



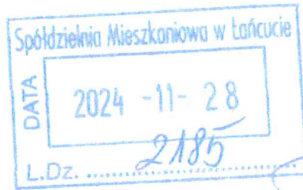
L.d. 1108/2

396

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 Pekao S.A. 44 1240 4751 1111 0011 0051 3498

PZR-L/ 32 / 24 / 24

Rzeszów, 19 listopada 2024 r.



**RADA NADZORCZA I ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Łańcucie
ul. 29 Listopada 1
37-100 Łańcut**

OFERUJE
•przeprowadzanie
lustracji,

• opracowanie
statutów,
regulaminów,

• olenia
związane
z zarządzaniem
spółdzielniami
i nieruchomościami,

• doradztwo
organizacyjne
i prawne
adresowane do
spółdzielni
mieszkaniowych

W oparciu o umowę nr 19/2024/LS zawartą w dniu 06.08.2024 r. pomiędzy Podkarpackim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Łańcucie oraz art. 91 – 93 i 240 ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 593), i Instrukcję Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie o lustracji spółdzielni mieszkaniowych stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały nr 5/2021 Rady Nadzorczej Podkarpackiego Związku Rewizyjnego z dnia 15.04.2021 r. – w okresie od 09.09.2024 r. do 31.10.2024 r. została przeprowadzona lustracja pełna (ustawowa) działalności Spółdzielni za okres 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r.

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) organizacja i działalność organów samorządowych Spółdzielni;
- 5) działalność statutowa Spółdzielni;
- 6) organizacja wewnętrzna i zatrudnienie;
- 7) zagadnienia członkowskie;
- 8) działalność społeczna i oświatowo-kulturalna;
- 9) działalność inwestycyjna i remontowa;
- 10) przekształcenia praw do lokali;
- 11) prawidłowość gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- 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) informacja dotycząca 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.

Ustalenia lustracji wynikające z treści z 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 posiada zapisy w regulaminach, Statucie po części odbiegające od aktów prawnych wyższego rzędu. Walne Zgromadzenie Członków podczas II części WZC w dniu 29.06.2023 r. nie podjęło uchwały 14/23 będącej przedmiotem głosowania w I i III części.

Walne Zgromadzenie w 2024 roku odwołało 6 członków Rady Nadzorczej wybranej w 2023 roku, nie dostosowując się do zapisu w Statucie w części B § 9 pkt 15 dotyczącego kompetencji Walnego Zgromadzenia o brzmieniu: „uchylanie zawieszenia lub dokonywanie odwołania zawieszonego w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej”. Żaden odwołany członek Rady Nadzorczej nie był zawieszony.

W zakresie odwołania i powoływania Członków Zarządu stosowano taką interpretację prawa, która budzi wątpliwości i jest wyrażona w załączniku do protokołu nr 50 – oświadczenie nr 2 Pani Prezes Zarządu Joanny Rupar.

2) Obsady etatowej Spółdzielni, która zabezpiecza zarządzanie i organizację pracy oraz zapewnia obsługę członków oraz realizację zadań Spółdzielni.

W teczках z aktami osobowymi pracowników znajdują się wykazy zgromadzonych dokumentów. Przedmiot i sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej był zgodny z przepisami prawa pracy.

Dokumentacja pracownicza jest kompletna, zawiera wszystkie wymagane dokumenty, jest właściwie przechowywana, kartoteki ewidencji czasu pracy oraz urlopowe prowadzone właściwie. Jednakże umowa stanowiąca podstawę sporządzenia listy płac różni się od umowy o pracę znajdującej się w aktach osobowych. Sprawa wymaga wyjaśnienia /oświadczenie nr 2 zał. nr 50 protokołu/.

3) Opracowana i zatwierdzona struktura organizacyjna jest zgodna z ilością zatrudnienia, lecz niezgodna z nazwą stanowiska pracy wynikającą z zapisów umowy o pracę.

4) W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, jej ekonomiką przedstawianą przez Zarząd i pracowników. Dokumentacja tego organu jest prowadzona w sposób nie budzący zastrzeżeń.

5) W lustrowanej Spółdzielni prawa członków wynikające z przepisów prawa w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym zostały sprecyzowane w Statucie. Prowadzona dokumentacja w tym zakresie jest odzwierciedleniem faktycznych zdarzeń opisanych w protokole.

Analiza zagadnień członkowsko-mieszkaniowych wykazała, że Spółdzielnia określiła wygaśnięcie członkostwa osób, które dokonały wyodrębnień wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach pod nazwą „Księża Górki”. Dokumentacja tych zagadnień wskazuje na niedokończony proces dotyczący zawiązania Wspólnoty Mieszkaniowej. Zgodnie z zapisem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2023 r., poz. 438, 1463, 1681/ art. 241.1. brzmi: większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 41 pkt 2, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub art. 26, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

W dalszej części ustawy art. 26 i 27 informuje o zasadach postępowania przy zawiązywaniu Wspólnoty Mieszkaniowej i sposobach jej rozliczania.

6) 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.

7) Zgodnie z ustawą „Prawo Budowlane”, lustrowana Spółdzielnia posiada książki obiektów, założone na wszystkie budynki. Na bieżąco są wykonywane przeglądy techniczne budynków zgodnie z art. 62 ustawy „Prawo Budowlane”.

