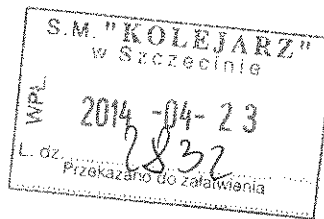


REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

71-617 Szczecin, ul. Żubrów 3; tel. (091) 422 57 40, fax (091) 421 37 15 ;  
NIP 851-10-11-983

Szczecin, dn. 23.04.2014r.

L.dz. 35/2014



Rada Nadzorcza, Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„KOLEJARZ”  
ul. 9 Maja 17  
Szczecin

Działając na podstawie art. 93 § 1-1a ustawy Prawo Spółdzielcze, przedkładamy w załączeniu protokół z przeprowadzonej lustracji ustawowej Spółdzielni wraz z syntezą ustaleń lustracji i wnioski wynikające z protokołu lustracji.

Jednocześnie informujemy, że posiedzenie Rady Nadzorczej, celem omówienia wyników lustracji winno być zwołane w terminie 30 dni od daty doręczenia ww. dokumentów.

O terminie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej prosimy powiadomić lustratorów i Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie.

Zgodnie z Uchwałą Nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 roku w sprawie przyjęcia Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych posiedzenie Rady Nadzorczej (konferencji polustracyjnej) powinno być przez spółdzielnię protokołowane.

Zgodnie z art.93 § 4 Prawa Spółdzielczego wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, celem podjęcia stosownej uchwały.

Zarząd Związku  
Z-ca Prezesa Zarządu      PREZES ZARZĄDU  
mgr Eugeniusz Wójcik      mgr inż. Marek Nielek

**Otrzymują:**

Rada Nadzorcza      - 1 kpl.  
Zarząd Spółdzielni      - 1 kpl.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH  
ul. Żubrów 3, tel./fax 422 57 40  
71-617 SZCZECIN  
Regon 810603823, NIP 851-10-11-983

Szczecin, dnia 23.04.2014 r.

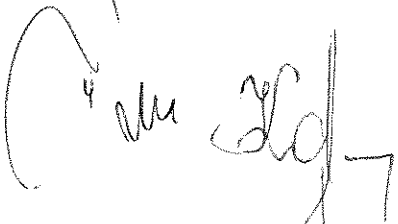
REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH  
ul. Żubrów 3, tel./fax 422 57 40  
71-617 SZCZECIN  
Regon 810603823, NIP 851-10-11-983

Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”  
ul. 9 Maja 17  
70-136 Szczecin

W wyniku umowy zawartej w dniu 31.12.2013 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz” w Szczecinie a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w dniach od dnia 22.01.2014 roku do dnia 18.04.2014 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2012 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- 1) Organizacja Spółdzielni
  - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
  - działalność organów Spółdzielni,
  - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
- 2) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).
- 3) Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- 4) Działalność inwestycyjna.
- 5) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi, w tym:
  - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
  - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwanej dalej gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
  - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
  - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacji należności Spółdzielni,
  - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
- 6) Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:



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

7) 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,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
- rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów.

8) Sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.

9) Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

10) Informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych, w tym pomocowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88 Prawa spółdzielczego.

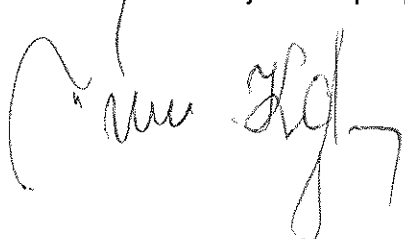
Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut i inne uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- ewidencja finansowo-księgową oraz sprawozdania finansowe,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca wykonania prac o charakterze remontowym,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgową,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznych badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia badania lustracyjnego zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną część.

Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.



Spółdzielnia respektuje obowiązek wynikający z postanowień art. 91 UPS w zakresie poddawania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania.

Poprzednia lustracja kompleksowa została przeprowadzona w 2010 roku i obejmowała okres od 01 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2009 r.

Z dokumentacji pracy Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków wynika, że tryb przedstawienia i przyjęcia wniosków z przeprowadzonej poprzednio lustracji odpowiada wymogom określonym w tym zakresie w art. 93 § 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze i znajduje udokumentowanie w protokołach i uchwałach zebrań tych organów.

