

KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.org.pl, http://www.krs.org.pl

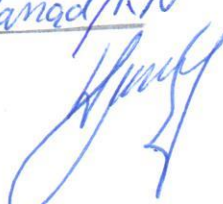
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00
tel./fax +48 22/827-43-21

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Staporkowie

Wpłynęło dnia 28.01.2019 r.

L. dz. 39

Skierowano do Zarząd/RN



Warszawa, 21.01.2019 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Staporkowie

ul. Henryka Sienkiewicza 5/12

26 – 220 Staporków

LD – 52/14. /2019/FP

Zgodnie z art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze oraz w wyniku zawartej umowy z dnia 4.07.2018 r. pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą a Spółdzielnią Mieszkaniową w Staporkowie w okresie od 3.10.2018 r. do 3.12.2018 r. (z przerwami) przeprowadzona została lustracja pełna obejmująca działalność Spółdzielni za okres od poprzedniej lustracji tj. od 01.01.2013 r. do 31.12.2017 r.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i pracowników Spółdzielni.

Ustalenia z przeprowadzonej lustracji zawarte zostały w protokole, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni, co do zgodności ze stanem faktycznym bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia w okresie badanym uiszczała należne składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej zgodnie z art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą i obejmowała całość zagadnień działania Spółdzielni za okres od 1.07.2007 r. do 31.12.2012 r. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole, w celu wyeliminowania stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości sformułowano dziewięć wniosków polustracyjnych. Wyniki lustracji zostały omówione przez Zarząd i Radę Nadzorczą a następnie przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków wraz ze sposobem ich realizacji w dniu 28 czerwca 2013 r.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia działała w oparciu o Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 29.06.2012 r. zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym. W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenie obradowało zgodnie z Regulaminem Walnego Zgromadzenia uchwalonym przez ten organ w dniu 28.06.2013 r. Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie terminowości i sposobu zwoływania Walnego Zgromadzenia w badanym okresie. Nie budzi zastrzeżeń przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania. Dokumentacja z obrad Walnego Zgromadzenia prowadzona jest w prawidłowo a sposób jej przechowywania nie budzi zastrzeżeń.

W badanym okresie Rada Nadzorcza, zgodnie z zakresem swoich kompetencji, zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni oraz dokonując systematycznie oceny pracy Zarządu. Wspólnie z Zarządem podejmowano decyzje w zakresie bieżącej działalności.

W toku lustracji nie stwierdzono, aby mandat Członka Rady posiadała osoba pozostająca z Członkami Zarządu w związku małżeńskim lub pokrewieństwa. Nie stwierdzono przypadku aby w skład tego organu wchodziły osoby zajmujące się konkurencyjnymi interesami wobec Spółdzielni. W celu usprawnienia pracy Rada Nadzorcza powołała ze swego grona organy pomocnicze tj. Komisję Rewizyjną oraz Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Przedmiot pracy Komisji znajduje odzwierciedlenie w protokołowanych posiedzeniach oraz w podejmowaniu problemów którymi zajmowały się komisje podczas swojej pracy. Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej jest kompletna, wszystkie posiedzenia były protokołowane, od strony formalnej spełniają wymogi regulaminowe. Do treści analizowanych uchwał, pod względem formalno-prawnym lustracja nie wnosi zastrzeżeń.

Zarząd Spółdzielni działał kolegialnie, zgodnie, wypełniał swoje zadania przypisane do jego wyłącznej właściwości zgodnie z zakresem obowiązków, odpowiedzialności i uprawnień Członków Zarządu w ramach struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzanej corocznie przez Radę Nadzorczą. Zarząd realizował zadania związane z kierowaniem, zarządzaniem i administrowaniem zasobami mieszkaniowymi spółdzielni. Wszystkie posiedzenia Zarządu są protokołowane, decyzje Zarządu podejmowano kolegialnie w formie uchwał.

