

Załącznik nr 2 do protokołu
z posiedzenia Rady Nadzorczej
SM „Budowlani”
z dnia 24 maja 2010 r.

**UCHWAŁA NR XVI/ 2/10
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” we Wrocławiu
z dnia 24 maja 2010 roku**

w sprawie przedłożenia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Członków SM „Budowlani” wniosków z lustracji Spółdzielni za lata 2006 – 2008

Na podstawie art. 93 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.) - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” we Wrocławiu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Rada Nadzorcza SM „Budowlani” składa Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Członków wnioski z pełnej lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” we Wrocławiu za okres od dnia 01.01.2006 r. do dnia 31.12.2008 r., obejmującej badanie legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni.
2. Pismo Krajowej Rady Spółdzielczej (znak L.dz. PR-51/91/2010/DS.) z dnia 17.03.2010 r.) zawierające wnioski, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik do niniejszej uchwały i integralną jej część.
3. W okresie będącym przedmiotem lustracji, tj. w latach 2006 – 2008, Spółdzielnia był reprezentowana przez następujące osoby, zasiadające w jej organach:
 - 1) **Zarząd**
 - rok 2006**

Henryk Komadowski	- Prezes Zarządu
Wiesław Guzewicz	- Wiceprezes Zarządu
Maria Dorożyńska	- Członek Zarządu
 - rok 2007**

Henryk Komadowski	- Prezes Zarządu
Wiesław Guzewicz	- Wiceprezes Zarządu
Maria Dorożyńska	- Członek Zarządu
 - rok 2008**

Henryk Komadowski	- Prezes Zarządu do dnia 17.11 2008 r.
Stanisław Żoź	- wyznaczony członek Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu od dnia 18.11.2008 r.
Wiesław Guzewicz	- Wiceprezes Zarządu
Maria Dorożyńska	- Członek Zarządu
 - 2) **Rada Nadzorcza**
 - rok 2006** (po wyborach w dniach 9.10,11 i 12 maja 2005 r.)

Halina Gross
Piotr Kusak
Dariusz Rychlewski

Mariusz Hendler

Ryszard Lignar - odwołanie w dniu 22 maja 2006 r.

Jolanta Knebloch - powołana w miejsce Ryszarda Lignara 22 maja 2006r.

Wincenty Wolak

Zbigniew Heliński

Andrzej Sopyło

Waldemar Witkowski

Henryk Czerwiński

Jolanta Łyko

Ryszard Urbaniak

rok 2007

Halina Gross - wykreślona (sąd - 07.12.2007 r.)

Piotr Kusak

Dariusz Rychlewski - wykreślony (sąd - 07.12.2007 r.)

Mariusz Hendler

Jolanta Knebloch

Wincenty Wolak

Zbigniew Heliński

Andrzej Sopyło

Waldemar Witkowski

Henryk Czerwiński

Jolanta Łyko

Ryszard Urbaniak

rok 2008 do wyborów w maju 2008 r.

Piotr Kusak

Mariusz Hendler

Jolanta Knebloch

Wincenty Wolak

Zbigniew Heliński

Andrzej Sopyło

Waldemar Witkowski

Henryk Czerwiński

Jolanta Łyko

Ryszard Urbaniak

rok 2008 (po wyborach w dniach 12,27,28,16 maja 2008 r.)

Jerzy Kozłowski

Stefan Stybura

Wiesław Więckowski

Mariusz Ciapa

Emilia Szymczak-Dziarska

Beata Libner

Anna Biniek

Sławomir Pyrzanowski

Stanisław Żodź - oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu
- od 18 listopada 2008 r. do 17 marca 2009 r.


Henryk Czerwiński - rezygnacja z funkcji członka Rady Nadzorczej (23
lipca 2008 r.)

Mirosław Czerwiński

Tadeusz Danecki

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Anna Biniek 


Mirosław Czerwiński 

Jerzy Kozłowski 

Roman Papiór 


Stefan Stybura 

Wiesław Więckowski 

Mariusz Ciapa 

Tadeusz Danecki 

Beata Libner 

Sławomir Pyrzanowski 

Emilia Szymczak-Dziarska 

Stanisław Żodź 

Załącznik
do uchwały nr XVI/ 2/10
z posiedzenia Rady Nadzorczej
SM „Budowlani”
z dnia 24 maja 2010 r.

**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

Warszawa dnia 17.03.2010 r.

