

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

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

ZR/61/V/23

Zielona Góra dnia 12.05.2023 roku

**Rada Nadzorcza,
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
Im. Dr. Jana Wyżykowskiego
ul. Krupińskiego 45
59-300 Lubin**

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 Lokatorsko-Własnościowej Im. Dr. Jana Wyżykowskiego zs. w Lubinie zwanej dalej „Spółdzielnią”, za okres działalności Spółdzielni od dnia 01.01.2020 roku do dnia 31.12.2022 roku, przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Zielonej Górze. Lustracja została przeprowadzona w okresie od dnia 06.02.2023 roku do dnia 30.04.2023 roku. 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.

I. UWAGI OGÓLNE WYNIKAJĄCE Z PROTOKÓŁU

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość.

Zgodnie z wymogami ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym i ustawy Prawo Spółdzielcze, Spółdzielnia dopełniła obowiązku aktualizacji wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego. Wykazano, że normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym organów Spółdzielni wymagają aktualizacji i dostosowania do zmienionych postanowień statutu oraz aktualnych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dokumentacja Walnego Zgromadzenia prowadzona jest w sposób prawidłowy i nie budzi zastrzeżeń.

Zadania i kompetencje Rady Nadzorczej zawarte w regulaminie są spójne z kolejno uchwalanymi Statutami. Rada Nadzorcza podejmowała decyzje i uchwały nie wykraczające poza zakres jej kompetencji. Do prowadzenia dokumentacji Rady Nadzorczej nie wnosi się zastrzeżeń.

Zarząd Spółdzielni w okresie objętym lustracją pracował w oparciu o zakres kompetencji określony w Regulaminie Zarządu i strukturze organizacyjnej. Szczegółowa analiza treści podjętych uchwał i decyzji przez Zarząd nie wykazała przypadku przekroczenia kompetencji zastrzeżonych ustawą bądź statutem dla innych organów Spółdzielni. Do prowadzenia dokumentacji Zarządu nie wniesiono zastrzeżeń.

Aktualne zatrudnienie w Spółdzielni zapewnia realizację zadań finansowo - gospodarczych oraz właściwą obsługę jej członków. Dokumentacja osobowa pracowników prowadzona jest zgodnie z wymogami Kodeksu pracy oraz innymi przepisami w tym zakresie.

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2022 roku jest uporządkowany i udokumentowany właściwie.

Dokumentacja członkowska w Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z wymogami art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze. Uchwały podjęte przez Zarząd w sprawie przyjęcia nowych członków (właściciele lokali) były zgodnie z zasadami określonymi w statucie.

Spółdzielnia w 2020 roku zakończyła ocieplenie budynków mając tym samym 12 budynków ocieplonych w systemie sinding oraz 48 budynków ocieplonych metodą lekko-mokrą.

Spółdzielnia ponosi wydatki z własnego funduszu remontowego oraz środków pozyskanych w ramach projektu Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020 pod nazwą „Termomodernizacja wielorodzinnych budynków przy ul. Krupińskiego 39-45, 47-55, 57-65, 67-71, 73-79, 95-101” na który ubiega się o dofinansowanie w ramach Osi Priorytetowej nr 3 „Gospodarka niskoemisyjna”, Działanie 3.3 Efektywność energetyczna w budynkach użyteczności publicznej i sektorze mieszkaniowym – konkursy horyzontalne – nabór na OSI, Schemat 3.3 B - projekty związane z kompleksową modernizacją energetyczną wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

Bieżące utrzymanie w sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych oraz ich konserwacja wykonywana jest przez własnych konserwatorów oraz obcych wykonawców, z którymi zawierano umowy.

Stawki opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych ustala Rada Nadzorcza na podstawie § 28 pkt 1 ust.1 Statutu Spółdzielni. Z analizy kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2020 - 2022 wynika, że ustalony poziom opłat eksploatacyjnych oparty był o kalkulację tych kosztów, zakładał jednak niższy poziom ich wzrostu. Rada Nadzorcza podwyższa stawkę opłaty eksploatacyjnej o przewidywany wzrost kosztów wg planów. Działalność windykacyjna prowadzona jest prawidłowo i skutecznie. Stan zadłużenia jest na niskim poziomie i wynosi 4,59 % na dzień 31.12.2022 roku.

W wyniku przeprowadzonej kontroli umów zawartych z dostawcami usług komunalnych stwierdzono, że zabezpieczono w nich interes Spółdzielni i jej członków.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją dokonywała okresowych przeglądów stanu technicznego zasobów, stanowiących podstawę do określenia potrzeb remontowych.

Wykonawcy obcy zostają wyłonieni w drodze przetargów, a zawarte z nimi umowy zapewniają ochronę interesów Spółdzielni. Książki obiektowi budowlanych prowadzone są prawidłowo, zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane. Należy zwiększyć nadzór nad prowadzonymi przeglądami technicznymi budynków.

Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o Zakładowy Plan Kont zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości. Stwierdzono, że tworzone fundusze są zgodne z zapisami ustawy i Statutu Spółdzielni. Dowody księgowe zawierają dane wymagane przepisami art. 21 ustawy o rachunkowości.

Analiza gospodarki finansowej wykazała, że Spółdzielnia posiada wewnętrzne akty prawne normujące gospodarkę finansową, zatwierdzone przez odpowiednie organy. Do sposobu jej prowadzenia oraz kompletności nie wnosi się zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni: Bilans oraz rachunek zysków i strat wraz z informacją dodatkową, oraz sprawozdaniem z działalności były sporządzane zgodnie z ustawą o rachunkowości. Sprawozdania finansowe sporządzono prawidłowo co do formy i treści, przedstawiają informacje konieczne do oceny działalności Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe były przyjmowane przez Radę Nadzorczą i zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie.

Sprawozdania finansowe za lata 2020- 2022 badane były przez biegłych rewidentów.

Według opinii biegłych rewidentów sprawozdania przedstawiają jasno i rzetelnie wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej, jak też dla wyniku finansowego. Sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami.

Walne Zgromadzenia przyjęło sprawozdania za lata 2020 oraz 2021 na podstawie uchwał, natomiast za rok 2022 nie odbyło się jeszcze Walne Zgromadzenie do czasu zakończenia lustracji.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz dokonanej oceny działalności Spółdzielni nie wnosi się wniosków polustracyjnych.

II. POSTĘPOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI

Postępowanie organów Spółdzielni w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych:

1. Rada Nadzorczą 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 Nadzorczą, 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 4 ponumerowane strony.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
65-032 Zielona Góra, ul. Chopina 21A
tel. 68 327-29-93, ident. 970365153
NIP:9291003509

Zastępca Prezesa Zarządu

Jan Rerus