8) 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 zatwierdzonego planu funduszu

remontowego w okresie objętym lustracją wykonał prace związane z należytyym utrzymaniem zasobów.

9) Działalność statutowa Spółdzielni w latach 2021-2023 była planowana. Sporządzano plany gospodarczo-finansowe, a także kalkulacje opłat eksploatacyjnych dla nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię. W roku 2023 niedobór powiększył się do kwoty 180 931,12 zł. Należy kontrolować wydatki /koszty/ i skalkulować stawkę opłaty eksploatacyjnej, aby nie dopuszczać do nadmiernego niedoboru chcąc zachować dobrą kondycję finansową.

10) Działalność inwestycyjna w Spółdzielni. Nie dokonano w terminie końcowego rozliczenia inwestycji pn. „Księżę Górki” o czym sygnalizował wniosek polustracyjny z lustracji problemowej dotyczącej inwestycji zgodnie z pismem PZRSM w Rzeszowie z dnia 20.05.2019 r. Roszczenie dotyczące dopłaty do końcowego rozliczenia zostało przedawnione, odzyskano około 20% należności. Nie wyjaśniona pozostaje sprawa wyceny działki wynikająca z wyciągu operatu szacunkowego z dnia 29.12.2020 i z dnia 02.01.2015 dotycząca inwestycji „Księżę Górki”. Wartość działki w 2020 roku została zaniżona.

Przy nowej inwestycji, będącej w trakcie realizacji przy ul. Matejki w obliczu toczących się zajęć komorniczych, w wyniku niekorzystnego dla Spółdzielni wyroku dotyczącego wypłaty zobowiązania z tytułu zawartych umów z wykonawcą i podwykonawcą, Spółdzielnia borykała się z ciężką sytuacją finansową z powodu braku środków. Brak zdolności kredytowej miał wpływ na trudności z pozyskaniem kredytu na finansowanie inwestycji. Spółdzielnia zaciągnęła kredyt obrotowy, który wspomógł finansowanie robót inwestycyjnych. Do rozliczenia końcowego kosztu budowy aktualnego zadania inwestycyjnego wymagane jest opracowanie operatu szacunkowego działki na którym prowadzona jest inwestycja. W obecnej chwili Spółdzielnia poprawiła kondycję finansową, wyprzedala niemal wszystkie mieszkania, zakończono egzekucje komornicze w 2024.

11) Zaległości czynszowe stanowią jeden z poważniejszych problemów Spółdzielni. Mimo, iż Zarząd i Rada Nadzorcza poświęcają wiele uwag na te zagadnienia. Lustrator sygnalizuje, iż należy podejmować dalsze działania w celu ściągania zaległych opłat, gdyż mają one decydujący wpływ na płynność finansową Spółdzielni.

12) W latach objętych lustracją, księgi rachunkowe prowadzone były zgodnie z przyjętym w Spółdzielni planem kont. Spółdzielnia posiada Regulamin Gospodarki Finansowej i zatwierdzoną Politykę Rachunkowości. Stwierdza się zachowanie

ciągłości bilansowej. Zapisy księgowe prowadzone są na bieżąco, w sposób kompletny, operacje gospodarcze udokumentowane prawidłowo. Sporządzone sprawozdania finansowe zawierały wszystkie załączniki wymagane ustawą o rachunkowości. Sprawozdania finansowe corocznie zatwierdzane były przez Walne Zgromadzenie.

Zgodnie z art. 93 § 1a Prawa Spółdzielczego Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie przedkłada niżej zapisane **wnioski polustracyjne**, opracowane na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji.

1. Dokonać analizy zapisów w regulaminach i Statucie, dostosować je do aktów prawnych wyższego rzędu z równoczesnym przestrzeganiem unormowań prawnych przez osoby reprezentujące Spółdzielnię.
2. Podejmować dalsze działania przewidziane prawem w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.
3. Rozważyć możliwość zatwierdzenia wyższej stawki opłat eksploatacyjnych w celu zmniejszenia istniejącego niedoboru w GZM.
4. Wyjaśnić przyczynę opóźnienia końcowego rozliczenia inwestycji pn. „Księżę Górki” oddanej do użytku w 2020, co skutkowało przedawnieniem i brakiem możliwości wyegzekwowania roszczeń wynikających z różnicy końcowego rozliczenia, a wstępnym kosztem inwestycji oraz uzyskać wyjaśnienie dotyczące dwóch różniących się operatów szacunkowych działki.
5. Doprowadzić do zgodności struktury organizacyjnej z zawartymi umowami o pracę.
6. Dokończyć prawidłowego zawiązania Wspólnoty Mieszkaniowej w oparciu o przytoczoną ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Wyjaśnić sprawę dotyczącą sporządzenia dwóch różnych umów o pracę, wybrać właściwą.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 Prawa Spółdzielczego wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać Związkowi informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.

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

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

Z-ca Prezesa Zarządu

Teresa Wojton

Z poważaniem
PREZES ZARZĄDU

Anna Ochalc-Pęcak

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Waldemar Nycz

Beñ Barbara