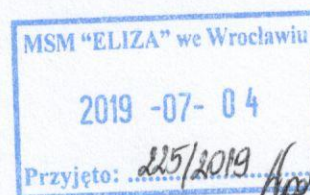




Wrocław dnia 27.06.2019 r.



Rada Nadzorcza i Zarząd
Mała Spółdzielnia Mieszkaniowa „Eliza”
ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 110
50-307 WROCLAW

Ldz; ZLSP 109/19

W wyniku umowy zawartej w dniu 25 marca 2019 roku pomiędzy Związkiem Lustracyjnym Spółdzielni Pracy Delegaturą Regionalną we Wrocławiu z siedzibą we Wrocławiu ul. H. Dąbrowskiego 42, a Małą Spółdzielnią Mieszkaniową „ELIZA” z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Dworcowej 16A w dniach od 29.04.2019 r. do 14.06.2019 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna polegająca na zbadaniu całokształtu Spółdzielni za okres sześciu lat od 01.01.20013 do 31.12.2018 roku.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków organów samorządowych Spółdzielni.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd pod stwierdzeniem „**Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy**”.

W trakcie lustracji ustalono, że Spółdzielnia **nie** wywiązała się z obowiązku poddania się przynajmniej raz na trzy lata lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania, a wnioski z poprzedniej lustracji nie zostały w całości zrealizowane.

W zakresie zagadnień organizacyjnych Spółdzielnia w roku 2019 zaktualizowała statut, a posiadane przez nią regulaminy będą wymagały dostosowania do wprowadzonych w statucie zmian.

Walne zgromadzenia w dwóch ostatnich latach lustrowanego okresu zwołane zostały w poprawnych terminach i wyeliminowano w ten sposób występujące wcześniej nieprawidłowości.

Wyborów rady nadzorczej w roku 2015 dokonano w niepełnym składzie trzech osób, a w trakcie kadencji jedna z tych osób złożyła rezygnację. Mimo, że rada nadzorcza działa w niepełnym wymaganym **ustawą** składzie, zarząd nie zwołał walnego zgromadzenia w celu jej uzupełnienia. Kontrola lustracyjna nie wykazała nieprawidłowości, co do zgodności uchwał podejmowanych przez radę nadzorczą ze statutem i ogólnie obowiązującymi przepisami prawa. Nie dopełniono jednak obowiązku podejmowania przez radę nadzorczą decyzji w sprawie badania sprawozdania finansowego. Wynagrodzenia rady nadzorczej wypłacane były poprawnie.

Lustracja nie wykazała istotnych nieprawidłowości w zakresie działalności zarządu. Uchwały zarządu podejmowane były one zgodne z obowiązującymi przepisami i dotyczyły spraw należących do jego kompetencji, a dokumentacja posiedzeń prowadzona była prawidłowo. Wynagrodzenie dla prezesa zarządu ustalało walne zgromadzenie.

Obowiązująca w Spółdzielni struktura organizacyjna zapewniała prawidłową realizację jej zadań.

W Spółdzielni opracowano i wdrożono regulacje dotyczące ochrony danych osobowych.

W zakresie gospodarki gruntami ustalono, że Spółdzielnia posiadała jedną działkę gruntu stanowiącą jej własność. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie gospodarowania gruntami.

Badania lustracyjne dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. W spółdzielni prowadzona jest dokumentacja członkowsko – lokalowa, obejmująca: teczki lokali i rejestr członków. Konieczne jest jednak zaprowadzenie rejestru lokali, dla których ustanowiono odrębne księgi wieczyste.

Spółdzielnia posiadała ustalone statutowo zasady przyjmowania członków. Lustracja nie wykazała sytuacji polegających na ograniczeniu praw członkowskich określonych statutem lub przepisami ustawowymi.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi lustrator przeprowadził wizytację zasobów mieszkaniowych przy udziale prezesa spółdzielni. W trakcie wizytacji nie



stwierdzono zagrożeń wynikających ze stanu technicznego lub sanitarnego budynku i jego otoczenia. Ogólny stan estetyczny i porządkowy oceniono, jako dobry.

Zasady ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych określa statut Spółdzielni oraz regulamin rozliczania kosztów zużytego ciepła. Po zakończeniu przyjętego okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonała indywidualnych rozliczeń z tytułu dostawy ciepła i wody z użytkownikami lokali. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie ustalania opłat za użytkowanie lokali.

Kontrola umów zawartych z najemcami lokali użytkowych wykazała, że skutecznie chronią one interesy Spółdzielni.

