

Informacja
o realizacji wniosków polustracyjnych wynikających
z lustracji pełnej GSM za lata 2019 – 2021 r.
oraz realizacji wniosków polustracyjnych za lata 2016-2018.

Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie po przeprowadzeniu lustracji pełnej za lata 2019-2021 nie przekazuje wniosków polustracyjnych zalecając:

- realizację wniosków z poprzedniej lustracji – za lata 2016-2018,
- podjęcie działań mających na celu zwiększenie skali przychodów Spółdzielni poprzez np. efektywniejsze wykorzystanie posiadanych terenów i nieruchomości.

Jednocześnie Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie proponuje rozważyć optymalizację przychodów z najmu oraz przejęcie obsługi i rozliczania wspólnot mieszkaniowych.

Z lustracji pełnej przeprowadzonej przez Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie za lata 2016-2018 zostały w pełni zrealizowane wnioski nr 2, nr 3, nr 4 oraz nr 5, w trakcie realizacji jest wniosek nr 1.

W pełni zostały zrealizowane następujące wnioski z lustracji pełnej za lata 2016-2018:

Wniosek nr 2 – zrealizowano.

W bieżącej pracy organów spółdzielni przestrzegać podziału kompetencji zgodnie z przepisami ustaw spółdzielczych.

Wniosek nr 3 - zrealizowano.

- a) Dostosować teczki członkowskie do rozporządzenia RODO,
- b) Z uwagi na wejście w życie ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (rozporządzenie RODO) i spowodowane tym kontrowersje odnośnie zakresu danych gromadzonych i udostępnianych na podstawie art. 30 Prawa Spółdzielczego zaleca się wprowadzenie procedur dostosowujących ilość danych udostępnianych w zależności od podmiotu wnioskującego.

Wniosek nr 4 - zrealizowano.

Przestrzegać by wykonawcy okresowych kontroli wynikających z przepisów prawa budowlanego, w każdym protokole odnieśli się do zaleceń z poprzedniej kontroli potwierdzali zapoznanie się z poprzednimi protokołami – art. 62 pkt.1.6) ust.1a. Prawa budowlanego. Wprowadzić centralizację przechowywania dokumentów potwierdzających posiadanie uprawnień przez osoby dokonujące kontroli okresowych.

Opinia Radcy Prawnego.

Wniosek znajduje uzasadnienie w regulacjach prawnych, do realizacji przez odpowiednie organy Spółdzielni.

Sposób realizacji wniosku.

Wprowadzono druki protokołów z adnotacją o zapoznaniu się z poprzednimi protokołami kontroli. Została wprowadzona centralizacja dokumentów potwierdzających posiadanie uprawnień przez osoby dokonujące kontroli okresowych.

Wniosek nr 5 - zrealizowano.

Dostosować prog ramy księgowe do wymogów ustawy o rachunkowości ze szczególnym uwzględnieniem art. 10, 11a, 12 ust. 4-5, 13, 14, 15. Scentralizować księgowość w siedzibie Spółdzielni (założyć księgę główną) z ewentualną możliwością prowadzenia analityki w ZAB-ach.

Opinia Radcy Prawnego.

Wniosek znajdujący oparcie w regulacjach prawnych, do długoterminowej realizacji przez odpowiednie organy Spółdzielni.

Sposób realizacji wniosku.

