

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

LD – 51/11/2019/JS

Warszawa, dnia 17 stycznia 2019 r.



Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej
„GEOLOG”
ul. Marzanny 10
02-649 Warszawa

Na podstawie art. 91 - 93 ustawy Prawo spółdzielcze oraz zawartej w dniu 28 września 2018 r. umowy pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą, a Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową „GEOLOG” została przeprowadzona w dniach od 26.11.2018 r. do 3.12.2018 z (przerwami) lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od poprzedniej lustracji tj. od 01.01.2014 r. do 31.12.2017 r.

Na podstawie poczynionych ustaleń w trakcie badania lustracyjnego Krajowa Rada Spółdzielcza przedstawia niniejszy list polustracyjny zakończony wnioskami skierowanymi do organów Spółdzielni.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni, Księgową oraz pracownika Spółdzielni.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- ◆ Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- ◆ Podstawy prawne i zakres działalności.
- ◆ Organizacja wewnętrzna Spółdzielni /kompletność i zgodność ustawowo-statutowa, unormowania wewnętrzne oraz ich przestrzeganie/.
- ◆ Gospodarka zasobami mieszkalnymi z uwzględnieniem gospodarki remontowej, kosztów i przychodów GZM.

- ◆ Gospodarka finansowa Spółdzielni /dokumentacja wewnętrzna/.
- ◆ Stan prawny gruntów, które są we władaniu Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- ◆ analiza wewnętrznych norm prawnych Spółdzielni i poprawność ich stosowania,
- ◆ dokumenty z pracy organów statutowych,
- ◆ analiza sprawozdań finansowych za poszczególne lata,
- ◆ pozostała dokumentacja będąca w posiadaniu Spółdzielni, przedłożona lustratorowi.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia z przeprowadzonej lustracji za okres 01.01.2014 - 31.12.2017 r. zawarte zostały w protokole, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość.

Ponieważ badanie lustracyjne obejmuje okres 4 lat, Spółdzielnia nie przestrzegała postanowień wynikających z art.91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze : *"Każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata podać się badaniu lustracyjnemu"*.

Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni, co do zgodności ze stanem faktycznym bez zastrzeżeń. W dniu 10.01.2019 r. wyniki lustracji zostały przedstawione i omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „GEOLOG” została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą i obejmowała całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2013 r.

Krajowa Rada Spółdzielcza listem polustracyjnym nr PR-52/81/14/RP z dnia 23.06.2014 r. przedstawiła ocenę działalności Spółdzielni formułując szesnaście wniosków polustracyjnych. Wyniki lustracji wraz z listem polustracyjnym zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 25 czerwca 2015 r.. Walne Zgromadzenie po rozpatrzeniu wniosków nie podjęło uchwały w tym zakresie do czego obliuguje art. 38 § 1 ust. 3 ustawy Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia wnioski polustracyjne z poprzedniej lustracji zrealizowała częściowo w zakresie omówionym w protokole. O ich realizacji nie przekazywała informacji podmiotowi przeprowadzającemu lustrację (Krajowa Rada Spółdzielcza), czym naruszyła postanowienia wynikające z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, zgodnie z którymi Zarząd zobowiązany jest do przekazywania corocznie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

Spółdzielnia posiada Statut, który był zmieniany, a zmiany były zgłaszane do Sądu Rejestrowego. W Spółdzielni funkcjonują organy obligatoryjne w postaci Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu. Organy Spółdzielni posiadają wewnętrzne regulaminy określające zasady pracy Zarządu , Rady Nadzorczej, sposobu zwoływania i przeprowadzania obrad Walnego Zgromadzenia z lat 2005/2006. Brak nowelizacji

regulaminów wewnętrznych powoduje, że działalność Spółdzielni obarczona jest ryzykiem braku zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

Dokumentacja z odbytych Walnych Zgromadzeń za lata 2014 - 2017 jest kompletna. Prawdliwość zwołania Walnych Zgromadzeń i sposób zawiadomienia członków nie nasuwa uwag.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza przedstawiała sprawozdania ze swej działalności pod obrady Walnych Zgromadzeń. Rada Nadzorcza Spółdzielni nie wypełniła obowiązku określonego w art. 88a § 1 ustawy Prawo spółdzielcze polegającego na badaniu sprawozdań finansowych pod względem rzetelności i prawidłowości oraz nie podejmowała uchwał w tym zakresie.

Badanie lustracyjne nie wnosi uwag do sposobu sporządzania i przechowywania dokumentacji z pracy Rady Nadzorczej.

