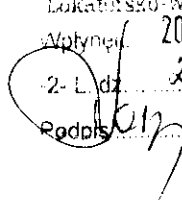
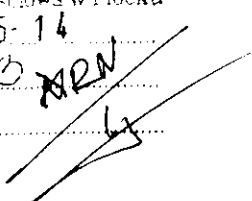


KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

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

~~Stowarzyszenie Mieszkańców~~
Lokatorsko-Własnościowa w Płocku
Wpływa: 2018-05-14
2- L. dz. 2583
Podpis:  

Warszawa, dnia 09.05.2018 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko Własnościowej
ul. Obrońców Westerplatte 6a
09- 400 PŁOCK**

LD – 52/42 /2018/FP

Działając na podstawie art. 91 – 93 ustawy Prawo spółdzielcze oraz wyniku umowy z dnia 19.12.2017r. Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadziła lustrację pełną działalności Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej (zwaną dalej Spółdzielnią) za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu i pracowników merytorycznych w zakresie przypisanych im obowiązków.

Ustalenia z przeprowadzonej lustracji zawarte zostały w protokole, który został podpisany przez Zarząd Spółdzielni, co do zgodności ze stanem faktycznym bez zastrzeżeń.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia uiszczała należne składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie i obejmowała całość zagadnień działania Spółdzielni za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2014 r. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole polustracyjnym, nie sformułowano wniosków polustracyjnych. Wyniki lustracji omówione

były na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21.04.2015 r. i przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 19.06.2015 r.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia działała w oparciu o Statut zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym. Z uwagi na fakt zmiany Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeksu postępowania cywilnego, oraz Ustawy Prawo Spółdzielcze zarówno Statut jak i regulaminy należy dostosować do w/w ustaw.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń w 2015, 2016 i 2017 r. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich dokumentowania. Dokumentacja z obrad tego organu jest kompletna – sposób prowadzenia i przechowywania zgodny z unormowaniami wewnętrznymi.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, wypełniając także funkcje kontroli i nadzoru. Organ ten sprawował nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni dokonując oceny pracy Zarządu. W celu usprawnienia pracy, Rada Nadzorcza powołała ze swego grona cztery komisje. Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej jest kompletna, wszystkie posiedzenia tego organu są zaprotokołowane, od strony formalnej spełniają wymogi regulaminowe. Do treści przeanalizowanych uchwał wybranych drogą losową, pod względem formalno-prawnym lustracja nie wnosi uwag. Nie stwierdzono nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zebrań Osiedli oraz Rad Osiedli. Należy jednak podkreślić duże zaangażowanie tych organów w prawidłowym funkcjonowaniu Spółdzielni. Wybory do tych organów, zakres ich działań są zgodne z wymogami regulaminowymi i statutowymi.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z zakresem działania, jaki został określony dla tego typu organu w Statucie, wypełniał swoje podstawowe zadania przypisane do jego wyłącznej właściwości, zgodnie z zakresem obowiązków,

odpowiedzialności i uprawnień Członków Zarządu w ramach struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzanej corocznie przez Radę Nadzorczą. Zarząd Spółdzielni realizował zadania związane z kierowaniem, zarządzaniem i administrowaniem zasobami mieszkaniowymi. Wszystkie posiedzenia Zarządu są zaprotokołowane, a z ich treści wynika, że decyzje kolegialne były podejmowane w formie uchwał. W każdym roku objętym lustracją Zarząd składał Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności. Sprawozdania te każdorazowo były zatwierdzane.

Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. W Spółdzielni ustanowiono etat pracownika kontroli wewnętrznej. W ramach działań związanych z doskonaleniem systemu zarządzania jakością – ISO podejmowane były konkretne działania dotyczące poprawy jakości obsługi.

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy i wynagradzania normują stosowne regulaminy uchwalone przez Zarząd.

Funkcjonujący w Spółdzielni system ochrony mienia obejmuje ubezpieczenie całego majątku od ognia, kradzieży z włamaniem i innych zdarzeń losowych oraz OC z tytułu administrowania zasobami mieszkaniowymi. System ochrony mienia obejmuje również odpowiedzialność cywilną członków Rady Nadzorczej, Zarządu i pełnomocników Zarządu, obowiązkowe OC zarządcy nieruchomości i OC z tytułu prowadzenia parkingów. W budynkach przeznaczonych na potrzeby własne prowadzony jest monitoring, a w pozostałych dozоровanie zgodnie z zawartymi umowami.

Zgodnie z wymogami obowiązujących aktów prawnych prowadzona jest dokumentacja członkowska oraz wymagane prawem rejestry. Akta członkowskie zawierają niezbędny komplet dokumentów związanych z

członkostwem. Po wejściu w życie znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zweryfikowała ilość członków.

