



DS/RN

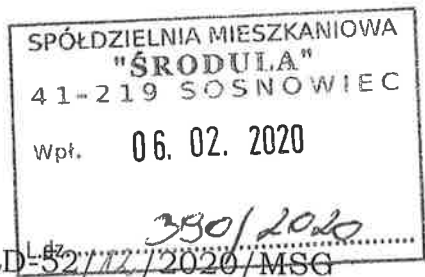
02.02.2020

RN

**KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA**  
NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16  
e-mail: krs@krs.com.pl, http://www.krs.com.pl  
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

*Rada Nadzorcza*  
*24.02.2020* *Artur Zł*



Warszawa dnia 16.01.2020 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„Środula” w Sosnowcu.**

Działając na podstawie art. 91 ustawy z dnia 16.09.1982 roku Prawo spółdzielcze (zwanej dalej również u.p.s.) oraz w wyniku umowy nr 104/58/2019 zawartej w dniu 25.09.2019 roku pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Środula” w Sosnowcu (zwaną dalej Spółdzielnią), przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od poprzedniej lustracji, to jest od dnia 01.01.2016 roku do 31.12.2018 roku.

Badanie lustracyjne zostało wykonane w dniach od 16.10.2019 roku do 21.11.2019 roku (z przerwami). Lustrację przeprowadzono metodą pełną i wyrywkowo-losową, uwzględniając niezbędne dane do przeprowadzenia lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń w dniu 16.12.2019 roku.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonym lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni oraz pracowników w miarę zachodzących potrzeb. O rozpoczęciu lustracji Rada Nadzorcza została powiadomiona za pośrednictwem Prezesa Zarządu. Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku wynikającego z art.92 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze dotyczącego udziału jej członków w lustracji, ani nie wniosowała rozszerzenie zakresu tematycznego badań.

Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta, ponieważ Spółdzielnia spełnia warunki określone w ustawie (art. 64 pkt 1 ustawy o rachunkowości). Corocznie Rada Nadzorcza podejmowała uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta do zbadania rocznego sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia wypełnia obowiązek wynikający z art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie odprowadzania składek na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w wymaganym terminie.

Spółdzielnia respektuje ustawowo nałożony obowiązek poddawania się pełnemu badaniu lustracyjnemu raz na trzy lata zgodnie z art. 91 § 1 u.p.s

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Katowicach za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r.

W liście polustracyjnym z dnia 27.12.2016 r. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Katowicach, z przeprowadzonej lustracji nie sformułował żadnych wniosków polustracyjnych.

Przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą lustracja działalności Spółdzielni za lata 2016-2018 wykazała, że gospodarka Spółdzielni prowadzona była na zasadach:

- **legalności** - tj. zgodności działania z obowiązującymi przepisami prawa, statutu, regulaminami i uchwałami organów samorządowych;
- **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.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał Statut dostosowany do ustawy Prawo spółdzielcze (ups) i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (uosm). Ostatnie zmiany Statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 14 czerwca 2018 roku i zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sadowym. Zmiany te dostosowują Statut do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 r. poz. 1596).

W obowiązującym Statucie w sposób wystarczający uregulowano sprawy dotyczące pracy i kompetencji organów badanej Spółdzielni. Zgodnie z postanowieniami Statutu, dla każdego z organów uchwalono stosowne regulaminy określające sposób ich obradowania i podejmowania decyzji w zakresie przysługującym tym organom kompetencji oraz sposobu wyboru członków organów samorządowych Spółdzielni.

Ponadto, na podstawie przeprowadzonego badania lustracyjnego należy wskazać na następujące fakty :

- regulaminy Spółdzielni dostosowane są do obowiązującego prawa i na bieżąco aktualizowane;
- regulamin organizacyjny Spółdzielni dostosowany jest do jej wielkości oraz zadań;
- prawidłową organizację i dokumentowanie działalności organów samorządowych tj. Walnych Zgromadzeń, Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni - w oparciu o unormowania statutowe i regulaminy;
- sprawowanie przez Radę Nadzorczą należytej kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni;
- efektywne kierowanie przez Zarząd działalnością Spółdzielni oraz właściwym reprezentowaniem jej na zewnątrz;
- prowadzenie działalności Spółdzielni w oparciu o roczne plany ekonomiczno-finansowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą - sporządzane w oparciu o kierunki działalności gospodarczej na dany rok i lata dalsze określone przez Walne Zgromadzenia;
- 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 ze zm.);
- uregulowany stan prawny gruntów, będących we władaniu Spółdzielni. Na dzień 31 grudnia 2018r. Spółdzielnia posiadała we władaniu grunty o łącznej powierzchni - 20,08 ha bez gruntów przynależnych do lokali

mieszkalnych przeniesionych na własność; Spółdzielnia posiada prawa własności tych gruntów, 0,03 ha stanowią grunty nieuregulowane;

- należyte prowadzenie przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych, z zachowaniem procedur związanych z przyjęciem, wykreśleniem oraz wykluczeniem członków;
- przestrzeganie w oparciu o posiadany regulamin obowiązujących zasad ochrony danych osobowych w Spółdzielni;
- dokonywanie okresowych przeglądów i kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego oraz wpisów do ksiąg obiektów budowlanych oraz właściwe prowadzenie dokumentacji z tym związanej;
- nie budzące zastrzeżeń stosowanie procedury przetargowej w zakresie doboru wykonawców robót remontowych;
- prawidłowe przygotowanie dokumentacji przetargowej wynikającej z przepisów ustawy z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 poz. 1843 – tekst jednolity);
- realizację robót remontowych na podstawie zawartych umów z wykonawcami, zabezpieczającymi interesy Spółdzielni;
- zapewnienie należytego nadzoru technicznego wykonywanych remontów oraz właściwe dokumentowanie czynności odbioru wykonywanych robót;
- zrealizowanie w oparciu o plany remontowe znacznego zakresu rzeczowego robót remontowo-modernizacyjnych i konserwacyjnych, w tym: dociepleń, wymiany stolarki, malowanie ścian i elewacji oraz innych remontów bieżących przy poniesionych nakładach w wysokościach:
  - w 2016r. w kwocie: 2 439 096,38 zł.
  - w 2017r. w kwocie: 2 531 620,22 zł.
  - w 2018r. w kwocie: 6 592 004,93 zł.
- prowadzenie przez Spółdzielnię ewidencji zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości;

- należyty stan techniczny i estetyczno-porządkowy zasobów mieszkaniowych oraz terenów przyległych;
- stałe obniżanie stanu zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych wynoszące na dzień 31.12.2018 r. - 5,76% rocznego wymiaru naliczeń;
- prawidłowe zawarcie umów najmu lokali użytkowych;
- zawarcie umów z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi świadczącymi na rzecz Spółdzielni usługi komunalne;
- prawidłowe prowadzenie gospodarki finansowej w oparciu o Zakładowy Plan Kont spełniający wymogi ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. ze zm. oraz w oparciu o pozostałe regulaminy i instrukcje;
- przestrzeganie obowiązujących przepisów dotyczących inwentaryzacji składników majątkowych;
- prawidłowe i terminowe sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Spółdzielni, zatwierdzanych przez Walne Zgromadzenia oraz terminowe ich przekazywanie do Sądu Rejonowego w Katowice-Wschód w Katowicach oraz Urzędu Skarbowego we Sosnowcu;
- prawidłowe odnoszenie wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jako krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, które kształtowały się w sposób następujący:
  - w 2017r. kwota: 35 709,39 zł.
  - w 2016r. kwota: -125 500,10 zł.
  - w 2018r. kwota: -33 141,37 zł.
- uzyskanie za lata 2016 – 2018 zysku na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi wynoszącego:
  - w 2016r. kwotę: 843 558,54 zł.
  - w 2017r. kwotę: 869 859,00 zł.
  - w 2018r. kwotę: 1 030 657,07 zł.

Na podstawie protokołu lustracji oraz niniejszego listu polustracyjnego Krajowa Rada Spółdzielcza odstępuje od wydania wniosków polustracyjnych.

Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą Spółdzielni najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Ponadto, Zarząd Spółdzielni stosownie do art. 93 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji do wglądu.

PREZES ZARZĄDU  
Krajowej Rady Spółdzielczej

*dr inż. Mieczysław Grodzki*