Zarząd wypełniał w badanym okresie swoje funkcje związane z zarządzaniem Spółdzielnią w ramach przypisanych statutowych kompetencji a podejmowane decyzje były dokumentowane. Zarząd Spółdzielni składał Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności, które były przyjmowane przez Walne Zgromadzenia,

Spółdzielnia przestrzega przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

W zasobach Spółdzielni na wniosek członków Spółdzielni dokonano przekształceń uprawnień do lokali w prawo odrębnej własności. Ogółem na dzień 31.12.2017 r. przekształcono i ustanowiono odrębną własność 79 lokali mieszkalnych. Spółdzielnia kontynuuje na podstawie art.17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustanawianie odrębnej własności. Zmiany dotyczące praw do lokali mieszkalnych są udokumentowane w formie aktów notarialnych.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r. wprowadziła zmiany w kwestii nabywania członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia nie dopełniła obowiązku wynikającego z nowelizacji ustawy.

Wyniki finansowe Spółdzielni nie są ustalone przy zachowaniu zasad określonych przepisami art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ogólna sytuacja finansowa w Spółdzielni w badanym okresie umożliwia wywiązywanie się ze zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Gospodarka remontowa prowadzona jest prawidłowo. Książki obiektów budowlanych prowadzone są zgodnie z zapisem ustawy – Prawo budowlane. Zawierają wpisy rocznych i pięcioletnich przeglądów określonych w/w ustawą .

Roboty remontowe wykonywano na podstawie planów remontowych zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie. Plany na 2014-2017 r opracowywane były na podstawie rocznych przeglądów zasobów określających stan techniczny zasobów.

Na roboty remontowe zawarto stosowne umowy z wykonawcami. Prace remontowe zlecano zgodnie z postanowieniami Regulaminu określającego zasady wyboru wykonawców robót budowlanych, projektowych i usług realizowanych przez SBM

GEOLOG. Sprawdzone umowy z wykonawcami, wybrane drogą losową, zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów będących w jej władaniu.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym tj. lata 2014 - 2017 sprawozdania finansowe Spółdzielni były corocznie zatwierdzane uchwałami Walnych Zgromadzeń.

Na podstawie analizowanego materiału za lata 2014 - 2017 oraz sytuacji bieżącej lustracja stwierdza, iż ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją odprowadzała roczne składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w wysokości wynikającej z uchwał V i VI Kongresów Spółdzielczości.

W wyniku ustaleń zawartych w protokole lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza przedstawia następujące wnioski :

1. wypełniać obowiązek poddawania się lustracji w cyklach przynajmniej raz na trzy lata /art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze /;
2. po rozpatrzeniu przez Walne Zgromadzenie wniosków z protokołu polustracyjnego podejmować stosowne uchwały w tym zakresie;
3. kontynuować realizację wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji zawartych w liście polustracyjnym nr PR – 52/81/14/RP;
4. przestrzegać obowiązku wynikającego z art. 93 § 1 b ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie przekazania podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych;
5. dokonać aktualizacji unormowań wewnętrznych Spółdzielni (regulaminy) dostosowując ich zapisy do aktualnych unormowań prawnych;
6. wypełnić obowiązek wynikający z nowelizacji ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie spraw członkowskich;
7. opracować i zatwierdzić Zakładowy Plan Kont zgodnie z wymogami art.10 ustawy o rachunkowości;
8. realizować określony w art. 88a § 1 ustawy Prawo spółdzielcze obowiązek polegający na badaniu przez Radę Nadzorczą sprawozdań finansowych pod względem rzetelności i prawidłowości oraz podejmować uchwały w tym zakresie;
9. dopełnić zachowania wymogów zawartych w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
10. w zakresie struktury funduszy własnych Spółdzielni prowadzić ewidencję analityczną;
11. w dalszym ciągu prowadzić systematyczne działania w zakresie windykacji należności Spółdzielni w celu maksymalnego zmniejszenia zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych i innego przeznaczenia

(użytkowych);

12. przestrzegać postanowień art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie obowiązku informowania Krajowej Rady Spółdzielczej o obradach walnych zgromadzeń.

Przedstawiając powyższe Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji winny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

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

Zarząd Spółdzielni stosownie do postanowień art. 93 § 2 Prawa spółdzielczego na żądanie członka Spółdzielni zobowiązany jest do udostępnienia mu do wglądu protokołów lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej

dr inż. Mieczysław Grodzki