Sprawozdanie z realizacji wniosków polustracyjnych Zarząd prezentował na kolejnych Walnych Zgromadzeniach.

W okresie objętym badaniem Spółdzielnia dokonywała zmian Statutu dostosowując jego postanowienia do obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa.

Zmiany Statutu przyjmowały Walne Zgromadzenia stosownymi uchwałami. Uchwalane zmiany zostały wpisywane do Krajowego Rejestru Sądowego na mocy postanowień Sądu Rejonowego w Szczecinie XVII Wydziału Gospodarczego.

Z przedłożonej dokumentacji rejestrowej Spółdzielni wynika, że Spółdzielnia dokonywała aktualizacji wpisów do KRS wymaganych ustawą Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym. Część z zespołu wewnętrznych norm prawnych o charakterze regulaminowym w okresie objętym badaniem lustracyjnym była dostosowywana pod względem formalnym i merytorycznym do postanowień Statutu, Prawa spółdzielczego i UOSM, ustawy o rachunkowości, Kodeksu pracy, ustawy o ochronie danych osobowych oraz orzecznictwa.

Badania lustracyjne nie wykazały uchybień i nieprawidłowości w zakresie:

- terminowości zwoływania Walnych Zgromadzeń,
- przebiegu obrad,
- sposobu prowadzenia dokumentacji pracy tych organów.

Walne Zgromadzenie które odbyło się w dniach 17-30 czerwca 2011 r. dokonywało wyboru nowego 13 osobowego składu Rady Nadzorczej. Wybory członków Rady Nadzorczej odbywały się w sposób zgodny z wymogami Statutu. Na podstawie art. 56 § 3 prawa spółdzielczego oraz unormowań wewnętrznych Spółdzielni, kandydaci na członków Rady Nadzorczej złożyli pisemne oświadczenia o niezajmowaniu się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

Częstotliwość posiedzeń odpowiadała wymogom Regulaminu pracy Rady Nadzorczej.

Dokumentację stanowią protokoły z posiedzeń Rady oraz uchwały. W protokołach Rady Nadzorczej zawarte są szczegółowe zapisy dotyczące omawiania bieżącej działalności Spółdzielni.

Dokumentacja Rady Nadzorczej spełnia wymogi regulaminowe odnośnie ich autoryzacji przez upoważnionych członków Rady. Działające Komisje Rady Nadzorczej sporządzały odrębne protokoły ze swojej działalności. Praca Komisji miała charakter opiniodawczy.

Stwierdzono, że Rada Nadzorcza w latach 2010-2011 ingerowała w kompetencje Zarządu lub podejmowała decyzje niezgodne z uchwałą najwyższego organu Spółdzielni jakim jest Walne Zgromadzenie. Stwierdzono również próbę ingerencji w zamknięte rozliczenie finansowe roku poprzedniego po zamknięciu ksiąg rachunkowych i wydaniu opinii przez biegłego rewidenta.

Obecna Rada Nadzorcza w roku 2013 wyeliminowała naruszanie zasad kompetencyjności zakresu działań przy podejmowaniu decyzji. Uchwały Rady nie były obarczone wadą nieważności i nie naruszały interesu Spółdzielni. Rada Nadzorcza realizowała statutowy obowiązek odnośnie przedkładania okresowych sprawozdań przed gremium Walnych Zgromadzeń.

Rada Nadzorcza realizowała zadania nadzorczo-kontrolne wobec Zarządu poprzez:

- analizę okresowych sprawozdań ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji finansowej Spółdzielni,
- kontrolę dokumentacji z postępowania o udzielenie zamówień na roboty,
- kontrolę zawieranych umów,
- analizę zaległości czynszowych i zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu,
- dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych,
- rozpatrywanie spraw członkowskich,
- uchwalanie planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni.

Praca Zarządu jest prawidłowo udokumentowana, działalność Zarządu w sprawach organizacji pracy, obsługi członków i koordynacji zarządzania zasobami mieszkaniowymi odbywa się z poszanowaniem obowiązującego prawa. Częstotliwość posiedzeń została określona w § 4 „Regulaminu Zarządu”. Tematyka posiedzeń Zarządu i podejmowanych uchwał obejmowała całokształt działalności Spółdzielni. Uchwały podejmowane przez Zarząd nie wykraczały poza kompetencje ustalone w § 44 Statutu Spółdzielni.

