

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/09/III/24

Zielona Góra, dnia 25.03.2024 roku

Rada Nadzorcza, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu ul. K. I. Gałczyńskiego 15 59-700 Bolesławiec

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 „Bolesławianka” w Bolesławcu zwanej dalej „Spółdzielnią”, za okres działalności Spółdzielni od dnia 01.01.2021 roku do dnia 31.12.2023 roku przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze w okresie od dnia 21.02.2024 roku do dnia 22.03.2024 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

Spółdzielnia jest wpisana do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem 0000125795, w okresie lustracji prowadziła działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami. PKD 68,32,Z –zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. Spółdzielnia posiada uchwalone stosowne zapisy w Statucie oraz uchwalone regulaminy, pozwalające na realizację tych zadań.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole z dnia 22.03.2024 roku, który sporządził uprawniony lustrator - Michał Skrzypczak (upr. nr 5024/2023) - wskazany

przez Związek Rewizyjny i protokół ten został przyjęty bez uwag przez Zarząd Spółdzielni.

Przestrzegany jest obowiązek poddawania się lustracji określony w art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

W okresie objętym lustracją obowiązywał Statut przyjęty w dniu 29.05.2018 roku. Analiza zgodności Statutu z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz prawo spółdzielcze nie budzi zastrzeżeń oprócz nieścisłości związanej z nazwą Spółdzielni, co zostanie opisane w zaleceniach.

Wpisy do Krajowego Rejestru Sądowego związane ze zmianami osobowymi składu organów w Spółdzielni - Rady Nadzorczej oraz w zakresie składania corocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych były realizowane.

Spółdzielnia posiada normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z postanowień Statutu, uchwalane przez organy do tego uprawnione. Lustracja wykazała, że należy zwrócić uwagę na dokonanie aktualizacji niektórych regulaminów co jest między innymi konsekwencją zmian Statutu.

Organy samorządowe Spółdzielni to obecnie Walne Zgromadzenie, 7 osobowa Rada Nadzorcza wybierana na okres 3 lat - obecny skład Rady wybrany w roku 2023 jest 6 osobowy z uwagi na brak wymaganej ilości głosów przez siódmego kandydata- oraz 3 osobowy Zarząd Spółdzielni składający się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu ds. technicznych oraz Członka Zarządu.

W roku 2021 oraz 2022 Zarząd, w związku z pandemią podjął uchwały w sprawie zarządzenia głosowania na piśmie określonych uchwał Walnego Zgromadzenia, a w roku 2023 Walne Zgromadzenie zostało zwołane w trybie stacjonarnym w dwóch częściach. Zwołanie, zastosowana procedura i przebieg głosowań nie budzi zastrzeżeń. Poddawane pod obrady zagadnienia były zgodne z przepisami ustawowymi i Statutowymi.

Z dokumentacji dotyczącej posiedzeń Rady Nadzorczej za lata 2021 – 2023 wynika, że Rada na przestrzeni tego okresu podejmowała działania nadzorczo-kontrolne w stosunku do całokształtu działalności Spółdzielni oraz pracy Zarządu. Funkcja kontrolna sprawowana była zwłaszcza przez delegowanych członków do pracy w Komisji Rewizyjnej. Nie stwierdzono także, aby podejmowane decyzje przez Zarząd wykraczały poza zakres kompetencji określonych dla tego organu. Zarząd w analizowanym okresie spełniał wymóg składania okresowych sprawozdań ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu. Dokumentacja organów statutowych Spółdzielni prowadzona i archiwizowana jest starannie w sposób czytelny.

Stan prawny gruntów uregulowany należycie, co umożliwia bieżącą realizację przez Spółdzielnię wniosków członków o ustanowienie prawa odrębnych tytułów własności do lokali.

Ogólna liczba członków Spółdzielni na dzień 31.12.2023 wynosiła 5123 osoby. Ustalono, że rejestr członkowski jest prowadzony na bieżąco, a dokonywane przekształcenia spółdzielczych praw do lokali oraz przenoszenia własności lokali przybierały właściwą formę prawną.

