

Spółdzielczy
Regionalny Związek Rewizyjny
44-200 Rybnik, ul. J.F. Białych 5
NIP: 642-100-88-64

Rybnik, 2017-05-05

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"SZOBISZOWICE"
ul. Sztabu Powstańczego 3
44-100 Gliwice

W wyniku umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Szobiszowice” w Gliwicach, a Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Rybniku, w dniach 21.02.2017 r. – 25.04.2017 r. przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od ostatniej lustracji, tj. za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2016 r.

Zakres tematyczny przeprowadzonych badań wynikał z instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych, uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej, biorąc pod uwagę następujące kryteria:

1. legalności - tj. zgodności działania z obowiązującymi przepisami prawa, statutu, regulaminami i uchwałami organów statutowych spółdzielni
2. gospodarności - tj. celowego i oszczędnego dysponowania środkami na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni oraz wykazywanej należytej dbałości o właściwe zabezpieczenie majątku
3. rzetelności - tj. dokumentowania czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym

i przedstawiony Zarządowi na spotkaniu z lustratorem w dniu 21.02.2017 r.

Prezes Zarządu zobowiązał się powiadomić o rozpoczęciu lustracji Radę Nadzorczą Spółdzielni, zgodnie z wymogiem art. 92 § 1 Prawa spółdzielczego. Z przeprowadzonej lustracji sporządzony został protokół, przedstawiony Zarządowi i Radzie Nadzorczej w dniu 25.04.2017 r. i przyjęty bez zastrzeżeń.

Z ustaleń lustracji zawartych w protokole wynika:

Obecna lustracja jest kolejną lustracją ustawową. Poprzednia lustracja dotyczyła lat 2009-2012, obecna lat 2013-2016. Lustracji poddawane są więc okresy czteroletnie zamiast trzyletnich. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż wymogi obowiązujących przepisów prawa (art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze) nie zostały spełnione. Poprzednia lustracja przeprowadzona w okresie 18.03.2013 r. do 24.04.2013 r. za lata 2009 – 2012 przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie, wyartykułowała w treści protokołu 5 wniosków, które zostały przedłożone pod obrady Walnego Zgromadzenia, odbywającego się dnia 27 czerwca 2013 i przyjęte do realizacji uchwałą nr 10/2013.

Lustracja stwierdza, iż z oświadczenia Zarządu SM „Szobiszowice” wynika, że wszystkie wnioski zostały wykonane.

Statut Spółdzielni nowelizowano w okresie obecnie badanym: dnia 30 czerwca 2014 r. uchwałami Walnego Zgromadzenia nr 9/2014,10/2014 i 11/2014 oraz dnia 1 grudnia 2015 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 1/12/2015/NWZ.

Zmiany treści statutu dotyczyły:

- w roku 2014 – zmieniono § 1 ust.2, § 9 ust.1 i ust.2, § 94 ust.2 pkt 10
- w roku 2015 – dodano § 82 ust.4 pkt 3.

Wszystkie zmiany zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Gliwicach i ujawnione w tekście jednolitym statutu.

Lustracja stwierdza, iż Spółdzielnia na bieżąco aktualizowała w Krajowym Rejestrze Sądowym dokonywane zmiany treści statutu, zgodnie z wymogami prawa.

W protokole lustracji zostały przedstawione uwagi do treści Statutu..

Obowiązujące w Spółdzielni akty normatywne uchwalone zostały przez organy statutowo uprawnione. W objętym lustracją okresie dostosowywano treść części regulaminów wewnętrznych do unormowań statutowych oraz powszechnie obowiązujących aktów prawnych. Zdaniem lustracji pozostała część obowiązujących w Spółdzielni regulaminów również wymaga aktualizacji.

Ocena działalności organów samorządowych Spółdzielni sprowadza się do następujących stwierdzeń :

W badaniach lustracyjnych ustalono, iż w okresie lat 2013 – 2016 w Spółdzielni odbyły się 4 tzw. zwyczajne Walne Zgromadzenia przeprowadzone w ustawowych terminach - w okresie 6-ciu miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego - zgodnie z wymogiem prawa spółdzielczego (art. 39 § 1), tj.: dnia 27.06.2013 r., dnia 30.06.2014 r., dnia 23.06.2015 r., dnia 31.05.2016 r. oraz 3 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia tj. : dnia 12.11.2013r., dnia 1.12.2015 r., dnia 25.10.2016 r.

