

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„RYF”
ul. B.Chrobrego 39
44-200 Rybnik

W wyniku umowy zawartej dnia 31.03.2015 roku pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Rybniku a Spółdzielnią Mieszkaniową „RYF”, w dniach od 20.04. 2015 roku do 15.05.2015 roku została przeprowadzona lustracja ustawowa obejmująca działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2012 r. do 31.12.2014 roku. Z przeprowadzonej lustracji został sporządzony protokół, przedstawiony Zarządowi w dniu 15.05.2015 r. i przyjęty bez zastrzeżeń.

Lustracja obejmowała następujące zagadnienia :

- 1.Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni
- 2.Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni
- 3.Sprawy członkowskie i dyspozycje lokalami
- 4.Działalność inwestycyjna
- 5.Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- 6.Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych
- 7.Gospodarka finansowa Spółdzielni

Z ustaleń lustracji zawartych w protokole wynika, co następuje :

- Spółdzielnia poddawała się ustawowemu badaniu lustracyjnemu w cyklach trzyletnich ostatnie za lata 2009-2011 wypełniając obowiązek ustawowy w rozumieniu art.91 § 1 Prawa Spółdzielczego

- Wnioski wynikające z przeprowadzonej lustracji były przedkładane przez Radę Nadzorczą pod obrady Walnego Zgromadzenia , za ostatnią lustrację w dniu 12.06.2009 r., nie podjęto uchwały w sprawie ich realizacji. Informacja o realizacji wniosków nie była przedkładana przez Zarząd na kolejnych Walnych Zgromadzeniach.

Na podstawie ustaleń protokołu lustracji Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Rybniku przedkłada następującą ocenę działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2012 do 31.12.2014 roku.

Aktualny statut uwzględnia zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzone ustawą z dnia 09.06.2005 r. oraz ustawą z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Nie uwzględniono zmian wprowadzonych ustawą z dnia 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 223 z 2009 r. , poz.1779). Walne Zgromadzenie z dnia 21.11.2014 r. nie przyjęło proponowanych zmian w statucie. Wewnętrzny system normatywny w postaci regulaminów, instrukcji i zasad, funkcjonujących w Spółdzielni został uaktualniony za wyjątkiem regulaminu szczególnych zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy.

W Spółdzielni w okresie badanym funkcjonowało Walne Zgromadzenie jako najwyższy organ samorządowy.

Analiza dokumentacji obrad Walnego Zgromadzenia wykazała jej zgodność z obowiązującym prawem w zakresie terminów zwoływania , organizacji i sposobów podejmowania uchwał , a także sporządzania dokumentacji w tym zakresie. W porządku obrad nie ujmowano zagadnień należących do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia takiej jak : informacja o realizacji zaleceń po lustracyjnych.

W okresie badanym zgodnie ze statutem , Rada Nadzorcza składała się z 5 członków wybranych w 2012 roku na okres 3 lat. Zbadana dokumentacja działalności Rady Nadzorczej nie wykazała niezgodności z regulacjami statutowymi i wewnętrznymi aktami normatywnymi.

Działalność Zarządu w okresie badanym nie wykazała uchybień.
Członkowie Zarządu w latach 2012,2013 i 2014 nie uzyskiwali absolutorium.

Aktualnie obowiązująca struktura organizacyjna obowiązuje od 2011 roku.
Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni utrzymywało się na niezmiennym poziomie.
Dominującą pozycję w strukturze wynagrodzeń stanowi osobowy fundusz płac. Przeciętne wynagrodzenie w badanym okresie wzrosło o 10,86 %.
Dokumentacja pracownicza prowadzona była zgodnie z wymogami Kodeksu Pracy i kompletowana zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Pracy z 1996 roku, również w zakresie ewidencjonowania czasu pracy.
W Spółdzielni działa system kontroli funkcjonalnej.
Działalności społeczno-wychowawczej w badanym okresie Spółdzielnia nie prowadziła.
Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2014 roku jest uregulowany .
Jak wykazały badania lustracyjne , status członka Spółdzielni w zakresie praw i obowiązków posiada pełną regulację prawną zapisaną w statucie.

Postanowienia art.30 Prawa Spółdzielczego w zakresie ewidencji członków są w Spółdzielni w pełni realizowane w formie ewidencji komputerowej.
Zasady zawierania umów o ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych zasady ustalania kolejności potrzeb lokalowych członków , zasady zamian lokali mieszkalnych określa statut.
W okresie badanym Spółdzielnia zrealizowała 2 wnioski na wyodrębnienie własności lokali.
Spółdzielnia w okresie badanym nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi, jak wynika ze zbadanej dokumentacji oraz przeprowadzonej przez lustrację kontroli stanu technicznego i estetyczno- porządkowego zasobów, prowadzona jest w sposób racjonalny, gospodarny i wykazuje stałą poprawę.