W okresie który obejmowała lustracja Zarząd składał Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdanie ze swej działalności. Sprawozdania były corocznie zatwierdzane stosownymi uchwałami Walnego Zgromadzenia. Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zarząd prawidłowo realizował zadania związane z działalnością Spółdzielni. Dokumentacja pracownicza jest prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami a zasady organizacji pracy i wynagradzania normują stosowne regulaminy uchwalone przez Zarząd. Funkcjonujący w Spółdzielni system ochrony mienia obejmuje ubezpieczenie całego majątku od ognia, kradzieży z

włamaniem i innych zdarzeń losowych oraz OC z tytułu administrowania zasobami mieszkaniowymi. Dokumentacja członkowska oraz wymagane prawem rejestry prowadzone są zgodnie z wymogami obowiązujących aktów prawnych.

Akta członkowskie zawierają komplet dokumentów związanych z członkostwem. Prawidłowo zostały zawarte umowy na dzierżawę terenu. W zakresie organizacji zasobami mieszkaniowymi lustracja wykazała, że spółdzielnia dokonała podziału gruntów na nieruchomości, wykonała stosowną dokumentację dot. wymogu stwierdzenia o samodzielności lokali uzyskując stosowne zaświadczenia starosty, przedstawiane notariuszowi podczas aktu ustanawiania odrębnej własności lokalu w budynku spółdzielczym. Przeprowadzona lustracja wykazała prawidłowy sposób postępowania w zakresie zawieranych umów przekształceń z lokatorskiego i własnościowego prawa do prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Zmian o których mowa dokonywano aktem notarialnym. Stan gruntów jest uregulowany, nieruchomości gruntowe posiadają urządzone księgi wieczyste.

Dostawa mediów na rzecz Spółdzielni jest dokonywana stosownie do zawartych umów, które szczegółowo określają obowiązki stron, zakres usług, sposób rozliczenia. Umowy w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni.

Badanie wykazało, że spółdzielnia w latach objętych lustracją tj. w 2013 r. rozliczała globalnie dla całej spółdzielni koszty i przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz globalnie prowadziła ewidencje wydatków funduszu remontowego a od 2014 r. ewidencje wydatków funduszu remontowego prowadzono odrębnie dla każdego osiedla. Koszty centralnego ogrzewania rozliczano wg węzłów cieplnych tzn. dla każdego osiedla z własnych kotłowni kontenerowych. Nadwyżka bilansowa w okresie objętym badaniem lustracyjnym była dzielona każdorazowo przez Walne Zgromadzenie.

Przeciętny wskaźnik zadłużenia w okresie badanym wynosił 3 %. Prowadzone przez Spółdzielnię skuteczne działania windykacyjne pozwalają utrzymać poziom zadłużenia na stałym, dość niskim poziomie. Gospodarka remontowa prowadzona jest prawidłowo. Książki obiektów budowlanych posiadają odpowiednie wpisy dotyczące wykonania stosownych badań które nakazuje prawo budowlane i stosowne do niego rozporządzenia. W książkach prowadzone są również wpisy dotyczące realizowanych na obiektach robót budowlano-remontowych, ociepleniowych i innych. Plany remontów zatwierdzane były przez Radę Nadzorczą na podstawie obowiązkowych przeglądów technicznych a także na podstawie corocznych przeglądów stanu osiedli dokonywanych przez Radę Nadzorczą, Zarząd i pracowników. Spółdzielnia posiadając określone środki finansowe doprowadziła systematycznie do ocieplenia wszystkich domów mieszkalnych, co dało możliwości do wprowadzenia indywidualnych rozliczeń ciepła na nieruchomości.

Sposób wyboru oferty na wykonanie prac remontowych i usług określa regulamin zlecania robót wykonywanych przez podmioty zewnętrzne. Sprawdzono,

drogą losową, dokumentację na wykonanie robót i usług przez podmioty zewnętrzne, stwierdzono, że wyłonienie wykonawcy, umowy oraz przebieg realizacji robót wymienionych w umowie, w pełni zabezpieczały interesy Spółdzielni. W zakresie zagadnień finansowo-księgowych nie stwierdzono nieprawidłowości. Spółdzielnia posiada opracowaną politykę rachunkowości, w tym Zakładowy Plan Kont, który jest dostosowany do obowiązujących przepisów. Ewidencja kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w okresie lustrowanym prowadzona była globalnie. Wynik podlegał rozliczeniu zgodnie z unormowaniami regulaminowymi. Rozliczenie wyników finansowych następuje w podziale na wynik z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z działalności gospodarczej. Koszty ogólne Spółdzielni obejmujące koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem i koordynacją całej Spółdzielni rozliczane są zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej.

