

**Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Zielonej Górze ul. Chopina 21 A, tel./fax (068) 3272993**

Zielona Góra 18.06.2012 r.

ZR/53/VI/12

**Rada Nadzorcza,
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Naftowiec”
w Zielonej Górze**

LIST POLUSTRACYJNY

W nawiązaniu do lustracji ustawowej przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze zwanej dalej „Spółdzielnią”, w okresie od 27.04.2012 r. do 15.06.2012 r. przez lustratora Andrzeja Chomicza, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze, przedstawia wyniki lustracji i zalecenia polustracyjne.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- stan organizacyjno-prawny,
- organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
- struktura organizacyjna służb pracowniczych,
- stan prawny gruntów,
- sprawy członkowsko-lokalowe,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa,
- gospodarka finansowa,
- realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole z lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość.

Obowiązki związane z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego były realizowane zgodnie z wymogami ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Uaktualnienia w rejestrze sądowym wymaga przedmiot działalności Spółdzielni zgodnie z zapisem w § 4 Statutu.

Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni (statut, regulaminy) wymaga dostosowania do aktualnych norm ustawowych. Spółdzielnia nie zrealizowała wszystkich wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji pomimo ich przyjęcia do realizacji uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Stwierdzono, że niektóre zapisy statutowe zbędnie utrudniają i krępują organy statutowe Spółdzielni przy realizacji ich ustawowych funkcji, co w następstwie powodować może paraliż decyzyjny w sytuacjach wymagających operatywnego działania. Aktualnie z powodu braku zaktualizowania statutu oraz regulaminów wydanych w oparciu o statut, Spółdzielnia narażona jest na krytykę swoich członków chcących realizować swoje ustawowe prawa dostępu do tych wewnętrznych unormowań lub też żądania odpisów bądź kopii takich dokumentów.

W zakresie funkcjonowania Walnego Zgromadzenia wykazano uchybienia dotyczące przeprowadzenia wyborów członków Rady Nadzorczej na aktualną kadencję. Uchybienia te szczegółowo opisane zostały w protokole z lustracji, a zasadniczo dotyczyły: dokonania wyboru 9 członków Rady z grona 9 kandydatów uwzględnionych ostatecznie na liście kandydatów, nie uwzględnienia 3 kandydatów spełniających formalne wymogi statutowe na liście kandydatów z powodów posiadania zaległości wobec Spółdzielni, nie rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie lub prezydium Walnego Zgromadzenia konkretnej liczby wybieranych członków Rady na aktualną kadencję z uwagi na statutowe określenie tej liczby w sposób alternatywny (od 7 do 11 członków). Uchybienia z tego zakresu mogą stanowić podstawę do próby podważenia autentyczności takich wyborów oraz zarzut dokonania ich „dla pozorów”, co naraża taką czynność na uznanie jej za nieważną z mocy prawa.

Uchybieniem innego rodzaju z zakresu dokumentowania odbytych posiedzeń Walnego Zgromadzenia jest brak złożenia podpisów przewodniczącego Walnego Zgromadzenia na każdej stronie protokołu z dnia 27.10.2011 -wymóg statutowy.

Rada Nadzorcza realizowała swą funkcję nadzorczą-kontrolną nad działalnością Spółdzielni i pracą Zarządu. W ramach tych czynności Rada Nadzorcza podejmowała min. uchwały o przyjęciu sprawozdań finansowych przed ich skierowaniem do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. Przed podjęciem takiej uchwały zbadanie sprawozdania finansowego powierzane było w trybie wewnętrznym dla komisji rewizyjnej Rady Nadzorczej. Zastrzeżenia z zakresu realizacji funkcji nadzorczą-kontrolnej przez ten organ dotyczą: bierności tego organu przy aktualizacji wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni w tym w szczególności regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali oraz regulaminu rozliczania ciepła i pobierania zaliczek na co. i cwu., braku bieżącej weryfikacji struktury organizacyjnej Spółdzielni, decydowania w sprawach należących do kompetencji innych organów statutowych Spółdzielni (Walnego Zgromadzenia – decyzja o ustaleniu ostatecznej listy kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej) czy też Zarządu (zatwierdzenie regulaminu korzystania z parkingu przy ul. Wypoczynek 17-22 – wyłączna własność Zarządu na podstawie art. 48 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze).

Badanie lustracyjne pod względem podejmowanych decyzji i uchwał przez Zarząd Spółdzielni nie wykazało nieprawidłowości. Uwagi lustratora dotyczące postępowania na przyszłość w przypadku inicjatywy grupy członków o uwzględnienie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw przekazano dla członków Zarządu w formie instruktażowej (nie uwzględnienie przez Zarząd w porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego w trybie nadzwyczajnym na dzień 27.10.2011 dodatkowego punktu dotyczącego odwołania Rady Nadzorczej).

