

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 07.10.2013 r.

PR – 52/111/13

Sekretariat S.M. „Zarzew”
Wpłynęło dnia 09.10.2013
L. dz.
Podpis

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew”
Ul. Gustawa Morcinka 1
93 – 217 Łódź

RN
W

Działając na podstawie art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2003 Nr 188, poz. 1848 ze zm.) oraz w wyniku zawartej umowy nr 46/24/2013 z dnia 23.04.2013 r. i aneksu do niniejszej umowy, Krajowa Rada Spółdzielcza w dniach od 15.05.2013 do 09.08.2013 r. (z przerwami) przeprowadziła lustrację pełną działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Zarzew w Łodzi obejmującej okres 01.01.2010 – 31.12.2012 r. oraz zagadnienia samorządowe do 30-06-2013 r.

Zakres lustracji obejmował:

- zagadnienia organizacyjne,
- stan prawny gruntów,
- sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarkę remontową,
- gospodarkę finansową, z wyłączeniem oceny sprawozdania finansowego badanego przez Biegłego Rewidenta za 2008 rok oraz zawarciem umowy na badanie sprawozdania finansowego za 2009 rok.

Ustalenia lustracji oparto na stwierdzonych faktach wynikających z analizy okazanych przez Spółdzielnię dokumentów, oświadczeniach, spostrzeżeniach i ustnych informacjach i wyjaśnieniach składanych przez pracowników.

Organy samorządowe Spółdzielni pracowały w sposób systematyczny. Zebrania Przedstawicieli oraz Zebrania Grup Członkowskich przebiegały zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i wewnętrznymi unormowaniami. Praca Rady Nadzorczej wynikała z planu pracy i uzupełniana była bieżącymi potrzebami. Analogicznie pracowały powołane komisje: ds. ekonomicznych, technicznych i społecznych. Działające dwie Rady Osiedla, jako organ

doradczy Rady Nadzorczej, skupiły swoje działanie na opiniowaniu tematyki prac Rady Nadzorczej.

Jak wynika z dokumentacji pracy ww. organów została zachowana zgodność tematyki obrad między:

- podanymi do wiadomości zakresami obrad na Zebraniach Przedstawicieli a porządkami obrad Zebrań Grup Członkowskich,
- podanymi do wiadomości zakresami obrad na Zebrania Przedstawicieli a porządkiem obrad tych Zebrań,
- sporządzonymi protokółami z obrad Zebrań Grup Członkowskich i Zebrań Przedstawicieli w stosunku do opublikowanych porządków obrad, treść ww. protokółów oddaje tematykę i okoliczności przebiegu Zebrań.

Dokumenty związane z obradami Zebrań Przedstawicieli i Zebrań Grup Członkowskich zostały podpisane przez uprawnione osoby za wyjątkiem:

- w jednym przypadku przewodniczący zebrania grupy członkowskiej odmówił podpisania protokołu z przebiegu obrad składając równocześnie pismo w tej sprawie. Okazany protokół, w porównaniu z pismem złożonym przez przewodniczącą zebrania, nie odbiega treścią co do zakresu obrad nie jest natomiast stenogramem ponieważ nie ma obowiązku sporządzania stenogramu.

Rada Nadzorcza odbywała średnio około 20 posiedzeń rocznie dostosowując ich częstotliwość do bieżących potrzeb Spółdzielni. Tematyka spotkań dotyczyła wszystkich dziedzin bieżącej działalności Spółdzielni. Rada Nadzorcza korzystała z przysługujących uprawnień i wywiązała się z ciążących na Niej obowiązków wykonując prace na posiedzeniach plenarnych, w komisjach problemowych oraz poprzez Rady Osiedli. Intensywność prac komisji problemowych jak też Rady Nadzorczej (na posiedzeniach plenarnych) w I półroczu 2013 roku podwoiła się w stosunku do analogicznego okresu lat poprzednich (2007-2012). Zakres merytoryczny pracy tych organów w okresach analogicznych lat ubiegłych jest w pełni porównywalny. Zmniejszono radykalnie ilość tematów rozpatrywanych na poszczególnych posiedzeniach, rozpatrywano także kilkakrotnie te same tematy co ograniczyło czasochłonność poszczególnych zebrań przy równoczesnym podwojeniu ich liczby.

Podobnie jak Rada Nadzorcza, Zarząd Spółdzielni pracował rozwiązując bieżące problemy i potrzeby Spółdzielni. Posiedzenia Zarządu odbywały się średnio 2-3 razy w miesiącu o czym świadczą okazane protokoły.

Protokoły z obrad zarówno Rady Nadzorczej, Komisji ds. społecznych Rady Nadzorczej, oraz Zarządu są przechowywane w formie zwanego protokolarza. Protokoły z obrad komisji ds. ekonomicznych i technicznych Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedlowych w formie wydruku z komputera (także jako zapis na dysku komputera) nie stanowią zwanego protokolarza.

