

KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

16

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

LD – 52/8/2019/JS

Warszawa, dnia 15 stycznia 2019 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej
„Nasza Chata”
Ul. Osowska 27
Warszawa**

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 10 września 2018 r. między Krajową Radą Spółdzielczą z siedzibą w Warszawie, ul. Jasna 1 a Spółdzielnią Budowlano – Mieszkaniową „Nasza Chata” z siedzibą w Warszawie, ul. Osowska 27.

Podstawą umowy są postanowienia art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami oraz Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych z dnia 1 lipca 2010 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

I. Realizacja wniosków po lustracyjnych z ostatniej lustracji.

II. Organizacja Spółdzielni.

III. Stan prawny gruntów.

IV. Sprawy członkowsko – lokalowe.

V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

VI. Gospodarka remontowa.

VII. Gospodarka finansowa.

VIII. Ocena realizacji obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów i zestawień oraz wyjaśnień udzielanych przez pracowników Spółdzielni.

Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni w dniu 20 grudnia 2018 r. bez zastrzeżeń.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, ul. Jasna 1 w dniach od 01.06. 2015 r. do 17.07.2015 r. z przerwami i obejmowała okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2014 r.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP skierował list polustracyjny, w którym przekazał do realizacji 3 wnioski.

Wyniki lustracji oraz wnioski polustracyjne zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 06.06.2016 r. zgodnie z wymogami art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze. Spółdzielnia nie informowała Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP o stanie realizacji wniosków polustracyjnych.

W Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Nasza Chata” w badanym okresie obowiązywał Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w listopadzie 2007 r. uwzględniający postanowienia ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873).

W Spółdzielni zostały wprowadzone i obowiązują następujące unormowania wewnętrzne:

- Regulamin rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali. - uchwała nr 1/2017 Rady Nadzorczej z dnia 20.03.2017 r.;
- Regulamin zamieszczania reklam, tablic i informacji z dnia 14.12.2010 r.;
- Regulamin pracy pracowników Spółdzielni. – uchwała nr 3/2009 Rady Nadzorczej z dnia 03.03.2009 r.;
- Regulamin Zarządu – uchwała Rady Nadzorczej z dnia 6.12.2005 r.;
- Regulamin Rady Nadzorczej z 16.11.2007 r. uchwalony przez Walne Zgromadzenie;
- Zakres obowiązków na poszczególnych stanowiskach. – uchwała Zarządu Spółdzielni nr 3/2005 z 05.04.2005 r.;
- Instrukcja kasowa – uchwała Zarządu Spółdzielni nr 14/2003 z 06.11.2003 r.;
- Regulamin planowania oraz rozliczania kosztów inwestycji. – uchwała Rady Nadzorczej nr 04/99 z dnia 31.08.1999 r.;
- Regulamin wynagradzania pracowników – uchwała Rady Nadzorczej nr 18/96 z dnia 02.11.1996 r.;
- Regulamin wnoszenia i rozliczania wkładów budowlanych. – uchwała Rady Nadzorczej nr 13/99 z dnia 24.06.1999 r.;
- Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym – uchwała Rady Nadzorczej z dnia 08.06.1998 r.;
- Regulamin porządku domowego – uchwała Rady Nadzorczej z dnia 27.08.2018 r.;
- Struktura organizacyjna – uchwała Rady Nadzorczej z dnia 14.07.1999 r.;
- Regulamin Walnego Zgromadzenia uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 06.11.2007 r.;
- Regulamin wyboru wykonawców dostaw i usług.- uchwała nr 1/2008 Rady Nadzorczej z dnia 08.01.2008 r.;
- Zasady ochrony danych osobowych przetwarzanych w Spółdzielni – uchwała

nr 2A/2016 Zarządu Spółdzielni z dnia 3.06.2016 r.;

- Polityka rachunkowości – uchwała nr 3/2017 Zarządu Spółdzielni z dnia 14 lipca 2017 r.

Wymienione dokumenty zostały uchwalone zgodnie z uprawnieniami organów samorządowych Spółdzielni i zapisami obowiązującego Statutu.

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie Członków. Tryb przeprowadzania i zwoływania obrad reguluje Statut Spółdzielni oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia. Skontrolowana w badanym okresie dokumentacja z Walnych Zgromadzeń dowodzi, że były one zwoływane zgodnie z § 38 - 44 Statutu Spółdzielni.

Przebieg Walnych Zgromadzeń wypełniał istniejące regulacje statutowe i regulaminowe.

Działalność Rady Nadzorczej reguluje Statut oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

Rada Nadzorcza odbyła w badanym okresie 34 protokołowanych posiedzeń i podjęła uchwały w ramach kompetencji wynikających z § 86 Statutu Spółdzielni.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Działa w oparciu o Statut i Regulamin Zarządu. Członkowie Zarządu wybierani są spośród członków Spółdzielni na czas nieokreślony. Absolutorium dla Zarządu było udzielane w jednym głosowaniu dla całego składu Zarządu a nie oddzielnym dla każdego z jego członków.

