

MZRSM Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie

33-100 Tarnów, ul. Sowińskiego 19 tel./fax (014) 627-35-80; 626-09-90; 655-35-80; 655-35-81

Bank PKO SA O/Tarnów nr 43 1240 5194 1111 0010 2956 1493
NIP 873-10-00-444 e-mail: MZRSM@is.net.pl REGON P 850286053

PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

L.dz. 26/524/20.13

Tarnów, dn. 10.06.2013 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Staszowie

Otrzymano dnia 14.06.2013 r.

Nr dziennika 1930

RADA NADZORCZA I ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie
ul. Langiewicza 11

Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, niniejszym informuje, że stosownie do postanowień art. 91-93 i 240 znowelizowanej Ustawy „Prawo Spółdzielcze” w Waszej Spółdzielni została przeprowadzona lustracja kompleksowa działalności za lata 2010-2012 przez lustratorów tutejszego Związku.

Lustracja działalności Spółdzielni została przeprowadzona zgodnie z postanowieniem art. 91 § 2¹ znowelizowanej Ustawy „Prawo Spółdzielcze”, oraz na podstawie zawartej umowy z tutejszym Związkiem w dniu 24.05.2012 r. i objęła następujące zagadnienia:

- Realizacja wniosków polustracyjnych.
- Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni
- Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie
- Organizacja i działalność organów samorządowych
- Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków (zagadnienia członkowsko- mieszkaniowe).
- Planowanie działalności statutowej
- Gospodarka zasobami Spółdzielni
- Rachunkowość i finanse
- Stan wdrożenia ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

Z przeprowadzonej lustracji sporządzono protokół, który po uprzednim podpisaniu przez osoby sporządzające, oraz Zarząd, został w dwóch egzemplarzach pozostawiony w Spółdzielni, celem wykorzystania zapisów tegoż protokołu w dalszych pracach Zarządu i Rady Nadzorczej.

Należy zwrócić uwagę, że protokół z lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym, a Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne, a także informacje o ich realizacji.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień i oświadczeń złożonych przez członków Zarządu i pracowników Spółdzielni.

Analiza zawartych w protokole ustaleń pozwala stwierdzić, że Spółdzielnia w sposób właściwy wypełniała swoją służebną rolę wobec członków, a wykazane uchybienia nie mają charakteru nadużyć, niegospodarności czy marnotrawstwa. Zarząd Spółdzielni prowadził działalność Spółdzielni zawsze w interesie swoich członków.

Pozytywna ocena działalności Spółdzielni w okresie badanym ma swoje odbicie w fakcie przyjmowania bez zastrzeżeń na corocznych Częściowych Walnych Zgromadzeniach Członków, które odbywały się w latach 2010, 2011, 2012 sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej.

Wyniki lustracji wskazują, że Spółdzielnia przestrzegała przepisów prawnych i postanowień Statutu, poza wyjątkami wymienionymi w protokole – przy czym nie przyniosły one ujemnych skutków dla członków Spółdzielni.

Ustalenia lustracji wynikające z treści protokołu dotyczą:

1. Realizacji wniosków polustracyjnych.

Spółdzielnia w całości wywiązała się z obowiązku wypełnienia zaleceń z poprzedniej lustracji, jak również dopełniła obowiązku wynikającego z Ustawy „Prawo Spółdzielcze”, dotyczącego poddawania się lustracji i realizacji wniosków.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Staszowie działa od 30 czerwca 1966r. W okresie objętym lustracją obowiązywał Statut w wersji uchwalonej przez ZPCz Uchwała Nr 4/07w dniu 24.11.2007 r. i ujawniony w KRS postanowieniem z dn. 12.08.2007 r. a następnie zarejestrowany w 2010 r. Ujednolicony tekst Statutu został uwierzytelniony przez Sąd Rejonowy w Kielcach KRS Nr 0000123618 postanowieniem z dnia 31.03.2010 r.

W latach objętych lustracją, Rada Nadzorcza wykonując swoją funkcję stanowiącą prawo wewnętrzne sukcesywnie dokonywała zmian w regulaminach wewnętrznych, dostosowując je częściowo do zapisów Statutu obowiązującego w czasie lustracji. Jednakże biorąc pod uwagę ciągłe zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawach podatkowych szczególnie w podatku VAT i podatku dochodowym, zmiany ustawy o rachunkowości należy prowadzić dalsze prace nad uaktualnianiem statutu i regulaminów opracowanych na podstawie statutu. Przedmiot działalności Spółdzielni, zapisany w Statucie, jest zgodny z wymogami PKD-2007.

2. Struktura organizacyjna Spółdzielni była dostatecznie unormowana i pod względem merytorycznym wystarczająca. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń w aspekcie zarządzania i organizacji pracy oraz zapewnienia obsługi członków i realizacji zadań Spółdzielni.

Dokumentacja pracownicza jest kompletna, zawiera wymagane dokumenty oraz listy obecności i kartoteki urlopowe prowadzone na bieżąco.