Artykuł 64 ustawy o rachunkowości zwalnia Spółdzielnię z obowiązku badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta. Sprawozdania badała Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, a Rada Nadzorcza zatwierdzała to sprawozdanie. Sprawozdania finansowe były przez Walne Zgromadzenie przyjmowane uchwałą. Sprawozdania finansowe za lata objęte lustracją po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie były składane do Krajowego Rejestru Sadowego i do Urzędu Skarbowego.

Wypełniając ustawowy obowiązek dotyczący przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa na prawo odrębnej własności lokalu spółdzielnia dokonywała przekształcenia uprawnień na bieżąco. Rozliczenia finansowe z tytułu przekształcenia lokalu były zgodne zobowiązującymi przepisami. Stosownie do wniosku Ministra Inwestycji i Rozwoju zawartego w piśmie z dnia 23.10.2018 r., kierowanym do prezesa SM w Stąporkowie o włączenie w zakres lustracji kwestii o których mowa w wystąpieniu osoby skarżącej której pismo dołączono do ww. wniosku z dnia 22.10.2018 r. – wystąpienie to zostało przedłożone lustratorowi. Ponadto przedłożono lustratorowi pisma Ministra do prezesa zarządu spółdzielni z dnia 5.10.2018 r. z załącznikami. Po zbadaniu zagadnień, których mowa w wystąpieniach i zapoznaniu się z treścią wyjaśnień spółdzielni w tych sprawach, co zostało opisane w części protokołu lustracyjnego pn. Spawy wniesione, lustrator nie wnosi zastrzeżeń do sprawy z 2016 r. Pomimo, że sprawy w przywołanych pismach dotyczą roku bieżącego i przekraczają ramy czasowe lustracji, lustrator stwierdził, że dokonała stosownych zmian w statucie wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, (przyjęte uchwałą Walnego Zgromadzenia w 2018 r.), a po zarejestrowaniu statutu w KRS wprowadzane są aktualnie zmiany w regulaminach wynikające z zapisów nowego statutu.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza przedstawia do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

- 1) Uaktualnić i dostosować istniejące uregulowania wewnętrzne do zmieniających się zapisów ustawy „Prawo Spółdzielcze” i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- 2) Spółdzielnia winna raz na trzy lata poddawać się badaniu lustracyjnemu.
- 3) Zgodnie z zapisem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych doprowadzić do stosowania zasady prowadzenia ewidencji przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego według nieruchomości.
- 4) Doprowadzić do ujednolicenia kolejności numeracji członków z rejestru prowadzonego w książce z rejestrem prowadzonym elektronicznie.
- 5) Dążyć do stworzenia warunków technicznych umożliwiających lokalom mieszkalnym indywidualne rozliczanie kosztów z tytułu ogrzewania.
- 6) W związku z prowadzeniem własnych kotłowni opalanych gazem ziemnym należy sprawdzić czy spółdzielnia nie powinna odprowadzać stosownych opłat oraz składać sprawozdanie do Urzędu Wojewódzkiego z tytułu korzystania ze środowiska (wg właściwych przepisów).

Przedstawiając powyższe Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy „Prawo Spółdzielcze” wnioski z lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Jednocześnie zgodnie z art. 93 § 1 b w/wym. ustawy, Zarząd jest zobowiązany przekazać informację o realizacji wniosków polustracyjnych corocznie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu członków. Zarząd jest obowiązany, na żądanie członka, udostępnić do wglądu protokół lustracji wraz z wnioskami polustracyjnymi oraz informację o ich realizacji.

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej

dr inż. Mieczysław Grodzki