Przeprowadzone badania dotyczące spraw członkowskich oraz dyspozycji lokalami, nie wykazały nieprawidłowości w tym zakresie.

Dokumentacja pracownicza prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zatrudnienie średnioroczne w latach 2021-2023 zmalało z 83,35 etatów w roku 2021 do 79 etatów w roku 2023. Średnie miesięczne wynagrodzenie na etat wzrastało z 5.039 zł w roku 2021 do 6.326 zł w roku 2023. Zarówno w strukturze zatrudnienia, jak i wynagrodzeniach ww. dane stanowią stabilną sytuację.

Średnie zadłużenie w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowało się na akceptowalnym poziomie i zmalało z 6,44% na koniec 2021 do 3,63% na koniec 2023 roku - rocznego wymiaru opłat od tych lokali.

Stan techniczny ogólny dobry, budynki docieplone, otoczenie budynków zadbane.

Wyniki działalności gospodarczej Spółdzielni, w powiązaniu z ustalonymi opłatami, są na dobrym poziomie, co świadczy o prawidłowym gospodarowaniu zasobami lokalowymi Spółdzielni.

W badanym okresie, w Spółdzielni przeprowadzano kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków określone w Prawie budowlanym. Sposób prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego nie budzi zastrzeżeń.

Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb remontowych nieruchomości wyniosły łącznie 12 401 966,00 zł. Roboty remontowe realizowane były przez obcych wykonawców, których sposób wyboru nie budzi zastrzeżeń, a w umowach zawartych z tymi wykonawcami interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone. Nie wykazano nieprawidłowości w realizacji umów, zastrzeżeń nie budzi także sposób sprawowania nadzoru nad realizowanymi remontami.

Ewidencja księgowa Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów znowelizowanej ustawy o rachunkowości. Tworzenie i gospodarowanie funduszami odbywało się zgodnie ze Statutem.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sprawozdania finansowe były sporządzane i przesyłane do właściwych urzędów oraz zatwierdzane przez doroczne Walne Zgromadzenia w terminach ustawowych.

Badania pod względem poprawności i rzetelności sprawozdań finansowych dokonywał biegły rewident wybierany przez Radę Nadzorczą. Biegły rewident przedstawiał opinie dotyczące sprawozdań finansowych za lata 2020, 2021 i 2022 bez zastrzeżeń i stwierdził o kompletności sprawozdań w rozumieniu art.49 ust.2 ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia posiadała polisy ubezpieczeniowe w zakresie ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia, zarządzaniem nieruchomościami, ubezpieczeniem mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku, ubezpieczeniem sprzętu elektronicznego, ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji, ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych.

Wyniki finansowe działalności Spółdzielni oraz wskaźniki finansowe pozwalają na wydanie pozytywnej opinii w zakresie dotychczasowego funkcjonowania jak również prowadzenia w dalszej perspektywie działalności Spółdzielni bez zagrożeń.

Ogólnie, całokształt działalności Spółdzielni należy ocenić pozytywnie.

Wnioski polustracyjne

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz z treści niniejszego listu polustracyjnego Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze stawia następujące wnioski polustracyjne:

1. Przy najbliższych zmianach do Statutu uwzględnić uwagi przedstawione w punkcie 3 działu II protokołu, który odnosi się do niespójności nazwy Spółdzielni. W Statucie nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka”, natomiast w Krajowym Rejestrze Sądowym: Dział 1 Rubryka 1 - Dane podmiotu: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka” w Bolesławcu.

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.

Wystąpienie polustracyjne zawiera 5 ponumerowanych stron.

PREZES ZARZĄDU

Zbigniew Goździk

ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W ZIELONEJ GÓRZE
35-032 Zielona Góra, ul. Fryderyka Chopina 21A
NIP 9291003509, REGON 970365153, KRS 0000160092