Zarząd realizował statutowy obowiązek odnośnie przedkładania okresowych sprawozdań ze swojej działalności przed Radą Nadzorczą i Walnymi Zgromadzeniami. Coroczne sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowe były zatwierdzane odpowiednio przez najwyższy organ stosownymi uchwałami. Na podstawie zbadanej dokumentacji nie stwierdzono aby Zarząd wkraczał w sprawy zastrzeżone przez ustawę lub Statut do wyłącznej właściwości innych organów Spółdzielni.

Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełni jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną pracy tego organu.

Struktura zatrudnienia w Spółdzielni jest adekwatna do potrzeb. Sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10.07.2009 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracowników dokumentacji związanej ze stosunkiem pracy oraz prowadzenia akt osobowych.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2012 r. posiadała ustanowiony tytuł prawny do wszystkich nieruchomości gruntowych będących w jej władaniu o łącznym obszarze 247 562 m<sup>2</sup>. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni w świetle art. 40 i 41 UOSM jest uporządkowany.


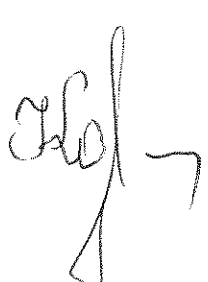
W związku z ustanowieniem prawa odrębnej własności obszar gruntu na przestrzeni badanego okresu zmniejszył się o 18 699 m<sup>2</sup>. Ponadto w roku 2012 dokonano przekazanie gruntu (decyzja administracyjna) na cel publiczny (ul. Potulicka) o obszarze 315 m<sup>2</sup>.

W zakresie spraw członkowskich lustracja nie wykazała nieprawidłowości; zastrzeżeń nie budzi sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej i rejestrów, w tym wymagany art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste. Ustanowienie praw do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ich wynajem odbywa się zgodnie ze statutem i regulaminami. Zarząd Spółdzielni w okresie objętym lustracją podpisał 386 aktów notarialnych – umów ustanowienia przeniesienia własności lokali. Wnioski o ustanowienia prawa odrębnej własności lokali realizowane są na bieżąco.

W badanym okresie Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnych w zakresie budowy mieszkań.

Realizacja zadań statutowych w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi wykonywana była poprzez służby organizacyjne Zarządu i Administracje osiedlowe. Szczegółowy podział zadań służb określony został w Regulaminie Organizacyjnym oraz w zakresach czynności poszczególnych pracowników.

Na podstawie przeprowadzonej wizytacji stwierdzono widoczne starania Spółdzielni o estetyczne zagospodarowanie terenów i utrzymanie zasobów w należytym porządku oraz stanie technicznym.

  240

Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych; umowy zapewniają ochronę jej interesów.

Gospodarka lokalami użytkowymi, zagospodarowywanie wolnych terenów oraz umieszczanie reklam na ścianach budynków lub terenach Spółdzielni odbywały się zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi obowiązującymi w Spółdzielni. Zawarte umowy najmu w tym zakresie w sposób prawidłowy zabezpieczały ochronę interesu Spółdzielni i jej członków.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadzała, zgodnie z wymogami prawa, okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów, a wyniki tych przeglądów były między innymi podstawą do określenia jej potrzeb remontowych oraz opracowania planów remontowych.

Z częstotliwością określoną w art. 62 Prawa budowlanego przeprowadzano także kontrole stanu sprawności technicznej budynków.

Dla każdego budynku prowadzone są książki obiektu budowlanego. Sposób prowadzenia „książek” jest zgodny z ogólnymi wymogami art. 64 Prawa budowlanego uszczegółowionymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie obiektu budowlanego.

Spółdzielnia prowadziła roboty naprawcze dążąc do uzyskania właściwego stanu technicznego budynków. Roboty remontowe wykonywane są przez Spółdzielnię zgodnie z planami remontowymi zatwierdzanymi przez Radę Nadzorczą oraz w zależności od ich pilności i posiadanych środków finansowych.