**RADA NADZORCZA I ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
" BUDOWLANI"
ul. Komuny Paryskiej 15
50-451 WROCLAW**

L.dz. PR-51j91j2010jDS

W wyniku umowy zawartej pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą a Spółdzielnią Mieszkaniową "Budowlani" z siedzibą we Wrocławiu - zwaną dalej Spółdzielnią - została przeprowadzona lustracja pełna obejmująca całokształt działalności Spółdzielni za okres od dnia 1.01.2006 r. do 31.12.2008 r. Stosownie do ustaleń zawartych w protokole lustracji, który w dniu 08.03.2010 r. został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń Krajowa Rada Spółdzielcza przesyła syntetyczną ocenę działalności Spółdzielni oraz wnioski polustracyjne.

Na podstawie okazanych do badania dokumentów, materiałów źródłowych, wyjaśnień Zarządu i Rady Nadzorczej, a także złożonych pisemnych oświadczeń

ustalono, że Spółdzielnia działała w oparciu o Statut uchwalony na Zebraniu Założycieli w dniu 01.10.1982 r., który został dostosowany do aktualnych rozwiązań prawnych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych, ale wymaga dopracowania merytorycznego. Nie mniej jednak lustracja wykazała, że Zarząd Spółdzielni nie wywiązał się z terminu zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego tych zmian stosownie do wymagań ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U Nr 125,poz.873/.

Spółdzielnia została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym stosownie do obowiązujących przepisów prawa, lecz nie zawsze na bieżąco występowała o zmianę w nim wpisów związanych ze zdarzeniami uzasadniającymi konieczność dokonania aktualizacji.

Dopracowania wymaga struktura organizacyjna w Spółdzielni i wszystkie posiadane regulaminy, a także należy opracować unormowania wewnętrzne niezbędne dla potrzeb Spółdzielni.

Lustracja wykazała, że Spółdzielnia, jako pracodawca nie zawsze przestrzegała przepisów prawa pracy, a prowadzona dokumentacja personalna związana ze stosunkiem pracy nie była kompletna. Wprowadzenia wymaga również dokumentacja wynikająca z Rozporządzenia Ministra Transportu z dnia 14.11.2007 r. w sprawie warunków ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych nie będących własnością pracodawcy / Dz. U 2007 r. nr 201, poz. 1462/ .

W wyniku lustracji stwierdzono, że organy samorządowe Spółdzielni wypełniały swoje kompetencje statutowe.

Zebranie Przedstawicieli Członków:

- prowadzono zgodnie ze Statutem,
- udokumentowanie obrad - ich archiwizacja była prawidłowa.

ZPCz z 10.06.2008 r. zostało zwołane niezgodnie z obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (vide str. 9 protokołu).

Rada Nadzorcza rozpatrywała zagadnienia z działalności Spółdzielni, uchwałała stawki opłat związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, lecz nie zawsze zwracała uwagę na poniesione wydatki w zakresie napraw, konserwacji, bieżących remontów, a także wynagrodzeń czego konsekwencją jest powtarzający się co roku ujemny wynik na działalności gospodarczej Spółdzielni. Ponadto organ nadzoru, jakim jest Rada Spółdzielni - wypełniał powinności statutowe w zakresie oceny i kontroli sprawozdawczości finansowej, lecz nie zawsze w tej sprawie podejmował decyzje zgodnie z art.88a. § 1 Prawa spółdzielczego. Uchwały podejmowane przez Radę wynikały z jej kompetencji określonych w Statucie, lecz nie we wszystkich podano prawidłową podstawę prawną. W toku lustracji stwierdzono, że członkowie Rady pobierali wynagrodzenia niezgodnie z postanowieniami Statutu oraz z naruszeniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stwierdzono również, że członkowie Rady przez nią upoważnieni zmieniali zasady wynagradzania Członków Zarządu niezgodnie z podjętymi w tej sprawie uchwałami Rady Nadzorczej.

Badanie lustracyjne wykazało, że Rada Nadzorcza zgodnie z art.35 § 2 Prawa spółdzielczego dokonywała odwołań Członków Zarządu i w oparciu o jego art. 56 § 1 wyznaczyła jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu, lecz uchwałą w tej sprawie zatwierdziła sprzecznie z art.56 § 2 Prawa spółdzielczego.

