

Katowice 13.05.2022 rok

## INFORMACJA

na temat wniosków wynikających z przeprowadzonej od 26 października do 30 listopada 2021 roku lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach zawartych w piśmie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej z dn. 13.12.2021 roku zn. RZRSM 5253/12/2021.

Lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 została przeprowadzona przez lustratora Regionalnego Związku Spółdzielczości Mieszkaniowej Panią mgr Elżbietę Zawadzką. Wyniki zostały przedstawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 17.12.2021 roku w sposób zdalny, za pomocą elektronicznych środków komunikacji w związku ze obostrzeniami związanymi z pandemią. Następnie, dnia 20.12.2021 roku ( data otrzymania pisma drogą pocztową ) przekazane zostało Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, wymienione na wstępie, pismo Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej z 13.12.2021 roku.

Dodatkowo kopie ww. pisma otrzymali pozostali członkowie Rady Nadzorczej.

Na podstawie syntezy wyników badania lustracyjnego oraz innych ustaleń zawartych w protokole polustracyjnym, celem udoskonalenia i usprawnienia form działania i organizacji Spółdzielni w ścisłym powiązaniu z obowiązującym porządkiem prawnym Regionalny Związek Spółdzielczości Mieszkaniowej sformułował następujące wnioski :

- Dokonać analizy prawnej zapisu art. 8<sup>3</sup> ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w kontekście wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2015 roku sygn. Akt II CSK 512/14.
- Zgodnie z art.93 par.1b. ustawy Prawo Spółdzielcze Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi prowadzącemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Omówione zostało wykonanie wniosku z lustracji za lata 2015-2017:

1. Zintensyfikować działania związane z analizą obowiązujących w Spółdzielni regulaminów i w przypadkach koniecznych, ( szczególnie wynikających z ustawy z dnia 20.07.2017 roku „o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze” ) dokonać ich aktualizacji, doprowadzając do pełnej zgodności z przepisami obowiązujących ustaw oraz zarejestrowanego nowego statutu Spółdzielni.

W związku z powyższym wnioskiem z lustracji za lata 2015-2017 Spółdzielnia dokonała kilku zmian w obowiązujących regulaminach dostosowując je do aktualnie obowiązującego prawa. Zmian i uaktualnień dokonano w Regulaminach :

1. Regulamin funkcjonowania Rady Nadzorczej
2. Regulamin funkcjonowania monitoringu wizyjnego

### 3. Zasady prowadzenia rachunkowości.

Lustracja objęła swoim przedmiotem wszystkie obszary działalności Spółdzielni tj.:

- dokumentację kadrową w zakresie przestrzegania przepisów „Kodeksu Pracy” i wydanych na jego podstawie przepisom wykonawczym oraz dokumentację członkowską w odniesieniu do przepisów „Prawa spółdzielczego”
- analizę dokumentacji posiedzeń, Rady Nadzorczej, Zarządu i Walnego Zgromadzenia
- kontrolę prowadzonych robót i prowadzonej dokumentacji
- zasady ewidencji księgowej zdarzeń i operacji gospodarczych, w tym rozliczania wody, centralnego ogrzewania i płatności zobowiązań publiczno-prawnych
- i inne.

Lustracja nie wykazała błędów ani działań niezgodnych z prawem. Nie stwierdzono niezgodności postanowień statutu i uchwał organów Spółdzielni z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Struktura Spółdzielni dostosowana była do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Dokumentacja pracownicza odpowiadała przepisom Kodeksu pracy. Dokumentacja członkowska spełniała wymogi wynikające z przepisów prawa. Działalność organów Spółdzielni – Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Zarządu prowadzona była zgodnie z przepisami ustawowymi oraz organy te przestrzegały ustawowych i statutowych praw Członków, w tym również uprawnień Członków do ustanowienia i przeniesienia własności. Zawarte przez Spółdzielnię umowy o dostawy, roboty i usługi zabezpieczały jej interesy w sposób należyty. Spółdzielnia prawidłowo i terminowo dokonywała rozliczeń z Członkami oraz prawidłowo prowadziła odrębne ewidencje kosztów i przychodów eksploatacyjnych i funduszu remontowego dla każdej nieruchomości. Majątek Spółdzielni ubezpieczony był i jest w Towarzystwie Ubezpieczeń Unia.

Stan ekonomiczno-finansowy Spółdzielni oraz jej płynność płatnicza nie budzą żadnych zastrzeżeń.

Przedstawiając powyższe – wnosimy o podjęcie Uchwały przyjmującej wyniki przeprowadzonej lustracji Spółdzielni.

