

**Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Warszawie**

PROTOKÓŁ

lustracji pełnej **Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ”** w Wyszkanie, ul. Gen. Józefa Sowińskiego nr 63, tel. 029-742-54-18 przeprowadzonej w dniach od 28.10.2019 r. do 10.12.2019 r. przez lustratora Zygryda Sulewskiego, posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 2449/96, na podstawie upoważnienia nr 75/2019 z dnia 26.09.2019 r. wystawionego przez Prezesa Zarządu Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Podstawę prawną przeprowadzenia lustracji stanowią:

- art. 91 ustawy z dnia 19.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r., poz.21, 996, 1250).
- „Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych” - stanowiąca załącznik Nr 1 do uchwały Nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010
- Umowa z dnia 26.09.2019 r. zawarta między Spółdzielnią Mieszkaniową „PRZYSZŁOŚĆ” w Wyszkanie a Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.

2. Rejestracja Spółdzielni.

Spółdzielnia została wpisana dnia 02.05.2007 r. do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego - Nr KRS: 0000130308. Lustratorowi przedstawiono odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego według stanu na dzień jego wydania tj. 12.10.2016 r.

Urząd Skarbowy w Wyszkanie decyzją z dnia 15.06.1993 r. nadał nr identyfikacji podatkowej NIP: 762-000-37-46.

Urząd Statystyczny w Warszawie w dniu 25.05.2004 r. wydał zaświadczenie o nadaniu Spółdzielni numeru identyfikacyjnego Regon: 000492440.

W latach 2016-2018 Spółdzielnia terminowo regulowano składki na rzecz Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14 oraz na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie ul Jasna 1.

3. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia :

- I. **Organizacja Spółdzielni,**
- II. **Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni,**
- III. **Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,**
- IV. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi,**
- V. **Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,**
- VI. **Działalność inwestycyjna,**
- VII. **Gospodarka finansowa.**

4. Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią a Związkiem lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 89 Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
5. Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- analiza planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni,
- dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni,
- regulaminy i inne wewnętrzne unormowania działalności Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja i ewidencja księgową Spółdzielni,
- dokumentacja dotycząca działalności Spółdzielni w zakresie objętym lustracją.

Lustrację przeprowadzono w znacznej części metodą wrywkową.

W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielali członkowie Zarządu Spółdzielni oraz pracownicy Spółdzielni.

6. W dniu 28.10.2019 r. lustrator przedstawił Zarządowi, a w dniu 29.10.2019 r. Przewodniczącemu Rady Nadzorczej zakres i tematykę lustracji, omówił sprawy organizacyjne związane z przeprowadzaną lustracją oraz poinformował o przysługujących Radzie Nadzorczej

uprawnieniach wynikających z § 14 ust. 2 pkt. 2 Instrukcji o lustracji organizacji Spółdzielczych, w zakresie wskazania spraw i zagadnień, na które należy zwrócić szczególną uwagę w trakcie prowadzonego badania lustracyjnego. Rada Nadzorcza nie zgłosiła dodatkowych zagadnień do zbadania wykraczających poza zakres ramowej tematyki lustracji.

7. Poprzednia lustracja pełnej działalności Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 03.10.2016 r. do 15.11.2016 r. przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie i obejmowała całość działania Spółdzielni od 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r.

W wyniku przeprowadzonej lustracji, Związek Rewizyjny w piśmie Ldz. ZR/255/2016 z dnia 21.11.2016 r. zawarł ocenę polustracyjną. Walne Zgromadzenie w czerwcu 2017 r. omówiło i rozpatrzyło wyniki lustracji (punkt 11 przyjętego porządku obrad), oraz podjęło uchwałę nr 5/I-/2017 o wykonaniu wniosków polustracyjnych. Zarząd Spółdzielni w piśmie L.dz 2786/2017 z dnia 14.07.2017 r. poinformował Związek Rewizyjny o wykonaniu wniosków polustracyjnych. W ramach lustracji zbadano sposób realizacji wniosków polustracyjnych i stwierdzono, że wnioski zostały w wykonane.

8. Pozostałe kontrole zewnętrzne.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni przeprowadzono 4 kontrole zewnętrzne:

- w dniu 24.10.2016 r. kontrola przeprowadzona przez ZUS O/Płock w zakresie prawidłowości i rzetelności rozliczania składek na ubezpieczenia społeczne za okres 01.01 2012 – 31.12.2014 r. Nieprawidłowości nie stwierdzono.
- w dniach: 29.11.2016 r, 21.11.2017 r., i 12.07.2018 r. przeprowadzono 3 kontrole PKO BP XV Oddział w Warszawie (opisane w pkt. 7.4).

