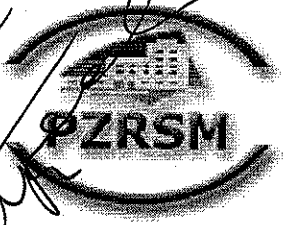


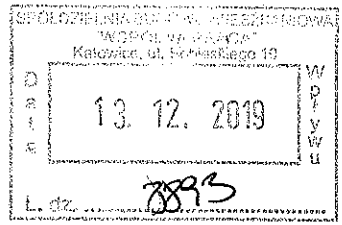
RAZ  
1000



Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych  
35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2; tel. (017) 85 80 480 w. 424 w godz. 8<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup>  
NIP 813-33-27-678 ; e-mail : [pzrsm@vp.pl](mailto:pzrsm@vp.pl), [www.pzrsm.pl](http://www.pzrsm.pl)  
Podkarpacki Bank Spółdzielczy 73 8642 1126 2012 1128 9416 0001

PZR-L/ 32 / 19 / 19

Rzeszów, 11 grudnia 2019 r.



**RADA NADZORCZA I ZARZĄD  
Spółdzielni Budowlano-  
Mieszkaniowej „Wspólna Praca”  
ul. Sobieskiego 10  
40-082 Katowice**

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

W oparciu o umowę nr 17/2019/LS zawartą w dniu 06.08.2019 r. pomiędzy Podkarpackim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Wspólna Praca” w Katowicach, 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 lustracja ustawowa (pełna) działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r. Czynności lustracyjne polegające na badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni zostały przeprowadzone w dniach od 02.09.2019 r. do 15.11.2019 r.

**I Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:**

1. Organizacja Spółdzielni :
  - a) Statut Spółdzielni oraz kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów,
  - b) działalność organów Spółdzielni,
  - c) struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Podstawy prawne, zakres działania Spółdzielni, realizacja wniosków pokontrolnych itp.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
  - a) stan ilościowy i estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
  - b) koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za lokale,
  - c) terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
  - d) realizacja zawartych umów.
5. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni:
  - a) nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych ,

- b) akumulacja środków finansowych na remonty,
  - c) tryb doboru wykonawców robót remontowych, wykonanie zawartych umów.
6. Gospodarka finansowa
- a) stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych,
  - b) rozliczanie kosztów Spółdzielni,
  - c) terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni,
  - d) sprawozdania finansowe.

II Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie udostępnionych Lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni przy czym ustaleniom lustracji w szczególności służyły:

1. dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
2. analiza planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni,
3. dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni,
4. regulaminy i inne wewnętrzne unormowania działalności Spółdzielni,
5. dokumentacja i ewidencja zawierająca sprawy organizacyjne i techniczne,
6. dokumentacja i ewidencja księgowa Spółdzielni,
7. dokumentacja wynikająca z obowiązków nałożonych przez prawo budowlane ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2013, poz. 1409 z późniejszymi zmianami) – dalej p.bud.
8. dokumentacja wynikająca z obowiązków nałożonych przez prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U.2013, poz. 1443 z późniejszymi zmianami) – dalej p.s. i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity: Dz. U. 2013, poz. 1222 z późn.zm.) – dalej u.s.m.
9. wywiad z pracownikami Spółdzielni,
10. wizja lokalna,
11. inna dokumentacja związana z działalnością Spółdzielni.

III Badanie sprawozdań finansowych:

1. Przeprowadzona lustracja działalności spółdzielni nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a ust. 2 p.s., jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
2. Corocznie w Spółdzielni było przeprowadzane badanie sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta pomimo braku obowiązku badania wynikającego art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 poz. 330 z późn. zm.).

IV Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole, który winien służyć w dalszych pracach Zarządu i Rady. Protokół lustracji stanowi integralną część niniejszego listu polustracyjnego.

V W oparciu o zawarte w treści protokołu ustalenia można lustrację następująco podsumować:

1. Poprzednia lustracja ustawowa wynikająca z postanowień § 91 p.s. (pełna) działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie za okres od 1.01.2013 r. do

- 31.12.2015 r. Zalecenia polustracyjne zostały wykonane bądź były w trakcie realizacji.
2. Statut Spółdzielni został dostosowany do wymogów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2017 poz. 1596), która weszła w życie 9.09.2017 r. Zmieniony Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2018 r., został wpisany do KRS na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Katowice Wschód, Wydział VIII Gospodarczy KRS w dniu 28.03.2019 nr KA.VIII.NS-REJ.KRS/034144/18/319.
  3. Nie stwierdzono uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie terminowości i sposobu zwoływania i prowadzenia Walnych Zgromadzeń (WZ). Frekwencja członków na WZ w okresie badanym kształtowała się na poziomie 3,48% do 7,42%.
  4. Wybory do Rady Nadzorczej dokonane na WZ w 2017 r. oraz wybory do Rad Grup Członkowskich w 2017 r. dokonane przez Zebrania Grup Członkowskich danych osiedli zostały przeprowadzone zgodnie ze Statutem.
  5. W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, a w szczególności jej ekonomiką i gospodarnością wypełniając funkcje nadzoru i kontroli.
  6. Rada Nadzorcza, Zarząd i Rady Grup Członkowskich działały zgodnie ze Statutem i stosownymi regulaminami nie wykraczając poza obszar ich kompetencji wynikających ze Statutu i regulaminów. Dokumentacje pracy Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Grup Członkowskich prowadzone i przechowywane są poprawnie.
  7. Stan zatrudnienia gwarantował warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni i był zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.
  8. Wewnętrzną organizację i działanie Spółdzielni oprócz Statutu wspomagają regulaminy, które zostały uchwalone przez organy Spółdzielni wg przysługujących tym organom kompetencji wyznaczonych w Statucie.
  9. W świetle ustaleń lustracji stan prawny gruntów Spółdzielni jest uregulowany.
  10. Badania obejmujące sprawy członkowsko-mieszkaniowe wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie.
  11. W badanym okresie w Spółdzielni były przeprowadzane okresowe kontrole stanu technicznego zasobów wymagane przepisami prawa budowlanego, które służyły również jako element wspomagający do sporządzania corocznych planów remontów. Wyniki kontroli i sprawdzeń są prawidłowo udokumentowane i przechowywane.
  12. Roboty remontowe były wykonywane na zlecenie. Wykonawcy wyłanianiani byli w drodze przeprowadzanych przetargów. Wybór wykonawcy przeprowadzany był zgodnie z przyjętym regulaminem. Umowy o wykonanie robót remontowych oraz realizacja tych prac zabezpieczała interesy Spółdzielni. Poniesione nakłady na roboty remontowe w badanym okresie kształtowały się następująco:
    - w 2016 – 1 993 685,40 PLN
    - w 2017 – 1 074 151,22 PLN