Na podstawie zbadanych dokumentów, lustracja stwierdza, iż Zarząd Spółdzielni zwoływał obrady Walnego Zgromadzenia, zgodnie ze swoimi uprawnieniami, w ustawowo przewidzianych terminach, stosując wymagane w tym zakresie procedury prawne (za wyjątkiem Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 27 października 2015 r.).

Rada Nadzorcza funkcjonuje jako organ Spółdzielni, na podstawie §§ 85 – 92 statutu oraz regulaminu, uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 28.06.2010 r.

W okresie badanym Rada Nadzorcza dzialala w skladach wybranych podczas Walnego Zgromadzenia tj. w roku 2010, 2013 i 2016 - w ilosci pieciu czlonkow - na kadencje 3 letnia. Procedura wyboru kandydatow do Rady, poprzedzana byla pisemnym zgloszeniem kandydatury na Walnym Zgromadzeniu dokonujacym wyboru Rady Nadzorczej na kolejna kadencje, prezentacja kandydata oraz zlozeniem oswiadczen, o ktorych mowa w §86 ust. 3 statutu.

Zbadana przez lustracje / metoda losowa / dokumentacja pracy Rady Nadzorczej za lata 2013/2015, a / metoda pelna / za 2016 r.- wykazala, iz posiedzenia organu zwolywane byly przez przewodniczacego przynajmniej jeden raz w miesiacu. Rada Nadzorcza prowadzi swoja dzialalnosc na podstawie postanowien Statutu oraz regulaminu rady nadzorczej uszczegolawiajacego zakres dzialania, tryb obradowania i podejmowania uchwal. Tematyka posiedzen i podjetych uchwal dotyczylo zakresu kompetencyjnego tego organu zakreślonego Prawem spoldzielczym i Statutem Spoldzielni.

Rada Nadzorcza dzialala na podstawie opracowanego i wdrozonego podstawowego planu pracy na dany rok z określeniem glownych tematow jakie beda omawiane na poszczegolnych posiedzeniach, co nie wyklucza oczywiscie mozliwosci korekt, ale prowadzi do dlugofalowego i poprawnego merytorycznie przygotowywania materialow na posiedzenia.

Lustracja stwierdza, iz dzialalnosc Rady Nadzorczej realizowana byla w sposob prawidlowy, przejrzysty, zgodny z obowiazujacymi przepisami prawa, przy duzym zaangażowaniu calego skladu osobowego, co zapewnilo wlasciwy nadzor i kontrole nad dzialalnoscia Spoldzielni.

Zarząd realizował swoje ustawowe zadania, określone w przepisach, planach gospodarczo – finansowych, realizując powierzone zadania w sposób efektywny. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych wlasciwosci innych organow, wymienionych szczegolowo w § 94 ust. 2 statutu oraz § 5 regulaminu organu, uchwalonego przez RN w dniu 30.09.2009 r. Zarząd podejmuje decyzje na posiedzeniach Zarządu Spoldzielni w formie uchwal. Nie stwierdzono naruszenia przez czlonkow Zarządu, kompetencji innych organow. Wszyscy czlonkowie Zarządu maja nawiązany ze Spoldzielnia stosunek pracy.

Struktura organizacyjna Spoldzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice” opiera sie na podporzadkowaniu komorek organizacyjnych z podzialem na trzy piony podlegle poszczegolnym czlonkom Zarządu.

W toku badan lustracyjnych stwierdzono, ze czlonkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie uczestniczyli we wladzach podmiotow gospodarczych prowadzacych dzialalnosc konkurencyjna wobec Spoldzielni.

