

ZR/44/III/23

Zielona Góra dnia 02.03.2023 roku

**ZARZĄD i RADA NADZORCZA
ŚCINAWSKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ul. Tadeusza Kościuszki 31 A
59-320 ŚCINAWA**

Na podstawie art.91 § 1 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2021, poz. 648, ze zmianami) dalej „Prawo spółdzielcze”, została przeprowadzona lustracja pełna w Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Ścinawie zwanej dalej „Spółdzielnią”, za okres działalności Spółdzielni od dnia 01.01.2019 roku do dnia 31.12.2021 roku przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Zielonej Górze. Lustracja została przeprowadzona z przerwami w okresie od dnia 24.04.2022 roku do dnia 02.03.2023 roku. 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.

I. UWAGI OGÓLNE WYNIKAJĄCE Z PROTOKOŁU

Spółdzielnia w latach 2019-2021 realizowała swoje zadania statutowe związane z zarządzaniem nieruchomościami spółdzielczymi opierając się na przeszłych zasadach, w większości niedostosowanych (nie zaktualizowanych) do obecnych przepisów prawnych, jednym z przykładów jest fakt, że do dnia rozpoczęcia lustracji nie spełniono wymogu wg art.8 ustawy z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych...., w zakresie zmian Statutu w celu dostosowania do wymagań ustawy nowelizującej. Praktycznie cały zakres uregulowań wewnętrznych wymaga zmian, uchwalenia nowych lub istnieje potrzeba uregulowania dodatkowych. Aktualnie obowiązujący Statutu zawiera wiele błędów merytorycznych i stylistycznych jak również wiele niezgodności pod względem prawnym. O konieczności zmian Statutu lustrator sygnalizował również w poprzedniej lustracji w 2019 roku. W ramach pomocy i instruktażu w trakcie

niniejszej lustracji, lustrator opracował projekt zmian Statutu który został przekazany jako załącznik (CD) do protokołu do wykorzystania w celu uchwalenia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Wiele zagadnień nie było zbadanych lub poddanych analizie ze względu na brak dostarczenia w trakcie lustracji odpowiedniej dokumentacji i danych. Z tego też powodu lustracja nie wyczerpała uwag dotyczących funkcjonowania Spółdzielni, i nie dokonano pełnej oceny i analizy działalności poszczególnych dziedzin Spółdzielni.

Być może Spółdzielnia w niektórych sprawach powinna się wspomóc osobami lub firmami z zewnątrz. Przemawia za tym fakt, iż kadra w Spółdzielni została częściowo zmieniona (zmniejszona) i jest czymś naturalnym, że nowi pracownicy nie muszą znać wszystkich zagadnień. W okresie objętym lustracją nastąpiła też zmiana w składzie Zarządu (prezes Zarządu, zastępca prezesa Zarządu – główna księgowa). Jednak zmiany kadrowe szczególnie w organie zarządzającym, nie powinny wpływać na sprawne i prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni, szczególnie jest to ważne w warunkach ustawowego umożliwiania członkom Spółdzielni wglądu do niektórych dokumentów, otrzymywania ich kopii, udostępniania na stronie internetowej Spółdzielni (art.8¹ ust.1 i 3 uosm) oraz w szczególności obowiązku Spółdzielni na żądanie członka przedstawienia kalkulacji wysokości opłat (art.4 ust.6⁴ uosm).

Ogromne znaczenie dla funkcjonowania Spółdzielni ma fakt, że Rada Nadzorcza nie badała sprawozdań finansowych (art.88a Prawa spółdzielczego), i nie uchwałała planów gospodarczych (art.46 § 1 pkt 1 Prawa spółdzielczego).

Brak podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą w zakresie aktualizacji struktury organizacyjnej wpływały na stabilizację zatrudnienia jak i na realizację zadań statutowych.

Szczegółowej analizy i zmian wymaga gospodarka finansowa i zasady jej prowadzenia. Sprawozdania finansowe w tym bilans i rachunek zysków i strat podlegają weryfikacji.

Przedstawione powyżej ocena i uwagi, skłaniają do konieczności zmiany sposobu zarządzania Spółdzielnią poprzez określenie i wydanie procedur naprawczych jej funkcjonowania, analizy stanu zatrudnienia oraz ustalenia określonych i celów.

Ogólny wniosek z przeprowadzonej lustracji można określić jako: konieczność przeprowadzenia szczegółowej analizy w pełnym zakresie wszystkich dziedzin działalności Spółdzielni oraz zapewnienie stabilizacji pracy organu zarządzającego czyli Zarządu Spółdzielni.

