

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/139/XII/22

Zielona Góra dnia 21.12.2022 roku

**Rada Nadzorcza, Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Górnik”**

**ul. Osiedle Wojska Polskiego 8A
57-402 Nowa Ruda**

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 „Górnik” zs. w Nowej Rudzie zwanej dalej „Spółdzielnią”, za okres działalności Spółdzielni od dnia 01.01.2019 roku do dnia 31.12.2021 roku, przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Zielonej Górze (dalej: „Związek”). Lustracja została przeprowadzona w okresie od dnia 14.11.2022 roku do dnia 15.12.2022 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.

Uwagi wynikające z protokołu

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia swoją działalność prowadziła w oparciu o Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 01.09.2018 roku.

Statut jest zgodny z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ze zmianami obowiązującymi w dniu uchwalania.

Na podstawie wypisu z Krajowego Rejestru Sądowego stwierdza się, iż aktualizacja wpisów w rejestrze sądowym prowadzone były zgodnie z ustawą.

W okresie objętym badaniem Spółdzielnia posiadała komplet wymaganych statutem i wynikających z jej potrzeb norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, a lustracja wykazała konieczność ich aktualizacji zwłaszcza regulaminów z odległymi datami ich uchwalenia.

W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenia odbyto w roku 2019 i w roku 2020, natomiast w roku 2021 ze względu na sytuację epidemiczną i obowiązujący zakaz zgromadzeń Walnego Zgromadzenia nie odbyto. Nie stwierdzono

nieprawidłowości i uchybień w przebiegu obrad oraz prowadzeniu i przechowywaniu dokumentacji z obrad obu tych organów, poza niezachowaniem wymogów § 116 pkt 2 w związku z § 117 pkt. 1 Statutu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza i Zarząd zajmowały się istotnymi sprawami Spółdzielni: Rada Nadzorcza przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno-nadzorczych, a Zarząd bieżącą działalnością i reprezentacją na zewnątrz.

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu odzwierciedlają przebieg posiedzeń tych organów, tematykę spraw rozpatrywanych na posiedzeniach oraz podejmowanych decyzji i uchwał.

Występowały jednak przypadki podejmowania przez Radę Nadzorczą decyzji w sprawach nie należących do uprawnień statutowych tego organu.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała unormowaną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która jednak odbiega od aktualnej organizacji pracy w Spółdzielni. Zatrudnienie w Spółdzielni jest typowe dla średnich Spółdzielni.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny.

Nie wykazano nieprawidłowości i niedociągnięć w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami. Stosownie do wymogów art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach, jak również wykaz lokali z ustanowioną odrębną własnością.

Przeprowadzony w trakcie lustracji selektywny przegląd zasobów wykazał, iż są one utrzymane we właściwym stanie estetyczno-porządkowym Spółdzielni.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest prowadzona w oparciu o opracowany i uchwalony przez organy samorządowe plan finansowy. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są przedmiotem analizy i oceny dokonywanej przez Zarząd i Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza nie uchwaliła jednak szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.

Koszty dostawy ciepła rozliczane są z lokatorami po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W trakcie roku pobierane są zaliczki na pokrycie tych kosztów.

Stawki opłat eksploatacyjnych ustalane są dla wszystkich nieruchomości oddzielnie. Podstawą ustalania stawki opłat eksploatacyjnych jest kalkulacja ponoszonych kosztów. Do kalkulacji stawki uwzględniany jest wynik z poprzedniego roku oraz pożytki z nieruchomości.

Spółdzielnia dostosowała ewidencję kosztów do wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzając rachunek kosztów z podziałem na nieruchomości.

Zróżnicowane na nieruchomości są opłaty za: centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, zimną wodę, stawki opłaty eksploatacyjnej jak również, podatek od nieruchomości. Jednolita stawka opłat dla zasobów całej Spółdzielni ustalana jest za stawki opłaty eksploatacyjnej jak również, podatek od nieruchomości oraz wywóz nieczystości stałych naliczanych na podstawie oświadczenia o ilości osób zamieszkałych lub powierzchni użytkowej lokalu.

