

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY  
SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA w KŁODZKU	
dn.	2011-09-05
L.dz.	4037/11
Symbol	PO/EN

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

tel. (077) 453-72-32 – sekretariat  
tel. fax.(077) 441 -76- 43  
tel. (077) 441-76- 49 – Biuro

PO / 1005 /11

Opole, dnia 30 sierpnia 2011r.

**Zarząd**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**w Kłodzku**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu działając w oparciu o art. 91 § 1, § 2<sup>1</sup> § 3, § 4 oraz art. 93 § 1, § 1a ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U z 2003 r. nr 118 poz. 1848 z późn. zm.), oraz instrukcję w sprawie lustracji spółdzielni mieszkaniowych przeprowadzanych przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu - zatwierdzonej uchwałą nr 4 Rady Nadzorczej Związku z dnia 20 stycznia 2011r. - przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Ponadto w toku lustracji badaniu poddano problemy zawarte w piśmie grupy członków Spółdzielni skierowanym do Ministra Infrastruktury, które pismem BS/WSM-05357/2011/1172/1409 z dnia 20 czerwca 2011r. zostało przekazane Zarządowi Spółdzielni celem ich uwzględnienia podczas lustracji pełnej Spółdzielni.

Ustalenia dokonane przez zespół lustratorów Związku obejmujące całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2010 r. zawarte zostały w protokole lustracji pełnej oraz w protokole dodatkowym lustracji obejmującym problemy podniesione w piśmie członków skierowanym do Ministerstwa Infrastruktury, - które przekazane zostały Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kłodzku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru

Sądowego z dnia 28 marca 2002r. wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego, rejestr przedsiębiorców pod numerem 0000103207.

W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o:

- Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą nr 23/2004 z dnia 19.06.2004r. , który postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 25 sierpnia 2004r. wpisany został do rejestru przedsiębiorców pod numerem 0000103207;.
- statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą nr 11/2007 z dnia 24 listopada 2007r. , który postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24 września 2008r. wpisany został do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000103307. W związku z zarządzeniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24 marca 2009r. wprowadzono do statutu dalsze zmiany wpisane do rejestru sądowego.

Działalność Spółdzielni regulowały również wynikające ze statutu regulaminy wewnętrzne i instrukcje.

Do pozytywnych efektów w działalności Spółdzielni zaliczyć należy:

- prawidłowe zwoływanie i dokumentowanie działalności organów samorządowych :
  - Zebrania Przedstawicieli Członków,
  - Grup członkowskich,
  - Walnego Zgromadzenia,
  - Rady Nadzorczej,
- prowadzenie działalności Spółdzielni w oparciu o roczne plany rzeczowo-finansowe Spółdzielni sporządzone w oparciu o kierunki działalności gospodarczej Spółdzielni na dany rok i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą;
- prawidłowe ustalenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyniku czego uzyskano w lustrowanym okresie dodatni wynik finansowy w kwocie 50 360,32zł na lokalach mieszkalnych oraz dodatni wynik na pozostałej działalności w kwocie 67 854,89zł;

- prowadzenie spraw osobowych pracowników zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika ( Dz. U. Nr 62, poz. 286 z póź .zm. );
- należyte prowadzenie spraw członkowsko-mieszkaniowych z zachowaniem procedur związanych z przyjęciem, wykreśleniem, wykluczeniem członków, ustanawianiem odrębnej własności lokali;
- dokonanie przeniesienia własności:
  - 146 spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
  - 1011 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych,
  - 22 spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych,
  - 74 spółdzielczych własnościowych praw do garaży,
- uregulowany stan prawny gruntów stanowiących własność Spółdzielni i będących w użytkowaniu wieczystym;
- dokonywanie okresowych przeglądów i kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego oraz dokonanie wpisów do ksiąg obiektów budowlanych i właściwie prowadzenia dokumentacji z tym związanej;
- nie budzące zastrzeżeń stosowanie procedury przetargowej w zakresie doboru wykonawców robót remontowych ;
- realizację robót remontowych na podstawie zawartych umów z wykonawcami, zabezpieczających interesy Spółdzielni;
- zapewnienie należytego nadzoru technicznego wykonywanych remontów oraz właściwe dokumentowanie czynności odbioru wykonanych robót;
- zrealizowanie w oparciu o plany remontowe znacznego zakresu rzeczowego robót remontowo-modernizacyjnych i konserwacyjnych, w tym dociepleń, remontów dachów, dźwigów i innych remontów bieżących przy poniesionych nakładach w wysokościach:
  - w 2008r. w kwocie 2 778 398,12zł
  - w 2009r. w kwocie 2 143 215,24zł
  - w 2010r. w kwocie 2 925 412,19zł;

- należyty stan techniczny i estetyczno – porządkowy zasobów mieszkaniowych oraz terenów przyległych;
- prawidłowe zawarcie umów najmu lokali użytkowych;
- zawarcie umów z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi świadczącymi na rzecz Spółdzielni usługi zabezpieczających interesy Spółdzielni;
- terminowe i prawidłowe sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Spółdzielni za lata 2008-2010, zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenia, które przekazane zostały do Sądu Rejonowego we Wrocławiu i Urzędu Skarbowego w Kłodzku;
- prawidłowe prowadzenie rozliczeń kredytów mieszkaniowych potwierdzonych pozytywnymi wynikami kontroli Banku PKO BP SA w Świdnicy;
- terminowe regulowanie zobowiązań Spółdzielni wobec kontrahentów.

Ustalenia lustracji wskazują również na występujące rażące nieprawidłowości w działalności Spółdzielni, do których zaliczyć należy:

- nieprzestrzeganie postanowień § 39<sup>6</sup> Statutu Spółdzielni dotyczącego prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad;
- nieprzestrzeganie terminu ustawowego i statutowego dotyczącego żądania zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia określonych spraw zgłaszanych przez członków w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 31 ust. 2, 3 i 4 Statutu Spółdzielni ;
- brak należytej kontroli i nadzoru ze strony Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni w zakresie gospodarczym i finansowym a także nie rozpatrywanie spraw wnoszonych przez członków;
- brak należytej kontroli ze strony Zarządu w zakresie organizacji pracy i realizacji zadań przez poszczególne komórki funkcjonalne Spółdzielni;
- nie podejmowanie przez Zarząd uchwał w sprawach określonych w § 48 Statutu Spółdzielni za wyjątkiem spraw członkowskich;
- nie wykonanie w pełni zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego zawartych w protokołach za lata 2009-2010 w zakresie modernizacji wind osobowych mających wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców;
- nie podjęcie przez Zarząd działań w zakresie realizacji zaleceń wynikających z kontroli przeprowadzonych przez Urząd Miar w latach 2010 -2011 w zakresie obowiązku legalizacji wodomierzy umożliwiających dokonanie wiarygodnych

odczytów urządzeń pomiarowych i indywidualnego rozliczenia zużycia wody z użytkownikami;

- nie dostosowanie do przepisów ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. ze zm. i ustawy z dnia 15 czerwca 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ze zm. unormowań regulujących gospodarkę finansową Spółdzielni tj.:

- zasad polityki rachunkowości
- Zakładowego Planu Kont
- regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni
- instrukcji obiegu dokumentów

- brak regulaminu ochrony danych osobowych w Spółdzielni;
- niedostosowanie wszystkich obowiązujących w Spółdzielni regulaminów do wymogów aktualnego Statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wymienionych na stronach 24-27 protokołu lustracji;
- nie prowadzenie ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości, zgodnie z art.4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007r: o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw;

Zawarte ustalenia w protokole dodatkowym lustracji z badania spraw zawartych w piśmie BS/WSM-053-57/2011/1172/1409 z dnia 20 czerwca 2011r Ministerstwa Infrastruktury - grupy członków Spółdzielni dotyczących :

- braku kalkulacji cenowych dla poszczególnych grup kosztów działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- braku równoważenia kosztów i przychodów z naruszeniem art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- bezprawnego podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą w sprawie pokrycia straty powstałej w wyniku rozliczenia zużycia wody za 2008rok z funduszu zasobowego Spółdzielni;
- ustalenie wyższych opłat na fundusz remontowy osób niebędących członkami Spółdzielni oraz braku zróżnicowania opłat i rozliczeń od osób niebędących członkami Spółdzielni począwszy od 2007 roku;
- przeznaczenie nadwyżki bilansowej na fundusz remontowy,
- braku od 2007roku regulaminu na modernizację i wymianę wind osobowych;

- niezgodnych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni z aktualnym Statutem i przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- wielkości odpisów na fundusz remontowy z przeznaczeniem na modernizację budynków;
- przedkładanie spółdzielcom na piśmie różnych danych dotyczących kosztów ogólnych i zarządzania za 2009 rok,
- bezprawne żądanie zwrotu za koszty termomodernizacji,
- uchwalenie regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty z 15 letnim okresem rozliczenia na poszczególne nieruchomości,

- wykazały, że stawiane zarzuty nie potwierdziły się, poza :

- brakiem aktualnych unormowań regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
- rozliczeniem uchwałą Rady Nadzorczej ujemnego wyniku zużycia wody za 2008r. z funduszu zasobowego Spółdzielni

Na podstawie protokołu lustracji całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2008-2010 Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przekazuje do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Dostosować do przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ze zm. i Statutu, wszystkie regulaminy obowiązujące w Spółdzielni tj.:
  - regulamin Walnego Zgromadzenia
  - regulamin Rady Nadzorczej i zasady wynagradzania
  - strukturę organizacyjną Spółdzielni
  - regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali oraz zamiany mieszkań
  - regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali
  - regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali
  - regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie

- regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w tym zasad uzupełniania tych wkładów z przypadku dokonywania modernizacji
- regulamin rozliczania kosztów prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali
- regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszy
- regulamin postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub cele handlowo – usługowe
- regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom ze szczególnym uwzględnieniem stosowania trybu przetargu nieograniczonego
- regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych
- regulamin porządku domowego
- regulamin pracy Zarządu
- regulamin pracy Komisji Rady Nadzorczej
- zasady rozliczania kosztów działalności społecznej , oświatowej i kulturalnej
- regulamin rozliczania funduszu rezerwowego
- regulamin przyjmowania w poczet członków , ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań
- regulamin porządku domowego
- regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych
- regulamin remontów
- regulamin rozliczania kosztów wody i gazu
- regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania
- regulamin pracy Zarządu
- regulamin w sprawie zasad organizowania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Spółdzielni
- regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wkładów mieszkaniowych
- regulamin organizacyjny
- regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali

- regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych
  - regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w mieszkaniach gdzie zamontowane są podzielniki elektroniczne z odczytem radiowym
  - regulamin rozliczania kosztów energii elektrycznej w częściach wspólnych budynków mieszkalnych
  - regulamin funduszu udziałowego
  - regulamin Rady Nadzorczej
  - regulamin wynagradzania
  - regulamin pracy
  - regulamin gospodarki Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych
2. Dostosować do przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ze zm.i ustawy z dnia 29 września 1994r.o rachunkowości ze zm. unormowania regulujące gospodarkę finansową Spółdzielni tj:
- zasady polityki rachunkowości
  - Zakładowy Plan Kont,
  - regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - instrukcję obiegu dokumentów,
- i zatwierdzić je przez właściwe organy Spółdzielni ( dot. pkt.1 i 2 wniosków)
3. W związku z tym, iż zasoby Spółdzielni zlokalizowane są w trzech miejscowościach w Kłodzku ( w różnych częściach miasta ), Polanicy Zdroju i Oldrzychowicach oraz ze względu na dużą liczbę członków wynoszącą ponad 3 800, a także ze względów organizacyjnych , rozważyć zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzenie zmian w statucie w zakresie podziału Walnego Zgromadzenia na części.
4. Opracować i zatwierdzić przez Zarząd Spółdzielni regulamin ochrony danych osobowych Spółdzielni;
5. Zgodnie z wymogami z art.4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 1 przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ze zm. wprowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenia przychodów i kosztów;
6. Zapewnić skuteczną kontrolę i nadzór ze strony Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni zgodnie z § 42 ust.1 pkt 2 Statutu Spółdzielni poprzez:
- badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
7. Podejmować przez Zarząd uchwały zgodnie z kompetencjami w sprawach określonych §48 Statutu i w trybie § 49 Statutu oraz Regulaminu Zarządu
  8. Wprowadzić przez Zarząd system kontroli wewnętrznej umożliwiający kontrolę wykonanych zadań przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni w zakresie określonym w regulaminie organizacyjnym;
  9. Wykonać przez Zarząd w pełni zalecenia Urzędu Dozoru Technicznego zawartych w protokołach za lata 2009-2010 w zakresie modernizacji wind osobowych mających wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców;
  10. Przestrzegać bezwzględnie postanowień § 39<sup>6</sup> Statutu Spółdzielni dotyczącego prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
  11. Przestrzegać terminu ustawowego i statutowego żądania przez członków zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8<sup>3</sup> ust. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 31 ust. 2, 3 i 4 Statutu Spółdzielni.
  12. Niezwłocznie doprowadzić do wykonania zaleceń Urzędu Miar w zakresie legalizacji wodomierzy umożliwiających dokonanie wiarygodnych odczytów urządzeń pomiarowych i indywidualnego rozliczenia zużycia wody z użytkownikami;
  13. Dokonywać rozliczenia zużycia wody w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 27.12.2007r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu kontroli oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ,a także przepisów ustawy z dnia 7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu wody i zbiorowym odprowadzeniu ścieków ( Dz.U z 2006r. Nr 123, Nr 858 z późn. zm).

14. Rozważyć możliwość zakupu dla potrzeb Spółdzielni zintegrowanego systemu ewidencji przetwarzania danych wspomagających zarządzanie Spółdzielnią zapewniającego:

- kompleksowe wspomaganie pracy całej Spółdzielni,
- usprawnienia procesów zarządzania,
- szybki dostęp do danych,
- obniżenie kosztów działalności,
- gwarancję, bezpieczeństwo i integralność danych

15. Kontynuować przez Zarząd i Radę Nadzorczą skuteczne działania windykacyjne wobec osób zalegających, zmierzające do zmniejszenia stanu zadłużenia z tytułu:

- opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych wynoszących na dzień 31 grudnia 2010r. kwotę 1 45 980,23 zł tj. 14,55% rocznych naliczeń opłat z liczbą 317 lokali z zaległościami ,
- opłat eksploatacyjnych od lokali użytkowych wynoszących kwotę 190 680,58 zł tj. 23,9% rocznych naliczeń opłat z liczbą 38 lokali z zaległościami.

W świetle ustaleń lustracji ,zarówno Zarząd jak i Rada Nadzorcza Spółdzielni winny podjąć niezwłoczne działania zmierzające do wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości w działalności Spółdzielni.

Stosownie do art. 93 § 1b i § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji .

PREZYS ZARZĄDU  
  
mgr Kadeusz Jeżyk

**Do wiadomości:**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku - celem przedstawienia wniosków z przeprowadzonej lustracji, zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu wraz z określeniem sposobu ich realizacji..