

**Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Zielonej Górze ul. Chopina 21 A, tel./fax (68) 3272993**

Zielona Góra 19.04.2018 r.

ZR/60/IV/18

**Rada Nadzorcza,
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
w Bolesławcu**

LIST POLUSTRACYJNY

W nawiązaniu do lustracji pełnej (ustawowej) przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu zwanej dalej „Spółdzielnią”, w okresie od 13.03.2018 r. do 18.04.2018 r., przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze, przedstawiamy wyniki lustracji i zalecenia polustracyjne. Lustracja pełna objęła okres działalności Spółdzielni od 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- stan organizacyjno-prawny,
- organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
- struktura organizacyjna służb pracowniczych,
- stan prawny gruntów,
- sprawy członkowsko-lokalowe,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa,
- gospodarka finansowa,
- realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.

Spółdzielnia dobrze realizuje zadania związane z zarządzaniem nieruchomościami spółdzielczymi. Zarząd i Rada Nadzorcza dobrze wywiązują się z zaleceń postawionych przy badaniach lustracyjnych i to nie tylko z ostatniej lustracji, ale jako cykl ciągły prowadzący do oprawnego i efektywnego prowadzenia działalności Spółdzielni w różnych gałęziach, dziedzinach funkcjonowania, czego przykładem jest pozyskanie środków finansowych z dotacji unijnych w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków.

Kadra pracownicza Spółdzielni - stabilna, wyciągająca wnioski i patrząc na całokształt, umiająca dopasować się do zmiennych warunków otoczenia w tym systemu prawnego.



Duża znajomość zagadnień spółdzielczych oraz kompetencje do wykonywanych zadań przez pracowników Spółdzielni świadczy o możliwości osiągnięcia celów strategicznych z jednoczesnym definiowaniem nowych. Przykładem jest tu umiejętne uporządkowanie stanu członkowskiego po wejściu w życie ustawy z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych....

Na podstawie wymogów wynikających z ww. ustawy, Spółdzielnia przygotowuje zmiany do Statutu. W tym zakresie zaleca się przypisanie w Statucie konkretnym organom uprawnień do uchwalania regulaminów.

Dokumentacja organów Spółdzielni prowadzona i archiwizowana jest dobrze, szczególnie jest to ważne w warunkach ustawowego umożliwiania członkom Spółdzielni wglądu do niektórych dokumentów oraz otrzymywania ich kopii.

Zasoby Spółdzielni utrzymane są dobrze, stała dbałość przynosi określone pozytywne efekty. Wyniki Spółdzielni, w powiązaniu z ustalonymi opłatami, są na dobrym poziomie, co świadczy o gospodarności i trosce o mienie Spółdzielni ze strony Zarządu i Rady Nadzorczej.

Z inicjatywy Zarządu w Spółdzielni odbywają się corocznie przed Walnym Zgromadzeniem spotkania z poszczególnymi nieruchomościami na których lokatorzy i właściciele wnoszą uwagi i składają wnioski w zakresie funkcjonowania Spółdzielni.

Z innych zjawisk i wskaźników dotyczących funkcjonowania Spółdzielni należy zwrócić uwagę na:

- zwiększenie stanu członkowskiego o 22 %, co jest efektem wprowadzenia wejścia w życie ustawy z 20 lipca 2017 r. – „członkostwo z mocy prawa”;
- wskaźniki zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych chociaż stabilne na poziomie ok. 4 %, jednak w wykazujące tendencję wzrostową w ostatnich 3 latach;
- stabilne współczynniki zużycia zimnej wody (*różnica wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy w lokalach*) na poziomie 4%;
- frekwencję członków na Walnych Zgromadzeniach która kształtowała się od 3% do 7%.

Wyniki lustracji jako całości są bardzo dobre, co pozwala na wydanie pozytywnej opinii w zakresie funkcjonowania i prowadzenia dalszej działalności Spółdzielni.

Wnioski (zalecenia) polustracyjne

1.Podjąć działania windykacyjne, w celu ustabilizowania wskaźników zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych.

2.Przy zmianie Statutu sprecyzować zakres kompetencji poszczególnych organów statutowych do uchwalania regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, wymienionych w Statucie.

Postępowanie organów Spółdzielni w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych

1. Rada Nadzorcza na posiedzeniu przyjmuje wnioski i wyniki lustracji przedstawione w wystąpieniu polustracyjnym.
2. Zarząd Spółdzielni w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia umieszcza punkt dotyczący rozpatrywania wniosków z lustracji. Wnioski i wyniki z lustracji Walnemu Zgromadzeniu przedstawia Rada Nadzorcza, zgodnie z art. 46 §1 pkt.7 i art.93 §4 Prawa spółdzielczego.
3. Walne Zgromadzenie rozpatruje i podejmuje stosowną uchwałę w sprawie przyjęcia do realizacji przez Spółdzielnię wniosków i zaleceń oraz w sprawie przyjęcia wyników lustracji, zgodnie z art.38 §1 pkt.3 Prawa Spółdzielczego.
4. Na podstawie art.93 §1b Prawa spółdzielczego Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Zarząd również zobowiązany jest do corocznego przedstawiania na Walnym Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

List polustracyjny zawiera 3 ponumerowane i zaparafowane strony.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
65-032 Zielona Góra, Chopina 21A
tel. 327-29-93, ident. 970365153

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Zbigniew Goździk