Realizując wniosek lustracji podjęto decyzję o scentralizowaniu księgowości poprzez zakup nowego oprogramowania dla naszej organizacji, co miało na celu usprawnienie procesów finansowych. Jednym z kluczowych zaleceń było utworzenie jednej księgi głównej, która miała stanowić fundament dla kompleksowego prowadzenia ewidencji finansowej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Aby zrealizować te założenia, przeprowadzono przetarg mający na celu wybór odpowiedniego oprogramowania. W ramach tego procesu zdecydowano się na zakup nowoczesnego, zintegrowanego systemu informatycznego, który nie tylko obsługuje zadania związane z księgowością, ale także oferuje dodatkowe funkcjonalności wspierające inne obszary działalności. Przetarg wygrała firma SoftHard S.A., która zaoferowała swój produkt - Zintegrowany System Informatyczny (ZSI) Papirus SQL. System ten to kompleksowe rozwiązanie klasy ERP, które obejmuje nie tylko moduł księgowy, ale także szereg innych funkcjonalności usprawniających zarządzanie organizacją. Wdrożone zostały moduły: Finanse i księgowość, Kasa i banki, Czynsze-Media-Windykacja, Kontroling, Rejestry faktur, Środki trwałe, System członkowski oraz Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta (eBOK). Wybrany system spełnia wszelkie wymogi ustawy o rachunkowości, zapewnia kompleksową obsługę procesów księgowych. Dodatkowo zapewnił elektroniczny obieg faktur, co znacząco przyspiesza proces ich weryfikacji i rozliczania, a także pozwala na pełną cyfryzację dokumentów. Wdrożenie modułu System członkowski stanowi istotny krok w kierunku modernizacji zarządzania naszą Spółdzielnią.

Moduł ten został zainstalowany i jest funkcjonalny, jednak proces pełnego wdrożenia i wykorzystania jego potencjału jest złożony i długotrwały. Głównym wyzwaniem, jest ogromna ilość dokumentacji członkowskiej, która wymaga digitalizacji i wprowadzenia do systemu. Spółdzielnia poprzez lata swojej funkcjonalności, zgromadziła znaczącą liczbę dokumentów w formie papierowej, obejmujących historię członkostwa, zmiany własnościowe i inne istotne informacje. Proces przenoszenia tych danych do nowego systemu jest czasochłonny i wymaga szczególnej staranności, aby zapewnić dokładność i kompletność informacji. Obecnie znajdujemy się na etapie stopniowego uzupełniania bazy danych. Priorytetem jest wprowadzenie aktualnych informacji o członkach i ich prawach do lokali, co pozwala na bieżącą obsługę spraw członkowskich. Równolegle wprowadzamy archiwalne informacje, co jest procesem rozłożonym w czasie, ze względu na jego pracochłonność i konieczność weryfikacji danych historycznych. Nowy portal eBOK (Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta), który został udostępniony lokatorom daje możliwość bieżącego sprawdzania informacji dotyczących swojego mieszkania, takich jak saldo opłat, historia rozliczeń, odczyty liczników wody. Umożliwia również przysyłanie wiadomości do lokatorów oraz udostępnia do pobrania książeczki opłat w formie cyfrowej. Dzięki temu lokatorzy mogą samodzielnie i w dogodnym dla siebie czasie uzyskiwać dostęp do kluczowych danych, co znacząco podnosi poziom obsługi klienta. Ponadto oprogramowanie wspiera zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi, co umożliwia rozszerzanie działalności Spółdzielni.

Wdrożenie systemu ZSI Papyrus SQL, oferowanego przez firmę SoftHard S.A., zostało zakończone, a system jest obecnie w pełni operacyjny. Proces wdrożenia był złożonym przedsięwzięciem, obejmującym zarówno techniczną instalację infrastruktury i oprogramowania, jak i szkolenia pracowników w zakresie jego obsługi. Choć system został uruchomiony i działa zgodnie z założeniami, jesteśmy na etapie intensywnego poznawania jego funkcjonalności oraz dostosowywania naszych procesów do nowych możliwości technologicznych. Obecnie koncentrujemy się na praktycznym wykorzystaniu systemu w codziennej pracy. Wdrożenie nowego oprogramowania zawsze wiąże się z okresem adaptacji, podczas którego użytkownicy zdobywają doświadczenie w obsłudze poszczególnych modułów i uczą się efektywnie korzystać z dostępnych narzędzi. Wiele procesów, które obecnie funkcjonują w naszej organizacji, może być usprawnionych lub nawet całkowicie zmienionych w przyszłości, aby jeszcze bardziej zwiększyć efektywność pracy oraz poprawić jakość obsługi lokatorów. Cały ten proces traktujemy jako inwestycję długoterminową. Mamy świadomość, że pełne wykorzystanie potencjału wymaga czasu i systematycznej pracy. W miarę uzupełniania bazy danych, system będzie stawał się coraz bardziej efektywnym narzędziem, co przyniesie w przyszłości wymierne korzyści dla całej naszej Spółdzielni.