Wielkość zatrudnienia wynikająca ze schematu organizacyjnego Spółdzielni, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą nie została przekroczona. Spółdzielnia posiada także regulaminy, wymagane Ustawą „Kodeks Pracy”.

Dokumentacja płacowa prowadzona jest czytelnie i poprawnie. Spełnia również wymogi związane z przepisami podatku dochodowego od osób fizycznych i składek na ubezpieczenie społeczne.

3. Przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa, postanowień Statutu oraz uchwał jej organów, a także zgodności Statutu i uchwał organów Spółdzielni z przepisami powszechnie obowiązującymi. Z analizy dokumentów będących przedmiotem badania lustracyjnego wynika, że w Spółdzielni przestrzegano przepisów Prawa spółdzielczego, w tym przepisów wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali, ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz Statutu.

4. Organy samorządowe Spółdzielni, a w szczególności Rada Nadzorcza, w latach 2010 do 2012, przestrzegały w swojej pracy kompetencji wynikających ze Statutu. Decyzje i uchwały podejmowane były przy udziale wymaganego quorum i były merytorycznie uzasadnione.

Rada Nadzorcza zapewniła prawidłowy i profesjonalny nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, jej ekonomiką wypełniając także funkcje kontroli i nadzoru.

Dokumentacja tego organu jest kompletna i prowadzona właściwie. Świadczy to o bardzo dobrej pracy Rady Nadzorczej.

Stabilny w latach objętych lustracją skład osobowy Zarządu oraz dobra bieżąca współpraca pomiędzy Radą Nadzorczą a Zarządem pozwoliły na wypracowanie takiego systemu podejmowania wewnętrznych decyzji, który zabezpieczał prowadzenie racjonalnej i oszczędnej gospodarki w Spółdzielni.

5. Działalność statutowa Spółdzielni w latach 2010–2012 była planowana. Sporządzano były plany gospodarcze, oraz plany remontów, a także kalkulacje opłat eksploatacyjnych dla eksploatowanych nieruchomości budynkowych. Walne Zgromadzenia Członków, które odbyły się w latach 2010 do 2012 podejmowały uchwały związane z zachowaniem dotychczasowych kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni.

Kontrola działalności statutowej w omawianym okresie była przeprowadzana przez poszczególne organy Spółdzielni, według zakresu kompetencji, zapisanych w Statucie.

6. Analiza zagadnień członkowsko-mieszkaniowych wykazała poprawność działania Zarządu w tym zakresie. Dokumentacja tych zagadnień, prowadzona była właściwie. Przestrzegane były kompetencje organów Spółdzielni i terminy, w zakresie przyjęć na członków oraz ich wykreślenia, czy wykluczania. Uchwały w tym zakresie były podejmowane właściwie, zawierały uzasadnienie i pouczenie członka o trybie odwoławczym.

W ocenie lustracji należy pozytywnie ocenić działania spółdzielni z zakresu prowadzenia zagadnień członkowsko-mieszkaniowych.

7. Na podstawie przeprowadzonej analizy zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obejmującej taką tematykę jak: sposób zarządzania spółdzielnią, eksploatację zasobów mieszkaniowych i ich utrzymanie w należytym stanie technicznym, zgodnie z wymogami Ustawy „Prawo Budowlane”, należy uznać, że obsługa tych zasobów, była właściwa, prowadzona w interesie swoich członków.

Zawierane umowy o media i usługi komunalne, pomimo pozycji monopolistycznych kontrahentów, miały na względzie zabezpieczenie interesów Spółdzielni i jej członków. Dokonywane rozliczenia z członkami dostaw usług komunalnych i mediów, uwag nie nasuwały. Rozliczenia te były sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, jak i regulaminami uchwalonymi przez upoważnione do tego organy Spółdzielni. Rozliczenie dostawy energii cieplnej zostało powierzone dostawcy, ale na warunkach obowiązujących w Spółdzielni i zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym.

Dobór wykonawców na remonty z uwagi na charakter i wartość prowadzonych prac, był właściwy, zabezpieczał prawidłowość wykonania robót remontowych i zgodnie z obowiązującymi w spółdzielni regulaminami.

Finansowanie prac związanych z wykonywanymi remontami następowało z funduszu remontowego. Gospodarka funduszem remontowym była prawidłowa niemniej w celu racjonalnego wykorzystania tego funduszu w przyszłości należy przestrzegać zakresu wykonywanych prac remontowych zgodnie z przyjętymi planami wydatkowania. Wykorzystanie tegoż funduszu było zgodne z regulaminem i nieznacznie przekraczało środki tam zgromadzone.

Zgodnie z Ustawą „Prawo Budowlane”, lustrwana Spółdzielnia posiada książki obiektów budowlanych założone na poszczególne nieruchomości budynkowe. W zakresie prowadzenia książek obiektów, oraz dokonywania w nich stosowych zapisów wniesiono uwagę dotyczącą braku wpisów w dziale VI Książki Obiektu. Należy uzupełnić wpisy o uwagi z protokołów kontroli okresowych.

