

SPRAWOZDANIE

dla Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. W celu spełnienia wymogów wynikających z art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze Spółdzielnia w dniu 19.01.2011 r. zawarła umowę z Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy o przeprowadzenie lustracji pełnej.
2. Lustracja pełna obejmująca całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.07.2007 r. do 31.12.2010 r. została przeprowadzona w dniach od 24.01.2011 r. do 28.02.2011 r.
3. Lustrację w imieniu Związku Rewizyjnego przeprowadzili:
 - Sławomir Rydziński posiadający uprawnienia lustracyjne nr 5446/07 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie w dniu 27.05.2007 r. i upoważnienie Związku Rewizyjnego nr 01/2011 z dnia 19.01.2011 r.
 - Maciej Szewczyk posiadający uprawnienia lustracyjne nr 2076/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie w dniu 27.12.1995 r. i upoważnienie Związku Rewizyjnego nr 02/2011 z dnia 19.01.2011 r.
4. O rozpoczęciu lustracji powiadomiono Radę Nadzorczą za pośrednictwem Zarządu.
W dniu rozpoczęcia lustracji omówiono zagadnienia będące jej przedmiotem z Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółdzielni i Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej.
5. W okresie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego rozszerzenia zakresu tematycznego badań, ani uczestniczenia jej członków w lustracji.
6. W trakcie lustracji lustratorzy udzielili instruktażu w zakresie badanych zagadnień.

 1

7. W trakcie lustracji zostały wniesione przez dwóch członków Spółdzielni zarzuty podnoszone wobec organów Spółdzielni, a zwłaszcza Zarządu zawarte w pismach, które wpłynęły do lustratora na adres Spółdzielni w dniu 07.02.2011 r. i 14.02.2011 r.

Lustratorzy zwrócili się do Zarządu z żądaniem udzielenia na piśmie szczegółowych informacji i wyjaśnień oraz przedstawienia dokumentacji w zakresie obszarów objętych zarzutami.

Na podstawie zgromadzonego materiału lustratorzy dokonali analizy postawionych zarzutów. Ustalony stan faktyczny i dokonana merytoryczna ocena działań Spółdzielni w badanych obszarach nie wykazała działań organów statutowych Spółdzielni, w tym Zarządu naruszających przepisy prawa, Statutu i regulaminów. Nie stwierdzono niegospodarności ani działania na niekorzyść Spółdzielni i jej członków. Ponadto na podstawie przedstawionej dokumentacji Rady Nadzorczej Spółdzielni i jej Komisji lustracja stwierdza, że większość podnoszonych zarzutów został już rozpoznana. Lustracja nie ma uprawnień do oceny postanowień sądu.

Całość dokumentacji, w tym pisma skarżących, wyjaśnienia Zarządu, opinie prawne i kopie dokumentów lustracja przekazuje Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

II. TEMATYKA LUSTRACJI

Tematyka lustracji została przedstawiona w części A ust. 6 sporządzonego protokołu lustracji i obejmuje zagadnienia objęte lustracją pełną.

III. SPOSÓB PRZEPROWADZENIA LUSTRACJI

1. Do przeprowadzonych badań lustracyjnych przyjęto metodę reprezentatywną.
2. Przedmiotem badań lustracyjnych stanowiła dokumentacja w postaci:
 - sporządzonych protokołów,
 - uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni,
 - księgi rachunkowe i zapisy operacji finansowych,
 - sporządzone sprawozdania,
 - analizy ekonomiczne,
 - plany gospodarczo – finansowe z uwzględnieniem ich realizacji,
 - unormowania wewnętrzne – statut i regulaminy oraz zasady postępowania,
 - wypis z rejestru przedsiębiorców KRS,
 - rejestry w sprawach członkowsko – mieszkaniowych,
 - akta członkowskie,
 - książki obiektów budowlanych,

- umowy na usługi komunalne i wykonywanie prac remontowych,
- księgi rachunkowe,
- dane zawarte w tabelach informacyjnych, które załączono do protokołu.

IV. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ

W trakcie przeprowadzania lustracji informacji udzielali:

- Prezes Zarządu,
 - Członek Zarządu,
 - Główna Księgowy,
- oraz inni pracownicy Spółdzielni, których zakres czynności obejmował badane zagadnienia.

Wykonanie zaleceń polustracyjnych, które zostały wystosowane pod adresem organów Spółdzielni w wyniku przeprowadzonej lustracji pełnej za okres od 01.01.2001 r. do 30.06.2004 r. zostało przedstawione w części B.I. ust. 1 protokołu z lustracji.

Wyniki lustracji w postaci wniosków polustracyjnych zgodnie z art. 93 ustawy Prawo spółdzielcze zostały przedstawione przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu w 2008 r.

Informacja o realizacji wniosków polustracyjnych została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu w 2009 roku, co było obowiązkiem Zarządu – art. 93 § 1b ustawy – Prawo spółdzielcze.

Podstawą postępowania są unormowania wewnętrzne w postaci:

- Statutu,
- Regulaminów wewnętrznych zatwierdzanych przez organy Spółdzielni w zależności od posiadanych kompetencji w tym zakresie,
- zarządzenia wewnętrzne i instrukcje.

