

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

Warszawa, dnia 18.05.2010 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni
Mieszkaniowej „Zagajnik”
ul. Radlińskiego 3
91 -848 Łódź**

L.dz. PR-51/164/2010

W wyniku umowy zawartej w dniu 23.03.2010 r. między Krajową Radą Spółdzielczą a Spółdzielnią Mieszkaniową „Zagajnik” w Łodzi - zwaną dalej Spółdzielnią - w dniach od 06.04.2010 r. do 12.05.2010 r. (z przerwami) została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od dnia 1.01.2007 r. do dnia 31.12.2009 r.

Lustracją objęto działalność Spółdzielni w zakresie:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - Statut oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi (zwaną dalej GZM):
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych,
6. Gospodarka finansowa Spółdzielni:
 - stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,

- terminowość regulowania zobowiązań finansowych,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią, a Krajową Radą Spółdzielczą lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień składanych przez pracowników Spółdzielni w miarę zachodzących potrzeb.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

1. Statut Spółdzielni i inne uregulowania wewnętrzne,
2. uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
3. dokumentacja terenowo-prawna,
4. dokumenty członkowskie,
5. dokumentacja dotycząca kosztów i przychodów GZM oraz ustalania opłat za używanie lokali,
6. dokumentacja dotycząca robót remontowych,
7. dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgowa,
8. dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Wyniki przeprowadzonej lustracji przedstawiają się następująco:

1. W zakresie zagadnień organizacyjnych Spółdzielni:

Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000063500 w dniu 02.10.2002 r. co potwierdza wypis z Rejestru Przedsiębiorców z dnia 22.04.2010 r. Spółdzielnia złożyła 7 wniosków do Krajowego Rejestru Sądowego w celu aktualizacji zdarzeń, które w badanym okresie wystąpiły; Sąd wydał stosowne postanowienia.

a) w zakresie podstaw formalno-prawnych i unormowań wewnętrznych stwierdzono:

Walne Zgromadzenie zwołane na dzień 26.11.2007 r. - celem uchwalenia zmian do Statutu - w wyniku głosowania nie przyjęto zaproponowanych zmian. W wyniku powyższej uchwały nie było możliwe dotrzymanie terminu wynikającego z przepisów Ustawy z dnia 14.06.2007 r.

0 zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. W Spółdzielni obowiązuje Statut uchwalony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 26.06.2006r.

Spółdzielnia posiada normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, uchwalone przez kompetentne organy samorządowe, niemniej jednak część z nich wymaga doprecyzowania i dostosowania do zmieniających się przepisów prawa i przyjętych w Spółdzielni rozwiązań organizacyjnych.

b) w zakresie funkcjonowania organów samorządowych Spółdzielni stwierdzono:

w odniesieniu do Walnego Zgromadzenia

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości dotyczących sposobu zwoływania i przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia.

Zbadana dokumentacja wykazała, że:

- Walne Zgromadzenie podejmowało uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków Spółdzielni w ustawowym terminie,
- nie podejmowano uchwał przekraczających kompetencje Walnego Zgromadzenia,
- wyniki poprzedniej lustracji zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 25.06.2007 r.

Uchwałą nr 9/2007 Walne Zgromadzenie przyjęło wnioski i zobowiązało Zarząd Spółdzielni do ich realizacji, co stanowi wypełnienie zapisu art. 38 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze.

- wybory członków Rady Nadzorczej były przeprowadzane w głosowaniu tajnym,
- dokumentacja jest kompletna, przechowywana w siedzibie Spółdzielni.

w odniesieniu do Rady Nadzorczej stwierdzono:

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami należącymi do kompetencji tego organu, a w szczególności wypełnianiem funkcji nadzorczokontrolnych.

Zbadana dokumentacja wykazała, że:

- zebrania odbywały się z częstotliwością określoną w regulaminie Rady,
- podejmowane uchwały wynikały z art. 46 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze i § 49 Statutu,
- okresem sprawozdawczym dla Rady był okres pomiędzy Walnymi Zgromadzeniami, a nie rok kalendarzowy,
- Rada Nadzorcza nie podejmowała uchwał, wynikających z treści art. 88a § 1 ustawy Prawo spółdzielcze (badanie rocznych sprawozdań finansowych pod względem poprawności i rzetelności),
- sposób dokumentowania posiedzeń Rady Nadzorczej nie budzi zastrzeżeń.

w odniesieniu do Zarządu Spółdzielni stwierdzono:

Zarząd Spółdzielni w badanym okresie pracował w składzie 2*osobowym.

