REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE
20-601 Lublin, ul. T. Zana 38 tel./fax 81- 525-91-49

L.dz. 65/2012

L. dz. 523/12

Lublin, dnia 15 maja 2012 r.

Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pomoc"
ul. Koszarowa 12A
23-200 Kraśnik

W wyniku zwartej w dniu 18 stycznia 2012 roku umowy między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Pomoc" w Kraśniku w dniach od 20 lutego 2012 r. do 14 maja 2012 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2011 roku, tj. za okres od poprzedniej lustracji.

Lustracją Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc" w Kraśniku objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji tj.:

1. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
3. Organy samorządowe Spółdzielni, ich organizacja i działalność.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycje lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa Spółdzielni.
9. Działalność społeczna i oświatowo- kulturalna.
10. Rachunkowość, finanse oraz sprawozdawczość finansowa.

W badanym okresie Spółdzielnia nie prowadziła działalności w zakresie realizacji nowych inwestycji budowlano-mieszkaniowych.

Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Członków Zarządu i Głównego Księgowego Spółdzielni w dniu 14 maja 2012 r.

Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres działalności Spółdzielni od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2008 roku.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie nie sformułował wniosków polustracyjnych.

Z ustaleniami tej lustracji zostali zapoznani przedstawiciele na Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 22 czerwca 2009 r.

Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc" - jak wynika z treści protokołu - wykazała, co następuje:

1. Jednolity tekst obowiązującego w Spółdzielni Statutu został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 21 czerwca 2010 r.
Treść Statutu jest dostosowana do postanowień ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw.
Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 12 lipca 2010 r. uchwalone zmiany Statutu wpisał do KRS Spółdzielni Nr 0000118200 w Dziale 1, Rubryce 4 w poz. 3 wraz z jednolitym jego tekstem obowiązującym do chwili obecnej.

2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy.
W oparciu o postanowienia obowiązującego Statutu organy statutowe Spółdzielni uchwaliły nowe regulaminy:

1) Zebranie Przedstawicieli – Regulamin Rady Nadzorczej;
2) Rada Nadzorcza – Regulamin Zarządu, Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale, Regulamin udzielania zamówień, dostaw i usług na rzecz Spółdzielni i Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni.

3) Zarząd – Instrukcję obiegu dokumentów finansowo-księgowych oraz Instrukcję kasową Spółdzielni.

3. Organy statutowe Spółdzielni tj. Zebrania Przedstawicieli Członków, Rada Nadzorcza, Zarząd, Zebrania Grup Członkowskich i Walne Zgromadzenie Członków były zwoływane w terminie, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z regulaminami obrad organów oraz przepisami prawa.
W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza wykazywała dużą aktywność i zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno- nadzorczej. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości czy uchybień w funkcjonowaniu Zarządu Spółdzielni. Zarząd właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz i zajmował się sprawami nie zastrzeżonymi do kompetencji innych organów.
Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona starannie i w sposób prawidłowy przedstawia treść ich obrad i podjęte uchwały. Dokumentacja jest przechowywana zgodnie z zasadami określonymi w regulaminach poszczególnych organów Spółdzielni.

4. Struktura organizacyjna służb etatowych była analizowana przez Radę Nadzorczą wraz z uchwalaniem planów rzeczowo finansowych Spółdzielni. Obowiązująca w 2011 roku struktura organizacyjna wraz z ilością etatów była kompletna i zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań statutowych przez Spółdzielnię.

5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany. Spółdzielnia posiada notarialnie ustanowione tytuły prawne do gruntów w tym: prawo własności do 5,46 ha i prawo wieczystego użytkowania do 11,69 ha.
Prowadzona przez Spółdzielnię dokumentacja w tym zakresie była właściwa.

6. Prowadzenie i dokumentowanie spraw członkowsko-mieszkaniowych było poprawne. Spółdzielnia posiadała w tym zakresie stosowne regulaminy i prowadziła przewidziane prawem rejestry członków w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu.

7. Proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w Spółdzielni - jak wynika z ustaleń zawartych w protokole- przebiegał prawidłowo, zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do końca 2011 r. Spółdzielnia zawarła ogółem 468 aktów notarialnych odrębnej własności. Wyodrębnionych zostało w tym okresie 456 lokali mieszkalnych wraz z ułamkową częścią gruntu co stanowiło 23,00% ogółu mieszkań w Spółdzielni.
Spółdzielnia na koniec 2011 r. przekazała na rzecz wyodrębnionych właścicieli grunty o łącznej powierzchni 9,20 ha.

8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w dwóch osiedlach Spółdzielni, tj. w Osiedlu Zarzecze II i w Osiedlu Piaski była prowadzona właściwie.
Przeprowadzany w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym.
W latach 2009-2011 Spółdzielnia docieplila ściany zewnętrzne w 6 budynkach.
Te działania Spółdzielni należy ocenić pozytywnie bowiem wpłynęły one na zmniejszenie kosztów centralnego ogrzewania.
Przegląd zasobów wykazał, iż otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo-jezdne i parkingi w zakresie ładu i porządku są utrzymane w należytej czystości. Sprawdzona dokumentacja techniczna i administracyjna budynków Spółdzielni- o których mowa w protokole lustracji- wykazała, iż:

- przeglądy techniczne roczne i pięcioletnie były wykonywane w zakresie i terminach zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego,
- książki obiektów budowlanych były prowadzone właściwie. Wpisy były dokonywane przez osoby uprawniane i na bieżąco prowadzone zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego.

