym stopniu ogranicza możliwość prowadzenia racjonalnej gospodarki Spółdzielni.

Lokale użytkowe w Spółdzielni zajmowane są na zasadzie wynajmu lokalu, a ustalone wysokości stawek opłat za ich użytkowanie jest ustalone w formie przetargu a lokale o mniejszej atrakcyjności w formie negocjacji wysokości opłat w zależności od standardu lokalu. Nadto jest opłata eksploatacyjna, która ma pokrywać koszty bieżące utrzymania nieruchomości. Lokale użytkowe posiadające spółdzielcze prawo własności wnoszą opłaty eksploatacyjne obowiązujące w Spółdzielni.

W badanym okresie gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona była w zakresie posiadanych środków na funduszu remontowym. Wiek eksploatowanych zasobów wymagałby większych nakładów. Poniesione w latach 2015-2017 nakłady na remonty w kwocie 6.540.983,64 zł sfinansowane zostały w całości środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym. Którego stan na dzień 31.12.2017r wynosił 4.069.973,68 zł.

Stosownie do wymogów art. 62 Prawa budowlanego przeprowadzono kontrolę stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków, co zostało odnotowane w książkach obiektów budowlanych.

Wszystkie budynki posiadają opomiarowane zużycie ciepła i wody, natomiast indywidualne opomiarowanie zużycia wody posiada 98 % lokali natomiast zużycie ciepła nie jest opomiarowane w tych lokalach. Sukcesywnie są montowane liczniki ciepłej wody i zimnej z odczytem radiowym.

Wszystkie roboty remontowe zlecane były wykonawcom zewnętrznym, wybieranych przez Zarząd Spółdzielni wraz z Komisją. Spółdzielnia posiada zasady zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont, a także terminowo i prawidłowo sporządzone zostały sprawozdania finansowe.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia na bieżąco regulowała swoje zobowiązania publiczno-prawne oraz wobec dostawców robot i usług.

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji i oceny niniejszego listu polustracyjnego byłoby wskazane, aby organy statutowe Spółdzielni rozwały podjęcie następujących działań:

1. Opracować i wdrożyć unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z postanowień statutu i potrzeb Spółdzielni, po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. Uściślić uprawnienia Zarządu w zakresie zarządzania Spółdzielnią i prowadzenia działalności gospodarczej, które doprecyzują ich właściwą interpretację zgodnie z aktami normatywnymi obowiązującymi w Spółdzielni,
3. Kontynuować przewidziane prawem działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 znowelizowanego prawa spółdzielczego wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zebraniu.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

Przewodniczący
Marek Jurek