W wyniku kontroli nieprawidłowości w badanym zakresie nie stwierdzono.

9. W badanym okresie wystąpiły zdarzenia uzasadniające konieczność dokonywania aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego.

Zdarzeniami tymi były:

- zmiana w składzie Rady Nadzorczej,
- zgłoszenie do Krajowego Rejestru Sądowego zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni.

10. W okresie przeprowadzania lustracji Spółdzielnię reprezentował Zarząd w składzie:

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| • Prezes Zarządu | - Mirosław Marszał |
| • Z-ca Prezesa ds. technicznych | - Jerzy Prusakowski |
| • Członek Zarządu | - Barbara Roicka |

B. USTALENIA LUSTRACJI

1. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

1.1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny

1.1.1. Statut Spółdzielni

W Spółdzielni obowiązuje Statut uchwalony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 03.07.2014 roku (tekst jednolity) i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17.06.2015 r. W okresie objętym lustracją, w dniu 02.07.2018 dokonano zmiany 70 paragrafów statutu (uchwała nr 10/I/2018 r. Walnego Zgromadzenia z dnia 21.06.2018 r. zawierająca wszystkie zmiany zawiera zał. nr 2). głównie w części dotyczącej zagadnień związanych z członkostwem w związku z nowelizacją z dnia 20.07.2017 r. ustawy osm. Analiza aktualnego Statutu wykazała, że został on dostosowany do obowiązującego Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1.1.2. Regulaminy

Spółdzielnia posiada niezbędne:

- regulaminy normujące działalność organów samorządowych Spółdzielni,
- regulaminy normujące szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni oraz stosunki między Spółdzielnią, a członkami,
- regulaminy normujące szczegółowe zasady postępowania etatowych służb Spółdzielni.

Wykaz regulaminów zawiera **Tabela nr 1**.

1.2. Działalność organów Spółdzielni

Zgodnie z § 77 Statutu obowiązującego organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

1.2.1. Walne Zgromadzenia.

Z uwagi na fakt, że liczba członków przekracza 500 osób, to stosownie do zapisu art. 8³.1. u.o.s.m. Statut w § 79 stanowi, że Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, a zasady podziału ustala Rada Nadzorcza. Podział Członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, w okresie objętym lustracją, dokonywany był przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem zasady wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

W 2016 roku odbyło się 5 części Walnego Zgromadzenia w terminach: 20.06.2016 r., 22.06.2016 r., 23.06.2016 r., 24.06.2016 r. oraz w dniu 27.06.2016 r.

W dniu 22.06.2016r. w trakcie obrad II części Walnego Zgromadzenia zgłoszono 1 wniosek o rozpatrzenie propozycji zamykania placu zabaw przy ul. Pułtuskiej 29 (wniosek rozpatrzono na posiedzeniu Zarządu, z uwagi na bark sygnałów o zakłóceniu spokoju odstąpiono od realizacji wniosku).

W dniu 23.06.2016r. w trakcie obrad III części Walnego Zgromadzenia przyjęto 1 wniosek o: zamontowanie uchwyty na flagi na budynkach.

W dniu 24.06.2016r. w trakcie obrad IV części Walnego Zgromadzenia przyjęto 1 wniosek o: zwróceniu uwagi na oświetlenie osiedla, aby lampy nie paliły się w ciągu dnia (wniosek wykonano). Członkowie Spółdzielni uczestniczący we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w 2016 roku przyjęli wszystkie sprawozdania, zatwierdzili sprawozdanie finansowe za 2015 r i dokonali podziału wyniku finansowego za 2015 r, udzielili absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni oraz dokonali wyboru Rady Nadzorczej.

W dniu 4.07.2016 roku odbyło się kolegium, stosownie do zapisu § 85(8) Statutu, w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które po ukonstytuowaniu się stwierdziło, że według list, obecnych na wszystkich częściach było 77 członków co stanowi 2,2 % ogółu uprawnionych. Kolegium autoryzowało treści 8 podjętych uchwał oraz potwierdziło ich przyjęcie przez Walne Zgromadzenie. Z informacji zawartych w protokole Walnego Zgromadzenia z czerwca 2017 r. wynika, iż wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu z czerwca 2016 r zostały wykonane.

W 2017 roku odbyło się Walne Zgromadzenie w 3 częściach w terminach: 27.06.2017 r., 29.06.2017 r., oraz 30.06.2017 r.