W latach 2010 - 2012 działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami wynoszącą:

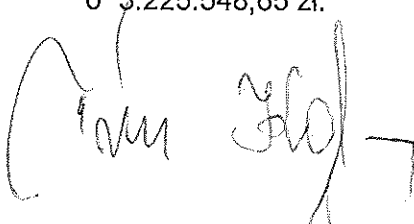
- 2010 r. - (-) 972.631,73 zł
- 2011 r. - (-) 861.376,37 zł
- 2012 r. - (-) 1.245.339,29 zł

Stan rozliczeń międzyokresowych oznaczających nadwyżkę kosztów nad przychodami na dzień 31.12.2012 r. wskazuje niedobór w kwocie 1.245.339,29 zł.

Wynik został prawidłowo ustalony i przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

Wynik finansowy – nadwyżka przychodów nad kosztami wynosi 1.881.111,80 zł, został on ustalony prawidłowo i stanowi nadwyżkę bilansową brutto, a po opodatkowaniu zysk netto wynosi 1.512.685,80 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2012 r. wskazuje stan środków w kwocie 18.644.344,16 zł. i w stosunku do stanu na początek roku zwiększył się o 3.225.548,65 zł.



Według stanu na dzień 31.12.2012 r. wskaźniki zadłużeń w opłatach za używanie lokali mieszkalnych obniżył się z 8,06 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali, na koniec 2010 r. do 7,68% na koniec roku 2012

W odniesieniu do lokali użytkowych wskaźnik zadłużeń na koniec 2010 r. wynosił 27,90% rocznego wymiaru opłat, a na koniec 2012 r. wyniósł 26,81 % .

W badanym okresie Spółdzielnia poniosła nakłady na roboty remontowe w wysokości:

- 2010 r.	-	4.240.173,30 zł,
- 2011 r.	-	2.868.062,42 zł,
- 2012 r.	-	2.169.974,64 zł.

Roboty remontowe zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na koniec 2012 r. wynosił 3.720.121,15 zł.

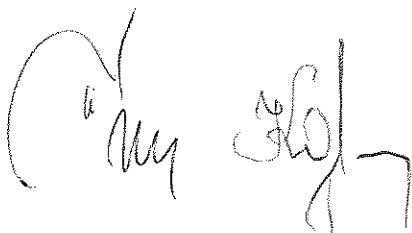
Ewidencja księgową Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe sporządzane były w ustawowych terminach i po przyjęciu przez Radę Nadzorczą zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie Członków.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni w zakresie prowadzenia gospodarki kasowej, rozliczeń z bankiem z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych oraz rozliczeń z członkami z tytułu wkładów.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie kształtowała się korzystnie, co umożliwiało bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych uzyskując dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, które przeznaczone zostały na finansowanie jej statutowej działalności.

Na tle ustaleń zawartych w protokole badania lustracyjnego oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych proponuje podjęcie działań zmierzających do:

1. Kontynuowania aktualizacji unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym celem dostosowania wszystkich ich postanowień do wymogów znowelizowanego statutu i obowiązującego stanu prawnego.
2. Kontynuowania przewidzianych prawem działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.

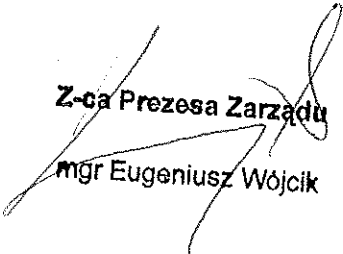


242



Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

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



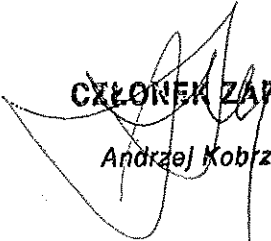
Z-ca Prezesa Zarządu

mgr Eugeniusz Wójcik



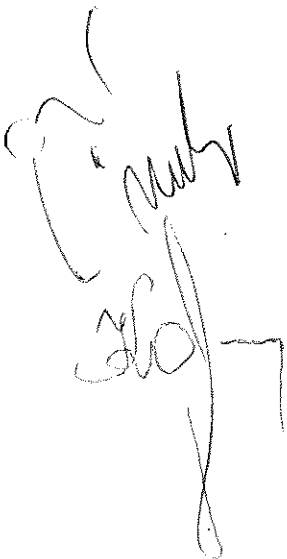
PREZES ZARZĄDU

mgr inż Marek Nielek



CZŁONEK ZARZĄDU

Andrzej Kobrzyński



REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH  
ul. Żubrów 3, tel./fax 422 57 40  
71-617 SZCZECIN  
Regon 810603823, NIP 851-10-11-983