- w 2018 – 814 239,70 PLN.
13. Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny wizualny przegląd zasobów wykazał że są utrzymane w czystości i właściwym stanie estetycznym i porządkowym oraz technicznym.
  14. Ochrona danych osobowych w Spółdzielni została dostosowana do ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. 2018, poz.1000), która weszła w życie 25.05.2018 r.
  15. Zgłaszanie i usuwanie zaistniałych w budynkach awarii jest realizowane głównie siłami własnymi. Przyjęty sposób ich zgłaszania i usuwania nie budzi zastrzeżeń.
  16. Rozliczenia z członkami z tytułu eksploatacji lokali prowadzone były prawidłowo i spełniają postanowienia przyjętych regulaminów w tym względzie. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalonych na poprawnie sporządzonych kalkulacjach, opiniowana przez Rady Grup Członkowskich jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą.
  17. Dokumentacja członkowska w tym rejestr członkowski jest poprawnie prowadzona i spełnia postanowienia wewnętrznych i zewnętrznych prawnych uregulowań.
  18. W sposób właściwy porządkowane są tytuły prawne do lokali związane z dziedziczeniem, podziałem majątku oraz obrotem rynkowym.
  19. Prawidłowo Spółdzielnia realizowała obowiązki wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tak w zakresie ustanawiania odrębnej własności jak też prowadzenia ewidencji kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i funduszu remontowego.
  20. Z ustaleń lustracji wynika, że ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a także prawidłowo i terminowo sporządzane są sprawozdania finansowe.
  21. Sprawozdania z działalności w tym finansowe Spółdzielni były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie.
  22. Zaległości w opłatach czynszowych w stosunku do rocznych naliczeń w badanych czterech latach wynosiły średnio około 5,81 % z trendem malejącym.
  23. W badanym okresie Spółdzielnia na swej działalności wypracowała wynik dodatni (zysk) netto który w badanym okresie kształtował się następująco:
    - w 2016 – 909 001,283 PLN
    - w 2017 – 984 838,68 PLN
    - w 2018 – 881 331,45 PLN
  24. Walne Zgromadzenie corocznie podejmowało w formie uchwały decyzję o podziale zysku.
  25. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra i pozwala stwierdzić, że Spółdzielnia posiadała zdolność do kontynuowania działalności w 2019 r., jak również należy odnotować, że nie stwierdzono jakiegokolwiek zagrożenia zdolności do kontynuowania działalności w następnych latach.
  26. Działania organów Spółdzielni wyrażały się w formie podejmowanych uchwał, decyzji, postanowień i były zgodne z obowiązującymi przepisami ustaw, Statutu i regulaminów.

27. Nie stwierdzono żadnych przypadków i zdarzeń które mogłyby świadczyć o świadomym naruszeniu obowiązującego Statutu Spółdzielni bądź innych uregulowań tak wewnętrznych jak i zewnętrznych.

Reasumując można stwierdzić, że w badanym okresie nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby powodować zagrożenia w prowadzeniu działalności Spółdzielni oraz że Spółdzielnia posiadała zdolność do dalszego kontynuowania działalności w roku następnym po okresie badanym.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszego podsumowania należy również uznać, że:

- działalność Spółdzielni jest zgodna z zapisami Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, Statutu Spółdzielni i uchwalonych Regulaminów jak również innymi powiązаныmi przepisami prawa;
- działalność Spółdzielni i jej organów uwzględnia potrzeby jej członków i prowadzona jest w kierunku zaspokajania wszelkich ich potrzeb wynikających z faktu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

Oceniając pozytywnie działalność Spółdzielni w badanym okresie równocześnie należałoby rozważyć wprowadzenie zmian w dokumentach i pracy organów o których mowa w części organizacyjnej protokołu pkt 4.3, pkt 6.6.1.3 ppkt 20, pkt 6.6.2.12; pkt 6.6.3.4 w ppkt 5 pkt 5) oraz pkt 6.6.3.13; stanowiących wskazówki, które zdaniem Lustratora wpłyną na poprawę przejrzystości spójności i czytelności tak dokumentów, jak i działania organów, a tym samym zgodności działania z zapisami w dokumentach czy odwrotnie.

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 oddziaływania na bieżące funkcjonowanie Spółdzielni zostały omówione przez Lustratora na spotkaniu z Zarządem, a zatem nie formułuje się wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, co nie oznacza że ustalenia Lustratora zawarte w protokole nie mogą być zaprezentowane na WZ.

Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne z informacją o sposobie ich realizacji.

Z poważaniem

Z-ca Prezesa Zarządu

*Teresa Wojton*

PREZES ZARZĄDU

*Anna Ochalik-Pęczak*

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

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

