

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Chopina 21 A, 65-032 Zielona Góra tel. (68) 3272993; e-mail: rzrsm@onet.eu;
NIP 9291003509; REGON 9700365153; KRS 0000160092; NR KONTA: 82 1240 2018 1111 0000 2702 3404

ZR/81/VI/21

Zielona Góra dnia 28.06.2021 r.

**Rada Nadzorcza, Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Spółdzielca”
58-214 Wrocław
ul. Kaszubska 8**

Na podstawie art.91 § 1 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U.2021, poz. 648 ze zmianami) dalej „Prawo spółdzielcze”, została przeprowadzona lustracja pełna w Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca” z siedzibą we Wrocławiu zwanej dalej „Spółdzielnią”, za okres działalności Spółdzielni od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2020 r. przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Zielonej Górze. Lustracja została przeprowadzona w okresie od dnia 23.03.2021 r. do dnia 28.05.2021 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- stan organizacyjno-prawny,
- organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
- struktura organizacyjna służb pracowniczych,
- stan prawny gruntów,
- sprawy członkowskie,
- sprawy lokalowe i tytuły prawne do lokali,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa i konserwacyjna,
- gospodarka finansowa,
- ciągłość lustracyjna i realizacja wniosków polustracyjnych.

Uwagi wynikające z protokołu

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym wystąpieniem po lustracyjnym stanowi integralną całość.

W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia działała w oparciu o Statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia posiada opracowany wewnętrzny system normatywny o charakterze regulaminowym. W przypadkach nie objętych tymi unormowaniami kieruje się przepisami nadrzędnych aktów prawnych.

Tryb zwoływania obrad i posiedzeń organów statutowych spełnia wymogi procedur określonych w Statucie i regulaminach. Dokumentowanie pracy tych organów prowadzone jest starannie, dokumentacja jest kompletna i poprawna oraz właściwie archiwizowana. Nie wykazano uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie

częstotliwości, terminowości i sposobie zwoływania obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się najważniejszymi sprawami, związanymi z działalnością Spółdzielni.

Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, pracował w oparciu o postanowienia Statutu i Regulaminu Zarządu, podejmował decyzje zgodnie z kompetencjami, które zostały właściwie udokumentowane.

Spółdzielnia spełniła wymogi art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie powiadamiania Krajowej Rady Spółdzielczej o zwoływaniu Walnego Zgromadzenia.

Z ustaleń lustracji wynika iż w badanym okresie stan zatrudnienia w Spółdzielni dostosowany był do form i skali prowadzonej przez nią działalności i zapewniał realizację zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Majątek Spółdzielni jest należycie ubezpieczony i zabezpieczony. Sprawowany nadzór, kontrola wydatków i przestrzegania gospodarności w tym zakresie uwag nie nasuwają.

Nie nasuwają uwag działania w zakresie gospodarki gruntami, gdzie uregulowany jest stan prawny, co pozwoliło na realizację postanowień wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przedmiotu odrębnej własności lokali.

Badanie spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazało właściwe prowadzenie i przechowywanie dokumentacji członkowskich. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków spełniający wymogi art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze.

Starannie i właściwie prowadzony jest rejestr lokali dla których założono księgi wieczyste.

Przegląd zasobu Spółdzielni wraz z otoczeniem w zakresie stanu estetyczno – porządkowego wskazuje na dbałość w utrzymaniu zasobu. Dokłada się starań, aby zachować ład i porządek zarówno w klatkach schodowych, pomieszczeniach ogólnego użytku jak i w otoczeniu zewnętrznym. Zarząd, odpowiedzialny za stan techniczny dba, aby nie następowała degradacja i dewastacja powierzonego mu mienia. Książki obiektów budowlanych i książki dozoru dźwigów prowadzone są na bieżąco i w sposób bardzo staranny, wpisy dokonywane są przez osoby upoważnione. Naprawy i konserwacje dźwigów, domofonów, itp. dokonywane są na podstawie umów o stały nadzór i konserwację oraz zlecenia, w przypadku zaistnienia konieczności naprawy.

Gospodarka finansowa jest odzwierciedleniem działań i zdarzeń w Spółdzielni między innymi opisanych w Protokole. Spółdzielnia posiada płynność finansową, wszystkie zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków oraz wobec ZUS regulowane są na bieżąco. Występujące w Spółdzielni zadłużenia z tytułu opłat za eksploatację lokali nie mają negatywnego wpływu na płynność finansową Spółdzielni.

Wnioski polustracyjne

1. Dokonać aktualizacji i uszczegółowień w Dokumentacji (zasad) polityki rachunkowości Spółdzielni uwzględniający zmiany wprowadzone w ustawie o

rachunkowości oraz unormowaniami zawartymi w Krajowych Standardach Rachunkowości .

2.Zintensyfikować działania windykacyjne w celu zmniejszenia zaległości w opłatach wnoszonych przez użytkowników lokali a w szczególności z opłat za lokale użytkowe.

3.Dokonać dalszej aktualizacji posiadanych przez Spółdzielnię Regulaminów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą do przepisów regulujących działania Spółdzielni a wynikającymi zarówno z aktualizacji przepisów wprowadzonych stosownymi Ustawami i Rozporządzeniami jak również bieżącej działalności Spółdzielni.

4.Dokonać zmiany stawek opłat eksploatacyjnych za korzystanie z dźwigów osobowych, przyjmując za jednostkę rozliczeniową powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych co wynika z art.2.ust.1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 z póź. zm) oraz art.12 pkt 2 ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz.532 z póź. zm.).

Postępowanie organów Spółdzielni w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych

1. Rada Nadzorcza na posiedzeniu przyjmuje wnioski i wyniki z 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 z 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 zs. 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 strony.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
65-032 Zielona Góra, ul. Chopina 21A
tel. 60 327-29 93, ident. 970365153
KRS 0000291003509

PREZES ZARZĄDU

Zbigniew Chódzik