

UCHWAŁA NR /21

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego
w Stalowej Woli z dnia 09.07.2021 r.

w sprawie: **przyjęcia wniosków z lustracji**

Na podstawie § 71 ust. 1 pkt 1.3. Statutu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej
Woli Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjąć do realizacji wnioski wynikające z lustracji.
Wnioski stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Zobowiązać Zarząd i Radę Nadzorczą do ich realizacji.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zebrania

.....

Przewodniczący Zebrania

.....

Za zgodność pod względem
formalno-prawnym

11.06.2021

data

RADCA podpisany

Małgorzata Czwarńo-Sieroń
KL-119



Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2; tel. (017) 85 80 480 w. 424 w godz. 8⁰⁰ - 14⁰⁰
NIP 813-33-27-678 ; e-mail : pzrsm@vp.pl, www.pzrsm.pl
Bank Pekao S.A. 44 1240 4751 1111 0011 0051 3498

PZR-L/ 32 / 20 / 20

Rzeszów, 10 listopada 2020 r.

SBIA Otrzym. dn. 17-11-2020
L.dz. 2159

RADA NADZORCZA I ZARZĄD
Spółdzielni Budownictwa
Mieszkaniowego
ul. Ofiar Katynia 35
37-450 Stalowa Wola

17.11.2020
DN/NO/37/2020
Oly

- OFERUJE**
- przeprowadzanie lustracji,
 - opracowanie statutów, regulaminów,
 - szkolenia związane z zarządzaniem spółdzielniami i nieruchomościami,
 - doradztwo organizacyjne i prawne adresowane do spółdzielni mieszkaniowych

W oparciu o umowę nr 21/2020/LS zawartą w dniu 11.08.2020 r. pomiędzy Podkarpackim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie a Spółdzielnią Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli oraz art. 91 – 93 i 240 ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 1285 ze zm.), i Instrukcję Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie o lustracji spółdzielni mieszkaniowych stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały nr 5/2010 Rady Nadzorczej Podkarpackiego Związku Rewizyjnego z dnia 09.12.2010 r. – w terminie od 23.09.2020 r. do 29.10.2020 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna (ustawowa) działalności Spółdzielni za lata 2017-2019.

1. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- 1) podstawy prawne, zakres działania Spółdzielni oraz przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych,
- 2) sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji,
- 3) organizacja i działalność organów samorządowych Spółdzielni,
- 4) organizacja wewnętrzna i zatrudnienie,
- 5) działalność statutowa Spółdzielni i zagadnienia członkowskie,
- 6) działalność społeczna i oświatowo-kulturalna,
- 7) przekształcenia i ustanawianie praw do lokali,
- 8) prawidłowość gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 9) poprawność kształtowania opłat eksploatacyjnych,
- 10) działalność inwestycyjna i gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.

- 11) współpraca z członkami i innymi użytkownikami lokali,
- 12) rachunkowość i finanse,
- 13) podstawowe dane ze sprawozdań finansowych oraz elementy analizy sprawozdania finansowego,
- 14) informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych w tym pomocowych.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach przez lustratora, które wynikają z przedkładanych dokumentów oraz udzielonych odpowiedzi i wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- dokumentacja dotycząca pracy organów samorządowych Spółdzielni, w tym protokoły z posiedzeń oraz uchwały i decyzje podejmowane przez te organy,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca gospodarki zasobami,
- dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej,
- dokumenty finansowo – księgowo.

Ustalenia te zostały zawarte w protokole lustracji, który z niniejszym listem stanowi integralną całość. Protokół lustracji został przyjęty i podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Protokół złożony został Radzie Nadzorczej i Zarządowi w dniu 5 listopada 2020 r.

Ogólne ustalenia lustracji:

1. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o Statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia posiada również szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających z postanowień Statutu i jej potrzeb. Postanowienia regulaminów są merytorycznie poprawne.
3. Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie. Lustracja zakończyła się protokołem z dnia 12 kwietnia 2017 roku i obejmowała działalność Spółdzielni w latach 2014–2016. Wnioski z lustracji przedstawione przez Związek w liście polustracyjnym z dnia 19 kwietnia 2017 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni przyjęła na posiedzeniu w dniu 11 maja 2017 roku i przedstawiła na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 9 czerwca 2017 roku.

4. W zakresie terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń Członków lustracja nie wykazała nieprawidłowości. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tych organów oraz sposób ich dokumentowania. Podejmowane w trakcie Walnych Zgromadzeń Członków uchwały nie budzą zastrzeżeń pod względem formalno – prawnym oraz merytorycznym i dotyczyły wyłącznie spraw objętych porządkiem obrad.
5. Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się wszystkimi istotnymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz sprawowała nadzór i kontrolę nad realizacją zadań powierzonych Zarządowi. Dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i prowadzona właściwie.
6. Zarząd Spółdzielni jako organ wykonawczy zajmował się reprezentowaniem Spółdzielni na zewnątrz, a także sprawami nie zastrzeżonymi kompetencjami innych Organów Spółdzielni. Działania Zarządu były zgodne ze Statutem. Ważne decyzje podejmowane były kolegialnie. Dokumentacja pracy Zarządu prowadzona jest poprawnie.

Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działań Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną pracy tego organu.
7. Struktura organizacyjna Spółdzielni, na lata 2017-2019 była zatwierdzana przez Radę Nadzorczą a wykonanie zatrudnienia mieściło się w limicie. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy unormowano w stosownych regulaminach. W okresie objętym lustracją wykonanie wynagrodzeń kształtowało się na poziomie kwot preliminowanych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
8. Badania obejmujące działalność statutową i zagadnienia członkowskie wykazały, że sprawy związane przyjmowaniem w poczet członków, ustaniem członkostwa załatwiane są prawidłowo zgodnie z postanowieniami Statutu.
9. Działania w sprawach dotyczących ustanawiania tytułów prawnych do lokali załatwiane są poprawnie, zgodne z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odpowiednimi przepisami Statutu oraz w terminach określonych w tych przepisach.

10. Przeprowadzony selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane we właściwym stanie technicznym (możliwym do ustalenia w wyniku oględzin) i estetyczno- porządkowym.
11. W świetle ustaleń lustracji stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany.
12. Na świadczenie usług komunalnych, Spółdzielnia z ich dostawcami posiada zawarte stosowne umowy. Postanowienia tych umów nie budzą zastrzeżeń.
13. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie sposobu ustalania stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych.
14. Na dzień 31.12.2019 r. w układzie narastającym działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 137,6 tys. zł, która w roku bieżącym powiększy przychody Spółdzielni.
15. Zaległości z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne wynosiły na 31.12.2019 r. 2407,1 tys. zł i w okresie objętym lustracją zmniejszyły się o 180 tys. zł tj. o 7 %.
16. Zaległości z tytułu opłat czynszowych za lokale użytkowe wynosiły na 31.12.2019 r. 585,9 tys. zł i w okresie objętym lustracją zwiększyły się o 54 tys. zł tj. o 10 %.
17. Czynności związane z nadzorem technicznym nad zasobami prowadzone są należycie. W Spółdzielni przeprowadzane były wymagane przepisami Art. 62 Prawa Budowlanego przeglądy stanu technicznego zasobów.
18. Remonty finansowane były w latach 2017-2019 ze środków z funduszu remontowego oraz kredytów z premią termomodernizacyjną. Zarząd Spółdzielni wykazał sprawność w ich pozyskiwaniu i wykorzystaniu w celu poprawienia stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.
19. Współpraca z członkami i innymi użytkownikami lokali prowadzona jest zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu.
20. Z ustaleń lustracji wynika, że gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest w sposób prawidłowy, zgodnie z przepisami prawa ogólnie obowiązującego jak i wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni.

21. Gospodarka kasowa prowadzona jest zgodnie z zatwierdzoną przez Zarząd Instrukcją kasową. Dokumentacja operacji kasowych prowadzona jest w sposób prawidłowy.

Raporty kasowe sporządzane są codziennie. Środki pieniężne są zabezpieczone zarówno w kasie Spółdzielni jak i w czasie transportu w sposób spełniający wymogi Rozporządzenia MSWiA.

22. Spółdzielnia wywiązuje się z obowiązków jakie w zakresie sprawozdań finansowych nakłada na osoby prawne ustawa o rachunkowości. W objętych badaniem latach Spółdzielnia sporządzała sprawozdania finansowe terminowo, a po ich zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenia składała je w sądzie rejestrowym i urzędzie skarbowym.

23. W pełni i terminowo regulowane są przez Spółdzielnię zobowiązania publiczno-prawne wynikające z ustaw podatkowych i ustawy o systemie emerytur społecznych.

24. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, Spółdzielnia utrzymuje znaczne środki na lokatach terminowych. Obecnie nie stwierdza się okoliczności, które zagrażałyby kontynuowaniu działalności Spółdzielni w następnych okresach.

Oceniając pozytywnie całokształt działalności Spółdzielni wskazane jest jednak podjęcie następujących działań, które przyczynią się do poprawy efektywności jej działania:

1. Dążyć do zmniejszenia stanu zadłużeń w zakresie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszego listu należy uznać, że:

1. Działalność Spółdzielni jest zgodna z zapisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz uchwalonych regulaminów.
2. Działalność Spółdzielni i jej organów w pełni uwzględnia potrzeby jej członków i prowadzona jest w kierunku zaspokajania wszelkich ich potrzeb wynikających z faktu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni zgodnie z dobrymi tradycjami i ideami spółdzielczości mieszkaniowej.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 Prawa Spółdzielczego wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.

Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne z informacją o sposobie ich realizacji.

Z poważaniem

Z-ca Prezesa Zarządu

Teresa Wojton

PREZES ZARZĄDU

Anna Ochalik-Pęcak

PODKARPACKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
z siedzibą w Rzeszowie
ul. Słoneczna 2, 35-081 Rzeszów

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a