



Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2; tel. (017) 85 80 480 w. 424 w godz. 8⁰⁰ - 14⁰⁰
NIP 813-33-27-678 ; e-mail : pzrsm@vp.pl, www.pzrsm.pl

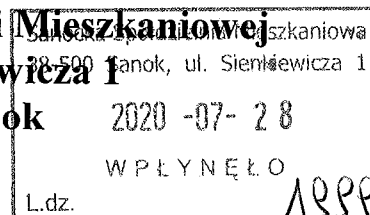
Bank Nowy BFG S.A. 73 8642 1126 2012 1128 9416 0001

PZR-L/ 32 / 7 / 20

Rzeszów, 07 lipca 2020 r.

*RP - kopia
Rada Nadzorcza
opiniuje a/a*

**RADA NADZORCZA I ZARZĄD
Sanockiej
Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Sienkiewicza 1
38-500 Sanok**



W oparciu o umowę nr 8/2020/LS zawartą w dniu 25.02.2020 r. pomiędzy Podkarpackim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie a Sanocką Spółdzielnią Mieszkaniową oraz art. 91 – 93 i 240 ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 1285 ze zm.), i Instrukcję Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie o lustracji spółdzielni mieszkaniowych stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały nr 5/2010 Rady Nadzorczej Podkarpackiego Związku Rewizyjnego z dnia 09.12.2010 r. – została przeprowadzona przez Związek w okresie od 20.05.2020 r. do 23.06.2020 r. lustracja pełna (ustawowa) działalności Spółdzielni za lata 2017 - 2019.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- 1) przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych;
- 2) sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji;
- 3) podstawy prawne i zakres działania spółdzielni;
- 4) organizację i działalność organów samorządowych spółdzielni;
- 5) działalność statutową spółdzielni;
- 6) organizację wewnętrzną i zatrudnienie;
- 7) zagadnienia członkowskie;
- 8) działalność społeczną i oświatowo-kulturalną;
- 9) działalność inwestycyjną i remontową;
- 10) przekształcenia praw do lokali;
- 11) prawidłowość gospodarki zasobami mieszkaniowymi;

OFERUJE

- przeprowadzanie lustracji,
- opracowanie statutów, regulaminów,
- szkolenia związane z zarządzaniem spółdzielniami i nieruchomościami,
- doradztwo organizacyjne i prawne adresowane do spółdzielni mieszkaniowych

- 12) poprawność kształtowania opłat eksploatacyjnych;
- 13) współpraca z członkami i innymi użytkownikami lokali;
- 14) rachunkowość i finanse;
- 15) podstawowe dane z sprawozdań finansowych;
- 16) elementy analizy sprawozdania finansowego;
- 17) informację dotyczącą wykorzystania środków publicznych, w tym pomocowych.

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

Ustaleniom lustracji w szczególności służyły:

- Statut i inne uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym;
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń;
- dokumenty finansowo-księgowe oraz sprawozdania finansowe;
- dokumenty członkowskie i pracownicze;
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole lustracji łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość.

Lustracja wykazała, że Spółdzielnia wypełniała służebną rolę wobec swoich członków. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni zawsze prowadzili działalność w ich interesie.

Działalność Spółdzielni w okresie badanym ma swoje odbicie w fakcie przyjmowania sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej na corocznych Walnych Zgromadzeniach, które odbywały się w latach 2017-2019.

Ustalenia lustracji wynikające z treści protokołu dotyczą:

1. Przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa, postanowień Statutu oraz uchwał jej organów, a także zgodności Statutu i uchwał organów Spółdzielni z przepisami powszechnie obowiązującymi. Z analizy dokumentów będących przedmiotem badania lustracyjnego wynika, że Spółdzielnia dokonywała zmian w Statucie i regulaminach w związku ze zmianą przepisów wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W toku przeprowadzonej lustracji ustalono odmienny zapis w Statucie od zapisu prawa spółdzielczego: zapis prawa spółdzielczego art. 49 § 2 informuje: „Członków zarządu, w tym prezesa

i jego zastępców, wybiera i odwołuje, stosownie do postanowień statutu, rada lub walne zgromadzenie”.

W Statucie SSM w § 122 pkt 1 widnieje zapis: Zarząd składa się z 3 członków w tym z: Prezesa, jego Zastępcy oraz Członka Zarządu ...”.

2. Obsady etatowej Spółdzielni, która ma na celu zarządzanie i organizację pracy oraz zapewnienia obsługi członków i realizację zadań Spółdzielni. Zatwierdzona struktura organizacyjna /etatowa/ w Spółdzielni zawiera rozbieżności w stosunku do wykonania. Zarząd wystosował wyjaśnienie do istniejącego schematu organizacyjnego.

