

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze

ul. Fryderyka 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/07/II/25

Zielona Góra, dnia 12.02.2025 roku

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA >>GRYF<<

Wpłynęło dnia 21.02.2025

L. dz. 338/2025

Skierowano

- PREZES + ZARZĄD

Rada Nadzorcza, Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Gryf”

ul. Kolejowa 64

59-620 Gryfów Śląski

Na podstawie art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (zwanej dalej również „ups”) oraz w wyniku umowy pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze a Spółdzielnią Mieszkaniową GRYF w Gryfowie Śląskim (zwaną dalej Spółdzielnią) - przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od poprzedniej lustracji, to jest od dnia od 01 stycznia 2021 do 31 grudnia 2023 r.

I. UWAGI OGÓLNE WYNIKAJĄCE Z PROTOKÓŁU

Zakres czasowy i tematyczny lustracji:

Lustracja została przeprowadzona w okresie od 20.11.2024 roku do 31.01.2025 roku i objęła następujące obszary działalności spółdzielni:

- Sprawy członkowskie – za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2023 roku, weryfikacja rejestrów członkowskich, zasad przyjmowania nowych członków oraz prowadzenia dokumentacji członkowskiej.
- Sprawy samorządowe – za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2023 roku, analiza działalności Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Zarządu, w tym prawidłowości podejmowania uchwał i ich realizacji.

ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W ZIELONEJ GÓRZE

65-032 Zielona Góra, ul. Fryderyka Chopina 21A
NIP 9291003509, REGON 9700365153, KRS 0000160092

- Sprawy finansowe – za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2023 roku, ocena wyników finansowych spółdzielni, zarządzania funduszami, w tym funduszem remontowym oraz rozliczeń z członkami.
- Sprawy techniczne – za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2023 roku, przegląd stanu technicznego budynków, realizacja przeglądów okresowych oraz planowanie i realizacja remontów.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.

- statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),

- dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów,
- sprawdzenie prawidłowości sporządzenia Sprawozdania finansowego za 2023 r.

7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2021 roku poz. 217), jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia z lustracji zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnieniach składanych przez Zarząd Spółdzielni i pracowników.

Poprzednia lustracja ustawowa została przeprowadzona w sierpniu 2021 roku przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z Zielonej Góry i objęła okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku. Wyniki tej lustracji zostały opisane w liście polustracyjnym z dnia 31 sierpnia 2021 roku. Wyniki lustracji zostały przedstawione członkom na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 27 czerwca 2023 roku. Z protokołu obrad wynika, że prezentacji dokonał przewodniczący Rady Nadzorczej, co jest zgodne z artykułem 93 § 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze.

Z informacji zamieszczonej w Dziale 1 (Rubryce 4) Krajowego Rejestru Sądowego wynika, że nowy Statut Spółdzielni został uchwalony 26 czerwca 2018 roku, który obowiązuje do zakończenia badania lustracyjnego.

W badanym okresie Walne Zgromadzenie było zwoływane corocznie, co oznacza regularne przestrzeganie obowiązku zwoływania zgromadzeń członków zgodnie z przepisami w ustawowych terminach. W tym czasie nie było przypadków zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia do sądu w trybie art. 42 § 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze, który reguluje procedurę zaskarzania uchwał spółdzielni uznanych za niezgodne z prawem lub statutem. Przepis ten chroni prawa członków spółdzielni, umożliwiając im podważenie uchwał mogących naruszać ich interesy oraz zapewnia ich zgodność z obowiązującym prawem i statutem spółdzielni.

W okresie objętym lustracją w spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie. To jest walne zgromadzenie, rada nadzorcza i zarząd. W badanym okresie walne zgromadzenia zostały przeprowadzane zgodnie z obowiązującymi przepisami określonymi w statucie i Prawie spółdzielczym. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w przygotowywaniu materiałów na Walne Zgromadzenie oraz podejmowaniu uchwał.

Organem nadzorczo – kontrolnym w Spółdzielni jest Rada Nadzorcza składająca się z 5 do 7 członków, wybierana na okres 3 lat stosownie do postanowień § 3 obowiązującego Regulaminem Rady Nadzorczej oraz art. 57 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz art. 82 ust. 2-4 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. W roku 2020 i 2023, podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, stosownie do postanowień § 3 Regulaminu Rady Nadzorczej dokonano wyboru nowych członków Rady Nadzorczej.

