

RZRSM/344/12/2020

Katowice, dnia 09.12.2020r.

***Rada Nadzorcza i Zarząd
Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Łaziskach Górnych
ul. Kościuszki 100***

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od 22.10.2020 r. do 03.12.2020 r. zgodnie z przepisami art.91-93 ustawy „Prawo Spółdzielcze” przeprowadził lustrację pełną Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łaziskach Górnych. Badaniem lustracyjnym objęto działalność Spółdzielni za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2019r.

Przeprowadzona w Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łaziskach Górnych pełna lustracja pozwoliła na dokonanie analizy całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2017-2019 pod względem legalności, gospodarności i rzetelności zgodnie z ustawą „Prawo Spółdzielcze”.

Z lustracji tej wynika że :

- Podstawami prawnymi działalności GSM w badanym okresie były aktualne przepisy powszechnie obowiązujące, postanowienia statutu i regulaminów wewnętrznych, które były merytorycznie poprawne i generalnie zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami – za wyjątkiem uwag zawartych we wniosku nr.1.
- Rozwiązania organizacyjne GSM jako przedsiębiorstwa były dostosowane do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i odpowiadały bieżącym potrzebom Spółdzielni w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi.
- Dokumentacja pracownicza odpowiadała przepisom Kodeksu Pracy i wydanym na jego podstawie przepisom.
- Dokumentacja członkowska prowadzona była prawidłowo i spełniała wymogi wynikające z ustawy „Prawo spółdzielcze”. Przestrzegane były ustawowe i statutowe prawa członków Spółdzielni.

Analiza dokumentacji Walnych Zgromadzeń, Rady Nadzorczej, Zarządu oraz Rady Osiedla wykazała, że działalność tych organów prowadzona była zgodnie z obowiązującymi

przepisami ustawowymi (o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawo Spółdzielcze) i ustaleniami wewnętrznymi – za wyjątkiem uwag zawartych we wnioskach nr.2 i 3, oraz że:

- zwoływanie obrad poszczególnych organów Spółdzielni odbywało się w trybie i terminach określonych w statucie i wynikających z niego regulaminów – za wyjątkiem uwagi zawartej we wniosku nr.3,
- protokoły były kompletne i odzwierciedlały przebieg obrad zgodny z porządkiem obrad,
- organy rozpatrywały sprawy należące do ich kompetencji, działały w interesie członków,
- materiały będące przedmiotem obrad odzwierciedlały stan faktyczny i pozwalały na podjęcie stosownych decyzji,
- rozliczenia pomiędzy Spółdzielnią i jej członkami dokonywane były prawidłowo – za wyjątkiem uwagi zawartej we wniosku nr.4.

W badanym okresie spółdzielnia prowadziła działalność wynikającą z ustaleń §§ 3÷5 Statutu.

Spółdzielnia prowadziła odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości – zgodnie z art.4 ust.4¹ pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego – zgodnie z art.4 ust.4¹ pkt.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia prawidłowo prowadziła Książki Obiektów Budowlanych oraz przeprowadzała kontrole o których mowa w art.62 Prawa budowlanego z dnia 7 lipca 1994r.(tekst jednolity-Dz.U nr.156/2006 poz.1118 z późniejszymi zmianami) – za wyjątkiem uwag zawartych we wnioskach nr.5 i 6.

Umowy o dostawy i usługi były zawarte w oparciu o powszechnie obowiązujące normy prawne, w zakresie sprawdzonym przez lustrację zabezpieczały interesy obu stron w tym interes ekonomiczny członków Spółdzielni.

Rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu opłat za media (woda i odprowadzenie ścieków, energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody) były dokonywane prawidłowo – zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni ustaleniami wewnętrznymi oraz art.26 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – za wyjątkiem uwagi zawartej we wniosku nr.4.

Księgi rachunkowe Spółdzielni były prowadzone w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości oraz o zasady (politykę) rachunkowości o której mowa w art.4 ust.1 oraz w art.10 ustawy o rachunkowości przyjęte do stosowania Uchwałą Zarządu nr nr.7/XI/2017 z dnia 22.11.2017r..

Sprawozdania finansowe odzwierciedlały sytuację majątkową i finansową Spółdzielni. Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa spełniła wszystkie warunki określone ustawą o rachunkowości w zakresie kompletności, terminowości sporządzania, podpisania, zatwierdzania i przekazywania organom oraz udostępniania członkom.

Zobowiązania publiczno-prawne były regulowane terminowo.

Sytuację finansowo- majątkowo- ekonomiczną Spółdzielni można ocenić jako dobra co umożliwia kontynuowanie działalności gospodarczej w 2020 roku – jednakże biorąc pod

uwagę wskaźniki w latach 2017-2019 należy stwierdzić iż sytuacja ta uległa pogorszeniu w stosunku do roku 2017 – należałoby uwzględnić uwagi zawarte we wniosku nr.7

Majątek Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łaziskach Górnych został prawidłowo ubezpieczony od kradzieży z włamaniem i rabunku oraz od ognia i innych zdarzeń losowych oraz odpowiedzialności cywilnej w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna.

Przedstawiona skrótowa synteza wyników badania lustracyjnego oraz ustalenia zawarte w protokole polustracyjnym przyczynią się do usprawnienia i udoskonalenia form działania organów spółdzielni opartych na obowiązującym porządku prawnym w którym to działaniu należy uwzględnić wnioski przedstawione poniżej aby doprowadzić do pełnej zgodności regulacji wewnętrznych Spółdzielni z przepisami powszechnie obowiązującymi.

1. Rozważyć wprowadzenie zmian do Statutu o których mowa na str.7-8 Protokołu z lustracji.
2. Zawiadamić o Walnym Zgromadzeniu RZRSM w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz KRS – zgodnie z Art.40 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze.
3. Zwoływać posiedzenia Rady Osiedla zgodnie z § 100 ust.7 Statutu Spółdzielni.
4. Dokonywać rozliczeń z tyt. podgrzewu wody z użytkownikami lokali zgodnie z § 9 ust. 3 „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej”.
5. Upoważnić osobę do dokonywania wpisów do KOB – zgodnie z § 6 ust.3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie ksiąg obiektu budowlanego „Wpisów do KOB dokonuje właściciel lub zarządca obiektu albo osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę”.
6. Dokonywać przeglądów 5-cio letnich zgodnie z art.62 ust.1 pkt.2 ustawy Prawo Budowlane(co najmniej raz na 5 lat obiekty budowlane powinny podlegać kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia..).
7. Wzmóc działania związane z windykacją zaległości czynszowych.

Wyniki lustracji zgodnie z art.93 § 4 Prawa spółdzielczego należy przedstawić na obradach najbliższego walnego zgromadzenia.

Zgodnie z art.93 § 1b Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację (RZRSM) i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

PREZES ZARZĄDU

Joanna Kucybas