Prawidłowo zostały zawarte umowy na wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych. W zakresie organizacji zasobami mieszkaniowymi lustracja wykazała, że po wykonaniu prac związanych z podziałem gruntu w zasobach Spółdzielni wyodrębniano nieruchomości. Proces ten trwa od 2003 r. i jest przeprowadzany zgodnie z zapisami ustawowymi. Badania lustracyjne nie wykazały nieprawidłowości w zakresie zawieranych umów przekształcania uprawnień do lokali - z lokatorskiego prawa i z własnościowego prawa, w prawo odrębnej własności. Zmiany dotyczące praw do lokali dokonywane były w formie aktów notarialnych.

Stan prawny gruntów jest uregulowany, a nieruchomości gruntowe posiadają urządzone księgi wieczyste.

Dostawa mediów na rzecz Spółdzielni dokonywana jest przez właściwe firmy na podstawie zawartych umów, które szczegółowo określają obowiązki stron, zakres świadczonych usług, sposób rozliczeń i inne niezbędne postanowienia w pełni zabezpieczające interesy Spółdzielni.

Zgodnie z obowiązującym Statutem Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych. Plany sporządzone były z podziałem na poszczególne nieruchomości w ramach pięciu wyodrębnionych organizacyjnie Administracji. Badania lustracyjne wykazały, że Spółdzielnia rozlicza koszty dla każdej nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże. Prowadzona ewidencja księgowa pozwala na określenie kosztów, przychodów oraz wyniku na poszczególnych nieruchomościach. Ujemny wynik na działalności eksploatacyjnej oraz niedobór na zimnej wodzie pokrywany był pożytkami z lokali użytkowych wynajmowanych i z innych wpływów. Zaliczka na pokrycie kosztów energii cieplnej była ustalana w wystarczającej wielkości. Nadwyżka bilansowa w latach objętych lustracją została podzielona każdorazowo przez uprawniony do tego organ. Przeciętny wskaźnik zadłużenia z tytułu lokali mieszkalnych

za okres objęty lustracją wynosił 8,89%, natomiast lokali użytkowych na poziomie 5,81%, w stosunku do rocznego wymiaru opłat. Nie stanowił on zagrożenia utraty płynności finansowej Spółdzielni. Prowadzone działania organów Spółdzielni w zakresie windykacji uznaje się za prawidłowe.

Gospodarka remontowa prowadzona jest prawidłowo. Książki obiektu budowlanego zawierają wpisy rocznych i pięcioletnich przeglądów, określonych ustawą Prawo Budowlane, jak również wpisy przeprowadzonych prac remontowych. Roboty remontowe wykonywano na podstawie planów remontowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Plany te opracowywane były na podstawie rocznych przeglądów zasobów określających ich stan techniczny. Na roboty te zawierano stosowne umowy z wykonawcami wyłonionymi w drodze prawidłowo przeprowadzonych przetargów. Sprawdzone umowy z wykonawcami, wybrane drogą losową, w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni. Finansowanie robót następowało ze środków własnych uzyskanych z odpisów na fundusz remontowy, których wysokość zatwierdziła Rada Nadzorcza w ramach swoich kompetencji, a także z innych źródeł określonych w regulaminie. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie zagadnień finansowo-księgowych.

Spółdzielnia posiada dokumentację stosowanych zasad rachunkowości, w tym Zakładowy Plan Kont, który dostosowany jest do obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz inne unormowania wewnętrzne zapewniające prawidłowe działania służb finansowo-księgowych. Ewidencja kosztów i przychodów prowadzona jest z podziałem na rodzaje kosztów i przychodów oraz na poszczególne nieruchomości. Wynik podlega rozliczeniu zgodnie z unormowaniami regulaminowymi. Rozliczenie wyników finansowych następuje w podziale na wynik z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z działalności gospodarczej. Koszty ogólne Spółdzielni obejmujące koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem i koordynacją całej Spółdzielni, rozliczane są zgodnie z ustaleniami Rady Nadzorczej przy zatwierdzaniu rocznych planów finansowo-gospodarczych. Wypełniając postanowienia

rozdziału VII art. 64 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia corocznie poddawała się badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta. Każdorazowo opinia o sporządzonych sprawozdaniach była pozytywna. Sprawozdania za rok 2015 i 2016 zgłoszono do Krajowego Rejestru Sądowego i złożono w Urzędzie Skarbowym. Realizując postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali, Spółdzielnia kontynuowała proces przekształcania prawa wieczystego użytkowania w prawo własności. Na wnioski członków Spółdzielnia dokonywała przekształceń uprawnień do lokali. Rozliczenia finansowe z tych tytułów były zgodne z obowiązującymi uregulowaniami.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy:

1. W związku ze zmianami z 2017 roku w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych należy uaktualnić statut i regulaminy Spółdzielni.
2. W związku z Rozporządzeniem ogólnym o ochronie danych osobowych podjąć działania zmierzające do wprowadzenia wewnętrznych regulacji w zakresie ochrony danych, dostosowanych do postanowień ww. rozporządzenia.

Przedstawiając powyższe Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze wniosek z przeprowadzonej lustracji winien być przedstawiony 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 wniosku polustracyjnego.

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej

Mieczysław Grodzki