

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH  
ul. Żubrów 3, tel. 91 422 57 40; fax 91 4213715  
71-617 SZCZECIN  
Regon 810603823, NIP 851-10-11-983

Szczecin, dnia 9.12.2016r.

*Woxypcy*  
*09.01.2017*  
*Pr. 706*  
*lxii - RN*

**Rada Nadzorcza i Zarząd**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„KOLEJARZ”**  
**ul. 9 Maja 17**  
**71 - 136 Szczecin**

W wyniku umowy zawartej w dniu 12.09.2016 r. pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie a Spółdzielnią Mieszkaniową "KOLEJARZ" w Szczecinie w dniach 29.09.2016 r. do 05.12.2016 r. została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. Przedmiotem badania lustracyjnego były następujące zagadnienia:

- Zagadnienia organizacyjne i samorządowe Spółdzielni,
- Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni,
- Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
- Działalność inwestycyjna,
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- Gospodarka remontowa,
- Gospodarka finansowa spółdzielni, w tym sprawdzenie prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za 2015 rok,
- Sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji,
- Wykorzystanie środków publicznych w tym pomocowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88 Prawa spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych. Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa i pozostałych członków Zarządu spółdzielni. Informacji udzielali również pracownicy spółdzielni zgodnie z pełnionymi funkcjami i posiadaną wiedzą merytoryczną.

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,
- książki obiektów budowlanych i protokoły z przeglądów okresowych,

- dokumentacja dotycząca wykonania prac o charakterze remontowym,
- 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 stanowią całość.

Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ" w Szczecinie przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego w art. 91 ustawy z dnia 16 września 1992 r. Prawo spółdzielcze; poprzednia lustracja kompleksowa została przeprowadzona w okresie od 22 stycznia 2014 r. do 18 kwietnia 2014 r. za okres od 01 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2012 r. Spółdzielnia wypełniła również obowiązek art. 93 § 4 ww. ustawy przedstawiając na najbliższym (po lustracji) Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni w dniach 03.06.2014r – 16.06.2014r. (uchwała nr 24/2014) wnioski zawarte w liście polustracyjnym Związku, opracowanym na podstawie protokołu z badań lustracyjnych. 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 .

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym.

Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości w zakresie:

- terminowości zwoływania Walnego Zgromadzenia,
- przebiegu obrad, a także sposobu prowadzenia dokumentacji pracy tego organu.

Dokumentacja obrad jest kompletna, a sposób dokumentowania przebiegu obrad nie budzi zastrzeżeń.

W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na 3 - letnią kadencję, w dniach 03.06.2014 do 24.06.2014 r. Wyboru dokonywano w związku z upływem kadencji poprzedniej Rady Nadzorczej.

Działania Rady Nadzorczej cechowała dbałość o prawidłową gospodarkę 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 spełnia wymogi regulaminowe odnośnie ich autoryzacji przez upoważnionych członków Rady.

Uchwały Rady Nadzorczej nie naruszały 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 Walnym Zgromadzeniem.

Praca Zarządu jest prawidłowo udokumentowana, działalność Zarządu w sprawach organizacji pracy, obsługi członków i koordynacji zarządzania zasobami mieszkaniowymi należy ocenić pozytywnie. Lustracja wykazała, że zgodnie z zapisami Statutu Zarząd Spółdzielni ściśle współpracuje z Radą Nadzorczą.

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.

Spółdzielnia w sposób prawidłowy prowadzi dokumentację związaną ze stosunkiem pracy. Akta osobowe pracowników są prowadzone prawidłowo i zawierają niezbędne dokumenty, zakresy obowiązków, uprawnień jak i odpowiedzialności. Obowiązująca na dzień wykonywania czynności lustracyjnych struktura organizacyjna dostosowana jest do działalności statutowej Spółdzielni. Nie stwierdzono przekroczenia w stosunku do zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą ilości etatów.

Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni. Większość nieruchomości gruntowych stanowi własność Spółdzielni bądź są w użytkowaniu wieczystym.

W zakresie spraw członkowskich zastrzeżeń nie budzi sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej i rejestrów, w tym wymagany przez art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste. Ustanawianie praw do lokali mieszkalnych oraz ich wynajem odbywa się zgodnie ze statutem i regulaminami.