Członek Zarządu  
Barbara Bolik  
CZŁONEK ZARZĄDU  
  
mgr Barbara Bolik

Prezes Zarządu  
Piotr Kozioł  
  
PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. Piotr Kozioł



REGIONALNY  
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ

Al. Roździeńskiego 88a 40-203 Katowice

tel.: 32 258 98 28, 32 258 98 29  
fax: 32 258 07 71

www.zwiazeksm.katowice.pl

RZRSM/5253 /12/2021

Katowice, 13 grudnia 2021 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”  
ul. Krasińskiego 20b  
40-019 Katowice**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od 26.10.2021r. do 30.11.2021r roku, zgodnie z postanowieniami art. 91 – 93 ustawy „Prawo Spółdzielcze” przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach.

Badaniem lustracyjnym objęto działalność Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2018r do 31 grudnia 2020r.

W oparciu o sprawdzone i wykazane w protokole dokumenty, dane liczbowe oraz dodatkowe wyjaśnienia można stwierdzić, że:

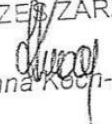
1. Podstawami prawnymi działalności Spółdzielni w badanym okresie były aktualne przepisy powszechnie obowiązujące, statut oraz wynikające z niego postanowienia regulaminów wewnętrznych. Nie stwierdzono niezgodności postanowień statutu i uchwał organów Spółdzielni z przepisami powszechnie obowiązującymi.
2. Struktura organizacyjna dostosowana była do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności.
3. Dokumentacja pracownicza odpowiadała przepisom „Kodeksu Pracy” i wydanym na jego podstawie przepisom wykonawczym.
4. Dokumentacja członkowska spełniała wymogi wynikające z przepisów *Prawa Spółdzielczego* oraz *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*.
5. Analiza dokumentacji Walnych Zgromadzeń, Rady Nadzorczej oraz Zarządu wykazała, że działalność tych organów prowadzona była zgodnie z przepisami ustawowymi oraz, że :
  - Zwoływanie obrad poszczególnych organów odbywało się w trybie i terminach określonych w statucie lub wynikających z niego terminów z zastrzeżeniem wniosku nr 1.
  - Organy rozpatrywały sprawy należące do ich kompetencji,
  - Materiały będące przedmiotem obrad odzwierciedlały stan faktyczny i pozwoliły na dokonanie oceny poszczególnych zagadnień przez dany organ oraz podjęcie stosownych decyzji.
  - Protokoły były kompletne i sporządzane w sposób właściwy, odzwierciedlający przebieg obrad.
6. Organa Spółdzielni przestrzegały ustawowych i statutowych praw członków, w tym również w zakresie uprawnień członków do ustanowienia i przeniesienia własności.
7. Spółdzielnia przestrzegała przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów oraz uchwał organów dotyczących prowadzonej działalności z zastrzeżeniem wniosku nr 2.

8. Zawarte przez Spółdzielnię umowy o dostawy, roboty i usługi w zakresie sprawdzonym podczas lustracji zabezpieczały jej interesy w tym, zapewniały możliwość stosowania kar, w przypadku nieterminowego wykonania albo niewłaściwej jakości usług lub robót.
9. Spółdzielnia w zakresie sprawdzonym przez lustrację prawidłowo i terminowo dokonywała rozliczeń z członkami z tytułu udziałów, wkładów i innych opłat.
10. Spółdzielnia prowadzi zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> odrębnie ewidencję kosztów i przychodów eksploatacji oraz funduszu remontowego dla każdej nieruchomości. Opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych ustalane są prawidłowo.
11. Dla wszystkich eksploatowanych budynków własnych, Spółdzielnia posiada „Książki obiektów budowlanych”, które prowadzone były na bieżąco w sposób prawidłowy oraz terminowo przeprowadzała kontrole, o których mowa w art. 62 „Prawa budowlanego”.
12. Spółdzielnia posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady polityki rachunkowości oraz zasady ewidencji księgowej zdarzeń i operacji gospodarczych na kontach księgi głównej.
13. Spółdzielnia posiada opracowaną dokumentację dotyczącą polityki ochrony danych osobowych.
14. W latach objętych lustracją Spółdzielnia terminowo regulowała swoje zobowiązania publiczno – prawne.
15. Majątek Spółdzielni w latach objętych lustracją ubezpieczony był w Towarzystwie Ubezpieczeń UNIQA.
16. Stan ekonomiczno – finansowy Spółdzielni i jej płynność płatnicza nie budzi zastrzeżeń.

Przedstawiona powyżej skrótowa synteza wyników badania lustracyjnego oraz inne ustalenia zawarte w protokole polustracyjnym, wymagają sformułowania przez Związek następującego wniosku polustracyjnego:

1. *Dokonać analizy prawnej zapisu art.8<sup>3</sup> ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w kontekście wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2015r sygn. akt II CSK 512/14*
2. *Zgodnie z art.93 §1b. ustawy Prawo Spółdzielcze Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.*

Stosownie do art. 93 § 4 ustawy „Prawo spółdzielcze”, informację o wynikach lustracji, Rada Nadzorcza winna przedstawić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU  
  
Joanna Kuch-Kubas

