



**REGIONALNY
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ**
40-203 - K a t o w i c e
Al. Roździeńskiego 88 a

tel. / 032/ 258-9828, 258-9829, faks /032/ 258-0771

Katowice 19.05.2015 r.

RZR SM / 820 /2015

**RADA NADZORCZA I ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„GWARKÓW”
W GLIWICACH**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach od 12.03.2015 r. do 27.04.2015 r. przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” w Gliwicach zgodnie z przepisami art. 91 – 93 Prawa spółdzielczego. Lustracja obejmowała okres od 1.01.2012 r. do 31.12.2014 r.

Z treści protokołu wynika, że prawnymi podstawami działalności Spółdzielni, w badanym okresie, były powszechnie obowiązujące przepisy prawa, statut oraz wynikające z niego postanowienia regulaminów wewnętrznych, z których za okres objęty lustracją zmieniono lub przyjęto 4 oraz statut, w tym 3 w 2-gim półroczu 2014 r. Postanowienia statutu i regulaminów wewnętrznych były generalnie merytorycznie poprawne oraz zgodne z przepisami powszechnie obowiązującymi, z zastrzeżeniami uwag zawartych we wnioskach nr 1 i 2.

Struktura organizacyjna przedsiębiorstwa spółdzielczego odpowiadała prowadzonej przez Spółdzielnię działalności .

Dokumentacja członkowska odpowiadała przepisom Prawa spółdzielczego a dokumentacja pracownicza odpowiadała przepisom Kodeksu pracy i wydany na jego podstawie przepisom wykonawczym.

Analiza dokumentacji Walnych Zgromadzeń, Rady Nadzorczej oraz Zarządu wykazała, że :

- a/ zwoływanie obrad poszczególnych organów odbywało się w trybie i terminach określonych w statucie lub wynikających z niego regulaminach;
- b/ organy rozpatrywały sprawy należące do ich zakresu kompetencji;
- c/ materiały będące przedmiotem obrad odzwierciedlały stan faktyczny i pozwalały na dokonanie oceny poszczególnych zagadnień oraz podjęcie stosownych decyzji; rozważyć uwagi zawarte we wnioskach nr 3 i 4.
- d/ protokoły, były sporządzane w sposób prawidłowy a ich treść umożliwia odtworzenie istotnych elementów obrad.

Ustalono także, że generalnie organy Spółdzielni realizowały swoje zadania i działały w interesie członków, w tym Spółdzielnia przenosiła na uprawnione osoby własność lokali.

Spółdzielnia prowadziła „książki obiektów budowlanych” oraz przeprowadzała kontrole, o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego, z zastrzeżeniem uwagi zawartej we wniosku nr 5.

Umowy o roboty, dostawy i usługi, w zakresie sprawdzonym przez lustrację, zabezpieczały interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia dokonywała prawidłowych rozliczeń z tytułu opłat niezależnych w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w tym za dostawę wody, odbiór ścieków oraz dostawę energii cieplnej, z zastrzeżeniem uwagi zawartej we wniosku nr 6.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową przychodów i kosztów dla poszczególnych nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Księgi rachunkowe były prowadzone w oparciu o przepisy ustawy „o rachunkowości” a sprawozdania finansowe odzwierciedlają sytuację majątkową Spółdzielni.

Spółdzielnia prawidłowo ubezpieczyła majątek od kradzieży z włamaniem i rabunku oraz od ognia i innych zdarzeń losowych.

Przedstawiona powyżej, skrótna synteza wyników badania lustracyjnego wymaga sformułowania wniosków zamieszczonych poniżej.

1. Ponownie przeanalizować szczegółowo statut dla doprowadzenia jego treści do pełnej zgodności z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Prawa spółdzielczego przy wykorzystaniu orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego oraz uwag zawartych na str. 8 protokołu.
2. a) Rozważyć uporządkowanie tematyczne, w tym podział na części lub odrębne regulaminy „Regulamin rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i kosztów towarzyszących gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych wraz z określeniem obowiązków użytkowników tych lokali w zasobach SM „Gwarków” w Gliwicach oraz w zasobach przez nią zarządzanych w zakresie związanym z kształtowaniem i pokrywaniem kosztów a także rozliczaniem usług świadczonych przez Spółdzielnię na rzecz osób trzecich”.

b) Ponownie przeanalizować postanowienia regulaminów :
„organizacyjnego służb spółdzielni” i „wynagradzania pracowników” dla
ich ścisłego powiązania z aktualnie występującymi uwarunkowaniami
przedsiębiorstwa spółdzielczego SM „Gwarków” albo zrezygnować z nich
(jako nie wymaganych) wprowadzając odpowiednie ustalenia do umów
o pracę.

3. Rozważyć uzupełnienie treści uchwał o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych o:
 - wykaz elementów składowych sprawozdania finansowego,
 - wielkości sumy bilansowej,
 - kwoty wyniku z rachunku zysków i strat.
4. Rozważyć rezygnację z podejmowania uchwał w sprawie „odroczenia decyzji o rozwiązaniu członkostwa” oraz „nierozwiązaniu stosunku członkostwa”, których potrzeba podejmowania nie wynika z przepisów prawa ani postanowień statutu.
5. W książkach obiektów budowlanych dokonywać na bieżąco wszystkich wpisów o kontrolach, o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego.
6. Dokonywać rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów dostawy ciepła i wnoszonych na ten cel zaliczek w opłatach.

Stosownie do przepisów art. 93 § 4 ustawy „Prawo spółdzielcze” wnioski polustracyjne winny zostać przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PRZESŁANIE

Zbigniew Durczok