Wszystkie zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego. Lustracja wykazała, że w badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami zgodnie z jej kompetencjami. Lustrator na podstawie przedstawionej dokumentacji pracy Rady Nadzorczej stwierdza, że dokumentacja jest kompletna, posiada listę obecności i protokoły. Protokoły są podpisane przez uczestników posiedzenia. Na podstawie oceny dokumentów i przedstawionych materiałów lustracja stwierdza poprawność formalną i merytoryczną podejmowanych w badanym okresie przez Radę Nadzorczą uchwał oraz skuteczność prowadzonej przez Radę nadzorczą kontroli działalności spółdzielni i pracy zarządu.

Podczas przeprowadzania badania lustracyjnego i na podstawie dokumentów otrzymanych od Zarządu Spółdzielni, lustrator stwierdza, że Zarząd funkcjonował zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Praca Zarządu udokumentowana jest protokołami. Protokoły są kompletne i podpisane przez

wszystkie osoby obecne na posiedzeniach. Lustrator nie wnosi zastrzeżeń do prowadzonej dokumentacji. Podjęte w formie uchwał decyzje Zarządu nie były zastrzeżone w ustawie ani w Statucie dla innych organów Spółdzielni. Rejestr uchwał Zarządu prowadzony jest w oddzielnym segregatorze. Decyzje są numerowane, a ich wykonanie jest regularnie kontrolowane. Lustrator potwierdza, że Zarząd Spółdzielni działał zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni. Dokumentacja Zarządu jest prowadzona rzetelnie i zgodnie z wymogami.

Stosownie do postanowień § 46 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

Polityka zatrudnienia w lustrowanej Spółdzielni była prowadzona w oparciu o strukturę organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą. Aktualnie obowiązująca struktura organizacyjna została zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej od 1 stycznia 2017r.

Struktura składa się z graficznego schematu organizacyjnego, unormowań zawartych w regulaminie Zarządu określających podporządkowanie komórek organizacyjnych i działalności poszczególnym członkom Zarządu, regulaminu organizacyjnego określającego zadania komórek organizacyjnych, szczegółowych zakresów zadań przypisanych dla danych stanowisk pracy w zakresach czynności znajdujących się w aktach osobowych pracowników.

Schemat organizacyjny stanowisk i etatów Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia się następująco:

- Ogółem liczba etatów w 2021 wynosiła – 17 etatów.
- Ogółem liczba etatów w 2022 wynosiła – 16 etatów.
- Ogółem liczba etatów w 2023 wynosiła – 16 etatów.

Sposób gromadzenia dokumentów w teczce osobowej uwzględnia podział dokumentów na część A B C D E zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rodziny, pracy i polityki społecznej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej na podstawie ustawy z dnia 26 czerwca 1974r. - Kodeks pracy (Dz. U. z 2023 r. poz. 240). Urlopy wykorzystywane są zgodnie z przepisami Kodeksu Pracy. Wszyscy pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie i szkolenia stanowiskowe. Lustrator nie wnosi uwag co do badanego przedmiotu.

Zgodnie z art. 30 Ustawy Prawa Spółdzielczego, Spółdzielnia prowadzi rejestr członkowski w formie papierowej księgi, której zasoby są tworzone oraz przechowywane w komputerze. Wraz z rejestrem przechowywane są też deklaracje członkowskie.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni został uregulowany, co umożliwiło realizację przez Zarząd obowiązków postanowień ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali i przenoszenia własności lokali.

Spółdzielnia regularnie ubezpiecza mienie, zapewniając zgodność z art. 4 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2023 r. poz. 1087), który nakłada obowiązek dbałości o majątek spółdzielni.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 pkt 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd ma obowiązek podejmowania działań mających na celu dochodzenie należności czynszowych, w tym regularne monitorowanie sald lokatorów i wysyłanie stosownych wezwań do zapłaty. Praktyki te są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, co potwierdza zgodność z wymogami ustawowymi dotyczącymi zarządzania środkami finansowymi spółdzielni.

Przedstawione dane wskazują na efektywność działań windykacyjnych oraz na wysoki stopień zdyscyplinowania lokatorów. Obniżony wskaźnik zadłużenia w kolejnych latach świadczy o skuteczności przyjętej polityki zarządzania należnościami czynszowymi.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z przepisami obowiązującego art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r o Spółdzielniach Mieszkaniowych, prowadzona jest w Spółdzielni bezwynikowo, a różnica między kosztami a przychodami danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa lub zmniejsza koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w następnym roku. Zasada ta jest zgodna z wymogami rachunkowości oraz wytycznymi określonymi w art. 4 ust. 2 tejże ustawy.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane i rozliczane są dla nieruchomości w zasobach Spółdzielni, co zapewnia przejrzystość finansową i zgodność z zasadą prawidłowości prowadzenia ksiąg rachunkowych określoną w art. 24 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Lustrator nie wnosi uwag do badanego zagadnienia, podkreślając, że dotychczasowe praktyki są zgodne z obowiązującymi normami prawnymi i wewnętrznymi regulaminami Spółdzielni.

