



P/20/00280 z 2.03.2020r.

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

tel.: 32 258 98 28, 32 258 98 29
fax: 32 258 07 71

www.zwiazeksm.katowice.pl

Katowice, dnia 26 lutego 2020r.

RZRSM/2593/02/2020

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”
w Sosnowcu**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od 04 grudnia 2019r do 12 lutego 2020r roku, zgodnie z postanowieniami art. 91 – 93 ustawy „Prawo Spółdzielcze” przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Sosnowcu.

Badaniem lustracyjnym objęto działalność Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2017r do 31 grudnia 2019r.

W oparciu o sprawdzone i wykazane w protokole dokumenty, dane liczbowe oraz dodatkowe wyjaśnienia można stwierdzić, że:

1. Podstawami prawnymi działalności Spółdzielni w badanym okresie były aktualne przepisy powszechnie obowiązujące, statut oraz wynikające z niego postanowienia regulaminów wewnętrznych. Nie stwierdzono niezgodności postanowień statutu i uchwał organów Spółdzielni z przepisami powszechnie obowiązującymi, jednak część regulaminów wymaga aktualizacji.
2. Struktura organizacyjna dostosowana była do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności.
3. Dokumentacja pracownicza odpowiadała przepisom „Kodeksu Pracy” i wydanym na jego podstawie przepisom wykonawczym.
4. Dokumentacja członkowska spełniała wymogi wynikające z przepisów *Prawa Spółdzielczego* oraz *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*.
5. Analiza dokumentacji Walnych Zgromadzeń, Rady Nadzorczej oraz Zarządu wykazała, że działalność tych organów prowadzona była zgodnie z przepisami ustawowymi oraz, że :
 - Zwolywanie obrad poszczególnych organów odbywało się w trybie i terminach określonych w statucie lub wynikających z niego terminów; jednakże przy ustalaniu terminu wyłożenia sprawozdań przed obradami Walnego Zgromadzenia należałoby wziąć pod uwagę wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2015r sygn. akt II CSK 512/14.
 - Organy rozpatrywały sprawy należące do ich kompetencji,
 - Materiały będące przedmiotem obrad odzwierciedlały stan faktyczny i pozwoliły na dokonanie oceny poszczególnych zagadnień przez dany organ oraz podjęcie stosownych decyzji.
 - Protokoły były kompletne i sporządzane w sposób właściwy, odzwierciedlający przebieg obrad.

6. Organa Spółdzielni przestrzegały ustawowych i statutowych praw członków, w tym również w zakresie uprawnień członków do ustanowienia i przeniesienia własności.
7. Spółdzielnia przestrzegała przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów oraz uchwał organów dotyczących prowadzonej działalności.
8. Zawarte przez Spółdzielnię umowy o dostawy, roboty i usługi w zakresie sprawdzonym podczas lustracji nie w każdym przypadku posiadały zapisy zabezpieczające jej interesy w tym, nie zawsze zapewniały możliwości stosowania kar, w przypadku nieterminowego wykonania albo niewłaściwej jakości usług lub robót.
9. Spółdzielnia w zakresie sprawdzonym przez lustrację prawidłowo i terminowo dokonywała rozliczeń z członkami z tytułu udziałów, wkładów i innych opłat; jednakże należałoby dokonać analizy prawnej i opracować procedury w zakresie umów najmu na lokale mieszkalne, które były zasiedlone na podstawie umowy o lokatorskie prawo do lokalu.
10. Spółdzielnia prowadzi zgodnie z art. 4 ust. 4¹ odrębną ewidencję kosztów i przychodów eksploatacji oraz funduszu remontowego dla każdej nieruchomości.
11. Dla wszystkich eksploatowanych budynków własnych, Spółdzielnia posiada „Książki obiektów budowlanych”, które prowadzone były na bieżąco w sposób prawidłowy oraz terminowo przeprowadzała kontrole, o których mowa w art. 62 „Prawa budowlanego”.
12. Spółdzielnia posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady polityki rachunkowości oraz zasady ewidencji księgowej zdarzeń i operacji gospodarczych na kontach księgi głównej.
13. Spółdzielnia posiada opracowaną dokumentację dotyczącą polityki ochrony danych osobowych.
14. W latach objętych lustracją Spółdzielnia terminowo regulowała swoje zobowiązania publiczno – prawne.
15. Majątek Spółdzielni w latach objętych lustracją ubezpieczony był w Towarzystwie Ubezpieczeń UNIQA
16. Stan ekonomiczno – finansowy Spółdzielni i jej płynność płatnicza nie budzi zastrzeżeń.

Przedstawiona powyżej skrótowa synteza wyników badania lustracyjnego oraz inne ustalenia zawarte w protokole polustracyjnym pozwalają na sformułowanie następujących wniosków:

1. ***Dokonać przeglądu i analizy statutu i obowiązujących regulaminów oraz dokonać stosownych aktualizacji.***
2. ***Dokonać analizy prawnej umów najmu podpisywanych na czas nieoznaczony na zwolnione lokale mieszkalne o statusie lokatorskiego prawa do lokalu.***
3. ***Przy ustalaniu terminu wyłożenia sprawozdań przed obradami Walnego Zgromadzenia wziąć pod uwagę wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2015r sygn. akt II CSK 512/14.***
4. ***Dokonać analizy prawnej i wprowadzić do umów o roboty i usługi zapisy dotyczące stosowania kar umownych w przypadku niedotrzymania terminu umowy, odstąpienia od umowy czy nieusunięcia w terminie usterek i wad***

Stosownie do art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze, informację o wynikach lustracji. Rada Nadzorcza winna przedstawić na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.

PREZES ZARZĄDU

Joanna Koch-Kubas