Zbadana dokumentacja pracy Zarządu wykazała, że:

- posiedzenia Zarządu odbywały się średnio raz w tygodniu, zgodnie z zapisem w Regulaminie pracy Zarządu,
- Zarząd Spółdzielni nie podejmował uchwał, decyzji, ustaleń zastrzeżonych do kompetencji innych organów,
- tematyka posiedzeń wyczerpywała zakres spraw wynikających z kompetencji Zarządu,
- dokumentacja przechowywana jest w siedzibie Spółdzielni,
- Członkowie Zarządu corocznie uzyskiwali absolutorium, udzielane przez Walne Zgromadzenie.

c) w zakresie struktury organizacyjnej i spraw pracowniczych stwierdzono:

Struktura organizacyjna została zatwierdzona uchwałą uprawnionego organu (Rady Nadzorczej), jest kompletna pod względem merytorycznym (wykaz komórek organizacyjnych, ich usytuowanie w strukturze, zakresy czynności na poszczególnych stanowiskach dołączone do struktury); w badanym okresie była aktualizowana. Średnioroczne zatrudnienie ogółem w poszczególnych latach badanego okresu utrzymywało się na poziomie 14-12 etatów. Bieżącą obsługę Spółdzielni, poza pracownikami etatowymi zapewniały umowy cywilno-prawne - w zakresie serwisu oprogramowania autorskiego oraz obsługi prawnej Spółdzielni.

Sposób prowadzenia przez Spółdzielnię dokumentacji pracowniczej był zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Badania potwierdziły, że pracownicy Spółdzielni posiadają aktualne dokumenty stwierdzające szkolenie w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz aktualne orzeczenia lekarskie, stwierdzające brak przeciwwskazań do pracy. W Spółdzielni funkcjonuje Regulaminu pracy oraz Regulamin wynagradzania, który obejmuje i obowiązuje wszystkich pracowników zatrudnionych w Spółdzielni bez względu na rodzaj wykonywanej pracy z wyjątkiem Członków Zarządu, którym wynagrodzenie ustala Rada Nadzorcza.

d) w zakresie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia:

System kontroli wewnętrznej i nadzoru w Spółdzielni polega na podziale funkcji określonych w strukturze organizacyjnej.

Majątek Spółdzielni w badanym okresie ubezpieczono w Towarzystwie Ubezpieczeń FILAR Spółka Akcyjna, Szczecin oraz w Towarzystwie Ubezpieczeń „UNIQA” SA w zakresie: odpowiedzialności cywilnej. Budynek, w którym mieści się biuro Spółdzielni przy ul. Radlińskiej 3 nie jest monitorowany instalacją alarmową.

2. W zakresie spraw terenowo prawnych stwierdzono:

Grunty pozostające we władaniu Spółdzielni mają w pełni uregulowany stan prawny. W 2009 r. Spółdzielnia nabyła od Gminy Łódź na własność grunty dotychczas będące w jej wieczystym użytkowaniu. Dokonano rozgraniczenia na nieruchomości jednobudynkowe i podjęto uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali.

W badanym okresie osoby uprawnione złożyły 350 wniosków o przeniesienie własności lokali. Zarząd Spółdzielni rozpatrzył wnioski i w formie aktów notarialnych ustanowił i przeniósł prawo odrębnej własności dla tych lokali.

3. W zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych stwierdzono:

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych nie wykazały nieprawidłowości w zakresie przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, skreślania z rejestru członków i zawierania umów o ustanowienie praw do lokali.

Poza przyjmowaniem i skreślaniem z rejestru członków Spółdzielni przeprowadzono 2 przetargi na lokal mieszkalny oraz dokonano 3 przekształceń lokatorskiego prawa na własnościowe prawo do lokalu (do 30.07.2007r.) Spółdzielnia nie dysponowała lokalami mieszkalnymi zamieszkałymi przez osoby prawne, nie posiadała lokali mieszkalnych zajmowanych przez byłych gospodarzy domów, nie władała lokalami użytkowymi z własnościowym prawem do lokalu czy też w odrębnej własności, jak również garażami. Wynajmowano 1 lokal mieszkalny,

Rejestr członków Spółdzielni prowadzony jest zgodnie z art. 30 Ustawy Prawo spółdzielcze, a Rejestr Ksiąg Wieczystych zgodnie z art. 17⁶ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi stwierdzono:

W dniu 11.05.2010 r. przeprowadzono wizytację zasobów mieszkaniowych pod kątem utrzymania czystości i oceny stanu estetyczno-porządkowego i technicznego możliwego do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu. Wizytacja losowo wybranych budynków i terenów przyległych, nie wykazała niedociągnięć w utrzymaniu czystości. Spółdzielnia zarządza 22 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wybudowanymi w latach 1981-1984 w technologii wielkopłytywowej W-70 z tego: 19 budynkami niskimi i 3 budynkami średniowysokimi, w których znajdują się 672 lokale mieszkalne (wszystkie budynki są kompletnie wyposażone w media), 1 budynkiem hydroforni i infrastrukturą osiedlową.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą (w oparciu o opracowane przez Zarząd Spółdzielni projekty planów). Ponadto prowadzono wydzielone ewidencje i rozliczenia kosztów na poszczególne działalności stosując różne podstawy rozliczeń (m², osoba). W badanym okresie w Spółdzielni z uwagi na ponowne rozgraniczanie nieruchomości nie prowadzono ewidencji rozliczenia przychodów i kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie wyniku na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi następuje w okresach rocznych. Wynik na eksploatacji podstawowej w poszczególnych latach badanego okresu był ujemny, uchwalane stawki opłat eksploatacyjnych nie pokrywały kosztów. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi rozliczony jest przez międzyokresowe rozliczenie kosztów, zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nowelizacja ustawy - Prawo energetyczne z dnia 26.05.2000 r. wprowadziła obowiązek rozliczania różnicy między zaliczkowo wnoszonymi opłatami, a poniesionymi kosztami zakupu energii cieplnej bezpośrednio z indywidualnymi odbiorcami. W Spółdzielni to zagadnienie jest unormowane wymaganym przez ustawę przepisem wewnętrznym. Zaległości w opłatach za używanie lokali mają charakter stały i oscylują w granicach 3% naliczenia rocznego dla lokali mieszkalnych i 5% naliczenia rocznego dla lokali użytkowych i opłat dzierżawnych. Sposób prowadzenia przez Zarząd windykacji należności z tytułu opłat od członków uznano za prawidłowy.

Usługi komunalne w zakresie dostawy mediów i świadczenia usług wykonują na rzecz Spółdzielni firmy, świadczące te usługi na podstawie zawartych umów, których postanowienia zapewniają ochronę interesów Spółdzielni. Umowy najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu również zawierają ustalenia zabezpieczające interesy Spółdzielni.

5. W zakresie gospodarki remontowej stwierdzono:

Spółdzielnia prowadzi Książki obiektów budowlanych, stwierdzono, że wpisy w Rozdziałach VI i VII nie spełniały wymogów określonych § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r.

Wyniki przeglądów technicznych 1-rocznych nie wyczerpywały zakresu przeglądu jaki został określony w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych zmienionym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 27 listopada 2009 r. Spółdzielnia przeprowadzała kontrole wymagane art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego. Na wszystkie przeglądy przeprowadzane przez firmy zewnętrzne, z ich wykonawcami zostały zawarte umowy. Dokumentacja jest kompletna, przechowywana w Spółdzielni. Potrzeby remontowe określone były na podstawie okresowych kontroli stanu technicznego zasobów, zgłoszeń mieszkańców, własnej oceny zasobów, wniosków Rady Nadzorczej.

W stosownym regulaminie zostały określone obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali. Lustracja nie wniosła uwag do przyjętego sposobu rozgraniczenia obowiązków remontowych pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali.

Spółdzielnia posiada wewnętrzne - regulaminowe zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego. Stan środków w latach 2007-2008 był dodatni, rok 2009 zamknął się wynikiem ujemnym w kwocie 11.192,00 zł. Zakumulowane środki na funduszu remontowym pokrywały w pełni zaewidencjonowane potrzeby remontowe. Spółdzielnia nie prowadzi ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Roboty remontowe w zasobach mieszkaniowych wykonywane były w systemie zleconym.

Zasady postępowania przy wyborze obcych wykonawców zostały określone w odpowiednim

Regulaminie przetargowym, w którym określono m.in., że dotyczy on robót o wartości powyżej 10.000,00 zł.

Do treści przedłożonych Protokołów Komisji przetargowych i zgromadzonej dokumentacji lustracja nie wniosła zastrzeżeń.