Wniosek nr 1 z lustracji pełnej za lata 2016-2018.

Z uwagi na zmianę przepisów regulujących działalność Spółdzielni, przepisy podatkowe, przepisy prawa budowlanego, normy i standardy branżowe oraz uwagi zawarte w wyrokach Sądu Najwyższego, Naczelnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych oraz Sądów Powszechnych a także stanowisk Ministra właściwego do spraw budownictwa mieszkaniowego dokonać przeglądu Statutu i funkcjonujących w Spółdzielni regulaminów w celu dostosowania ich do zmieniających się warunków prowadzenia działalności (regulaminy zbędne wycofać z funkcjonowania). W trakcie zmian uwzględnić uwagi Lustratorów.

Opinia Radcy Prawnego.

Wniosek znajdujący uzasadnienie w zmienionych regulacjach prawnych, do realizacji, a mianowicie do zmian lub uchylenia stosownych regulaminów.

Sposób realizacji wniosku.

Regulaminy, które wymagają wprowadzenia zmian są i będą nowelizowane i aktualizowane na bieżąco. Regulaminy nieaktualne zostały uchylone. W 2024 i 2025 roku zostały zaktualizowane następujące Regulaminy:

- w m-cu lutym 2023 roku uchwałą Zarządu nr 23/23 z dnia 13.02.2023 roku został zaktualizowany i uchwalony Regulamin Zakładowej Działalności Socjalnej oraz zaktualizowany uchwałą Zarządu nr 48/2024 z dnia 25.03.2024 roku,
- w m-cu styczniu 2024 roku uchwałą RN nr 3/2024 z dnia 25.01.2024 r. został uchwalony Regulaminu windykacji należności GSM,
- w m-cu czerwcu 2024 roku uchwałą WZ nr 10/2024 z dnia 12.06.2024 r. został uchwalony Regulaminu Rady Nadzorczej GSM,
- w m-cu wrześniu 2024 roku uchwałą RN nr 27/2024 z dnia 26.09.2024 r. uchwalono zmiany do Regulaminu przeprowadzania przetargów w GSM uchwalonego z dnia 28.06.2022 r.,
- w m-cu października 2024 roku uchwałą RN nr 29/2024 z dnia 28.10.2024 r. uchwalono Regulamin GSM w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali,
- w m-cu lutym 2025 roku uchwałą RN nr 6/2025 z dnia 27.02.2025 r. uchwalono Regulamin przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu lub zbycia lokalu, stracił moc ww. Regulamin przyjęty uchwałą RN nr 30/2022 z dnia 07.07.2022 r.

Do zakończenia realizacji wniosku nr 1 pozostało wprowadzenie zmian do Statutu GSM, nad którym obecnie trwają prace.

Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowym Sączu informuje, iż podjęła się obsługi wspólnoty mieszkaniowej zlokalizowanej na terenie ZAB 2 w Nowym Sączu. GSM na bieżąco monitoruje wykorzystanie lokali oraz możliwych do wydzierżawienia gruntów. Aktualnie wszystkie lokale użytkowe są wynajęte. To samo dotyczy gruntów. W roku 2024/2025 wydzierżawiono grunty pod 24 paczkomaty, co przy znikomych kosztach przyniesie korzyści dla Spółdzielni.

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Finansowych, Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krystyna Biela

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Eksploatacyjno-Inwestycyjnych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Ryszard Jasiński

Sporządziła: R. Sułowicz

PREZES ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jarosław Iwaniec

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Andrzej Rajca

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Tomasz Cisoń

RADCA PRAWNY

mgr Wanda Respekta-Gancarz

KR-879

19.03.2025