S.M. "PRZECŁAW"
wpł. 27 -08- 2021
L. dz. .....

OGÓLNOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
WIEJSKICH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
z Siedzibą w PRZECŁAWIU 27
72-005 PRZECŁAW, NIP 8521144970

Przecław dnia 25.08.2021

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRZECŁAW"
w Przecławiu
72-005 Przecław 54B

L.dz. 315/2021

LIST POLUSTRACYJNY

W wyniku zawartej umowy w dniu 24.06.2021 r. nr 5/06/2021 r. pomiędzy Ogólnopolskim Związkiem Rewizyjnym Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Przecławiu a Spółdzielnią Mieszkaniową „PRZECŁAW" w Przecławiu w dniach od 20.07.2021 r. do 09.08.2021 r. została przeprowadzona przez Związek pełna lustracja spółdzielni za lata: **2018, 2019, 2020**.
Lustrację rozpoczęto w dniu 20.07.2021 r., wpisano do książki kontroli w poz. 9 .
Większą część badań lustracyjnych przeprowadzono w siedzibie spółdzielni a pozostałą część, ze względu na ogłoszony w kraju stan zagrożenia epidemiologicznego (COVID-19), zdalnie korzystając z usług telefonicznych i internetowych.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Stan organizacyjno-prawny Spółdzielni,
2. Organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
3. Struktura organizacyjna służb pracowniczych,
4. Stan prawny gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni,
5. Sprawy członkowskie,
6. Sprawy lokalowe,
7. Działalność inwestycyjna,
8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
9. Gospodarka remontowa,
10. Gospodarka finansowa,
11. Wyodrębnione organizacyjnie i gospodarczo jednostki Spółdzielni,
12. Realizacja wymogów wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
13. Realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.

Celem lustracji było:

- sprawdzenie przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu, uchwał, regulaminów i zawartych umów,
- kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
- wskazanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni,
- przedstawienie Zarządowi i Radzie Nadzorczej spółdzielni zaleceń polustracyjnych oraz ogólnej oceny spółdzielni.,

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego pod względem

rzetelności i prawidłowości w rozumieniu art.88 a Prawa Spółdzielczego.
W trakcie lustracji zbadano sprawozdania w zakresie terminowości i kompletności ich sporządzenia, zatwierdzenia oraz przekazywania do KRS i Urzędu Skarbowego. Sporządzone sprawozdania spełniają wymogi Ustawy o rachunkowości.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Spółdzielni oraz pracownika administracyjno- ekonomicznego.
Ustaleniom lustracji służyły szczególnie:
- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych spółdzielni,
- ewidencja finansowo – księgowa oraz sprawozdania finansowe,
- inne istotne dokumenty dotyczące zakresu badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Prezesa Zarządu Spółdzielni i ma moc dokumentu urzędowego. Z badań lustracyjnych sporządzono 4 jednobrzmiące protokoły. (dla Spółdzielni, Rady Nadzorczej, Związku Rewizyjnego i lustratora).

Poprzednia lustracja pełna z działalności Spółdzielni za lata 2015-2017 przeprowadzona była przez OZRWSM w Przecławiu w roku 2018, czym spełniono obowiązek lustracyjny określony w art. 91 ustawy Pr. sp.
Ocena działalności spółdzielni, wnioski wynikające z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności spółdzielni oraz zalecenia zawarte w liście polustracyjnym zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków w roku 2018, czym został spełniony art. 93 § 4 ww ustawy.

W badanym okresie przedmiotowa spółdzielnia poddana była kontroli przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Policach, która zakończyła się pozytywnie dla spółdzielni nie sformowano żadnych wniosków do wykonania.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia działała w oparciu o Statut przyjęty do stosowania w dniu 2912.2003 r. z póź. zmianami.
Posiadane unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikają z potrzeb statutowych spółdzielni, dostosowane są do nich.

Walne Zgromadzenia Członków zwoływane były w terminach ustawowych i według norm przypisanych. Przebiegały prawidłowo, podjęte uchwały są ważne a dokumentacja jest kompletna, nie budzi zastrzeżeń od strony formalnej.

W okresie objętym badaniem pracował pięcioosobowy skład Rady Nadzorczej, zgodnie z zakresem swoich kompetencji, zajmował się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając rolę kontroli i nadzoru. Rada brała udział w organizowaniu Walnego Zgromadzenia Członków

Nie stwierdzono nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Pracę tego organu szczegółowo Zarząd prezentuje w „Sprawozdaniach z działalności Zarządu" przedkładanych WZC jako część integralną sprawozdania finansowego. Działalność Zarządu była pozytywnie oceniana przez organy Spółdzielni poprzez przyjęcie sprawozdań z jego działalności, sprawozdań finansowych oraz udzielanie absolutorium poszczególnym jego członkom.
Prezes Zarządu na stanowisku pracuje od 20.03.2014 r., jego zastępca od 13.11.2019 r., po rezygnacji poprzedniego zastępcy.
Lustracja wykazała, że Zarząd ściśle współpracuje z Radą Nadzorczą.

Spółdzielnia na bieżąco dokonywała aktualizacji danych podmiotu w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Szczecinie.
Aktualizacja danych dotyczyła zmian składu osobowego w Zarządzie, w Radzie Nadzorczej i informacji o złożeniu rocznych sprawozdań finansowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Struktura organizacyjna Spółdzielni w pełni zabezpiecza realizację zadań statutowych. Spółdzielnia zatrudnia średnio 3 osoby na umowę menadżerską i umowę o pracę w niepełnym wymiarze czasu: jest to Prezes Zarządu, pracownik administracyjno- ekonomiczny oraz pracownik -konserwator
W razie potrzeby zleca prace w ramach umów cywilno- prawnych.
Dokumentacja pracownicza prowadzona jest prawidłowo zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściwie jest archiwowana a zasady wynagradzania i organizacji pracy nie odbiegają od norm zawartych w Kodeksie Pracy..