Badania lustracyjne wykazały, że:

- wykonawcy robót zostali wybrani w drodze przetargu ofertowego .
- z wykonawcami tych robót zostały zawarte stosowne umowy,
- Umowy określały m.in.: przedmiot umowy, adres robót, terminy realizacji, obowiązki wykonawcy, wynagrodzenie, warunki gwarancji, warunki płatności, kary i sankcje dla stron, wysokość kaucji zabezpieczającej wykonanie robót, wnoszonej przez wykonawcę i sposób jej zwrotu.

Do ww. umów dołączono:, protokoły z komisyjnego odbioru robót, kopie faktur.

Dokumentacja jest kompletna, przechowywane w dziale techniczno - administracyjnym Spółdzielni.

6. W zakresie gospodarki finansowej stwierdzono:

Zagadnienia finansowo księgowe były badane w ograniczonym zakresie. Lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 88a - Prawa spółdzielczego.

W zbadanym zakresie dotyczącym normatywnych podstaw gospodarki finansowej stwierdzono, że Spółdzielnia posiada zasady prowadzenia gospodarki finansowej lecz nie są one w pełni dostosowane do postanowień art. 4¹ Ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie uosm oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2007 nr 125 poz.873).

Spółdzielnia ustaliła dokumentację przyjętych zasad (polityki) prowadzenia rachunkowości. Zakładowy Plan Kont został uchwalony przez Zarząd. W badanym okresie dokonywano zmian w oprogramowaniu (zmiana systemu) i Zarząd Spółdzielni nie dokonał stosownych zmian w ZPK w celu dostosowania ich do wymogów ustawowych. W zakresie gospodarki kasowej - nieprawidłowości nie stwierdzono. Badanie wykazało, że sporządzane sprawozdania finansowe były kompletne i terminowo składane w Urzędzie Skarbowym i Sądzie. Sprawozdania finansowe Spółdzielni w badanym okresie nie były badane przez biegłego rewidenta.

Zmiany w stanie podstawowych funduszy w badanym okresie uznano za prawidłowe. Wolne środki Spółdzielnia umieszczała na lokatach bankowych.

W Spółdzielni nie wystąpiły przeterminowane zobowiązania i należności. Zobowiązania finansowe o charakterze publicznym regulowane były terminowo. Do rozliczeń z tytułu wkładów lustrujący nie wnosi uwag. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra nie występują zagrożenia kontynuacji działalności gospodarczej.

Przeprowadzona lustracja ujawniła uchybienia, które Krajowa Rada Spółdzielcza przedstawia w formie projektu niżej wymienionych wniosków do przyjęcia przez Radę Nadzorczą i realizacji:

1. Znowelizować Statutu w celu dostosowania do uosm z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie uosm oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2007 nr 125 poz.873),
- ustawą z dnia 24 września 2009 r. o zmianie uosm (Dz.U. z 2009 r. Nr 202, poz. 1550),
- ustawą z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie uosm oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U z 2009 r. Nr 223, poz. 1779).

2. Dokonać analizy unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem dostosowania ich do obowiązujących przepisów prawa i przyjętych rozwiązań organizacyjnych.
3. Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej, przedstawiane na corocznych Walnych Zgromadzeniach opracowywać za okres obejmujący rok kalendarzowy,
4. Dokonywać badania rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni pod względem rzetelności i prawidłowości i podejmować przez Radę Nadzorczą w tym zakresie uchwały (art. 88a § 1 ustawy Prawo spółdzielcze i art. 4a ustawy o rachunkowości).
5. Zaprowadzić ewidencję rozliczenia przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz ustalać wynik odrębnie dla każdej nieruchomości.
6. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości rozliczać udziałem w nieruchomości.
7. Podtrzymywać dotychczasowy system windykacji należności.
8. Opracować i uchwalić regulaminowe zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego.
9. Zaprowadzić ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
10. Zasady gospodarki finansowej - w zakresie ewidencjonowania i rozliczania kosztów dostosować do wymogów wynikających z postanowień art. 4¹ ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie uosm oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
11. Uchwalić Zakładowy Plan Kont przyjmując faktycznie prowadzone zasady rachunkowości.

Przedstawiając powyższe Krajowa Rada Spółdzielcza wnosi o zapoznanie Członków Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu z treścią listu oraz o poinformowanie Rady o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych.

Ponadto Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, iż zgodnie z art. 93 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd obowiązany jest na żądanie Członka Spółdzielni udostępnić mu Protokół Lustracji i wnioski polustracyjne oraz informację o ich realizacji.

DYREKTOR
Zespołu Lustracji

mgr inż. Marianna Danuta Świerżewska