Dokumentacja z pracy Zarządu przedstawiona do badania wskazuje, że uchwały podjęte przez ten organ są zgodne z kompetencjami statutowymi, niemniej jednak stwierdzono przypadki, że Zarząd podejmował swoje decyzje niezgodnie z obowiązującymi regulaminami i nie zabezpieczał interesów Spółdzielni, oraz że Prezes podejmował decyzje jednoosobowe z naruszeniem postanowień zawartych w Statucie i uregulowaniach wewnętrznych.

W toku lustracji stwierdzono, że osoby pełniące funkcję w Zarządzie pobierały wynagrodzenia niezgodnie z obowiązującymi uchwałami, które w tej sprawie jako organ kompetentny podejmowała Rada Nadzorcza.

Lustracja wykazała, że Zebrania Grup Członkowskich zwoływał Zarząd i odbywały się według harmonogramu i podziału na Grupy dokonanych przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowieniami statutowymi, lecz niezgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Dz.U. Nr 125, poz. 873 odbyły się obrady w miesiącu maju 2008 r.

Dokumentacja członkowska była prawidłowo prowadzona i archiwizowana, nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie przyjmowania w poczet członków i w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z Rejestru Członków. Natomiast stwierdzono, że Zarząd nie wywiązywał się z obowiązków wobec członków Spółdzielni i naruszał postanowienia art. 27³ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz niewystarczająco dołożył starań w celu umożliwienia członkom ustanowienia na ich rzecz prawa odrębnej własności lokali.

Badanie lustracyjne wykazało, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym obsługę na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi wykonywali zatrudnieni pracownicy i firmy zewnętrzne. Organy Spółdzielni niewystarczająco prowadziły nadzór i kontrolę nad ponoszonymi kosztami w zakresie zakupu materiałów, rozliczania zlecanych robót, zawieranych umów, co skutkowało, że w kolejnych latach poniesione koszty przewyższały przychody z tej gospodarki.

Ponadto stwierdzono nieprawidłowości w naborze najemców na lokale użytkowe i działania, które nie zabezpieczały interesów Spółdzielni.

Z dokumentacji przedstawionej do badania stwierdzono również, że Zarząd Spółdzielni nie dopełnił obowiązków wynikających z art. 4. 1 ust 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i nie prowadził odrębnej ewidencji dla każdej nieruchomości.

Ustalenia lustracji wskazują, że Spółdzielnia posiada dokumentację techniczną związaną z eksploatacją budynków mieszkalnych wymaganą ustawą Prawo Budowlane i dokonuje obligatoryjnych przeglądów, które wpisane są do Książki Obiektu Budowlanego, nie mniej jednak nie wszystkie wpisy spełniają wymogi w nim zawarte.

Spółdzielnia tworzyła fundusz remontowy a jego środki ewidencjonowała w rozbiściu dla każdej nieruchomości, które wykorzystywane były w oparciu o plan remontów.

Z dokumentacji przedstawionej do badania stwierdzono, że wybór wykonawców do prac remontowych dokonywany był nieprawidłowo i niezgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni uregulowaniami wewnętrznymi. Stwierdzono również, że odbioru robót w imieniu Spółdzielni dokonywała osoba nie posiadająca stosownych kwalifikacji i uprawnień.

W wyniku badania zagadnień rachunkowości i finansów lustracja wykazała,

że Spółdzielnia nie posiada aktualnych uregulowań gospodarki finansowej i rachunkowości, a także nie dostosowała Zakładowego Planu Kont do wymogów ustawy o rachunkowości oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W toku lustracji stwierdzono, że nie wszystkie dokumenty źródłowe będące podstawą do ewidencji zmian stanów gospodarczych były sprawdzane i akceptowane do realizacji przez osoby do tego upoważnione. Ustalenia lustracji wskazują, że dokumentację obrotu kasowego prowadzono nierzetelnie i nie były przeprowadzane okresowe kontrole wewnętrzne. Lustracja ustaliła również, że Spółdzielnia nie aktualizowała wzorów podpisów osób upoważnionych do dysponowania środkami pieniężnymi w banku.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia prawidłowo rozliczała się z bankiem z tytułu kredytów mieszkaniowych, do których ma zastosowanie ustawa z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych (Dz. U z 2003 r. Nr 119, poz. 1115 z póź. zm).

Badanie lustracyjne wykazało, że Spółdzielnia mimo, że nie podlegała obowiązkowemu badaniu sprawozdań finansowych to poddawała się takim badaniom przez podmioty do tego uprawnione na podstawie podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał zgodnie z art.89 Prawa spółdzielczego, a także na podstawie decyzji jej przedstawicieli co jest sprzeczne z obowiązującym prawem.

