

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA w SEJNACH	
WPLYNĘŁO	
dnia .....	21.07.2015
L. dz. ....	324
zał. ....	
podpis .....	<i>[Signature]</i>

Białystok 17.07.2015 r.

L.Dz 181 /2015

**Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Sejnach**

Zgodnie z porozumieniem zwanym w dniu 23.02. 2015 roku pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Białymstoku, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Sejnach, Związek w dniach od 22 maja 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku przeprowadził lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.
2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni – statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni, organizacja służb etatowych, struktura organizacyjna, zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzenia, funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej, rozpatrywanie skarg i wniosków.
3. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.
4. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi – stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych, koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali, gospodarka lokalami użytkowymi, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.

5. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości – nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości, finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości, wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.
6. Gospodarka finansowa Spółdzielni – podstawy normatywne gospodarki finansowej, efektywność gospodarki finansowej.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja związana z uchwalaniem planów gospodarczych oraz ustalaniem opłat dla użytkowników lokali,
- dokumentacja dotycząca wykonania remontów,
- dokumenty finansowo-księgowe.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego w art. 91 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze. Poprzednia lustracja pełna przeprowadzona została w dniach od 18.06. do 20.07.2012 roku przez Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku i objęła całość jej działania za okres od dnia 01.01.2009 r. do 31.12.2011 r.

Zgodnie z art. 93 § 4 ww. ustawy Rada Nadzorcza przedstawiła wyniki lustracji na Walnym Zgromadzeniu, które obradowało w dniu 6.04.2013 roku. Podjęto uchwałę nr 6/2013 w sprawie przyjęcia wniosku polustracyjnego.

Z poczynionych ustaleń wynika, że wniosek z poprzedniej lustracji został zrealizowany – opracowano i zatwierdzono regulamin organizacyjny Spółdzielni.

W świetle ustaleń lustracji:

- Spółdzielnia posiadała w badanym okresie, wymagane statutem i aktami normatywnymi wyższego rzędu, unormowania wewnętrzne w formie regulaminów, zasad i instrukcji.
- Statut Spółdzielni uwzględnia w swych unormowaniach aktualny stan prawny wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy – Prawo spółdzielcze.

- Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień odnośnie sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń;
- Uwag i zastrzeżeń nie budził również tryb obradowania i udokumentowania przebiegu obrad Walnych Zgromadzeń, a podjęte uchwały mieściły się w ustawowych i statutowych kompetencjach tego organu i objęte były porządkiem obrad doręczonym członkom w sposób przewidziany w ustawie i statucie;
- Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji, prawidłowo wypełniała swoje funkcje kontrolne, nadzorcze i normatywne. Decyzje Rady Nadzorczej nie naruszały uprawnień zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni. W badanym okresie dokonano wyboru Rady Nadzorczej, w związku z upływem jej kadencji, a lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian.
- Zarząd, jako organ kolegialny, zajmował się całokształtem spraw Spółdzielni należących do jego kompetencji a podjęte uchwały zgodne były z przepisami prawa.
- Struktura organizacyjna, zatwierdzona prawidłowo przez radę nadzorczą, odpowiadała potrzebom w zakresie prowadzonej przez Spółdzielnię działalności określonej ustaleniami Statutu, w szczególności w zakresie zarządzania nieruchomościami spółdzielczymi.
- Dokumentacja pracownicza odpowiadała przepisom kodeksu pracy i wydanym na jego podstawie przepisom wykonawczym.
- Badania dotyczące zagadnień członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami nie wykazały nieprawidłowości. Spółdzielnia posiada wymagane prawem rejestry, dokumentacja członkowska prowadzona przez Spółdzielnię spełnia wymogi określone w przepisach „Prawa spółdzielczego”.
- Odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielnia prowadzi ewidencję oraz rozliczanie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zgodzie z wymogami art. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Stawki opłat eksploatacji podstawowej od lokali mieszkalnych zostały ustalone na poziomie zapewniającym pełne pokrycie kosztów utrzymania w skali całej Spółdzielni i w jednakowej wysokości we wszystkich nieruchomościach

mieszkalnych. W odniesieniu do członków spółdzielni pomniejszono wysokość stawki opłat, z tytułu korzystania przez nich z pożytków i innych przychodów z własnej działalności – zgodnie z art.5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stosując zasadę jednakowych pomniejszeń we wszystkich nieruchomościach.

- Obowiązkowe przeglądy obiektów budowlanych i instalacji wymagane art.62 ustawy – Prawo budowlane, przeprowadzono terminowo i fakt przeprowadzenia przeglądów odnotowany został w książkach obiektu budowlanego.
- W latach 2012 – 2014 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych zasobów Spółdzielni wyniosły łącznie 2.178.541,00 zł. Nakłady te zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, kredytem bankowym i uzyskaną premią termomodernizacyjną. We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia ponosiła nakłady na realizację robót energooszczędnych – na ocieplenia ścian budynków łącznie z wymianą okien i drzwi. Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w drodze przetargów nieograniczonych, a zawarte z nimi umowy zapewniały właściwą ochronę jej interesów.
- Spółdzielnia posiada prawidłowo określone podstawy normatywne gospodarki finansowej i ewidencji księgowej ujęte w regulaminie gospodarki finansowej zaktualizowanym do obowiązujących przepisów prawa. Ewidencja księgowa Spółdzielni była prowadzona w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości, obejmujące m.in. Zakładowy Plan Kont. Zasady te dostosowane są do wymogów ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe Spółdzielni zostały sporządzone terminowo, zatwierdzone przez doroczne Walne Zgromadzenia i przekazane w wymagany prawem terminie (art.69 ustawy o rachunkowości) do instytucji uprawnionych.
- Spółdzielnia posiada zadłużenia z tytułu długoterminowych kredytów spłacanych na zasadach określonych przepisami ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych oraz kredytów na ocieplenie budynków.

Sposób prowadzenia ewidencji księgowej i spłat tych kredytów objęty był kontrolami bankowymi, które nie wykazały nieprawidłowości.

- W badanym okresie część wolnych środków finansowych Spółdzielni została zdeponowana na terminowych lokatach bankowych, od których to lokat uzyskała przychody z tytułu odsetek, a przychody te zasilily jej gospodarkę.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji należy stwierdzić, iż działalność Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach w badanym okresie, tj. 2012 - 2014 była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności. Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku działając na podstawie art. 93 § 1a ustawy Prawo spółdzielcze przekazuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach poniższy wniosek polustracyjny wynikający z ustaleń lustracji zawartych w protokole:

**1. Przy sporządzaniu kalkulacji opłat eksploatacyjnych uwzględniać wyniki eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości.**

Ustalenia lustracji zawarte w protokole lustracji łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość.

Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni w dniu 9 lipca 2015 roku bez zastrzeżeń.

Po rozpatrzeniu przez Radę Nadzorczą niniejszego wniosku łącznie z syntezą ustaleń lustracji, proszę o przedstawienie ich na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni zgodnie z zapisami art. 93 § 4 ustawy „Prawo spółdzielcze”.

Stosownie do art. 93 § 1b, cytowanej ustawy Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi Rewizyjnemu i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Pełnomocnik Zarządu  
DYREKTOR BIURA  
*mgr Piotr Korol*