Stan prawny gruntów w Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwia realizację wniosków członków o ustanawianie odrębnych własności lokali. Ewidencja gruntów monitorowana jest na bieżąco. Również na bieżąco realizowane są wnioski członków o ustanowienie odrębnych własności lokali.

W zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych nie stwierdzono nieprawidłowości. Spółdzielnia posiada unormowane w swoim statucie zasady udostępniania zainteresowanym członkom dokumentów do wglądu lub otrzymania odpisów i kopii dokumentów, do których członkowi przysługuje ustawowe prawo, natomiast nie posiada uchwały właściwego statutowo organu określającego koszty sporządzania takich dokumentów na wnioski zainteresowanych członków.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe za poszczególne lata objęte lustracją wykazują tendencję wzrostu tych zaległości, co stawia przed organami Spółdzielni potrzebę wzmocnienia instrumentów windykacyjnych.

W gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie wykazano nieprawidłowości. Na pozytywne podkreślenie zasługuje pozyskiwanie przez Spółdzielnię dodatkowych środków finansowych głównie z gospodarki lokalami użytkowymi. Corocznie osiągnęte wpływy z tego tytułu uchwałami właściwych organów statutowych przeznaczane były na pomniejszanie kosztów eksploatacji własnej w zakresie obciążającym członków. W przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego pomniejszenie tych kosztów na członków Spółdzielni za badany okres wahało się w przedziale od 0,40 zł/m² do 0,46 zł/m².

Spółdzielnia realizowała obowiązki ustawowe dotyczące prowadzenia ewidencji oraz rozliczania kosztów i przychodów łącznie z funduszem remontowym na poszczególne nieruchomości budynkowe.

Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o Zakładowy Plan Kont zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 24 września 1994 r. Sprawozdanie finansowe za rok 2011 sporządzone zostało na podstawie rzetelnie prowadzonych ksiąg rachunkowych, rzetelnie przedstawia wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni. Sprawozdawczość finansowa Spółdzielni jest kompletna oraz sporządzona została i rozesłana do właściwych organów w obowiązujących ustawowo terminach. Protokół ze sprawdzenia sprawozdania finansowego za ostatni rok

objęty badaniem lustracyjnym (rok 2011) stanowi odpowiedni załącznik do protokołu z lustracji. Ze stwierdzenia lustratora zawartego w końcowej części tego protokołu wynika, że przyjęte przez Radę Nadzorczą sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2011 może być przedstawione do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Wnioski (zalecenia) polustracyjne

1. Zgłosić do rejestru Krajowego Rejestru Sądowego uaktualnienie przedmiotu działalności Spółdzielni ściśle według zakresu tej działalności określonego w § 4 Statutu.
2. Statutowy 14-dniowy termin pisemnych zawiadomień członków o zmianie wysokości opłat dostosować do zgodności z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. We właściwym trybie wewnątrzspółdzielczym wyeliminować niezgodność § 50 Statutu z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiącym o tym, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Uzupełnić § 61 ust. 2 Statutu o informację o przysługującym członkowi prawie zapoznania się z wszystkimi sprawozdaniami i projektami uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Uzupełnić dział VII Statutu dotyczący „Gospodarki Spółdzielni” o zasady podziału nadwyżki bilansowej (wymóg ustawy z art. 77 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze).
6. Z § 59 pkt. 15 Statutu usunąć niezgodność z art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiającą określenie w regulaminie Rady Nadzorczej wysokości ryczałtu miesięcznego dla członków Rady za udział w posiedzeniach tego organu.
7. § 68 Statutu umożliwiający przerwanie obrad Walnego Zgromadzenia bez wyczerpania porządku obrad dostosować do zgodności z art. 8³ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Przeredagować § 88 ust. 7 Statutu definiujący zasady odpowiedzialności członków Rady i Zarządu w sposób zgodny ze znowelizowanym art. 58 ustawy Prawo spółdzielcze precyzującym zasady takiej odpowiedzialności.
9. Kompetencje Rady Nadzorczej dotyczące zatwierdzania struktury organizacyjnej określone w § 80 ust. 1 pkt. 3 Statutu dostosować do zgodności z art. 46 § 1, pkt. 5 ustawy Prawo spółdzielcze.
10. We właściwym trybie wewnątrzspółdzielczym zweryfikować, a następnie przeredagować pozostałe zapisy statutowe utrudniające oraz zbędnie krępujące organy Spółdzielni przy realizacji ich ustawowych