Stan zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych wyniósł 21 % rocznego wymiaru opłat. Wysokość zadłużenia stanowiła zagrożenie dla gospodarki finansowej Spółdzielni, a system windykacji należności nie zapewniał skutecznej ochrony interesów Spółdzielni.

Zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali użytkowych wynosiły 1,0 % rocznego wymiaru opłat i w gospodarce Spółdzielni był pomijalnie mały.

Spółdzielnia w okresie objętym kontrolą posiadała zawarte umowy na dostawę mediów i usług komunalnych, posiadała też urządzone miejsce do gromadzenia odpadów komunalnych z uwzględnieniem selektywnego ich gromadzenia,

Nadzór techniczny nad zasobami Spółdzielni sprawuje prezes zarządu. Dokumentacja czynności nadzoru technicznego prowadzona była prawidłowo, a w okresie objętym kontrolą przeprowadzono wymagane przepisami kontrole stanu technicznego instalacji i budynku.

Roczne rzeczowo-finansowe napraw i remontów określone były w planie gospodarczo finansowym Spółdzielni. Nakłady poniesione na remonty były niższe jak planowane, a stan funduszu remontowego wzrastał w każdym kolejnym roku badanego okresu.

W spółdzielni nie określono zasad postępowania przy doborze obcych wykonawców prac remontowych i budowlanych, zdania te należą do prezesa zarządu. W okresie objętym kontrolą Spółdzielnia nie zawierała umów o wykonanie prac budowlanych, których zlecenie wymagało przeprowadzenia przetargu. Przeprowadzona kontrola lustracyjna nie wykazała, nieprawidłowości w sposobie zawierania umów z wykonawcami prac remontowo – budowlanych.

W Spółdzielni funkcjonowały zasady polityki rachunkowości nie wprowadzono natomiast norm wewnętrznych określających zasady gospodarki finansowej.

W okresie objętym kontrolą Spółdzielnia prowadziła kasę podręczną, w której przechowywano środki przeznaczone na drobne zakupy i nie przyjmowano w niej opłat za użytkowanie lokali. Począwszy od września 2017 roku Spółdzielnia nie prowadzi kasy, a drobne zakupy lub opłaty dokonywane były przy pomocy kart płatniczych będących w dyspozycji członków zarządu.

Zgodnie z przepisami Spółdzielnia sporządzała i przekazała do właściwych urzędów sprawozdania finansowe. Sprawozdania nie były jednak poddawane badaniu w oparciu o przepisy ustawy „Prawo spółdzielcze”.

Spółdzielnia prowadziła ewidencję kosztów ogólnych, które były następnie rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

Sytuacja finansowa Spółdzielni pozwalała na terminowe regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno – prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Na koniec poszczególnych lat okresu objętego kontrolą Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe, które były umieszczane na lokatach bankowych.

Spółdzielnia wykonała w całości zadania wynikające z postanowień ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” i dokonała ustalenia samodzielności lokali. W okresie objętym kontrolą nie wpłynęły wnioski dotyczące wyodrębnienia własności lokali.

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz oceny niniejszego listu po lustracyjnego konieczne jest, aby organy statutowe Spółdzielni podjęły działania polegające na:

1. Poddawaniu Spółdzielni lustracji przynajmniej raz na trzy,
2. Dostosowaniu regulaminów do wprowadzonych w statucie zmian,
3. Niedopuszczaniu, aby liczba członków rady nadzorczej spadła poniżej trzech,
4. Podejmowaniu przez radę nadzorczą decyzji w sprawie badania sprawozdania finansowego,
5. Zaprowadzeniu rejestru lokali, dla których ustanowiono odrębne księgi wieczyste,
6. Doprowadzeniu do rozliczenia zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne,
7. Uchwaleniu zasad gospodarki finansowej,

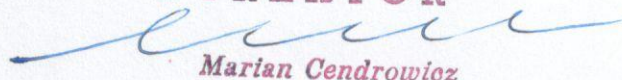


Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie postanowieniami ustawy „Prawo spółdzielcze” wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez radę nadzorczą najbliższemu walnemu zgromadzeniu.

O sposobie realizacji przedstawionych wniosków z lustracji zarząd Spółdzielni zobowiązany jest powiadamiać związek przeprowadzający lustrację i kolejne walne zgromadzenie.

Związek Lustracyjny Spółdzielni Pracy
w Warszawie
Delegatura Regionalna
ul. Dąbrowskiego 42. 50-457 Wrocław
tel. 71/ 355-60-83,
NIP 526-10-45-091 REGON 011538751

DYREKTOR



Marian Cendrowicz