



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 / 2 / 25

Rzeszów, 17 kwietnia 2025 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Przeworsku

Wpłynęło 2025-05-06

L. dz. 655

Załatwia WZA

RADA NADZORCZA I ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Przeworsku
ul. M. Konopnickiej 15
37-200 Przeworsk

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 2/2025/LS zawartą w dniu 10.02.2025 r. pomiędzy Podkarpackim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Przeworsku 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 26.02.2025 r. do 14.04.2025 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna (ustawowa) działalności Spółdzielni w latach 2022 - 2024.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- 1) podstawy prawne, zakres działania spółdzielni oraz przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych,
- 2) sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji,
- 3) organizacja i działalność organów samorządowych spółdzielni,
- 4) organizacja wewnętrzna i zatrudnienie,
- 5) działalność statutowa spółdzielni i zagadnienia członkowskie,
- 6) działalność społeczna i oświatowo-kulturalna,
- 7) przekształcenia i ustanawianie praw do lokali,
- 8) prawidłowość gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 9) poprawność kształtowania opłat eksploatacyjnych,
- 10) działalność inwestycyjna,
- 11) gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.

- 12) współpraca z członkami i innymi użytkownikami lokali,
- 13) rachunkowość i finanse,
- 13) podstawowe dane ze sprawozdań finansowych oraz elementy analizy sprawozdania finansowego,
- 14) informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych w tym pomocowych.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych przez lustratora faktach, które wynikają z przedkładanych dokumentów oraz udzielonych odpowiedzi i wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- dokumentacja dotycząca pracy organów samorządowych Spółdzielni, w tym protokoły z posiedzeń oraz uchwały i decyzje podejmowane przez te organy,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca gospodarki zasobami,
- dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej,
- dokumenty finansowo – księgowe.

Ustalenia te zostały zawarte w protokole lustracji, który z niniejszym listem stanowi integralną całość. Protokół lustracji został przyjęty i podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Protokół złożony został Radzie Nadzorczej i Zarządowi w dniu 14.04.2025 r.

Ogólne ustalenia lustracji:

1. Spółdzielnia działa w oparciu o Statut, którego treść została przyjęta przez Walne Zgromadzenie Członków, które obradowało dnia 27 września 2018 r., a następnie zmieniony 20.06.2022 r. Statut oraz zmiany są zarejestrowane przez sąd rejestrowy i spełniają wymogi Prawa Spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne. Regulaminy, zasady i instrukcje stanowiące wewnętrzny system normatywny zostały uchwalone przez uprawnione organy. Postanowienia regulaminów są merytorycznie poprawne.
3. Zarząd Spółdzielni wypełnia obowiązki wynikające z przepisów art. 91 ust. 1 ustawy Prawo Spółdzielcze dotyczącego częstotliwości poddawania Spółdzielni badaniu lustracyjnemu. Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie i zakończona w 2022 roku, obejmowała działalność Spółdzielni w latach 2019

- 2021. Rada Nadzorcza z wynikami lustracji zapoznała się na posiedzeniu w dniu 29 marca 2022 roku.
4. W zakresie terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń Członków lustracja nie wykazała nieprawidłowości. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tych organów oraz sposób ich dokumentowania. Podjęte uchwały nie budzą zastrzeżeń pod względem formalno – prawnym oraz merytorycznym i dotyczyły wyłącznie spraw objętych porządkiem obrad.
 5. Stosownie do postanowień art. 35 § 2 Statutu Rada Nadzorcza składa się z 7 członków. W okresie objętym lustracją Rada działała w 12 osobowym składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie w dniach 13-18 czerwca 2019 r. do czasu wyborów nowej Rady w składzie 7 osobowym w dniach 12-16 czerwca 2023 r. Rada Nadzorcza realizowała zadania wynikające z zakresu swoich uprawnień na odbywanych okresowo posiedzeniach w trakcie których zajmowała się wszystkimi istotnymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz sprawowała nadzór i kontrolę nad realizacją zadań powierzonych Zarządowi. Dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i prowadzona właściwie.
 6. W badanym okresie skład Zarządu ulegał zmianie. Zarząd jako organ wykonawczy zajmował się realizacją wszystkich zadań nie zastrzeżonych kompetencjami innych Organów Spółdzielni. Działalność Zarządu w sprawach związanych z działalnością inwestycyjną, organizacją pracy Spółdzielni, obsługą członków i zarządzaniem nieruchomościami była właściwa i zgodna ze Statutem. Dokumentacja pracy Zarządu prowadzona jest poprawnie.
 7. Dokumentacja pracownicza jest kompletna i prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy i wynagradzania pracowników unormowano w stosownych regulaminach. W całym okresie objętym lustracją wykonanie wynagrodzeń mieściło się w kwotach planowanych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
 8. Badania obejmujące działalność statutową i zagadnienia członkowskie wykazały, że sprawy związane przyjmowaniem w poczet członków, ustaniem członkostwa załatwiane są prawidłowo, rzetelnie i zgodnie z postanowieniami Statutu. Zastrzeżeń nie budzi również sposób dokumentowania działań Spółdzielni z zakresu spraw członkowskich i prowadzenia tej dokumentacji. Spółdzielnia prowadzi wymagane przepisami rejestry.