Analizując stan formalno-prawnych uregulowań wewnętrznych Spółdzielni w badanym okresie należy stwierdzić, że nastąpiło w tym zakresie naruszenie prawa w związku z nie zachowaniem ustawowego terminu wprowadzenia zmian w statucie, co wynikło z woli Zebrań Przedstawicieli i ma odzwierciedlenie w stosownej dokumentacji.

Zarząd Spółdzielni opracował i przedłożył pod obrady Zebrań Przedstawicieli zmiany do Statutu po zmianie ustawy o SM tj. od 2007 roku w terminach jak niżej:

- ZP z dnia 28-11-2007r – zmiany odrzuciło 97% głosujących,
- ZP z dnia 25-06-2008r – zmiany odrzuciło 100% głosujących,
- ZP z dnia 29-06-2009r. – zmiany odrzuciło 97 % głosujących,
- ZP z dnia 10-06-2010r. – zmiany odrzuciło 100% głosujących,
- ZP z dnia 02-05-2011r. – zmiany odrzuciło 100% głosujących,
- ZP z dnia 05-06-2012r. – zmiany odrzuciło 65,79% głosujących,
- ZP z dnia 12-06-2013r. – zmiany odrzuciło 82,05% głosujących.

Działalność Spółdzielni w zakresie obsługi formalno-prawnej jak też finansowej członków związanej z posiadanymi prawami do lokali przebiegała prawidłowo.

Zadłużenia członków z tytułu wnoszenia bieżących opłat eksploatacyjnych, których poziom na 31. 12. 2012 roku wynosił około 5 % w lokalach mieszkaniowych i użytkowych, nadal wymaga czujności i utrzymania dotychczas stosowanych metod windykacyjnych.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi cechuje się równowagą poziomu kosztów i wpływów w poszczególnych latach.

Przyjęty w planach poziom kosztów i opłat spełniają wymogi rachunku ekonomicznego przy założeniu prowadzenia działalności non profit, a także spełniają wymogi ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Działalność remontowa w badanym okresie, była finansowana środkami funduszu remontowego. Remonty wykonane w okresie styczeń 2010r. – grudzień 2012r.

w skontrolowanym zakresie nie wzbudzały kontrowersji między organami Spółdzielni i są zgodne z obowiązującymi unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna prowadzona była wśród i na rzecz różnych grup wiekowych spółdzielców. Ponadto cechowała ją różnorodność tematyczna i bardzo niskie nakłady budżetowe, co głównie jest wynikiem zaangażowania spółdzielni i dobrej współpracy z innymi podmiotami działającym w tej dziedzinie.

Gospodarka finansowa jest badana przez Biegłych Rewidentów w ramach corocznego badania sprawozdania finansowego wynikającego z ustawy o rachunkowości, natomiast przez lustratora była kontrolowana w zakresie uwidocznionym w protokóle. Ogólnie można stwierdzić, że podstawy prawne rachunkowości i stosowane programy komputerowe spełniają wymogi ustawy o rachunkowości.

Ogólny stan finansowy spółdzielni jest stabilny. Spółdzielnia posiada bardzo wysoką płynność finansową.

Aby utrzymać nadal tę sytuację finansową Spółdzielnia winna kontynuować dotychczasową politykę ekonomiczną oraz przyjąć do realizacji zarówno wnioski polustracyjne jak również sugestie wpływające z protokołu lustracji.

Przeprowadzona lustracja nie obejmuje weryfikacji kosztorysów oraz analizy cen rynkowych w badanym okresie. Nie stanowi także opinii biegłych w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości.

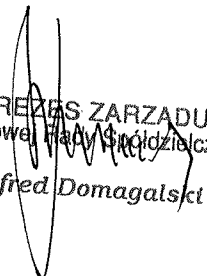
Na podstawie ustaleń protokołu lustracji, Krajowa Rada Spółdzielcza przedkłada do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Opracować nowelizację Statutu Spółdzielni a następnie przedłożyć projekt do zatwierdzenia przez najbliższe Zebranie Przedstawicieli .
2. Dokonać aktualizacji stosownej części regulaminów oraz zatwierdzić „Regulamin trybu postępowania przy zlecaniu wykonania robót budowlanych” przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Zorganizować szkolenie otwarte dla przedstawicieli członków uczestniczących w Zebraniu Przedstawicieli oraz członków pozostałych organów samorządowych Spółdzielni z zakresu obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa.
4. Uzupełnić i uaktualniać informacje o spółdzielni na stronie internetowej zgodnie z wymogami art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Uzupełnić poziom kaucji zabezpieczających przy umowach najmu do krotności wynikającej z umów w stosunku do poziomu aktualnych opłat.

6. Do czasu uchwalenia zmian w Statucie bezwzględnie przestrzegać zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych we wszystkich przypadkach nienormowanych Statutem.

Przedstawiając powyższe Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli.

Zgodnie z art. 93 § 1b cytowanej ustawy, Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu/ Zebraniu Przedstawicieli informację o realizacji wniosków polustracyjnych.


PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
Alfred Domagalski