



**REGIONALNY
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ**
Al. Roździeńskiego 88a, 40-203 Katowice

tel.: 32 258 98 28, 32 258 98 29
fax: 32 258 07 71

www.zwiazeksm.katowice.pl

RZRSM/3421/12/2020

Katowice, 16 grudnia 2020r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od dnia 12 października 2020r. do dnia 4 grudnia 2020r., zgodnie z postanowieniami art. 91 – 93 ustawy „Prawo Spółdzielcze” przeprowadził lustrację pełną Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej.

Badaniem lustracyjnym objęto działalność Spółdzielni za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2019r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia;

- stan organizacyjno-prawny,
- organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
- stan prawny gruntów i nieruchomości,
- sprawy członkowskie,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
- gospodarka finansowa
- ocena realizacji obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych w toku lustracji żądanych dokumentów, wyjaśnień oraz sporządzonych na podstawie dokumentów źródłowych szczegółowych informacji przez pracowników odpowiedzialnych za dany obszar działalności Spółdzielni.

W oparciu o ustalenia w trakcie czynności lustracyjnych, które zostały zawarte w protokole z lustracji należy stwierdzić, że:

1. Prawnymi podstawami działalności Spółdzielni, w badanym okresie, były powszechnie obowiązujące przepisy prawa, Statut oraz wynikające z niego postanowienia regulaminów wewnętrznych.
2. W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność wynikającą z postanowień Statutu w zakresie celu i przedmiotu działalności.
3. Spółdzielnia dokonała zmian Statutu, uwzględniając zmiany wynikające z Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, Dz. U. 2017, poz. 1596., w terminie zgodnym z Art. 8 ust. 1 tejże ustawy.
4. Dokumentacja członkowska odpowiadała przepisom Prawa spółdzielczego i postanowieniom statutowym, a dokumentacja pracownicza przepisom Kodeksu pracy i wydanym na jego podstawie przepisom wykonawczym.



**REGIONALNY
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ**
Al. Roździeńskiego 88a, 40-203 Katowice

tel.: 32 258 98 28, 32 258 98 29
fax: 32 258 07 71

www.zwiazeksm.katowice.pl

5. Analiza dokumentacji dotyczącej Walnych Zgromadzeń, pracy Rady Nadzorczej, Zarządu oraz Rad Osiedli wykazała, że zwoływanie obrad poszczególnych organów odbywało się w trybie i terminach określonych w Statucie lub wynikających z niego regulaminach, organy rozpatrywały sprawy należące do zakresu ich kompetencji. Ustalono także, że organy Spółdzielni realizowały swoje zadania i działały w interesie członków.
6. Spółdzielnia prowadzi właściwą politykę informacyjną wobec członków i pozostałych użytkowników lokali, wynikającą z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Spółdzielnia dla wszystkich eksploatowanych budynków prawidłowo prowadziła „Książki obiektów budowlanych” oraz przeprowadzała kontrole, o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego.
8. Umowy o roboty, dostawy i usługi, w zakresie sprawdzonym przez lustrację, dobrze zabezpieczały interesy Spółdzielni, w tym zapewniały możliwość stosowania sankcji za nieterminowe wykonanie lub niewłaściwą jakość usług czy robót wykonywanych na rzecz Spółdzielni.
9. Spółdzielnia dokonywała prawidłowych rozliczeń z tytułu opłat niezależnych, w tym za dostawę wody, odbiór ścieków oraz dostawę energii ciepłej na cele ogrzewania centralnego i ciepłej wody użytkowej.
10. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i rozliczanie przychodów i kosztów dla poszczególnych nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. Fundusz remontowy tworzony jest odrębnie dla każdej nieruchomości, środki funduszu remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni, a wpływy i wydatki środków funduszu rozliczane są na poszczególne nieruchomości.
12. Księgi rachunkowe były prowadzone w oparciu o przyjęte przez Zarząd zasady polityki rachunkowości, które są na bieżąco aktualizowane i spełniają wymogi określone w art. 10 ustawy o rachunkowości.
13. Spółdzielnia terminowo regulowała zobowiązania publiczno-prawne a stan ekonomiczno-finansowy był prawidłowy.
14. Dokumenty dotyczące działalności Spółdzielni są przechowywane i archiwizowane zgodnie z obowiązującymi zasadami.
15. Majątek Spółdzielni został ubezpieczony od kradzieży z włamaniem i rabunku oraz od ognia i innych zdarzeń losowych, a także od odpowiedzialności cywilnej z tytułu administrowania zasobami.

W oparciu o przedstawioną powyżej skrótową analizę badania lustracyjnego oraz inne ustalenia zawarte w protokole z lustracji, Związek formułuje poniższe wnioski:

1. Spółdzielnia powinna przywrócić w Statucie w dziale dotyczącym gospodarki spółdzielni, w paragrafie zawierającym tworzone przez Spółdzielnię fundusze, zapis o tworzeniu funduszu zasobowego w Spółdzielni.
2. Zaleca się dokonać przeglądu regulaminów pod kątem ewentualnego uchylecia regulaminów nieaktualnych oraz aktualizować treść pozostałych regulaminów stosownie do postanowień statutowych i obowiązujących przepisów prawnych.

Stosownie do art. 93 §4 ustawy Prawo spółdzielcze, informację o wynikach lustracji, Rada Nadzorcza winna przedstawić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Joanna Rósch-Kubas