Jak wynika z ustaleń lustracji Spółdzielnia dokonała zmian w Statucie zgodnie z wymogami merytorycznymi i terminowymi znowelizowanego Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmiany te zostały zarejestrowane przez Sąd zgodnie z ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. Dz.U. z 13 lipca 2007 r. Nr 125 poz. 873.

Istniejące w Spółdzielni regulaminy i unormowania wewnętrzne wymienione w protokole lustracji są dostosowane do przepisów ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o rachunkowości. Opracowania i zatwierdzenia zgodnie z § 59

ust. 1 pkt 15 Statutu wymaga Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie zwoływanych Walnych Zgromadzeń.

W zakresie objętym lustracją Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami należącymi do jej ustawowego i statutowego zakresu działania. Nie stwierdzono uchybień i nieprawidłowości.

W badanym okresie Zarząd działał zgodnie ze swoimi kompetencjami określonymi w statucie Spółdzielni i Regulaminie Zarządu. Decyzje Zarządu zostały udokumentowane w formie protokołów z posiedzeń, a następnie w formie odrębnych uchwał. Forma i treść podejmowanych uchwał przez organy Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń i ma odzwierciedlenie w protokołach z posiedzeń.

Stan zatrudnienia wynikający z zatwierdzonych struktur organizacyjnych zapewnia prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni biorąc pod uwagę jej wielkość i skalę prowadzonej działalności. Akta osobowe pracowników są kompletne i prowadzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r.

Nie stwierdzono uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie ochrony danych osobowych. Zbiory danych osobowych osób nie będących członkami Spółdzielni należy zgłosić do rejestracji Generalnemu Inspektorowi Ochrony Danych Osobowych.

W świetle ustaleń stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni został uregulowany.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych nie wykazały nieprzestrzegania przepisów Prawa spółdzielczego:

- prowadzenie rejestrów członków Spółdzielni (zgodnie z wymogami art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze),
- przestrzegane są wymogi art. 17 § 2 dotyczących właściwego potwierdzania przyjęcia w poczet członków.

Spółdzielnia prowadzi stosownie do wymogu art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

Spółdzielnia przywiązuje uwagę do zabezpieczenia i poprawy stanu posiadanych zasobów mieszkaniowych. Efektem tego stanu są działania Spółdzielni w zakresie termomodernizacji istniejących budynków mieszkalnych.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi cechowało brak równowagi przychodów i ponoszonych kosztów, co świadczy, że ustalone wysokości opłat za używanie lokali nie zapewniały sfinansowania kosztów przypadających na te lokale.

Według stanu na dzień 31.12.2010 r. zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych stanowiły 6,19 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali i wykazuje tendencję wzrostu w stosunku do lat



poprzednich. Wysokość zaległości z tego tytułu w nieznacznym stopniu ogranicza możliwości prowadzenia racjonalnej gospodarki Spółdzielni.

Na koniec roku 2010 wskaźnik zaległości za lokale użytkowe i garaże ukształtował się na poziomie 4,62 % i ma tendencję wzrostu na przestrzeni kilku ostatnich lat.

Badania lustracyjne wykazały, że w dokumentacji Spółdzielni są umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków, dostawę ciepła oraz wywóz nieczystości stałych dla wszystkich budynków.

W badanym okresie gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona była w zakresie ustalonym planem i w oparciu o wielkość gromadzonych środków finansowych.

Stosownie do wymogów art. 62 Prawa budowlanego przeprowadzono kontrolę stanu technicznego sprawności instalacji i elementów budynków, co zostało odnotowane w książkach obiektów budowlanych.

Wszystkie roboty remontowe zlecane były wykonawcom zewnętrznym, wybranym przez Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia posiada Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni. Zlecenie robót remontowych wykonawcom zewnętrznym odbywało się z zachowaniem reguł wynikających z regulaminu.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco w oparciu o Zasady (politykę) rachunkowości, a także terminowo i prawidłowo sporządzone zostały sprawozdania finansowe.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia na bieżąco regulowała swoje zobowiązania publiczno – prawne oraz wobec dostawców usług i wykonawców robót. Zasady (polityka) rachunkowości są w pełni dostosowane do wymogów art. 10 ustawy o rachunkowości.

Za okres objęty lustracją Spółdzielnia zachowała płynność finansową. Uzyskane wyniki w tych latach na działalności Spółdzielni świadczą o tym, że nie istnieje zagrożenie dalszego kontynuowania działalności w latach następnych.

V. ZALECENIA I WNIOSKI POLUSTRACYJNE

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z przeprowadzonej lustracji pożądanym byłoby, aby organy Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Na podstawie obowiązującej ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29.08.1997 r. (Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 ze zm.) zbiory danych osobowych osób nie będących członkami Spółdzielni zgłosić do rejestracji Generalnemu Inspektorowi Ochrony Danych Osobowych.
2. Uaktualnić wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców „Dział 2 Podrubryka 1 – Dane osób wchodzących w skład organu” co do funkcji w organie reprezentacji pełnionej przez