Sprawozdania finansowe wraz z raportem i opinią biegłych rewidentów były przedstawiane i zatwierdzane zgodnie z art.53.1 ustawy o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późno zm.), oraz składane w Krajowym Rejestrze Sądowym w trybie art.69 cyt. ustawy.

Krajowa Rada Spółdzielcza przyjęła do wiadomości informację, że na wniosek Spółdzielni w dniu 8 marca 2010 r. odbyła się narada polustracyjna, na której omówiono protokół z lustracji, a następnie został on przekazany po jednym egzemplarzu dla Rady Nadzorczej i dla Zarządu co zostało potwierdzone w protokole złożonymi podpisami.

Niezależnie od powyższego przedkłada się do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. W zakresie spraw organizacyjnych i samorządowych:

- Dokonać zmian zapisów w Statucie, które wymagają dopracowania merytorycznego zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Na bieżąco dokonywać wszystkich wpisów wymaganych ustawą o Krajowym Rejestrze Sądowym.
- Doprowadzić do aktualizacji i wprowadzić do stosowania niezbędne dla potrzeb Spółdzielni regulaminy wewnętrzne, a także należycie ich przestrzegać.
- Prawidłowo realizować uchwały podjęte przez Organy Spółdzielni.
- Rozważyć możliwość odzyskania niezgodnie naliczonego i pobranego wynagrodzenia przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej
- Zgodnie ze stanem faktycznym opracować i zatwierdzić strukturę organizacyjną

2 W zakresie zatrudnienia i spraw pracowniczych:

- Uzupelnic i prowadzic dokumentacje pracownicza zgodnie z Kodeksem Pracy
- Wypelniac obowiazki pracodawcy wynikajace z Kodeksu Pracy, a takze z ustawy o ochronie zdrowia / Dz. U. z 1999 r. Nr 96 poz. 1107 / .
- Wprowadzic wymagana dokumentacje w sprawie zwrotu kosztow uzywania do celow sluzbowych samochodow osobowych nie będuacych własnošcia pracodawcy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu / Dz. U. z 2007 r. Nr 201, poz. 1462 z póź. zm./.

3 W zakresie zagadnień członkowsko - mieszkaniowych:

- Zobowiazuje się Zarząd do przestrzegania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wobec swoich członków a takze dołożenia wszelkich starań w celu umożliwienia ustanowienia na ich rzecz prawa odrębnej własności lokali.

4 W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- Podjac dzialania zmierzajace do prowadzenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami uzytkowymi na zasadzie ekonomicznego rachunku przy zapewnieniu korzyšci członkom Spółdzielni.
- Przestrzegac regulaminów przy wyborze najemców lokali uzytkowych, oraz wykonawców robót remontowych i budowlanych
- Zaprowadzic odrębną dla kaźdej nieruchomości ewidencje kosztów i przychodów zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych
- Uzupelnic o brakujace wpisy Książkę Obiektu Budowlanego.

5 W zakresie finansów i rachunkowości:

- Znowelizowac i dostosowac do potrzeb Spółdzielni zgodnie z obowiązujaca ustawą o rachunkowości i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Zakładowy Plan Kont, oraz wprowadzic uregulowania wewnetrzne w sprawie gospodarki finansowej i rachunkowości.
- Przestrzegac by wszystkie dokumenty źródlowe będuce podstawą do ewidencji zmian stanów gospodarczych były sprawdzane i akceptowane do realizacji przez osoby do tego uprawnione.
- Podjac dzialania zmierzajace do wyjaśnienia nie rzetelnego prowadzenia dokumentacji obrotu kasowego.

6 Rozważyć możliwość podjęcia działań zmierzajacych do wyciągnięcia skutków prawnych w stosunku do osób odpowiedzialnych za podejmowanie decyzji, które nie zabezpieczaly interesów Spółdzielni.

7 Podjąć działania naprawcze poprzez podjęcie stosownych uchwał w zakresie poprawy organizacji wewnętrznej, rachunkowości, pracy organów samorządowych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi, gospodarki kasowej.

Stosownie do unormowań zawartych w art.93 § 4 Prawa Spółdzielczego z wnioskami z przeprowadzonej lustracji należy zapoznać Członków na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, oraz stosownie do art.93 § 1b poinformować Krajową Radę Spółdzielczą o sposobie ich realizacji.

(podpis nieczytelny)