9. Działania Spółdzielni w sprawach dotyczących przekształceń i ustanawiania tytułów prawnych do lokali były poprawne, zgodne z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odpowiednimi przepisami Statutu oraz załatwiane w terminach określonych w tych przepisach.
10. Przeprowadzony selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane we właściwym stanie technicznym (możliwym do ustalenia w wyniku oględzin), estetycznym i porządkowym. Tereny osiedli są zagospodarowane i wyposażone w obiekty małej architektury.
11. W świetle ustaleń lustracji stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany.
12. Na świadczenie usług komunalnych, Spółdzielnia z ich dostawcami posiada zawarte stosowne umowy. Umowy zostały zawarte w oparciu o prawidłowe podstawy prawne, a w ich treści prawidłowo zabezpieczone są interesy Spółdzielni.
13. Jak wykazała lustracja w okresie objętym badaniem Spółdzielnia posiadała uchwalone przez właściwy statutowo organ plany społeczno – gospodarcze stanowiące podstawę prowadzenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
14. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie sposobu ustalania stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych. Na dzień 31.12.2024 r. działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się w układzie narastającym nadwyżką kosztów nad dochodami w kwocie 33.614,06 zł (per saldo), która w roku bieżącym powiększy koszty GZM.
15. Zaległości z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne wynosiły na 31.12.2024 r. 688,5 tys. zł i w okresie objętym lustracją zmniejszyły się o 3,2 tys. zł tj. o 0,5 %.
- W zakresie zaległości czynszowych za lokale użytkowe i garaże w okresie objętym lustracją nastąpiło zmniejszenie stanu zaległości o 57,0 tys. zł tj. o 54,7 %.
16. Czynności związane z nadzorem technicznym nad zasobami prowadzone są należycie. W Spółdzielni przeprowadzane były wymagane przepisami art. 62 Prawa Budowlanego okresowe (roczne i pięcioletnie) przeglądy stanu technicznego zasobów na podstawie których sporządzane były zestawienia potrzeb remontowych i ustalane roczne plany rzeczowo – finansowe robót remontowych. Spółdzielnia dla każdego obiektu posiada i prawidłowo prowadzi „książkę obiektu budowlanego”.

17. Finansowanie robót remontowych następowało ze środków gromadzonych na funduszu remontowym. Spółdzielnia stosownie do postanowień art. 4 ust. 4¹ pkt 2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
18. Plany robót remontowych na poszczególne lata opracowywane były na podstawie zestawienia potrzeb wynikających z przeglądów budynków i zgłoszeń członków, a następnie zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.
19. Wykonanie robót ujmowanych w planach remontowych zlecane było obcym wykonawcom w przypadku robót specjalistycznych. Wykonawcy wybierani byli w drodze postępowania przetargowego stosownie do zapisów obowiązujących w Spółdzielni zasad. W treści umów o wykonanie robót remontowych oraz przy sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru nad realizacją prac i końcowym ich odbiorze interesy Spółdzielni były w pełni zabezpieczone.
20. Współpraca z członkami i innymi użytkownikami lokali prowadzona jest zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu.
21. Z ustaleń lustracji wynika, że gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest w sposób prawidłowy, zgodnie z przepisami prawa ogólnie obowiązującego jak i wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni.
22. Spółdzielnia wywiązuje się z obowiązków jakie w zakresie sprawozdań finansowych nakłada na osoby prawne ustawa o rachunkowości. We wszystkich objętych badaniem latach Spółdzielnia terminowo sporządzała sprawozdania finansowe oraz składała je w ustawowych terminach do Krajowego Rejestru Sądowego.
23. Sprawozdania finansowe Spółdzielni zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości były poddawane badaniu przez biegłego rewidenta.
24. W pełni i terminowo regulowane były przez Spółdzielnię w okresie objętym badaniem zobowiązania publiczno – prawne wynikające z ustaw podatkowych i ustawy o systemie emerytur społecznych.
25. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia nie posiadała zobowiązań przeterminowanych. Obecnie nie stwierdza

się okoliczności, które zagrażałyby kontynuowaniu działalności Spółdzielni w następnych okresach.

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

1. Działalność Spółdzielni jest w pełni zgodna z zapisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz uchwalonych regulaminów.
2. Działalność Spółdzielni i jej organów w pełni uwzględnia potrzeby jej członków i prowadzona jest w kierunku zaspokajania wszelkich ich potrzeb wynikających z faktu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni zgodnie z dobrymi tradycjami i ideami spółdzielczości mieszkaniowej.

Z poważaniem

Z-ca Prezesa Zarządu

Teresa Wojton

PREZES ZARZĄDU

Anna Ochalik-Pęczak

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

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a