Na bieżąco były wykonywane przeglądy techniczne budynków, zgodnie z art. 62 Ustawy „Prawo Budowlane”. Pozytywnie należy zaznaczyć prawidłowo przeprowadzony przegląd roczny

natomiast przeglądy pięcioletnie w przyszłości należy przeprowadzać z uwzględnieniem przeglądów mieszkań i oceny ich wartości użytkowej.

8. W latach objętych lustracją, księgi rachunkowe prowadzone były zgodnie z przyjętymi Zasadami Polityki Rachunkowości i Zakładowym Planem Kont. Stwierdza się zachowanie ciągłości bilansowej. Zapisy księgowe prowadzone były na bieżąco, w sposób kompletny, operacje gospodarcze udokumentowane prawidłowo.

W okresie objętym lustracją sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni była pozytywna, a wskaźniki ekonomiczne nie wskazywały na istnienie zagrożeń, co do dalszej jej działalności.

Należy zwrócić jednak uwagę na zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych członków Spółdzielni, których wysokość wpływa negatywnie na ekonomikę Spółdzielni. W ostatnim roku objętym lustracją, zadłużenia wyrażone zarówno w wartościach złotych, jak również w formie wskaźnika zadłużenia w stosunku do rocznych należności opłat eksploatacyjnych, wykazują tendencję wzrostową, ale i tak należą do jednych z najniższych wśród spółdzielni zrzeszonych w naszym związku. Na wyróżnienie zasługuje dobra współpraca Spółdzielni z UM Staszów w sprawie zagospodarowania mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego przez osoby posiadające tytuł ekscyzyny wraz z prawem do lokalu socjalnego.

9. Organy Spółdzielni w sposób odpowiedzialny podeszły do zagadnień i prac, jakie należały na spółdzielnie mieszkaniowe Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zakres prac wynikających z przepisów przywołanej ustawy został wykonany we właściwych terminach i we właściwy sposób. Przygotowane uchwały określające przedmiot odrębnej własności, zgodnie z art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, umożliwiają zainteresowanym członkom wyniesienie ze Spółdzielni swoich mieszkań na odrębną własność. Należy zwrócić uwagę, że Zarząd Spółdzielni, na podstawie wniosków członków, dokonał przeniesienia własności lokali wszystkim członkom, którzy złożyli stosowne wnioski i wypełnili warunki zapisane w art. 17 ¹⁴ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o rzetelnym traktowaniu członków.

Rezumując, ustalenia lustracji potwierdzają, że pozytywna ocena działalności Spółdzielni jest wynikiem prawidłowego zarządzania oraz wypełnianiem obowiązku nadzorczego sprawowanego przez Radę Nadzorczą. Współpraca wszystkich występujących w Spółdzielni organów samorządowych układała się prawidłowo.

Stwierdzone podczas lustracji i ujawnione w protokole braki i niedociągnięcia nie mają istotnego znaczenia dla oceny całokształtu Spółdzielni, jednak ich eliminacja pozwoli na poprawienie dalszej jej działalności.

Biorąc pod uwagę powyższe, Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, przekazuje następujące wnioski polestracyjne:

1. Uaktualnić PKD wg Rozporządzenia Rady Ministrów z 24.12.2007r. w sprawie PKD Dz.U. nr 251 poz. 1885 (str. 3 protokołu).
2. Usunąć usterki wynikające z protokołu przeglądu zasobów spółdzielni (str. 21 protokołu).
3. Przestrzegać prawidłowego wypełniania ksiągtek obiektów budowlanych zgodnie z zaleceniami w protokole lustracji – (str. 22 protokołu).
4. Przestrzegać zasady, aby w protokole z przeglądów kominiarskich znajdował się zapis, że przewody spalinowo – wentylacyjne nadają się do dalszej eksploatacji (str. 23 protokołu).
5. Uaktualnić Statut oraz wszystkie instrukcje i regulaminy szczególnie te, które były wdrożone przed 31-07-2007, do opracowania których zobowiązuje Spółdzielnię Statut i przepisy powszechnie obowiązujące. Przestrzegać przy tym kompetencji poszczególnych organów zgodnie z Ustawami: prawo spółdzielcze, o spółdzielniach mieszkaniowych, o rachunkowości, pomocniczo o zamówieniach publicznych i innych. (str. 46 protokołu)

6. Dążyć w miarę możliwości do zrównoważenia przychodów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.(str. 59-61.protokołu).
7. W dalszym ciągu prowadzić działania przewidziane prawem w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali. Str. 59-61 protokołu)

Zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 znowelizowanej Ustawy „Prawo Spółdzielcze”:

- Rada Nadzorcza zobowiązana jest przedstawić wnioski z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków,
- Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest corocznie przekazywać informację o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację tj. Małopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, oraz Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni,
- Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokoły lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

*Za Zarząd
Małopolskiego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych*

ZASTĘPCA PREZESA
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Henryk Rozmus

PREZES / ZARZĄDU
DYREKTOR BIURA ZWIĄZKU

mgr Marek Juskiewicz