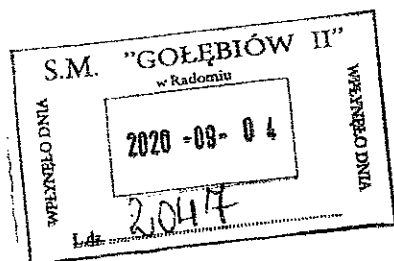


REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

26-600 Radom ul. Czachowskiego 34 tel./fax 48362383 e-mail; rzrsm.radom@gmail.com

L.dz 51 /2020

Radom, dnia 27.08.2020r.



Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Gołębiów II”
im. Ignacego Paderewskiego
ul. Paderewskiego 9
26-600 Radom

Na podstawie art. 91-93 ustawy oraz zawartej umowy między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym SM w Radomiu, a SM „Gołębiów II” została przeprowadzona lustracja pełna całokształtu działalności Spółdzielni obejmująca okres od dnia 01.01.2017r. do dnia 31.12.2019r.

Ustalenia lustracji zawarte zostały w protokole, podpisanym przez Zarząd bez zastrzeżeń w dniu 21.07.2020r., wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonej dokumentacji oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu, Gł. Ks. – Pełnomocnika Zarządu i pracowników.

Spółdzielnia ostatni raz lustrowana była w dniach między 28.11.2016r. a 31.01.2017r. przez Krajową Radę Spółdzielczą w zakresie pełnej działalności Spółdzielni w latach: od drugiego półrocza 2012r. do końca roku 2016. Na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni odbytym w dniu 26 maja 2017r. zebrani zostali zapoznani z treścią listu polustracyjnego wraz z oceną działalności Spółdzielni w badanym okresie i wynikającymi z wyników lustracji wnioskami polustracyjnymi mającymi na celu usprawnienie działalności Spółdzielni. Ponadto w okresie między 05.02. a 12.03.2019r. Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie przeprowadził lustrację problemową obejmującą badanie sprawozdania finansowego za rok 2018. Treść listu polustracyjnego wraz z merytoryczną oceną została przedstawiona członkom Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w dniu 14.06.2019r.

Spółdzielnia dokonywała aktualizacji (wpisu) danych podmiotu w Krajowym Rejestrze Sądowym dot. zmian postanowień Statutu oraz składu osobowego Rady Nadzorczej i Zarządu, ponadto składała sprawozdania finansowe w ustawowym terminie.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia działała w oparciu o Statut zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym. Statut zawiera zapisy warunkujące prawidłową działalność Spółdzielni, odpowiednio zabezpiecza interesy członków. Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni tworzą wynikające ze statutu i jej potrzeb

unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, które są dostosowane do zakresu prowadzonej działalności i zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. Regulaminy aktualnie obowiązujące w Spółdzielni nie wymagają aktualizacji. Natomiast przyjęty od Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej po podziale Spółdzielni w 2009r. Regulamin porządku domowego wymaga zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.

Nie stwierdzono uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości zwoływania Walnych Zgromadzeń. Miały one charakter corocznych zebrań sprawozdawczych i sprawozdawczo – wyborczych, wynikających z wymogów ustawowych. Spółdzielnia powiadamiała Krajową Radę Spółdzielczą o czasie, miejscu i porządku obrad, zgodnie z postanowieniami art. 40 u.p.s. W badanym okresie Walne Zgromadzenia podjęły uchwały zgodnie z porządkiem obrad, a ich treść była zgodna z przepisami prawa. Dokumentacja przebiegu obrad tego organu jest kompletna i właściwie przechowywana.

W badanym okresie miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z odwołaniem części jej członków oraz upływem trzyletniej kadencji. Dokumentację organu stanowią protokoły z posiedzeń oraz uchwały. W protokołach Rady Nadzorczej zawarte są szczegółowe zapisy dotyczące omawiania bieżącej działalności Spółdzielni. Rada Nadzorcza podejmowała uchwały należące do jej kompetencji.

W okresie objętym lustracją Zarząd w składzie dwuosobowym do dnia 07.07.2019r., a od 08.07.2019r. w składzie jednoosobowym, tj. od dnia rejestracji w KRS odnośnych zmian w Statucie Spółdzielni funkcjonował w oparciu o Statut i regulamin Zarządu, kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, podejmował decyzje zgodnie z kompetencjami statutowymi. Praca Zarządu za lata 2017i 2018 nie została pozytywnie oceniona przez Walne Zgromadzenie poprzez nie udzielenie absolutorium Prezesowi i jednemu z jego zastępców. W każdym roku objętym lustracją, Zarząd Spółdzielni składał Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności Zarządu i realizacji zadań związanych z zarządzaniem i administrowaniem zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną. Stan zatrudnienia zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania. Spółdzielnia przestrzega obowiązku szkolenia pracowników w zakresie bhp oraz przeprowadzania okresowych badań. Do sposobu prowadzenia dokumentacji pracowniczej - uwag nie wniesiono.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały właściwe prowadzenie i przechowywanie dokumentacji oraz wymaganych prawem rejestrów.

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwiło realizację postanowień ustawy, dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Spółdzielnia od 2018r. rozlicza wyniki na eksploatacji poszczególnych nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4¹ u.o.s.m. Stawki opłat eksploatacyjnych ustalane są indywidualnie dla każdej nieruchomości.

Również Spółdzielnia ewidencjonuje pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, z przeznaczeniem na finansowanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, z której te pożytki i inne przychody zostały osiągnięte.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi.

Prowadzone działania organów Spółdzielni w zakresie windykacji uznaje się za prawidłowe i zmierzające do minimalizacji wielkości zadłużeń.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości odbywała się na podstawie umów zawartych z dostawcami, które zapewniały ochronę interesów Spółdzielni.

Funkcjonujący w Spółdzielni system ochrony mienia obejmuje ubezpieczenie majątku, a jego zakres zapewnia właściwą ochronę majątku Spółdzielni.

Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 ustawy, poza będącym końcowym stadium przeglądem instalacji elektrycznej.

Zgodnie z art. 6 ust.3 u.o.s.m. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Ewidencjonuje wszystkie wpływy i wydatki funduszu odrębnie dla każdego budynku, realizując postanowienia art. 4 ust 4¹ pkt.2 u.o.s.m. Roboty remontowe wykonywane były przez wykonawców zewnętrznych wybieranych zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi, które zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada Politykę rachunkowości, dostosowaną do wymogów Ustawy o rachunkowości. Terminowo dokonywano rozliczeń podatkowych.

Do rzetelności i prawidłowości prowadzonych ksiąg rachunkowych uwag nie wnosi się.

Na podstawie ustaleń protokołu lustracji – Regionalny Związek Rewizyjny SM w Radomiu przedstawia do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Kontynuować wzmożone działania w zakresie windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali, celem dalszej minimalizacji zaległości.

2. Zatwierdzić decyzją Zarządu funkcjonujący w Spółdzielni Regulamin porządku domowego.

Przedstawiając powyższe, RZRSM w Radomiu informuje iż zgodnie z art. 93 § 4 u.p.s., wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 93 § 2 u.p.s. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokoły lustracji, wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji. O sposobie realizacji wniosków polustracyjnych należy powiadomić Związek Rewizyjny przeprowadzający lustrację w terminie określonym w art. 93 § 1b w/w ustawy.

Z poważaniem

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
w Radomiu
26-600 Radom, ul. Czachowskiego 34

PREZES ZARZĄDU
Regionalnego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych

mgr inż. Marek Krasowski