- funkcji (str. 11 i 12 protokołu z lustracji) oraz uściślić warunki statutowe przeprowadzania wyborów do Rady Nadzorczej.
11. Uporządkować wewnętrzny system normatywny zawarty w regulaminach poprzez dokonanie gruntownej weryfikacji tych regulaminów pod względem zamieszczenia w nich właściwej materii normatywnej oraz zgodności tych regulaminów z odpowiednimi postanowieniami statutu oraz unormowaniami ustawowymi.
 12. W działalności organów statutowych Spółdzielni bezwzględnie przestrzegać statutowego podziału kompetencji zastrzeżonych do wyłącznych właściwości poszczególnych organów (art. 48 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze).
 13. Przy przeprowadzaniu wyborów do Rady Nadzorczej bezwzględnie przestrzegać obu przesłanek ustawowych warunkujących prawidłowość przeprowadzenia takich wyborów tj. dokonania ich w głosowaniu tajnym oraz spośród nieograniczonej liczby kandydatów (art. 35 § 2 ustawy prawo spółdzielcze).
 14. Uściślić odpowiedni zapis w statucie o tym, że liczebność członków Rady Nadzorczej wybieranych na daną kadencję określa Walne Zgromadzenie z uwagi na to, że aktualnie liczebność ta ustalona została w sposób alternatywny od 7 do 11 członków (§ 79 Statutu).
 15. Przystąpić przez Radę Nadzorczą do przestrzegania odpowiedniego postanowienia regulaminu Rady o obowiązku przyjmowania i uchwalania przez ten organ rocznych planów pracy.
 16. Opracować, a następnie uchwalić przez Radę Nadzorczą regulamin komisji rewizyjnej precyzujący zakres działania tego organu wewnętrznego Rady (komisja obligatoryjna - § 82 ust. 3 Statutu).
 17. Przy sporządzaniu protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej przestrzegać wymogu statutowego określonego w § 80 ust. 3 o odnotowaniu nazwisk członków Rady biorących udział w głosowaniu z podaniem przy nazwisku „za” lub „przeciw”.
 18. Przystąpić przez Radę Nadzorczą do corocznego uchwalania struktury organizacyjnej Spółdzielni przed podjęciem uchwały o przyjęciu do realizacji rocznego planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni.
 19. Przy aktualizacji regulaminów Rady Nadzorczej oraz Zarządu uwzględnić w treści tych regulaminów aktualne ustawowo zasady odpowiedzialności członków tych organów za szkodę wyrządzoną Spółdzielni w następstwie działania lub zaniechania takiego działania (art. 58 ustawy Prawo spółdzielcze).
 20. Przy aktualizacji Statutu uwzględnić delegację statutową do regulaminu ochrony danych osobowych precyzujących zasady ochrony takich danych w zakresie dotyczącym członków Spółdzielni oraz danych osobowych przetwarzanych przez Spółdzielnię.

21. Uchwałą właściwego statutowo organu unormować wewnętrznie koszty sporządzania odpisów bądź kopii dokumentów, do których wydania członkowi przysługuje ustawowe prawo.
22. We właściwym trybie wewnątrzspółdzielczym zweryfikować aktualną opinię mieszkańców budynku przy ul. Wypoczynek 17-22 w sprawie budowy drogi p.pożarowej przy tym budynku, a następnie w oparciu o wyniki takiego sondażu wystąpić do samorządu miejskiego miasta Zielonej Góry o pomoc w ewentualnym anulowaniu decyzji Państwowej Straży Pożarnej w tej sprawie.
23. Z uwagi na tendencje wzrostu zadłużeń w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych wzmoczyć odpowiednie instrumenty windykacyjne egzekwowania tych należności Spółdzielni w celu zahamowania niekorzystnych tendencji.
24. Wykonać nie zrealizowane dotychczas wnioski polustracyjne z poprzedniej lustracji oraz wnioski zrealizowane częściowo (str. 3, 4 i 5 protokołu z lustracji).

Postępowanie organów Spółdzielni w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych:

1. Rada Nadzorcza na posiedzeniu przyjmuje wnioski i wyniki lustracji przedstawione w wystąpieniu polustracyjnym.
2. Zarząd Spółdzielni w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia umieszcza punkt dotyczący rozpatrywania wniosków z lustracji. Wnioski i wyniki z lustracji Walnemu Zgromadzeniu przedstawia Rada Nadzorcza, zgodnie z art. 46 §1 pkt.7 i art.93 §4 Prawa spółdzielczego.
3. Walne Zgromadzenie rozpatruje i podejmuje stosowną uchwałę w sprawie przyjęcia do realizacji przez Spółdzielnię wniosków i zaleceń oraz w sprawie przyjęcia wyników lustracji, zgodnie z art.38 §1 pkt.3 Prawa Spółdzielczego.
4. Na podstawie art.93 §1b Prawa spółdzielczego Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Zarząd również zobowiązany jest do corocznego przedstawiania na Walnym Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

List polustracyjny zawiera 6 ponumerowanych i zaparafowanych stron.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
65-032 Zielona Góra, Chopina 21A
tel. 327-29-93, ident. 970365153

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Zbigniew Goździk