W dniu 30.06.2017 r. w trakcie obrad III części Walnego Zgromadzenia zgłoszono 3 wnioski:

- zlikwidować piaskownicę i plac zabaw przy bloku ul. Prosta 16.
- wystąpić do Gminy Wyszków o przycięcie koron drzew między blokami ul. Prosta 16 i Okrzei 81.
- przeprowadzenie dezynsekcji pomieszczeń wspólnych i mieszkań w budynku przy ul. Gen. J. Sowińskiego 47.

Członkowie Spółdzielni uczestniczący we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w 2017 roku przyjęli wszystkie sprawozdania, zatwierdzili sprawozdanie finansowe za 2016 r i dokonali podziału wyniku finansowego za 2016 r. oraz udzielili absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.

W dniu 03.07.2017 roku odbyło się kolegium, stosownie do zapisu § 85(8) Statutu, które po ukonstytuowaniu się stwierdziło, że według list, obecnych na wszystkich częściach obecnych było 55 członków, co stanowi 1,6 % ogółu uprawnionych. Kolegium autoryzowało treści 11 podjętych uchwał. Wszystkie proponowane uchwały zostały podjęte. Z informacji zawartych w protokole Walnego Zgromadzenia z czerwca 2018 r. wynika, iż wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu z czerwca 2017 r zostały wykonane.

W 2018 roku odbyło się Walne Zgromadzenie w 3 częściach w terminach: 21.06.2018 r., 22.06.2018 r., oraz 25.06.2018 r. W dniu 21.06.2018 r. w trakcie obrad I części Walnego Zgromadzenia zgłoszono 7 wniosków, z których przyjęto 1 wniosek o zamieszczaniu na stronie internetowej Spółdzielni materiałów na Walne Zgromadzenia.

W dniu 25.06.2018 r. w trakcie obrad III części Walnego Zgromadzenia przyjęto 6 wniosków o:

- remoncie dachu budynku przy ul. Gen. J. Sowińskiego 39,
- oznaczeniu numeracją klatek schodowych we wszystkich zasobach Spółdzielni,
- umieszczeniu na stronie internetowej Spółdzielni regulaminów, uchwał, protokołów, sprawozdań finansowych oraz ogłoszeń o przetargach na prace remontowe i ich wyniki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.,
- udostępnianiu w miarę możliwości piwnic mieszkańcom budynku przy ul. Gen. J. Sowińskiego 51
- pomalowaniu piwnice w budynku przy ul. Gen. J. Sowińskiego 51
- rozpoczęciu prac przy założeniu monitoringu w zasobach Spółdzielni zaczynając od budynków najbardziej zagrożonych

Członkowie Spółdzielni uczestniczący we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w 2018 roku przyjęli wszystkie sprawozdania, zatwierdzili sprawozdanie finansowe za 2017 r i dokonali podziału wyniku finansowego za 2017 r. oraz udzielili absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.

W dniu 07.07.2018 roku odbyło się kolegium, które po ukonstytuowaniu się stwierdziło, że według list, obecnych na wszystkich częściach było 74 członków co stanowi 2,1 % ogółu uprawnionych. Kolegium autoryzowało treści 10 podjętych uchwał. Wszystkie proponowane uchwały zostały podjęte. Z informacji zawartych w protokole Walnego Zgromadzenia z czerwca 2019 r. wynika, iż wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu z czerwca 2018 r zostały w większości wykonane.

W wyniku analizy przedstawionej do badania dokumentacji z odbytych Walnych Zgromadzeń ustalono:

- ▶ w lustrowanym okresie Spółdzielnia dochowywała ustawowego terminu zwołania Walnego Zgromadzenia wynikającego z postanowień art. 39 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze i § 82 Statutu, zwołując Walne Zgromadzenia w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego;
- ▶ zachowany został statutowy tryb i forma powiadamiania członków o czasie, miejscu i proponowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia zawierały informacje o miejscu wyłożenia do wglądu materiałów będących przedmiotem obrad i uprawnieniach członków do zapoznania się z materiałami. Zgodnie z postanowieniami wynikającym z art.40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze i § 40 Statutu, o obradach powiadamiano Krajową Radę Spółdzielczą oraz Związek Rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia. Określony w Statucie termin powiadamiania członków o obradach Walnego Zgromadzenia jest zgodny z unormowaniami wynikającymi z art. 8³ ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- ▶ w latach 2016-2018 tryb otwierania i zatwierdzania porządku obrad był zgodny z § 81 Statutu; każdorazowo porządek obrad zatwierdzany był stosowną uchwałą.
- ▶ porządek obrad Walnych Zgromadzeń wypełniał dyspozycje ustawowe określone w art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze ponieważ poza punktami formalno-porządkowymi przewidywał:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań organów samorządowych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie stosownych uchwał, oraz udzielanie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu;
- podejmowanie uchwał w sprawach ujętych w porządku obrad,
- tryb obradowania był zgodny z postanowieniami Statutu ponieważ:
 - dokonywano wyboru 3-osobowego składu prezydium,
 - przyjmowano porządek obrad i protokół z poprzedniego Walnego Zgromadzenia,
 - powoływano Komisje: Mandatowo-Skrutacyjną i Komisję Wnioskową w składzie 3 osobowym,
 - po przedstawieniu sprawozdań z działalności organów samorządowych i sprawozdania finansowego za dany rok obrachunkowy oraz opinii Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z badania sprawozdania finansowego i oceny działalności Spółdzielni w danym roku, w dalszym punkcie porządku obrad otwierano dyskusję, a następnie przystępowano do podejmowania stosownych uchwał. Wnioski zgłaszane przez członków w trakcie obrad poddawane były pod głosowanie.
- ➔ dokumentacja z obrad Walnych Zgromadzeń jest kompletna, przejrzysta i sporządzana w sposób zapewniający prawidłową ocenę zarówno przebiegu obrad, treści dyskusji i zgłaszanych wniosków, jak również formalno-prawną i merytoryczną ocenę podejmowanych uchwał.
- ▶ zgodnie ze Statutem i Regulaminem obrad skład Rady Nadzorczej ustalano w wyniku tajnego głosowania. Sposób zgłaszania kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej nie budzi zastrzeżeń,

1.2.2.Rada Nadzorcza

Zgodnie z § 86 ust 1 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza składa się z 12 członków a skład jej nie wymaga uzupełnienia dopóki stan osobowy Rady nie ulegnie zmniejszeniu poniżej 8 osób członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie. Wybór członków Rady Nadzorczej działającej w okresie objętym lustracją dokonany był w czerwcu 2016 na trzy letnią kadencję, wybrano Radę w składzie 12 osób.

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w dniu 02.08.2016 r. wybierając prezydium oraz 3 komisje w składach 3 osobowych:

- Komisja Rewizyjna
- Komisja Zasobów Mieszkaniowych
- Komisja Pojednawcza

Tworzenie Komisji Pojednawczej nie przewiduje regulamin Rady Nadzorczej, komisja ta nie rozpoczęła działalności.

Podejmowane uchwały Rady Nadzorczej najczęściej dotyczyły:

- przyznania premii członkom Zarządu,
- uchwalania regulaminów, planów gospodarczo-finansowych,
- ustalania wysokości opłat czynszowych i opłat za wynajem lokali użytkowych i garaży.

Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej Zarządu zawiera **Tabela nr.2**. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła:

- w 2016 r. 6 posiedzeń, podjęto 17 uchwał,
- w 2017 r. 6 posiedzeń, podjęto 21 uchwał,
- w 2018 r. 6 posiedzeń, podjęto 25 uchwał,

Rada zajmowała się sprawami przewidzianymi w statucie i regulaminie Rady. Nie jest prowadzony rejestr uchwał Rady Nadzorczej.

Stosownie do zapisu § 10 Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 04.07.2011 r. protokoły podpisuje jednoosobowo Przewodniczący posiedzenia. Protokół jest zatwierdzany na następnym posiedzeniu Rady, co jest odnotowane w protokole.

Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej określona w regulaminie Rady Nadzorczej - nie rzadziej niż raz na kwartał została zachowana. Udokumentowanie przebiegu obrad i podjęte uchwały uwag nie nasuwają.

W wyniku lustracji stwierdza się, że dokumentacja pracy Rady, na którą składają się: protokoły z posiedzeń Rady sprawozdania z działalności, załączniki w postaci omawianych okresowych sprawozdań finansowych i podjęte uchwały jest kompletna, właściwie grupowana i przechowywana w biurze Spółdzielni.

Rada Nadzorcza bada i analizuje materiały przedstawiane przez Zarząd, przeprowadza rozmowy z członkami w ramach postępowania windykacyjnego. W ramach swych kompetencji, zatwierdza plany finansowo-gospodarcze, ustala w formie uchwał wysokość opłat eksploatacyjnych i

