



**REGIONALNY
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ
40-203 - K a t o w i c e
Al. Roździeńskiego 88 a**

tel. / 032/ 258-9828, 258-9829, faks /032/ 258-0771

Załącznik
27.02.2015.
Katowice 25.02.2015 r.

RZR SM / *309* /2015

**RADA NADZORCZA I ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„HUTNIK”
W ŁAZISKACH GÓRNYCH**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od 05.11.2014 r. do 21.01.2015 r. przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Łaziskach Górnych zgodnie z przepisami art. 91 – 93 Prawa spółdzielczego. Lustracja obejmowała okres od 1.01.2011 r. do 31.12.2013 r.

Z treści protokołu wynika, że prawnymi podstawami działalności Spółdzielni, w badanym okresie, były powszechnie obowiązujące przepisy prawa, statut oraz wynikające z niego postanowienia regulaminów wewnętrznych. Postanowienia statutu, regulaminów wewnętrznych były merytorycznie poprawne i generalnie zgodne z przepisami powszechnie obowiązującymi, z zastrzeżeniem uwagi zamieszczonej we wniosku nr 1.

W okresie objętym lustracją obowiązywała struktura organizacyjna przedsiębiorstwa spółdzielczego dostosowana do prowadzonej działalności.

Dokumentacja członkowska odpowiadała przepisom Prawa spółdzielczego a dokumentacja pracownicza przepisom Kodeksu pracy i wydanym na jego podstawie przepisom wykonawczym.

Analiza dokumentacji Walnych Zgromadzeń, Rady Nadzorczej i Zarządu wykazała, że :

- a/ zwoływanie obrad poszczególnych organów odbywało się w trybie i terminach określonych w statucie lub wynikających z niego regulaminach,
- b/ organy rozpatrywały sprawy należące do ich zakresu kompetencji,
- c/ materiały będące przedmiotem obrad odzwierciedlały stan faktyczny i pozwalały na dokonanie oceny poszczególnych zagadnień oraz podjęcie stosownych decyzji,
- d/ protokoły, były sporządzane w sposób prawidłowy a ich treść umożliwia odtworzenie istotnych elementów obrad.

W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność wynikającą z ustaleń statutu

w zakresie celu i przedmiotu działalności.

Ustalono także, że organa Spółdzielni realizowały swoje zadania i działały w interesie członków, w tym Spółdzielnia przenosiła na uprawnione osoby własność lokali,

Spółdzielnia prawidłowo prowadziła „książki obiektów budowlanych” oraz przeprowadzała kontrole, o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego.

Umowy o roboty, dostawy i usługi, w zakresie sprawdzonym przez lustrację, zabezpieczały interesy Spółdzielni, w tym zapewniały możliwość stosowania sankcji za nieterminowe wykonanie lub niewłaściwą jakość usług lub robót.

Spółdzielnia generalnie dokonywała prawidłowych rozliczeń z tytułu udziałów i wkładów oraz opłat związanych z eksploatacją lokali, w szczególności opłat niezależnych w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w tym za dostawę wody, odbiór ścieków oraz dostawę energii cieplnej; rozważyć wykorzystanie sugestii zawartej we wniosku nr 2.

Księgi rachunkowe były prowadzone w oparciu o przyjęte przez Zarząd, w roku 2010 i zmienione w roku 2013 zasady rachunkowości uwzględniające przepisy ustawy „o rachunkowości”.

Według ustaleń lustracji stan ekonomiczno-finansowy nie budzi zastrzeżeń.

Spółdzielnia ubezpieczyła majątek od ognia i wszelkich zdarzeń losowych a także od odpowiedzialności cywilnej z tytułu administrowania zasobami .

Przedstawiona powyżej, skrócowa synteza wyników badania lustracyjnego i inne ustalenia zawarte w protokole wskazują na potrzebę sformułowania wniosków zamieszczonych poniżej.

1. Docelowo doprowadzić do pełnej zgodności z art. 2 ust. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zasady rozliczania kosztów nieruchomości tak aby następowało rozliczanie wszystkich kosztów i opłat (poza opłatami niezależnymi) proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali w stosunku do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali zajmowanych w oparciu o inny tytuł prawny niż własność.
2. Rozważyć takie ustalenie wielkości zaliczek na pokrycie kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania aby przy uwzględnieniu pewnych rezerw ich suma na terenie danego budynku była zbliżona do przewidzianych do poniesienia kosztów.

Stosownie do przepisów art. 93 § 4 ustawy „Prawo spółdzielcze”, informację o wynikach lustracji należy przedstawić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU
Zbigniew Durczak