W okresie badanym we wszystkich latach koszty przewyższały przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Niedobory z tytułu opłat za lokale mieszkalne pokrywane były nadwyżką przychodów nad kosztami lokali użytkowych oraz pozostałymi przychodami. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2014 roku w porównaniu do 2013 zmalały o 0,11 %. Przychody wzrosły odpowiednio o 3,58 %.

Wysokość stawek opłat nie była korelowana z wynikami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i nie pokrywała w pełni ponoszonych kosztów.

Gospodarka lokalami użytkowymi prowadzona jest prawidłowo. Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w stosunku do rocznego wymiaru opłat za poszczególne lata wynosił: 2012- 9,80 %, 2013-11,93 % i 2014-11,34 %.

Wskaźnik ten w latach 2012 i 2013 wykazuje tendencję wzrostu, należy kontynuować działania zmierzające do obniżenia zaległości w opłatach za lokale. Wskaźnik zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych i garaży wykazuje również tendencję wzrostową w latach 2012 i 2013, zmalał w 2014 roku.

Przeprowadzona przez lustrację analiza zawartych umów z dostawcami mediów, wykazała pełne zabezpieczenia interesu Spółdzielni.

Nadzór techniczny nad zasobami Spółdzielni sprawowany jest przez służby techniczne w sposób prawidłowy, dokumentowany w poprawnie prowadzonych księzkach obiektów.

Gospodarka remontowa realizowana była przez ekipy wykonawców wyłanianych w drodze przetargów lub wyboru ofert.

Źródło finansowania remontów stanowią odpisy na fundusz remontowy wnoszone przez użytkowników lokali w ramach opłat i środki z pożytków.

W latach objętych lustracją zmniejszyło się ujemne saldo funduszu remontowego.

Stawki odpisu na remonty nie są prawidłowe.

Rozliczenia ilości wykonywanych robót remontowych i konserwacyjnych w zakresie rzeczowym i finansowym z wykonawcami zewnętrznymi były w pełni udokumentowane, zgodnie z wymogami prawa budowlanego i gospodarki finansowej.

Gospodarka finansowa Spółdzielni posiada wystarczająco określone podstawy normatywne wymagane statutem.

Księgi rachunkowe prowadzone były zgodnie z zasadami i wymogami ustawy o rachunkowości, natomiast ewidencja księgowa na podstawie Zakładowego Planu Kont Spółdzielczości Mieszkaniowej – autorstwa Krzysztofa Dziewiora z 2005 r.

Polityka rachunkowości jest opracowana.

Dokumentacja źródłowa zapisów księgowych wypełnia wymogi art.21 ustawy o rachunkowości. Stosownie do postanowień art.64 ustawy o rachunkowości, roczne sprawozdania finansowe nie podlegały obowiązkowemu badaniu przez biegłych rewidentów. Sprawozdawczość finansowa podlegała weryfikacji przez Radę Nadzorczą i zatwierdzeniu przez najwyższy organ samorządowy na corocznych zebraniach sprawozdawczych.

Sprawozdanie finansowe za rok 2012 nie zostało zatwierdzone.

Sprawozdanie finansowe za 2013 rok zatwierdzono na Walnym Zgromadzeniu w dniu 21.11.2014 r.

Dokonana przez lustrację ogólna analiza sprawozdań finansowych wykazała systematyczne zmniejszanie się sumy bilansowej, co wynika w głównej mierze z obniżenia wartości środków trwałych i kapitałów własnych w związku z przewłaszczeniem lokali mieszkalnych.

Korzystnie przedstawia się stan środków pieniężnych w aktywach obrotowych. Wyprowadzone z bilansów wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni wykazują, iż mimo utrzymujących się zaległości we wnoszeniu opłat przez użytkowników lokali, Spółdzielnia utrzymywała korzystne parametry ekonomiczne.


Na tle powyższej oceny Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Rybniku proponuje organom samorządowym Spółdzielni, przyjęcie do realizacji wniosków szczegółowych z lustracji opracowanych na podstawie ustaleń protokołu

1. Informację o realizacji wniosków po lustracyjnych należy przedstawić na Walnym Zgromadzeniu
2. Dostosować zapisy statutu do potrzeb i aktualnie obowiązujących przepisów
3. Uaktualnić należy następujący regulamin wymagany przez statut :
 - Regulamin dotyczący szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy - § 85 statutu.
4. Wynagrodzenie ryczałtowe członkom Rady Nadzorczej wypłacać wyłącznie za miesiące, w których odbywa się posiedzenie z uwzględnieniem ewentualnej absencji poszczególnych członków.
5. Kontynuować działania zmierzające do obniżenia zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe.
6. Zaktualizować obowiązujący schemat organizacyjny

Przedstawiając powyższe Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Rybniku informuje, iż zgodnie z art.93 § 4 znowelizowanego Prawa Spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego o sposobie realizacji ww. wniosków.

Potwierdzam odbiór oryginału :


**PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"**
mgr inż. Małgorzata Kiwior


PREZES
Biegły Rewident Nr opr.-KIBR Nr 642

Jadwiga Deja