Z ustaleń lustracji wynika, iż posiadane grunty to w większości tereny wokół budynków mieszkalnych nieodpłatnie otrzymane od AWRSP, które prawnie są uregulowane i stanowią własność spółdzielni dla których prowadzone są Księgi Wieczyste.

Sprawy członkowskie w badanej spółdzielni prowadzone są prawidłowo, członkowie przyjmowani byli uchwałą Zarządu na podstawie złożonej deklaracji. Po nowelizacji U.O.S.M na podstawie prawnego tytułu do lokalu. Na bieżąco prowadzony jest Rejestr członków, wymagany Prawem Spółdzielczym.

Wszystkie budynki zarządzane i administrowane przez spółdzielnię posiadają książki obiektu budowlanego i sposób ich prowadzenia odpowiada ogólnym wymogom art.64 Prawa Budowlanego. W badanej jednostce wykonano wszystkie niezbędne przeglądy nakazane w/w ustawą.
Przeprowadzony w czasie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należytym stanie estetyczno – porządkowym oraz technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Przed budynkami są chodniki i miejsca do parkowania pojazdów, mieszkańcy mają umożliwioną segregację odpadów. Potrzeby remontowe wynikają z przeglądów jak również z zarejestrowanych zgłoszeń przez mieszkańców, wykonywanych przez firmy zewnętrzne jak również systemem gospodarczym przez pracownika spółdzielni.
Roboty remontowe i inne usługi wykonywane przez obcych wykonawców, wyłaniani są w procedurach ustalonych i nadzorowanych przez organy spółdzielni. Z ustaleń lustracji wynika, że umowy zawierane z dostawcami usług są kompletne a ich postanowienia w zakresie ochrony interesów spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

W kwestii rozliczania należności obciążających członków z tytułu eksploatacji stwierdza się, że ceny kalkulowane są prawidłowo, w niewielkim stopniu wzrastają, zabezpieczając tym samym interes mieszkańców.
Z badań lustracyjnych wynika, że przedmiotowa spółdzielnia różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat zwiększają odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
Decyzje o przeznaczeniu tych różnic w poszczególnych latach podejmowało WZC stosowną uchwałą w tym zakresie.

Prowadzona polityka windykacyjna spółdzielni jest bardzo skuteczna, średni wskaźnik zadłużenia w stosunku do przypisu rocznego jest zadawalający i wynosi 4,11%.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona jest na podstawie opracowania „ Zasad - polityka rachunkowości". Księgi rachunkowe prowadzone są w języku polskim, w walucie polskiej, w siedzibie Biura Księgowo-Handlowego Ewa Polonis, ul. Różowa 12/5, 70-781 Szczecin, z którym spółdzielnia ma zawartą umowę outsourcingu na prowadzenie ksiąg rachunkowych.

Sprawozdania finansowe zatwierdzane są przez organy posiadające kompetencje w tym zakresie.

Spółdzielnia decyzją Zarządu nie stosuje obrotu gotówkowego (wszystkie operacje wykonywane są w obrocie bezgotówkowym)

Na obsługę bankową ma zawartą umowę z Bankiem PKO BP w Szczecinie i posiada 3 wyodrębnione konta bankowe:

-rachunek bieżący x 2 (wpłat, wypłata),

-rachunek oszczędnościowy - lokacyjny.

Według bankowej karty wzorów podpisów potwierdzonej przez bank osobami uprawnionymi do dysponowania środkami na rachunkach są członkowie Zarządu

Spółdzielnia nie posiłkuje się kredytami, ogólna sytuacja finansowa spółdzielni jest dobra, spółdzielnia posiada własne środki finansowe co pozwala na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym i wobec dostawców. Wynik płynności finansowej wynosi 1,30 na optymalny 1,5-2,00.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na każdej nieruchomości, którego źródłem finansowania są bezpośrednie wpłaty mieszkańców.

Spółdzielnia w dość znacznym stopniu wdrożyła Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych (RODO) , które weszło w życie dnia 25 maja 2018 r. a przede wszystkim przeszkoliła pracowników i innych kontrahentów w tym zakresie jak również powiadomiła, że administratorem ich danych osobowych jest: Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZECŁAW" w Przecławiu że z wielkim poszanowaniem będzie chronić dane osobowe i w jakim celu będą przetwarzane.

Spółdzielnia realizowała obowiązki wynikające z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo Spółdzielcze praz wewnętrznych uregulowań prawnych a działania te oraz inne uwarunkowania z nimi związane przywołano w protokole z lustracji.

Wnioski (zalecenia) polustracyjne:

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i nie ma potrzeby formułowania wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą, zgodnie z art.46§1.pkt. 7 i art. 93 §4 Prawo spółdzielcze, Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Postępowanie organów spółdzielni w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków lustracji:

1. Rada Nadzorcza na posiedzeniu przyjmuje wnioski i wyniki lustracji przedstawione w liście polustracyjnym,
2. Zarząd Spółdzielni umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący wniosków i wyników z lustracji,
3. Rada Nadzorcza przedstawia, zgodnie z art.46 § 1.pkt. 7 i art. 93 § 4 Prawo spółdzielcze wnioski na Walnym Zgromadzeniu Członków.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku Rewizyjnego o sposobie realizacji wniosków i zaleceń.

LUSTRATOR
Nr upr. 5395/06
Anna Pułkownik

OGÓLNOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
WIEJSKICH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
z Siedzibą w PRZECŁAWIU 27
72-006 PRZECŁAW, NIP 852114970

PREZES ZARZĄDU
Jan Zawłocki