Spółdzielnia zarządza 112 budynkami mieszkalnymi, oraz 109 lokalami użytkowymi i 267 garażami. Biura administracji zapewniają pełną obsługę zasobów i osób w nich zamieszkałych. Bieżąca konserwacja zasobów realizowana jest poprzez służby wewnętrzne spółdzielni oraz podmioty zewnętrzne.

Lokale mieszkalne zajmowane są na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lokatorskiego prawa do lokalu, oraz odrębnej własności i najmu.

W badanym okresie Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

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

Pozytywnie należy ocenić stan techniczno - estetyczny budynków i klatek schodowych, oraz utrzymanie czystości i porządku w otoczeniu budynków.

Spółdzielnia posiada aktualne umowy z dostawcami mediów, usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, umowy zapewniają ochronę jej interesów.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła zgodnie z wymogami prawa, okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów, a wyniki tych przeglądów były między innymi podstawą do określenia jej potrzeb remontowych, oraz opracowania corocznych planów remontowych. Dla każdego budynku prowadzone są książki obiektu budowlanego. Spółdzielnia, w badanym okresie, wypełniała obowiązki w zakresie wykonywania wymaganych przepisami prawa przeglądów instalacji technicznych w budynkach.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowali obcy wykonawcy, wybierani zgodnie z przyjętymi wewnątrznie unormowaniami prawnymi. Zakres prac remontowych w formie planów był corocznie przyjmowany przez Radę Nadzorczą.

W latach 2013 - 2015 nakłady na remonty zamknęły się kwotą 15.221.229,85 zł, finansowane były środkami własnymi, gromadzonymi na funduszu remontowym.

Ewidencja funduszu jest prowadzona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ( art.4 ust.4 UOSM) tj. odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia uzyskiwała ujemne wyniki z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Ogółem wyniki kształtowały się jak niżej;

- (-) 413.119,70 zł. za 2013 r.
- (-) 792.383,12 zł. za 2014 r.
- (-) 1.167.033,83 zł. za 2015 r.

Stan rozliczeń międzyokresowych z tytułu rozliczeń GZM na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosił (-) 1.167.033,83 zł i został pokryty nadwyżką uzyskaną z działalności gospodarczej .

Wskaźniki płynności kształtują się na prawidłowym poziomie.

Wskaźniki trwałości struktury finansowej potwierdzają bezpieczeństwo finansowe spółdzielni.

Wg stanu na 31.12.2015 r. wskaźnik zadłużenia lokali kształtował się na poziomie 6,11% rocznego wymiaru opłat (dla lokali mieszkalnych) i 27,46 % (dla lokali użytkowych).

Korzystny dla Spółdzielni jest fakt, że poziom zadłużenia wykazuje tendencje malejące.

Z ustaleń lustracji wynika, że księgi rachunkowe prowadzone są na bieżąco a sprawozdania finansowe sporządzane były prawidłowo i terminowo.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki kasowej spółdzielni, gotówka będąca w obrocie kasowym jest objęta ubezpieczeniem od kradzieży i zdarzeń losowych.

Sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe było zatwierdzone przez organ zatwierdzający - Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami Spółdzielnia przesała roczne sprawozdanie finansowe do Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum XIII Wydział Gospodarczy w Szczecinie oraz do Urzędu Skarbowego. Terminy ustawowe zostały zachowane.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny zawartej w niniejszym liście polustracyjnym pożądanym jest aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie działań w zakresie:

1. Stworzenia i wdrożenia „Polityki Bezpieczeństwa” dotyczącej dostosowania zasad działania spółdzielni do ustawy o ochronie danych osobowych.
2. Dalsza kontynuacja działań w zakresie windykacji zadłużeń lokali użytkowych wobec spółdzielni.

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

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

**CZŁONEK ZARZĄDU**

*Andrzej Kobrzyński*

**Z-ca Prezesa Zarządu**

*mgr Eugeniusz Wójcik*

**PREZES ZARZĄDU**

*mgr inż Marek Nielek*

**LUSTRATOR**

*Grażyna Kucińska*  
upr. lustr. nr 5752/10

**LUSTRATOR**

*Magdalena Kopaczewska*  
upr. nr 5944/2012