9. Umowy o świadczenie usług komunalnych - jak wskazuje ich analiza - były zawarte prawidłowo i zapewniły należytą ochronę interesów Spółdzielni.

10. Przeprowadzana analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi pomimo wzrostu cen usług i podatków wykazała, iż kształtowały się one w zasadzie na zbliżonym poziomie. Ustalone przez Zarząd Spółdzielni wysokości opłat za lokale i wynikały z uchwalanych przez Radę Nadzorczą rocznych planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni. Spółdzielnia w 2009 r., w 2010 r. i w 2011 r. uzyskała nadwyżkę przychodów względem poniesionych kosztów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.
Opłaty za używanie lokali użytkowych Spółdzielnia ustaliła w sposób racjonalny.

11. Podejmowane i prowadzone w okresie objętym lustracją wspólne działania windykacyjne Zarządu i Rady Nadzorczej w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych i użytkowych były mało skuteczne.
W dalszym ciągu występuje wysoki wskaźnik zadłużenia w Spółdzielni, zwłaszcza lokali mieszkalnych, który na koniec 2011 r. wyniósł 17,68% opłat rocznych.
Zarząd i Rada Nadzorcza winny prowadzić bardziej skuteczne działania windykacyjne w celu obniżenia poziomu zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych wykorzystując w tym zakresie wszystkie przewidziane prawem możliwości.

12. Potrzeby remontowe w Spółdzielni były ustalane na podstawie przeprowadzanych przeglądów zasobów, zgłaszanych wniosków przez członków na Zebraniach Grup Członkowskich oraz na Zebraniach Przedstawicieli Członków, a także na Walnym Zgromadzeniu Członków.
Bilanse potrzeb remontowych były zatwierdzane przez uprawniony organ samorządowy.
Akumulowane środki finansowe na remonty, których podstawowym źródłem były odpisy na fundusz remontowy, pozwalały Spółdzielni na ich wydatkowanie zgodnie z potrzebami remontowymi w ramach zatwierdzonych planów remontowych.
Z analizy dokumentów wynika, iż w latach 2009-2011 największymi pozycjami wydatków remontowych było m.in. docieplenie ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych.
Na ten cel Spółdzielnia wydała w latach 2009-2011 kwotę 1 715 611,27 zł.
Ponadto wydatki remontowe poniesione przez Spółdzielnię dotyczyły remontów i malowania klatek schodowych, remontów pokryć dachowych, obróbek blacharskich i remont jezdni i parkingów, remontów balkonów i altanek śmietnikowych.
Na koniec 2011 r. Spółdzielnia posiadała na funduszu remontowym zakumulowaną kwotę 290 332,07 zł.
Stan powyższy pozwala Zarządowi i Radzie Nadzorczej zwiększyć zakres rzeczowy prac remontowych planowanych w roku bieżącym i w latach następnych.

13. Pozyskiwane obcych wykonawców robót remontowych dokonywane było w Spółdzielni z zachowaniem formy przetargowej. Przebiegi przetargów, wybór oferentów i szczegółowe określenie zakresów robót remontowych były w Spółdzielni udokumentowane prawidłowo.
Zawarte przez Zarząd Spółdzielni umowy na realizację robót remontowych z wykonawcami zawierały postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.

14. Merytoryczna działalność społeczna i oświatowo-kulturalna była prowadzona na bazie Osiedlowego Domu Kultury przy ul. Kochanowskiego 1A.
Z analizy dokumentacji wynika, iż Osiedlowy Dom Kultury prowadził w latach objętych lustracją szeroką działalność obejmującą swoim zakresem stałe formy pracy oraz formy cykliczne.
Prowadzone formy pracy były co roku adresowane do wszystkich grup wiekowych, tj. dzieci, młodzieży i dorosłych mieszkańców Spółdzielni. Cieszyły się one ich dużym zainteresowaniem, co potwierdza zgromadzona dokumentacja.
Prowadzoną w Osiedlowym Domu Kultury działalność społeczną i oświatowo-kulturalną, a także działalność sportowo-rekreacyjną w ocenie lustracji uznaje się za bardzo dobrą.

15. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pomoc" posiada prawidłowe wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów.
Ewidencja księgowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do zmian wprowadzonych w ustawie o rachunkowości, a także terminowo sporządzane były sprawozdania finansowe, które nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta. Spółdzielnia nie podlega takiemu obowiązkowi.
Sprawozdania finansowe były zatwierdzane przez Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni, a następnie terminowo składane w Sądzie Rejestrowym i Urzędzie Skarbowym.
Spółdzielnia prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym, a także wobec dostawców robót i usług.
Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Spółdzielni nie grozi zachwianie płynności finansowej.
Permanentne obniżanie sumy bilansowej, następowało głównie na skutek ustanawiania odrębnej własności lokali oraz systemowego umorzenia majątku.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny zawartej w niniejszym wystąpieniu polustracyjnym należy stwierdzić, iż działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „POMOC" w Kraśniku w badanym okresie była realizowana prawidłowo, a jej sytuacja ekonomiczna jest dobra i pozwala na kontynuację działalności w zakresie eksploatacji i technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Drobne uwagi lustratorów o charakterze organizacyjno-porządkowym były w trakcie lustracji omawiane z Prezesem Zarządu, Zastępcą Prezesa Zarządu i Głównym Księgowym i zostały uwzględnione.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji, stwierdza się, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie była prowadzona prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie **nie formułuje wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.**

Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postawień § 25 ust. 5 Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 1 lipca 2010 r. (Uchwała Nr 9/2010), Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia informację o powyższych ustaleniach lustracji.

Z poważaniem

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie