

# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1  
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

I./fax 22 827-69-31  
I./fax 22 827-29-87

lustracja:  
I./fax 22 828-65-23

kontrakt:  
Bank S.A.  
I 1240 8292 1111  
)10 4635 4894  
EGON 010036591  
IP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 2 października 2017 roku.

L dz. 1026/2017  
WPKYNEŁO  
L dz. 24.10.2017  
data podpis

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa  
„OGNISKO V”  
ul. Mickiewicza 4-16  
01 – 517 Warszawa

W wyniku umowy z dnia 9 listopada 2016 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową „OGNISKO V” w Warszawie w dniach od 3 kwietnia do 14 września 2017 roku (z przerwami) została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2007 roku do 31.12.2016 roku. Ponieważ poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2004 roku (za lata 2001 – 2003), to zgodnie z art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego aktualna lustracja powinna objąć działalność Spółdzielni od 2004 roku, jednakże z uwagi na wymogi ustawowe dotyczące okresu archiwizacji niektórych dokumentów badania lustracyjne zostały ograniczone do ostatnich dziesięciu lat działalności Spółdzielni, tj. do okresu 2007 – 2016.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. **Organizacja Spółdzielni:**
  - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
  - działalność organów Spółdzielni,
  - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. **Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.**
3. **Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**
4. **Gospodarka zasobem mieszkaniowym:**
  - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny zasobu mieszkaniowego i jego otoczenia,
  - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
  - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
  - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
  - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
5. **Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:**
  - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
  - akumulacja środków finansowych na remonty,

- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
6. **Gospodarka finansowa:**
- stan funduszków, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
  - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
  - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
  - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
  - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. **Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**
8. **Sprawy skargowe członków Spółdzielni wymienione w ich korespondencji do Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa przekazanej do zbadania lustratorowi (pismo z dnia 17.07.2016 roku oraz pismo z dnia 5.03.2017 roku opatrzone numerem Ministerstwa - DM.5.632.54.2016 PGS/ND/MS,NK:5865/17).**

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i usługodawcę zewnętrznego prowadzącego na podstawie umowy prace polegające na administrowaniu nieruchomością Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „OGNISKO V” w Warszawie w minionym okresie nie przestrzegała przepisów art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2004 roku obejmując całość jej działania w latach 2001 – 2003. Dokumentacja Spółdzielni nie zawiera listu polustracyjnego Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, który przeprowadził te badania.

Spółdzielnia dostosowała statut do stanu prawnego wynikającego z ustawy z dnia 14.06.2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, gdyż Walne

Zgromadzenie w 2008 roku uchwaliło w tekście jednolitym statut, który w dniu 23.10.2008 roku został zarejestrowany przez sąd. Statut ten został znowelizowany i zarejestrowany w 2014 roku, a lustracja nie wykazała sprzeczności jego postanowień z przepisami prawa obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe do dnia 9.09.2017 roku. Oprócz czterech regulaminów (vide str. 7 pr. lustracji) Spółdzielnia nie posiada innych regulaminów wymaganych statutem i wynikających z potrzeb Spółdzielni. Do najistotniejszych z tych norm zaliczyć należy regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym i ustalania opłat za używanie lokali, regulamin gospodarki funduszem remontowym oraz regulamin gospodarki finansowej. Lustracja nie wykazała mankamentów postanowień posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów jednak w związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9.09.2017 roku (Dz. U. z 25.08.2017 roku, poz. 1596) - wewnętrzny system normatywny Spółdzielni (statut oraz regulaminy) wymaga dokonania szczegółowej analizy pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z aktualnym porządkiem prawnym określonym jej przepisami.

W latach 2007 - 2016 zgodnie ze statutem organami Spółdzielni były: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. Statut Spółdzielni (§ 25 ust. 1) określa, że Walne Zgromadzenie zwoływane jest przynajmniej 2 razy w roku w terminach do 15 maja i do 15 listopada. W badanym okresie odbyło się łącznie 19 Walnych Zgromadzeń z tym jednak, że w 2012 roku w/w wymóg nie został zachowany, gdyż odbyło się tylko jedno Walne Zgromadzenie; ponadto w 12 przypadkach (vide str. 8 pr. lustracji) przekroczone zostały statutowe terminy zwołania tych zebrań. Jak wynika z przeprowadzonych badań została zachowana właściwa forma, tryb i termin zawiadomienia członków Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad Walnych Zgromadzeń lecz nie dotyczy to Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 17.05.2016 roku, kiedy po wysłaniu zawiadomień zauważono błąd i wysłano sprostowanie w dniu 10.05.2016 roku zmieniające porządek obrad, poprzez dodanie punktu w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2015 rok i udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni; podczas obrad złożono wnioski o wykluczenie z porządku obrad głosowania nad uchwałami i następnie przeprowadzono głosowanie o rozwiązaniu Walnego Zgromadzenia i ponowne zwołanie na dzień 16.06.2016 roku. Jednocześnie ustalenia lustracji wskazują, że sposób zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w dniu 17.05.2016 roku nie spełniał wymogów statutu. Jeśli idzie o przebieg obrad najwyższego organu Spółdzielni lustracja wykazała, że:

- w latach 2007 – 2015 w jednej uchwale Walnego Zgromadzenia zawierano przyjęcie sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium Zarządowi, a nie poszczególnym członkom tego organu osobno,
- Walne Zgromadzenia nie podjęły uchwał zatwierdzających bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2011 roku, 2012 roku oraz 2016 roku; natomiast uchwałą nr 3/2015 z dnia 24.11.2015 roku nadwyżki bilansowe nierozliczone w latach ubiegłych przeznaczono na pokrycie kosztów g.z.m. za lata poprzedzające 2015 rok,
- porządek obrad Walnych Zgromadzeń obejmował również sprawy zastrzeżone do wyłącznej kompetencji Rady Nadzorczej,
- uchwały podejmowano w trybie, który nie budzi zastrzeżeń,

- obrady były nagrywane, a nagrania te dołączono do protokółów Walnych Zgromadzeń.

W badanym okresie w Spółdzielni trzykrotnie odbywały się wybory do Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu osobowego tego organu, a także miały miejsce wybory uzupełniające; lustracja nie wykazała niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian, natomiast niezgodna z art. 56 § 1 Prawa spółdzielczego była sytuacja polegająca na oddelegowaniu członka Rady Nadzorczej do Zarządu, który wszedł w skład tego organu, przy jednoczesnym pełnieniu przez niego (do 30.06.2015 roku) funkcji członka Rady. W latach 2007 – 2016 Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się istotnymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając funkcje kontroli i nadzoru. Natomiast niewystarczającym był sposób wypełniania przez ten organ funkcji zarządzających, o czym świadczy m.in. nie podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwał ustalających odpisy na fundusz remontowy oraz stawki opłat eksploatacyjnych, które w badanym okresie nie były aktualizowane. Udokumentowanie pracy Rady Nadzorczej zastrzeżeń nie budzi ale dla usprawnienia pracy Spółdzielni wskazanym byłoby zaprowadzenie rejestru uchwał podjętych przez ten organ.

W latach 2007 – 2016 miały miejsce liczne zmiany w składzie osobowym Zarządu; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian. Dokonanie oceny funkcjonowania tego organu uniemożliwia nie posiadanie przez Spółdzielnię regulaminu pracy Zarządu, nie sporządzanie protokółów z posiedzeń tego organu oraz brak rejestru uchwał podjętych przez Zarząd. Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu.

Spółdzielnia zatrudnia na podstawie umowy o pracę jednego pracownika, a zarządzanie nieruchomością powierzone zostało usługodawcy zewnętrznemu. Z tego względu Spółdzielnia nie ma potrzeby posiadania struktury organizacyjnej oraz obowiązku wdrożenia regulaminu pracy i regulaminu wynagradzania i regulacji takich Spółdzielnia nie posiada. Akta osobowe jedyne go pracownika są kompletne, uporządkowane i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami. W badanym okresie Spółdzielnia stosowała zasady ochrony danych osobowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. W Spółdzielni funkcjonuje system kontroli gospodarczej i ochrony mienia zapewniający właściwą ochronę majątku Spółdzielni.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny; umożliwiło to realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

Spółdzielnia zarządza zasobem składającym się z jednej nieruchomości obejmującej jeden budynek ale o siedmiu adresach (każda klatka ma swój numer budynku) o łącznej liczbie 84 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych. Przeprowadzony w trakcie lustracji wizualny, selektywny przegląd nieruchomości wykazał, że budynek zbudowany w okresie przedwojennym utrzymany jest w czystości i we właściwym stanie estetyczno – porządkowym. W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia nie posiadała regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym i ustalania opłat za używanie lokali. Rada Nadzorcza nie podejmowała uchwał określających stawki opłat eksploatacyjnych, a także nie były podejmowane decyzje ustalające wysokość opłaty za używanie lokali. W okresie 2007 – 2014 sporządzano jedynie plany remontów, które były zatwierdzane uchwałami Walnych Zgromadzeń, natomiast nie sporządzano planów rzeczowo – finansowych zarządzania nieruchomością, będących elementami składowymi planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni; dopiero w 2015 roku po raz pierwszy został sporządzony jej plan rzeczowo – finansowy. Spółdzielnia zaprowadziła ewidencję i rozliczenia przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
2. We wszystkich latach badanego okresu gospodarka zasobem mieszkaniowym Spółdzielni zamknęła się ujemnymi wynikami finansowymi (vide str. 34 - 36 pr. lustracji), co świadczy o tym że obowiązujące w tym okresie stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych nie zapewniały pokrycia pełnych kosztów przypadających na te lokale.
3. W latach 2007 – 2016 Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe netto z tytułu prowadzenia pozostałej działalności nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych). W badanym okresie Walne Zgromadzenia podjęły uchwały (vide str. 34 – 36 pr. lustracji) o przeznaczeniu uzyskanych nadwyżek na zasilenie funduszu remontowego oraz na pokrycie powstałych niedoborów przychodów w stosunku do poniesionych kosztów gospodarki nieruchomością (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości). Pomimo tych decyzji na koniec 2016 roku rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów gospodarki zasobem mieszkaniowym wykazywały saldo ujemne w wysokości 217.318.32 zł.
4. Nie wystąpiły nieprawidłowości w gospodarce (najem) lokalami użytkowymi.

Niekompletność dokumentacji Spółdzielni pozwoliła jedynie na ustalenie poziomu zadłużeń w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w 2015 roku oraz w 2016 roku. Według stanu na dzień 31.12.2016 roku kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w Spółdzielni wyniosła 56.542,14 zł., co stanowiło 7,10% rocznego wymiaru tych opłat; poziom tych zadłużeń wzrósł w stosunku do poziomu z analogicznego okresu w 2015 roku (4,28%). Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych na koniec 2016 roku był zbliżony do przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazuje to na konieczność kontynuowania prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości budynkowej oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynku wymagane art. 62 Prawa budowlanego, a wyniki tych kontroli i przeglądów posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów, które uchwaliło Walne Zgromadzenie. Dla budynku Spółdzielni założono książkę obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tej książki zastrzeżeń nie budzi.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty nieruchomości, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobem mieszkaniowym. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W latach 2010 – 2016 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości wyniosły łącznie 1.874.079,10 zł. Nakłady te zostały w pełni pokryte środkami własnymi zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali i innych przychodów funduszu remontowego; na koniec 2016 roku fundusz ten wykazywał saldo dodatnie wysokości 872.745,35 zł.

Spółdzielnia nie posiada własnych służb remontowych i wszelkie roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości zostały zrealizowane przez wykonawców zewnętrznych wybieranych z ogłoszeń prasowych. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni, a lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, a także w sprawowaniu nadzoru inwestorskiego nad robotami.

W badanym okresie obsługa finansowa Spółdzielni była prowadzona przez usługodawców zewnętrznych na podstawie zawartych z nimi umów. Spółdzielnia nie posiada wystarczająco określonych podstaw normatywnych prowadzonej przez nią gospodarki finansowej, a odnosi się to przede wszystkim do faktu, iż Spółdzielnia nie posiada regulaminów dotyczących prowadzenia tej gospodarki, a głównie regulaminu gospodarki finansowej. Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest na bieżąco, a lustracja nie wykazała niewłaściwości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały sporządzone terminowo i są kompletne, jednak nie wszystkie z nich zostały zatwierdzone uchwałami Walnych Zgromadzeń (za 2011 rok, 2012 rok oraz za 2016 rok).

Spółdzielnia nie prowadzi kasy i wszelkie płatności związane z jej zobowiązaniami i należnościami dokonywane są poprzez bank.

W badanym okresie Spółdzielnia nie posiadała zadłużenia z tytułu kredytów objętych ustawą z 30.11.1995 roku (z późniejszymi zmianami) o

pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. W latach 2007 – 2016 Spółdzielnia nie zaciągała kredytów na termomodernizację nieruchomości i nie posiadała żadnych obciążeń kredytowych.

W latach 2010 - 2016 Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych (vide załącznik nr 13 do pr. lustracji). Sytuacja finansowa Spółdzielni w latach 2010 - 2016 umożliwiała terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

Odnosne spraw skargowych członków Spółdzielni ustalenia lustracji potwierdziły, że w przypadku Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 17.05.2016 roku wystąpiły niewłaściwości w sposobie zawiadomienia członków Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad tego Zebrania, co skutkowało wysłaniem sprostowania zmieniającego porządek obrad, a w konsekwencji złożeniem wniosku o wykluczenie z porządku obrad głosowania nad uchwałami i przeprowadzeniem głosowania w przedmiocie rozwiązania Walnego Zgromadzenia i ponownym jego zwołaniem na dzień 16.06.2016 roku. Badania potwierdziły również, że w latach 2007 – 2015 w jednej uchwale Walnego Zgromadzenia udzielano absolutorium Zarządowi, a nie poszczególnym członkom tego organu osobno, co narusza wymogi art. 38 § 1 pkt. 2 Prawa spółdzielczego. W toku lustracji ustalono również, że błędnie zaksięgowana przez Biuro Rachunkowe wpłata członka za używanie lokalu za miesiąc czerwiec 2016 roku została wyjaśniona przez Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 8.02.2017 roku. Natomiast ustalenia lustracji nie dają podstaw do potwierdzenia nieprawidłowości w działaniach Spółdzielni dotyczących budowy i rozliczenia „wiaty czasowego gromadzenia odpadów stałych z wiatą rowerową” oraz uznania zasadności zarzutów członków w pozostałych sprawach; szczegółowe ustalenia w tym zakresie zostały zawarte w wyodrębnionej części protokołu lustracji (część 8 – str. 36 - 39).

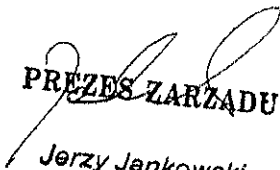
Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organa samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Ścisłe przestrzegać przepisów art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego nakładających na każdą spółdzielnię nie będącą w likwidacji obowiązek poddania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania z częstotliwością nie mniejszą niż raz na trzy lata.
2. Dokonać szczegółowej analizy wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni (statut oraz regulaminy) pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z aktualnym porządkiem prawnym określonym zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017 roku O zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Jednocześnie należy opracować i wdrożyć wymagane statutem i wynikające z potrzeb Spółdzielni normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których Spółdzielnia nie posiada.
3. Bezwzględnie przestrzegać postanowień statutu oraz norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym w celu wyeliminowania możliwości ponownego wystąpienia w przyszłości wykazanych w protokole lustracji uchybień w działalności organów samorządowych Spółdzielni. W szczególności zaś należy przestrzegać:

- statutowo określonych terminów zwoływania Walnych Zgromadzeń oraz ustalonej statutem formy, trybu i terminu zawiadomienia członków Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad Walnych Zgromadzeń,
  - zasady kompetencyjności zakresu działań organów przy podejmowaniu uchwał,
  - przepisów art. 56 § 1 Prawa spółdzielczego uniemożliwiających jednocześnie pełnienie funkcji członka Rady Nadzorczej i członka Zarządu,
  - przepisów art. 38 § 1 pkt. 2 Prawa spółdzielczego określających, że absolutorium udzielane jest poszczególnym członkom Zarządu osobno, a nie jedną uchwałą łączną wszystkim członkom tego organu,
  - zasady sporządzania protokółów z posiedzeń Zarządu dokumentujących pracę tego organu oraz podjęte uchwały.
4. Dokonać analizy aktualnej (uwzględniającej wyniki finansowe I półrocza 2017 roku) sytuacji finansowej w gospodarce zasobem mieszkaniowym pod kątem zapewnienia pełnego sfinansowania bieżących kosztów utrzymania nieruchomości i zlikwidowania ujemnego salda w rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów tej gospodarki.
5. Unormować i wdrożyć szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym i ustalania opłat za używanie lokali, dostosowane do obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa i w oparciu o te zasady uchylać szczegółowe plany gospodarczo – finansowe bilansujące koszty i przychody tej działalności, a także ustalać stawki opłat za używanie lokali, które powinny wynikać z rzetelnie sporządzonej kalkulacji opłat.
6. Kontynuować przewidziane prawem działania w celu poprawy skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wnioski te powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

  
PREZES ZARZADU

Jerzy Jankowski