Podczas lustracji zostal dokonany przeglad istniejacego systemu kontroli wewnetrznej. Przeprowadzone badanie nie ujawnilo niedociagnien w dzialaniu systemu kontroli wewnetrznej. Skargi, wnioski oraz postulaty czlonkow Spoldzielni przyjmowane sa bezposrednio przez poszczegolne komorki organizacyjne na biezaco. Natomiast zarowno Przewodniczacy Rady Nadzorczej jak i Prezes Zarząd przyjmują interesantow w wyznaczonych dniach i godzinach po wcześniejszym umowieniu terminu spotkania.

Generalny wniosek z przeglądu przeglądu stanu technicznego i estetyczno – porządkowego nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sprowadza się do stwierdzenia, iż czynione przez Spółdzielnię zabiegi remontowe, konserwacyjne i modernizacyjne są widoczne i prowadzą do znacznej poprawy stanu technicznego i estetycznego zasobów.

Analiza kosztów i przychodów GZM pozwala stwierdzić, że przychody w badanym okresie corocznie przewyższały koszty o znaczną kwotę.

Zaległości w badanym okresie są najwyższe w strukturze powyżej 5 miesięcy. Pomimo tego, że w latach 2015 i 2016 odnotowano tendencję spadkową to zdaniem lustracji zaległości w opłatach od lokali użytkowych są nadal bardzo wysokie.

Stan zaległości w lokalach mieszkalnych zarówno w liczbach bezwzględnych jak i w ujęciu procentowym wprawdzie systematycznie spada jednakże nadal stanowi stosunkowo wysoki procent. Zdaniem lustracji szczególnie niepokojący jest wysoki poziom zaległości w strukturze powyżej 5 – ciu miesięcy.

Pomimo wielu podejmowanych działań windykacyjnych sytuacja w zakresie zmniejszenia stanu zaległości w opłatach zarówno od lokali mieszkalnych jak i użytkowych odbiega od średniej i może w przyszłości mieć niekorzystny wpływ na płynność finansową Spółdzielni. Należy zintensyfikować działania zmierzające do poprawy ściągalności należności.

Potrzeby remontowe Spółdzielni ustalane były na podstawie corocznych przeglądów zasobów. Przed konstruowaniem planu remontów, brano pod uwagę również wnioski zgłaszane przez członków.

Prace remontowe realizowane są na podstawie planów remontowych, przedkładanych przez Zarząd każdego roku Radzie Nadzorczej do uchwalenia. Stan funduszu remontowego na koniec lustrowanego okresu wykazuje znaczne kwoty co związane jest z kumulowaniem środków na potrzeby remontowe (termomodernizacja zasobów i remont urządzeń dźwigowych) w przyszłych latach zgodnie z przyjętymi Kierunkami rozwoju działalności Spółdzielni.

Szczegółowo gospodarka finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice” za lata 2013 i 2015 omówiona została w opiniach niezależnego Biegłego Rewidenta.

Na podstawie ustaleń lustracji wyrażonych w protokole oraz niniejszego listu polustracyjnego Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Rybniku przekazuje następujące wnioski polustracyjne:

1. Bezwzględnie przestrzegać ustawowego obowiązku poddawania spółdzielni badaniu lustracyjnemu przynajmniej raz na trzy lata.
2. Należy dostosować treść Statutu Spółdzielni do postanowień powszechnie obowiązujących przepisów z równoczesnym uaktualnieniem niektórych regulaminów.

3. Z uwagi na utrzymujące się zaległości we wnoszeniu opłat przez użytkowników lokali (mieszkalnych i użytkowych) należy zintensyfikować - głównie w grupie zaległości powyżej 6 miesięcy - wszelkie prawem dopuszczalne działania zmierzające do poprawy ściągalności należności.
4. Należy rozważyć wprowadzenie do porządku obrad Rady Nadzorczej stałego punktu w zakresie monitorowania zmian w zaległościach we wnoszeniu opłat przez użytkowników lokali.

Potwierdzam odbiór oryginału ;

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Technicznych

Jerzy Muteła

PREZES ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej "Sobieszowice"

Przemysław Miszczyk

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy

Zuzanna Cieśla

PREZES

Stary Rewident Nr upraw. KIBR Nr 842

Jadwiga Deja

