

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/05/II/25

Zielona Góra, dnia 05.02.2025 roku

Rada Nadzorcza, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „NAFTOWIEC” w Zielonej Górze ul. Stefana Wyszyńskiego 11A 65-536 Zielona Góra

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 „NAFTOWIEC” w Zielonej Górze, 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 20.11.2024 roku do dnia 31.12.2024 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

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole, który łącznie z niniejszą syntezą i wnioskami stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd bez zastrzeżeń.

W ogólnym zakresie całokształt działalności Spółdzielni należy ocenić pozytywnie.

Spółdzielnia dobrze realizuje zadania związane z zarządzaniem nieruchomościami w różnych gałęziach i dziedzinach funkcjonowania, a Zarząd i Rada Nadzorcza wywiązują się z uprawnień ustawowych i statutowych.

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

Wpisy do Krajowego Rejestru Sądowego w zakresie składania corocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych były realizowane.

Spółdzielnia posiada normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z postanowień Statutu, uchwalone przez organy do tego powołane. W badanym okresie Spółdzielnia dokonała nowelizacji części regulaminów, mimo to lustracja wykazała, że należy zwrócić uwagę na dokończenie aktualizacji pozostałych regulaminów co jest konsekwencją zmian przepisów ustawowych.

Dokumentacja organów statutowych Spółdzielni prowadzona i archiwizowana jest w sposób czytelny. Szczególnie jest to ważne w warunkach ustawowego umożliwienia członkom Spółdzielni wglądu do niektórych dokumentów oraz otrzymania ich kopii.

Wprowadzenie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii w 2020 roku wykluczyło możliwość tradycyjnego obradowania Walnych Zgromadzeń w latach 2021,2022. Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorcza wykorzystaly możliwość (a nie obowiązek) podjęcia w 2021 i 2022 roku przez Walne Zgromadzenie określonych uchwał na piśmie przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Należy zaznaczyć, że Spółdzielnia dokonała wnikliwą ocenę czy jest w stanie zapewnić środki bezpieczeństwa, co wykazano w protokole.

Badając działalność Rady Nadzorczej oraz Komisji Rady Nadzorczej należy stwierdzić, że organ ten wypełniał swoje statutowe obowiązki, a przedmiotem pracy były istotne sprawy dotyczące funkcjonowania Spółdzielni. W badanym okresie nie wystąpiły przypadki działania w zakresie szerszym niż wynikałoby to z kompetencji określonych ustawą Prawo spółdzielcze.

Zarząd Spółdzielni jako statutowy organ wykonawczy kierował bieżącą działalnością Spółdzielni. W swojej bieżącej działalności podejmował decyzje umożliwiające realizację zadań planowych. Czynności podejmowane przez Zarząd, nie naruszyły zasad kompetencyjności innych organów.

Dokumentacja pracownicza prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Spółdzielnia realizuje wymogi ustawy o ochronie danych osobowych.

Uregulowany stan prawny gruntów pozostający we władaniu Spółdzielni, umożliwił bieżącą realizację przez Spółdzielnię wniosków o ustanowienie prawa odrębnych tytułów własności do lokali.

Przeprowadzone badania dotyczące spraw członkowskich oraz dyspozycji

lokalami, wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie.

Średnie zadłużenie w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowało się na poziomie 2,73 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali.

W badanym okresie w Spółdzielni przeprowadzono kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków określone w Prawie budowlanym.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona była racjonalnie. Rada Nadzorcza uchwałała zgodnie z kompetencją statutową, plany gospodarczo-finansowe oraz stawki opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy.

Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb remontowych nieruchomości wyniosły łącznie 1.391.494 zł i zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym Spółdzielni.

Roboty remontowe realizowane były przez obcych wykonawców, których sposób wyboru nie budzi zastrzeżeń. Odpis na fundusz remontowy ustalono na podstawie planów gospodarczo-finansowych, które były uchwalone przez Radę Nadzorczą. Ewidencja księgowa Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont. 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, przesyłane do właściwych urzędów w terminach ustawowych. Ocena sprawozdań finansowych oraz sytuacji ekonomicznej, corocznie dokonywana była przez Biegłego Rewidenta, Spółdzielnia w związku z art.64 ust.1 pkt 4 ustawy o rachunkowości była zobligowana do badania sprawozdań finansowych. Podmiot do badania sprawozdań finansowych wybierany był przez Radę Nadzorczą. Sprawozdania finansowe za lata 2021,2022 i 2023 roku zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, zabezpieczone środki finansowe gwarantują stabilność, a także bezproblemowe utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni.

Wnioski polustracyjne

Na podstawie oceny działalności Spółdzielni zawartej w protokole lustracji oraz niniejszym liście wnosi się do realizacji jeden wniosek polustracyjny:

1. Dokończyć rozpoczętą aktualizację regulaminów.

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 4 ponumerowane strony.

ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W ZIELONEJ GÓRZE
65-032 Zielona Góra, ul. Fryderyka Chopina 21A
NIP 9291003500 REGON 970385153 KRZ 000180092

DYREKTOR BIURA
Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
w Zielonej Górze

Marcin Kotowski