Dokumentacja Zarządu jest pełna i uporządkowana. Zarząd w badanym okresie odbywał cotygodniowe posiedzenia i podejmował uchwały zgodnie z kompetencjami uregulowanymi w Statucie Spółdzielni. W protokołach z posiedzeń nie odnotowywano wyników głosowania nad projektami podejmowanych uchwał – liczba głosów „za”, „przeciw”, „wstrzymuję się”.

Dokumentacja członkowska zawiera dokumenty potwierdzające członkostwo w Spółdzielni i uprawnienia do zajmowanego lokalu.

Rejestr członków zawiera informację o wpłaconych udziałach oraz podstawę wpisu członka.

Zarząd prowadzi rejestru lokali dla których zostały założone księgi wieczyste dla każdej nieruchomości.

Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym gruntów o pow. 2.960 ha i właścicielem gruntu o pow. 0.3790 ha. Stan prawny wszystkich gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany.

W swoich zasobach posiada 27 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 844 lokalami mieszkalnymi i 52 lokalami użytkowymi, a ponadto 17 garaży wielostanowiskowych z 668 miejscami parkingowymi.

W celu zapewnienia mieszkańcom niezbędnych usług komunalnych Spółdzielnia zawarła z dostawcami tych usług umowy, które określają tryb rozliczeń i obowiązki w zakresie ich świadczenia. Umowy dostatecznie chronią interesy Spółdzielni.

Gospodarka finansowa Spółdzielni unormowana jest w polityce rachunkowości oraz w Statucie Spółdzielni. Księgi rachunkowe prowadzone są zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości.

Z dokonanego przeglądu dokumentacji operacji gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych wynika, że jest ona kompletna i przejrzysta. Dowody księgowe odpowiadają

wymogom art. 21 ustawy o rachunkowości. Zawierają wskazanie okresu, którego dotyczyły oraz podpis osoby upoważnionej stwierdzający zakwalifikowanie ich do ujęcia w księgach. W Spółdzielni nie ustalono wysokości pogotowia kasowego.

Zgodnie z wymogami art. 45 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia sporządzała roczne sprawozdania finansowe w sposób i w terminach określonych ustawą. Sprawozdania finansowe były zatwierdzane na Walnych Zgromadzeniach. Zarząd składał w wymaganym terminie sprawozdania finansowe do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kondycja finansowa Spółdzielni była stabilna. Spółdzielnia posiadała płynność finansową, która pozwalała jej regulować swoje zobowiązania krótkoterminowe posiadanymi środkami majątku obrotowego. W całym okresie objętym badaniem Spółdzielnia uzyskiwała ujemne wyniki finansowe w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych nie przekraczały średnio 7% w skali roku.

W latach 2016 i 2017 Spółdzielnia nie dokonała wpłat składek na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona jest na podstawie sporządzanych co roku planów i realizowana wg ustalonych potrzeb i priorytetów. Obowiązkowe przeglądy budynków wykonywane są w terminach określonych w art. 62 ustawy Prawo budowlane.

Książki obiektów budowlanych zostały założone dla wszystkich obiektów znajdujących się we władaniu Spółdzielni. Na podstawie wybranych losowo ksiąg stwierdzono, że nie są one prowadzone zgodnie z wymaganiami określonymi przepisami prawa.

Zawierane przez Spółdzielnię umowy z obcymi wykonawcami robót zabezpieczały interesy Spółdzielni.

Zrealizowane zadania remontowe na podstawie końcowych protokołów odbioru fakturowane były przez wykonawców w kwotach odpowiadających umownemu wynagrodzeniu.

Zarząd podjął uchwałę w sprawie określenia odrębnej własności lokali zgodnie z postanowieniami art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia wypełniła postanowienia ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie przyjmowania członków oraz wprowadziła stosowne zmiany w Statucie.

Na podstawie ustaleń protokołu lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza przekazuje do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. przestrzegać ustalonego w art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze obowiązku corocznego przekazywania informacji o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi zarządzającemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu;
2. przy udzielaniu absolutorium dla Zarządu przestrzegać zasady, iż udzielane jest ono każdemu z członków Zarządu w oddzielnym głosowaniu;
3. w protokołach z posiedzeń Zarządu Spółdzielni odnotowywać wyniki głosowania nad rozpatrywanymi projektami;
4. należy ustalić wysokość pogotowia kasowego;
5. uregulować zaległe i opłacać na bieżąco składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w wysokości i terminie określonym uchwałami V i VI Kongresów

Spółdzielczości;

6. uzupełnić braki w książkach obiektów budowlanych, prowadzić je starannie i zgodnie z określonymi w przepisach prawa wymogami;

Przedstawiając powyższe wnioski Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, że zgodnie z art.93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze powyższe wnioski powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd Spółdzielni stosownie do postanowień art. 93 § 2 Prawa spółdzielczego na żądanie członka Spółdzielni zobowiązany jest do udostępnienia mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej

dr inż. Mieczysław Grodzki