

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

45-075 Opole
ul. Krakowska 37/603
e-mail: rzrsmop@wp.pl
rzrsm@tlen.pl

tel. (77) 453-72-32 – sekretariat
tel. fax.(77) 441 -76- 43

PO/ 596 /17

Opole, dnia 12 lipca 2017r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA ul. M.Reja 5A 63-300 Pleszew	
Wpł.	13 -07- 2017
Nr	414 /2017

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko - Własnościowej
w Pleszewie.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu działając w oparciu o art.93 § 1, § 1a, ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z dnia 7 stycznia 2016r. poz. 21) oraz Instrukcję w sprawie lustracji spółdzielni mieszkaniowych przeprowadzanych przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu – zatwierdzonej uchwałą nr 4 Rady Nadzorczej Związku z dnia 20 stycznia 2011r., przeprowadził lustrację pełną w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pleszewie za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2016r.

Ustalenia dokonane przez lustratora Związku, obejmujące całokształt działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2016r. zostały zawarte w protokole lustracji, który przekazany został Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o Statut :

- zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 8/2013 z dnia 14 czerwca 2013r. wraz tekstem jednolitym Statutu, który postanowieniem z dnia 31 lipca 2013r. Sądu Rejonowego Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego został wpisany do rejestru sądowego;
- zmieniony uchwałą nr 8/2014 Walnego Zgromadzenia w częściach z dnia 10 czerwca 2014r. i 12 czerwca 2014r. Zmiany te postanowieniem z dnia 30 lipca 2014r. Sądu Rejonowego Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisano do rejestru przedsiębiorców;

- uchwałą nr 9/2015 z dnia 11.06.2015r. zmieniono Statut i uchwalono tekst jednolity Statutu, który postanowieniem z dnia 30 lipca 2014r. Sądu Rejonowego Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego został wpisany do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 00000153776;
- uchwałą nr 7A/2016 i 7/C/2016 Walnego Zgromadzenia z dnia 26 kwietnia 2016r. dokonano zmian w Statucie wraz z jednolitym tekstem Statutu postanowieniem z dnia 3 czerwca 2016r. Sądu Rejonowego Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisane zostały do rejestru przedsiębiorców.

Działalność Spółdzielni regulowały także wynikające ze Statutu regulaminy wewnętrzne oraz instrukcje.

Przeprowadzona lustracja działalności Spółdzielni w badanym okresie wykazała, że gospodarka w niej prowadzona była na zasadach:

- legalności, tj. zgodności działania z obowiązującymi przepisami prawa, Statutu, regulaminami i uchwałami organów statutowych Spółdzielni;
- gospodarności, tj. celowego i oszczędnego dysponowania środkami przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni oraz wykazania należytej dbałości o właściwe zabezpieczenie majątku;
- rzetelności, tj. dokumentowania wszystkich czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym.

Do pozytywnych efektów w działalności Spółdzielni zaliczyć należy:

- prawidłową organizację i dokumentację działalności organów samorządowych Spółdzielni tj. Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Zarządu, prowadzoną w oparciu o unormowania statutowe i regulaminy wewnętrzne;
- prowadzenie działalności w oparciu o roczne plany gospodarczo-finansowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą;
- prowadzenie działalności remontowej na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą;

- sporządzanie analiz wykonania planów gospodarczo-finansowych i przedstawienie ich do akceptacji przez Radę Nadzorczą;
- należyte sprawowanie przez Radę Nadzorczą kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni;
- dobry stan techniczny i porządkowy zasobów mieszkaniowych oraz terenów przyległych, bardzo dobry stan techniczny i estetyczny pomieszczeń administracyjno-biurowych;
- prowadzenie akt osobowych pracowników zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika (Dz. U. Nr 62 poz. 286 z późn. zm.);
- dokonanie okresowych przeglądów stanu technicznego zasobów mieszkaniowych rocznych i 5-cio letnich, zgodnie z wymogami art. 61 ustawy Prawo budowlane, dokonywanie wpisów do ksiąg obiektów budowlanych oraz właściwe prowadzenie dokumentacji z tym związanej;
- prowadzenie ewidencji kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art.4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. odrębnie dla każdej nieruchomości;
- prowadzenie ewidencji funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. odrębnie dla poszczególnych nieruchomości;
- prawidłowe prowadzenie rozliczeń z bankiem z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych i należnych odsetek co potwierdzają wyniki kontroli przeprowadzanych przez PKO BP S.A. w Koninie;
- właściwe prowadzenie gospodarki kasowej;
- zarządzanie wspólnotami, które jest dodatkowym źródłem wpływów:
 - za 2014 rok 23 905,72 zł
 - za 2015 rok 21 936,06 zł
 - za 2016 rok 22 417,50 zł
- terminowe sporządzenie za lata 2014 - 2016 sprawozdań rocznych z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych Spółdzielni, poddanie ich badaniu, zatwierdzenie ich przez Walne Zgromadzenia i terminowe

przekazanie ich do Sądu Rejonowego w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego i Urzędu Skarbowego w Pleszewie;

- uzyskanie dobrego poziomu wskaźników finansowych świadczących o stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.

Wystąpiły również uchybienia, jak niżej:

- nie zachowanie wymogu art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczącego rozliczania różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat w roku następnym;
- w latach 2014 -2015 Spółdzielnia nieprawidłowo łączy wynik uzyskany z pozostałej działalności operacyjnej (pożytki z reklam i lokali użytkowych) z wynikami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi;
- w latach 2015 – 2016 wykazywane ujemne wyniki wymiany wodomierzy pomniejszają wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- przeksięgowania w latach 2014 i 2015 nadwyżek zaliczek za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody na konto „207”, z przeznaczeniem ich na pokrycie niedoborów zaliczek z lat ubiegłych – w 2014 roku 174 000,00 zł, w 2015 roku 173 978,32 zł.

Na podstawie ustaleń lustracji Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przedkłada do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Stosownie do wymogów art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przestrzegać zasady, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. W zakresie rozliczania kosztów energii cieplnej i energii cieplnej zużywanej na potrzeby ciepłej wody stosować przepisy „Regulaminu rozliczania energii cieplnej” z dnia 29.04.2014r. z późn. zmianami oraz art. 45a ust. 4 ustawy z dnia 10.04.1997r. Prawo energetyczne.

Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący wniosków z przeprowadzonej lustracji. Stosownie do art. 93 § 1 b ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni

obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi i Walnemu Zgromadzeniu wniosków polustracyjnych wraz z określeniem sposobu ich realizacji.

Ponadto Zarząd Spółdzielni stosownie do art. 93 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji do wglądu.

PREZES ZARZĄDU

inż. Feliks Kamienik

Do wiadomości :

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Pleszewie celem przedstawienia wniosków z przeprowadzonej lustracji, zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu wraz z informacją o sposobie realizacji.