W roku 2019 zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wynosiły 459.719,91 zł, co stanowiło 8,08 % rocznego wymiaru opłat. W 2021 roku zaległości wynosiły 479.970,09 zł, a wskaźnik zaległości wynosił 7,87 % rocznego wymiaru opłat.

Zaległości w opłatach za lokale użytkowe wynosiły w roku 2019 – 28.530,62 zł, a wskaźnik zaległości wynosił 15,25 %, natomiast w roku 2021 zaległości w opłatach za lokale użytkowe wynosiły 6.076,68 zł, a wskaźnik zaległości 3,25 % rocznego wymiaru opłat.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi Spółdzielni, a dotyczy to przede wszystkim sposobu wyboru najemców tych lokali oraz zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych z nimi umowach.

Spółdzielnia zawarła umowy z dostawcami usług komunalnych, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

Dla każdego budynku założono książkę obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tych książek odpowiada wymogom obowiązujących przepisów.

Spółdzielnia wywiązywała się z obowiązków określonych art. 62 Prawa budowlanego dotyczących okresowych kontroli i sprawdzeń zasobów i instalacji.

Roczne przeglądy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych były podstawą do sporządzenia bilansów potrzeb remontowych i opracowania rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów.

Prowadzona jest ewidencja przychodów i wydatków z funduszu remontowego z podziałem na budynki.

Roboty związane z potrzebami technicznymi zasobów realizowane są przez wykonawców obcych wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Nie stwierdzono: przypadków niezapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w umowach zawartych z obcymi wykonawcami robót, przypadków nieprawidłowego egzekwowania przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z postanowień tych umów, jak również rozliczeń z tego tytułu, nieprawidłowości jeśli idzie o sposób sprawowania przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad realizowanymi przez wykonawców obcych robotami i udokumentowania tych robót.

Spółdzielnia posiada opracowane podstawy normatywne regulujące gospodarkę finansową. Wskazane byłaby pilna aktualizacja Polityki rachunkowości i dostosowanie jej do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem rozliczanie kosztów eksploatacji w Spółdzielni odbywa się zbiorczo dla całych zasobów niezgodnie z dyspozycją art.4¹ 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości. Organizacja ewidencji zapewnia kompletne ujęcie operacji gospodarczych, odpowiednio udokumentowanych i sprawdzonych. Sporządzone sprawozdania finansowe są kompletne w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych Spółdzielni oraz rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów.

W badanym okresie Spółdzielnia terminowo regulowała swoje zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym.

Zobowiązania za dostawy, roboty i usługi, nie zapłaciła żadnych odsetek karnych za ewentualne opóźnienia w opłacaniu swoich zobowiązań.

Wnioski polustracyjne

1. W pracy Rady Nadzorczej przestrzegać zakres kompetencji określony w Statucie, a w pracy Komisji Rady Nadzorczej zakresu kompetencji określony tak w Statucie jak i w Regulaminach poszczególnych Komisji.
2. Dokumentować prace Zarządu w formie uchwał zgodnie z wymogami regulaminowymi.
3. Zaktualizować Statut Spółdzielni zwłaszcza w zakresie gospodarki Spółdzielni uwzględniając zapisy art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Zaktualizować posiadane Regulaminy dostosowując ich treści do aktualnych zapisów Statutu Spółdzielni jak i obowiązującego prawa.
5. Uchwalić w formie regulaminu szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.
6. Księgować i rozliczać koszty eksploatacji zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości zgodnie z art. 4¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Rozliczać pożytki z nieruchomości wspólnej zgodnie z art. 5. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Wypłacać wynagrodzenie dla Członków Rady Nadzorczej zgodnie z § 141 Statutu Spółdzielni oraz art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Uregulować przepisy w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych.

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.

Wystąpienie polustracyjne zawiera 4 ponumerowane strony.