W teczkach z aktami osobowymi pracowników znajdują się wykazy zgromadzonych dokumentów. Sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej był zgodny z przepisami. Wynagrodzenia za pracę wypłacano w wysokości zgodnej z treścią umów o pracę i obowiązującymi w spółdzielni zasadami wynagradzania. Dokumentacja pracownicza jest kompletna, zawiera wszystkie wymagane dokumenty, jest właściwie przechowywana, kartoteki ewidencji czasu pracy oraz urlopowe prowadzone są właściwie, przestrzegana jest ochrona danych osobowych pracowników.

3. Przedstawione w protokole lustracji projekty uchwał Walnego Zgromadzenia były ujmowane w porządku obrad, a porządek obrad zawierał informacje, iż będą podejmowane uchwały dotyczące wyszczególnionych spraw. Rada Nadzorcza również przedstawiała w porządku obrad /posiedzeń/ przygotowane projekty uchwał, które były przedmiotem obrad. W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni i jej ekonomiką przedstawianą przez Zarząd.
4. Analiza zagadnień członkowsko-mieszkaniowych wykazała poprawność działania Rady Nadzorczej i Zarządu w tym zakresie. Dokumentacja tych zagadnień prowadzona była właściwie. Przestrzegane były zasady wprowadzonej ustawy o ochronie danych osobowych, ustanowień praw do lokali.
5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest główną działalnością lustrowanej Spółdzielni. Należy podkreślić dbałość o stan zasobów mieszkaniowych, tak w zakresie czystości, jak również w zakresie stanu technicznego w wyniku przeprowadzanych niezbędnych remontów i konserwacji.

6. Zgodnie z ustawą „Prawo Budowlane”, lustrwana Spółdzielnia posiada ksiągę obiektów, założone na wszystkie budynki. Na bieżąco są wykonywane przeglądy techniczne budynków zgodnie z art. 62 ustawy.
7. Finansowanie prac remontowych następowało z funduszu remontowego. Plany remontów w latach objętych lustracją opracowywane były na podstawie zleceń wynikających z protokołów kontroli stanu sprawności technicznej elementów budynku, zgłoszeń członków Spółdzielni. W oparciu o dokonane w czasie lustracji ustalenia, kontrolę nad ponoszonymi wydatkami w ramach funduszu remontowego sprawowała Rada Nadzorcza Spółdzielni. Należy podkreślić, że Zarząd Spółdzielni w ramach posiadanych środków funduszu remontowego w okresie objętym lustracją wykonał prace związane z należywym utrzymaniem zasobów.
8. Działalność Statutowa Spółdzielni w latach 2017-2019 była planowana. Sporządzano kalkulacje opłat eksploatacyjnych dla nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię. Należy w dalszym ciągu kontrolować wydatki /koszty/ i przychody przy analizowaniu planów gospodarczo-finansowych, aby utrzymywać dobrą kondycję finansową i nie doprowadzać do powstania niedoboru w GZM.
9. Działalność remontowa prowadzona jest przez Spółdzielnię samodzielnie oraz w oparciu o umowy o wykonawstwo robót na poszczególne rodzaje. Spółdzielnia każdorazowo sporządzała umowy z różnymi wykonawcami w wyniku przeprowadzanych przetargów lub zapytań ofertowych.
10. Zaległości czynszowe stanowią jeden z poważniejszych problemów Spółdzielni, mimo iż Zarząd i Rada Nadzorcza poświęcają wiele uwag na te zagadnienia. Z uwagi na utrzymujące się w okresie badanym zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych PZR SM sygnalizuje, że należy podejmować dalsze działania w celu ściągania zaległych opłat, gdyż mają one decydujący wpływ na płynność finansową Spółdzielni.
11. W latach objętych lustracją, księgi rachunkowe prowadzone były zgodnie z przyjętą w Spółdzielni polityką rachunkowości i stosownymi regulaminami. Stwierdza się zachowanie ciągłości bilansowej. Zapisy księgowo prowadzone są na bieżąco w sposób kompletny, operacje gospodarcze udokumentowane prawidłowo. Sporządzone sprawozdania finansowe zawierały wszystkie

załączniki wymagane ustawą o rachunkowości. Sprawozdania finansowe corocznie zatwierdzone były przez Walne Zgromadzenie.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz ustalenia protokołu lustracji należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją była prawidłowa zaś spostrzeżenia stwierdzone w trakcie lustracji nie mające istotnego znaczenia w działalności Spółdzielni zostały omówione przez Lustratora z Zarządem, a zatem Związek nie formułuje wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Z poważaniem

Z-ca Prezesa Zarządu

Teresa Wojton

PREZES ZARZĄDU

Anna Ochalik-Pęcak

PODKARPACKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
z siedzibą w Rzeszowie
ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a