Wyniki zawarte w protokole wskazują na efektywne zarządzanie środkami finansowymi w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co jest zgodne z przyjętymi standardami i wymaganiami określonymi w art. 27 ust. 2 ustawy o rachunkowości, dotyczącymi ujmowania przychodów i kosztów w okresach, których one dotyczą.

Stosownie do art. 60a Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późniejszymi zmianami), Spółdzielnia prowadzi książki obiektów budowlanych dla budynków stanowiących jej zasoby. Przedstawiona dokumentacja spełnia wymogi ustawowe, zapewniając zgodność z przepisami dotyczącymi utrzymania obiektów budowlanych w należytym stanie technicznym.

Z wpisów w książkach obiektów budowlanych wynika, że został zachowany obowiązek z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Ustawy prawo budowlane, który nakłada na zarządców spółdzielni mieszkaniowych obowiązek przeprowadzania corocznych kontroli stanu technicznego budynków.

Spółdzielnia realizuje wymogi wynikające z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 596 z późniejszymi zmianami). Fundusz remontowy jest prowadzony zgodnie z regulacjami, co zostało potwierdzone w trakcie niniejszej lustracji.

Finansowanie robót remontowych odbywa się w oparciu o przyjętą w Spółdzielni zasadę finansowania zbiorczego w skali funduszu remontowego, tak aby wyodrębniona coroczna ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego zapewniała zrównoważenie tych wpływów i wydatków w wieloletnim okresie. Reguluje to Regulamin Funduszu Remontowego zatwierdzony uchwałą nr 1 przez Radę Nadzorczą w dniu 29 maja 2023 r. Opłaty na fundusz remontowy naliczane są jednakowe dla wszystkich nieruchomości. Stawki na fundusz remontowy podejmowane są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej. Zasadniczym źródłem akumulacji środków na funduszu remontowym są odpisy na fundusz remontowy tworzone od lokali mieszkalnych.

Zgodnie z art. 4 ust. 41 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości. Ewidencja ta obejmuje wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego związane z zarządzanymi nieruchomościami.

Zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych były zgodne z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 2023 poz. 120 z późn. zm.). Dokumentacja finansowa obejmująca bilans, rachunek zysków i strat oraz dodatkowe informacje i objaśnienia została sporządzona zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości oraz uchwałami Rady Nadzorczej (Uchwała nr 6/18 z dnia 28.12.2018 r.).

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia opłacała składki na rzecz Krajowej Rady

Spółdzielczej.

W zakresie gospodarowania środkami finansowymi i przestrzegania dyscypliny budżetowej nie stwierdzono nieprawidłowości, co potwierdza zgodność z art. 8 ust. 3 ustawy Prawo spółdzielcze, który nakłada obowiązek należytego zarządzania majątkiem spółdzielni.

Przedstawiając powyższe Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ups wyniki z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, które w trybie art. 38 § 1 pkt. 3 ups, winno podjąć w tym zakresie stosowną uchwałę.

Zgodnie z art. 93 § 1b ups, Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

II. WNIOSKI POLUSTRACYJNE

Na podstawie protokołu lustracji i niniejszego wystąpienia nie wnosi się wniosków polustracyjnych.

III. POSTĘPOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI

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 Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Zarząd również zobowiązany jest do corocznego przedstawiania na Walnym Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

**ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W ZIELONEJ GÓRZE**

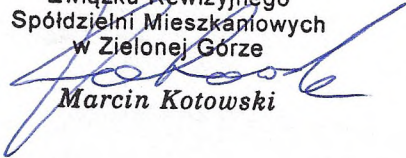
65-032 Zielona Góra, ul. Fryderyka Chopina 21A
NIP 9291003509, REGON 970365153, KRS 0000160092

IV. POSTĘPOWANIE ODWOŁAWCZE

Spółdzielnia może żądać zmiany ustaleń protokołu lustracji i wniosków z niej wynikających. Wniosek w tej sprawie może złożyć Rada Nadzorcza lub Zarząd Spółdzielni do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze w terminie 30 dni od daty otrzymania wniosków polustracyjnych ustalonych na podstawie protokołu z przeprowadzonej lustracji.

Wystąpienie polustracyjne zawiera 9 ponumerowanych stron.

**ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W ZIELONEJ GÓRZE**
65-032 Zielona Góra, ul. Fryderyka Chopina 21A
NIP 9291003509, REGON 970365153, KRS 0000160092

DYREKTOR BIURA
Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
w Zielonej Górze

Marcin Kotowski