Najbardziej pilną i niezwłoczną sprawą jest uchwalenie (uporządkowanie) Statutu. Tą sprawę lustrator potraktował jako priorytetową i jak wspomniano na wstępie przygotował projekt Statutu który jest propozycją i po weryfikacji przez Spółdzielnię powinien niezwłocznie być uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

II. WNIOSKI POLUSTRACYJNE

- 1) Walne Zgromadzenie wprowadzi zmiany do Statutu Spółdzielni, przystosowując jego zapisy do zgodności z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z wymogiem art.8.1 ustawy z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, - wg projektu opracowanego przez lustratora który stanowi załącznik (CD) do protokołu z lustracji. Przeanalizować uwagi do Statutu (aktualnego) zawarte w protokole z lustracji.

- 2) Organy Spółdzielni, każdy w zakresie swoich kompetencji, zaktualizują regulaminy dostosowując je do wymogów obowiązującego prawa oraz do zgodności z przepisami wewnętrznymi Spółdzielni.
- 3) Dokumentację organów statutowych prowadzić kompletnie i chronologicznie zgodnie z uregulowaniami wewnętrznymi, mając na względzie wymogi art. 8¹ ust.1 i 3 uosm.
- 4) Zarząd Spółdzielni będzie składał swoje sprawozdania i uchwały oraz inne wnioski do Krajowego Rejestru Sądowego w terminach zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 5) Zasady zwoływania i procedowania Walnego Zgromadzenia uregulować w Statucie zgodnie z art. 5 § 1 pkt 6 i 7 Prawa spółdzielczego. A nie w regulaminie Walnego Zgromadzenia.
- 6) Rejestr członkowski prowadzić z wymogami art. 30 Prawa spółdzielczego, biorąc pod uwagę przepisy wprowadzone ustawą z 20.07.2017 r.
- 7) Zweryfikować stosunek członkowski z tytułami prawnymi oraz prowadzonym rejestrem członków Spółdzielni zgodnie z wymogami Spółdzielni.
- 8) Opracowanie i przyjęcie sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych powinno być uwidocznione w protokołach z posiedzeń Zarządu oraz w uchwałach Zarządu.
- 9) Zmiany w majątku Spółdzielni w przypadku ustanawiania i przenoszenia praw w prawo odrębnej własności lokali należy dokonywać z datą wystąpienia tych zmian.
- 10) Zarząd będzie opracowywał, a Rada Nadzorcza zatwierdzała coroczne plany gospodarcze.
- 11) Stawki opłat eksploatacyjnych ustalać na podstawie uchwalanych planów gospodarczych z podziałem na nieruchomości i w rozróżnieniu od tytułów prawnych do lokali.
- 12) Rozważyć sposób ustalania i prezentowania wysokości stawki eksploatacyjnej, jak również wypracować sposób jasnego przedstawiania kalkulacji wysokości opłat.
- 13) Uregulować zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego, ze szczególnym uwzględnieniem rozgraniczenia prac remontowych i konserwacyjnych.
- 14) Corocznie opracowywać i uchwalać plany remontów z podziałem na nieruchomości, które powinny być podstawą uchwalania wysokości odpisów na fundusz remontowy. Plany i realizacja zadań remontowych finansowanych z funduszu remontowego powinny dotyczyć wyłącznie remontów, a inne zadania jak np. konserwacyjne należy finansować w ramach opłaty eksploatacyjnej gospodarki zasobami mieszkaniowych.
- 15) Książki obiektów budowlanych należy uzupełnić oraz prowadzić zgodnie z obowiązującymi wymaganiami ustawowymi i dodatkowo uregulowaniami wewnętrznymi, dokonywać wpisów w ujęciu chronologicznym oraz we wszystkich działach w przypadku, gdy określony wpis jest wymagany.
- 16) Uchwały Rady Nadzorczej dotyczące rzetelności i prawidłowości sporządzonego sprawozdania finansowego oparte powinny być na faktycznym badaniu (wg dokumentu z przeprowadzonego badania) tych sprawozdań wg art. 88a Prawa spółdzielczego.

- 17) Uaktualnić wewnętrzne regulaminy w zakresie prowadzenie ksiąg rachunkowych: gospodarki finansowej, polityki zasad rachunkowości. Dostosować go do aktualnego stanu prawnego oraz faktycznie wykonywanych czynności w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz ewidencji zdarzeń gospodarczych.
- 18) Zarząd corocznie będzie przekazywał do podmiotu lustrującego (Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze) i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych z niniejszej lustracji.

Przytoczone ustawy rozpisano w protokóle z lustracji.

III. POSTĘPOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI

1. Rada Nadzorcza na posiedzeniu przyjmuje wnioski i wyniki z 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 z 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 4 ponumerowane strony.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
65-032 Zielona Góra, ul. Chopina 21A
tel. 66 327-29-93, ident. 970365153
NIP: 9291033509

Zastępca Prezesa Zarządu

Jan Rerus