



## REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

45-075 Opole skr. poczt.44  
ul. Krakowska 37

tel. (077) 453-72-32 sekretariat  
tel. fax.(077) 441 -76- 43

PQ/1280 /09

Opole, dnia 4 listopada 2009r.

**Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Nasza Spółdzielnia”  
w Stroniu Śląskim**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu działając w oparciu o art. 91 § 1, § 2.1, § 3, § 4 i art. 92 § 1, § 2, oraz art. 93 § 1, § 1a ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze ( tekst jednolity z 2003 r. Dz. U. Nr 188 poz. 1848 , Dz. U. z 2005 r. Nr 122 poz. 1024 , Dz. U. z 2007 r. Nr 125 poz. 873 ) oraz instrukcję w sprawie lustracji spółdzielni mieszkaniowych przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu zatwierdzonej uchwałą nr 4 Rady Nadzorczej Związku z dnia 16 lutego 2006 r. – przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Spółdzielnia” w Stroniu Śląskim

Ustalenia dokonane przez lustratora Związku obejmujące całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 czerwca 2006r. do 31 grudnia 2006r. zawarte zostały w protokole lustracji , który został przekazany Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasza Spółdzielnia” w Stroniu Śląskim powstała w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej w zakresie terytorialnego działania na terenie miasta Stronie Śląskie na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 11 grudnia 2003r (UC 2242/02 )

oraz wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 19 sierpnia 2004r. zastępujących uchwałę w sprawie podziału Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej.

W dniu 30 maja 2006 roku przed Sądem Okręgowym w Świdnicy zostaje zawarta ugoda w przedmiocie podziału składników majątkowych oraz praw i obowiązków pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w Bystrzycy Kłodzkiej a Spółdzielnią Mieszkaniową w Stroniu Śląskim.

W ugodzie określona została data rozpoczęcia działalności Spółdzielni z dniem 1 czerwca 2006r.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 lutego 2006r. Spółdzielnia wpisana została do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000251219.

W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 20 września 2005r. uchwałą nr 5/05, który zarejestrowany został postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 lutego 2006r. Również dalsze zmiany statutu wprowadzone uchwałą nr 2/2007 Walnego Zgromadzenia z dnia 11 stycznia 2007r., postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 7 marca 2007 wpisane zostały do rejestru sądowego. Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwałą nr 17/2007 z dnia 11 listopada 2007r. uchwaliło zmianę statutu Spółdzielni dostosowanego do wymogów ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, który postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15 grudnia 2007r. wpisany został do rejestru sądowego.

Analiza tego statutu wykazała, że zawiera on niektóre zapisy niezgodne z postanowieniami ustawy co szczegółowo wykazano w protokole lustracji ( str. 22 ) – dotyczące m.in. ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych.

Działalność Spółdzielni regulowały również wynikające ze statutu regulaminy wewnętrzne i instrukcje, których zapisy w części są niezgodne z postanowieniami aktualnego statutu i obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które szczegółowo określone zostały w protokole lustracji ( str. 6-7).

Przeprowadzona lustracja działalności Spółdzielni wykazała, że gospodarka Spółdzielni prowadzona była na zasadach:

- gospodarności tj. celowego i oszczędnego dysponowania posiadanymi środkami na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni oraz wykazywaniu należytej dbałości o właściwe zabezpieczenie majątku
- rzetelności tj. dokumentowania wszystkich czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym.

Do pozytywnych efektów w działalności Spółdzielni zaliczyć należy:

- prawidłową organizację i dokumentowanie działalności organów samorządowych, tj. Walnego Zgromadzenia (zwoływanych systematycznie dwa razy w roku), Rady Nadzorczej oraz Zarządu;
- podejmowanie uchwały przez organy samorządowe były zgodne z ich statutowymi kompetencjami;
- sprawowanie należytej kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni przez Radę Nadzorczą – obejmującą całokształt działalności Spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem finalizowania rozliczenia podziałowego Spółdzielni ze Spółdzielnią Mieszkaniową w Bystrzycy Kłodzkiej;
- pracę Zarządu w zakresie kierowania działalnością Spółdzielni oraz właściwym reprezentowaniem jej na zewnątrz;
- prowadzenie spraw osobowych pracowników zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1998r. z późn.zm. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji związanej ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracowników;
- należyte prowadzenie spraw członkowsko – mieszkaniowych z zachowaniem procedur związanych z przyjęciem, wykreśleniem członków, wnoszenia wpisowego i udziałów, zwrotów udziałów, wnoszenia i uzupełniania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
- zawieranie umów o ustanowienie praw do lokali, przekształcania praw do lokali oraz przeniesień własności spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych i własnościowych praw do lokali. Do dnia 31 grudnia 2008r.

zrealizowano zadania przeniesienia własności 381 lokali w formie zawarcia aktu notarialnego, w tym:

- 199 lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
- 102 własnościowych praw do lokali,
- 74 lokali mieszkalnych będących w najmie,
- 2 własnościowe prawa do garażu,
- 4 lokali użytkowych będących w najmie ;

- uregulowany stan prawny gruntów stanowiących własność Spółdzielni oraz będących w użytkowaniu wieczystym;
- wdrażanie postanowień ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późn.zm., z uwzględnieniem jej nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007r. a zwłaszcza związanych z podziałem nieruchomości, podjęciem uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, rejestracją wniosków członków o ustalenie prawa odrębnej własności lokali i systematyczne zawieranie umów notarialnych o przeniesienie własności lokali;
- zrealizowanie znacznego zakresu rzeczowego robót remontowych w zakresie zaspokojenia potrzeb technicznych budynków mieszkalnych m.in. dociepleń ścian zewnętrznych przy poniesionych nakładach finansowych:
  - w roku 2006 314 046,00 zł,
  - w roku 2007 1 451 296,00 zł,
  - w roku 2008 849 515,00 zł.
- nie budzące zastrzeżeń stosowanie procedury przetargowej w zakresie doboru wykonawców robót remontowych;
- realizację robót remontowych na podstawie zawartych umów z wykonawcami zabezpieczających interes Spółdzielni;
- zapewnienie należytego nadzoru technicznego wykonywanych remontów oraz właściwe dokumentowanie czynności odbioru wykonywanych robót systemem zleconym;
- dokonywanie okresowych przeglądów i kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego i wpisów do ksiąg obiektów oraz właściwe prowadzenie dokumentacji z tym związanej;

- należyty stan techniczny i estetyczno – porządkowy zasobów mieszkaniowych oraz terenów przyległych;
- zbycie lokali użytkowych zlokalizowanych w Bystrzycy Kłodzkiej i Międzylesiu – nie objętym terenem działania Spółdzielni;
- prawidłowe prowadzenie gospodarki finansowej w oparciu o Zakładowy Plan Kont spełniający wymogi ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. z późn.zm. oraz o pozostałe regulaminy i instrukcje;
- przestrzeganie obowiązujących przepisów dotyczących inwentaryzacji składników majątkowych;
- właściwe i terminowe sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Spółdzielni za okres objęty lustracją, poddanie ich badaniu przez biegłego rewidenta pomimo nie podleganiu obowiązkowemu obowiązkowi wynikającemu z art. 64 ust.1 ustawy o rachunkowości i zatwierdzenie ich przez Walne Zgromadzenia oraz przekazanie ich do Sądu Rejonowego Wrocław –Fabryczna i Urzędu Skarbowego w Bystrzycy Kłodzkiej;
- właściwe naliczenie i prawidłowe spłaty kredytów mieszkaniowych i odsetek na rzecz Banku PKO S.A. w Świdnicy, mimo przyjęcia ich z brakami dokumentacyjnymi wynikającymi z podziału Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej.

W działalności Spółdzielni wystąpiły również nieprawidłowości i uchybienia wykazane w protokole lustracji do których w szczególności należy zaliczyć :

- niezgodność niektórych postanowień aktualnego statutu i regulaminów z przepisami ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw;
- brak aktualnej umowy o dostawę energii cieplnej dla nowopowstałej Spółdzielni Mieszkaniowej w Stroniu Śląskim z Zakładem Usług Technicznym Sp. z o.o. w Stroniu Śląskim;
- brak bilansowania ponoszonych kosztów z przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyniku czego uzyskano ujemny wynik na tej działalności wynoszący za :
  - 2006 r. - 1 534 zł ,
  - 2007r. - 330 725 zł.

- 2008r. - 93 878 zł;

- niestanowienie opłat od lokali mieszkalnych do rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię;
- uzyskanie ujemnego wyniku finansowego w gospodarce remontowej zasobów mieszkaniowych wynoszącego za rok 2007 994 769,00 zł oraz w 2008r. w wysokości 923 419,00zł, będącego efektem braku bilansowania występujących potrzeb remontowych z odpisami na fundusz remontowy;
- brak szczegółowych zasad rozliczeń nakładu czasu pracy, zużycia materiałowego i sprzętu własnej ekipy konserwacyjnej.

Na podstawie protokołu lustracji całokształtu działalności Spółdzielni za okres od: 1 czerwca 2006 roku do 31 grudnia 2008 roku Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przekazuje do realizacji następujące wnioski polustracyjne :

1. Kontynuować czynności związane z realizacją ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn.zm. z uwzględnieniem ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw oraz wyroków Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008r. sygn.akt P 16/08 i 15 lipca 2008r. sygn.akt K 64/07.
2. Dostosować uregulowania statutu Spółdzielni do wymogów ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw i po zarejestrowaniu tych zmian opracować i uchwalić wszystkie wymagane regulaminy.
3. Kontynuować przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni dalsze działania zmierzające do ostatecznego rozliczenia podziału składników majątkowych, praw i obowiązków ze Spółdzielnią Mieszkaniową w Bystrzycy Kłodzkiej oraz uzyskania wszystkich należności wynikającej z ugody sądowej.
4. Kontynuować czynności zmierzające do pozyskania od Gminy Stronie Śląskie na własność gruntów położonych na terenie miasta Stronie Śląskie, będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, względnie zbyć je na rzecz Gminy.
5. Doprowadzić do zawarcia umowy z Zakładem Usług Technicznych Sp. z o.o. Stronie Śląskie o dostawę energii cieplnej do zasobów Spółdzielni.

6. Zlikwidować ujemny wynik finansowy w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.
7. Bezwzględnie stosować obowiązującą zasadę równoważenia ponoszonych kosztów z przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.
8. Ustalanie opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych do rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
9. Ze względu na stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych oraz w opłatach od lokali użytkowych wynoszących na koniec 2008r.:
  - W opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne kwotę 669 860,00zł tj. 21,33% rocznego wymiaru z liczbą 202 lokali zalegających,
  - W opłatach eksploatacyjnych za lokale użytkowe kwotę 14 093,00zł tj. 14,78% rocznego wymiaru z liczbą 23 lokali zalegających, kontynuować ze strony Zarządu i Rady Nadzorczej skuteczne działania windykacyjne w stosunku do osób zalegających.

Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego przedstawienia wniosków z przeprowadzonej lustracji.

Zarząd Spółdzielni stosownie do art. 93 § 1 b Prawa spółdzielczego zobowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.

Zarząd Spółdzielni stosownie do art. 93 § 2 obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji do wglądu.



Do wiadomości :

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza Spółdzielnia” w Stroniu Śląskim celem przedstawienia zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wniosków z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.