



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

L.dz. 993 /2024



Warszawa, dnia 13.06.2024 r.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„SEGMENT”
ul. Gen. T. Kutrzeby 32
42-200 Częstochowa**

W realizacji umowy z dnia 30.03.2023 roku (aneksy z dnia 27.11.2023r. i 24.01.2024r.) zawartej pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „SEGMENT” w Częstochowie, w dniach od 19.03. do 14.05.2024 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2020 roku do 31.12.2022 roku w zakresie merytorycznym i na warunkach określonych w tej umowie.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.
2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni – statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni, organizacja służb etatowych, struktura organizacyjna Spółdzielni, zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzeń, funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia, rozpatrywanie skarg i wniosków, działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.
4. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali oraz dyspozycja lokalami.
5. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi – stan ilościowy, estetyczno – porządkowy oraz techniczny zasobów mieszkaniowych, koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali, gospodarka lokalami użytkowymi, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, usługi komunalne oraz inne usługi związane z eksploatacją lokali.
6. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości – nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspokajania, finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości, wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.

7. Gospodarka finansowa Spółdzielni – podstawy normatywne gospodarki finansowej, efektywność gospodarki finansowej.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumenty z zakresu zatrudnienia,
- dokumentacja związana z gruntami będącymi we władaniu Spółdzielni,
- dokumenty związane eksploatacją zasobów mieszkaniowych i technicznym utrzymaniem nieruchomości (plany gospodarcze, sprawozdania, umowy, protokoły odbiorów, rozliczenia, faktury),
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonywanych remontów,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach przeprowadzonej lustracji.

Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole. Protokół lustracji nie został podpisany przez Zarząd Spółdzielni z powodu braku tego organu na dzień zakończenia lustracji.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „SEGMENT” w Częstochowie przestrzega postanowień art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze poddając swoją działalność lustracji w zakresie i z częstotliwością określoną tym przepisem. Poprzednia lustracja pełna za okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2019 roku, została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2020 roku. Na podstawie ustaleń tej lustracji Związek dokonał oceny działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem, którą przekazał Spółdzielni w piśmie z dnia 30.12.2020 roku. W podsumowaniu oceny Związek przedstawił następujące wnioski do realizacji przez organy Spółdzielni.

1. dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia kosztów utrzymania zasobów opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.
2. kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali ze szczególnym uwzględnieniem zaległości długoterminowych.
3. rozliczyć fundusz remontowy z właścicielami lokali wyodrębnionych z zasobów Spółdzielni Wspólnot Mieszkaniowych.

Wyniki lustracji przedstawione zostały najbliższemu, po otrzymaniu listu polustracyjnego, Walnemu Zgromadzeniu obradującemu w dniu 29.06.2021 roku, który to organ nie wniósł zastrzeżeń do przedstawionych wyników natomiast nie została podjęta uchwała w tym zakresie, który to wymóg określa art. 38 §1 pkt 3) prawa spółdzielczego. Nie został także spełniony obowiązek informacyjny o realizacji wniosków polustracyjnych określony art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego.

W roku 2020 i 2021 Spółdzielnia poddana była kontrolom zewnętrznym przeprowadzonym przez Powiatową Stację Sanitarno – Epidemiologiczną w zakresie stanu sanitarnego obiektów – nieprawidłowości nie stwierdzono.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał statut o treści uchwalonej przez Walne Zgromadzenie w dniu 19.03.2019 roku, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Częstochowie XVII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 15.07.2019 roku. Statut dostosowany jest do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze niemniej w kilku przypadkach wymaga wyeliminowania sprzeczności z art. 8³ ust.10-12 u.s.m, i doprecyzowania zapisów, co zostało opisane w protokole. Dotyczy to w szczególności postanowień § 126 ust.1, 2, 3 i 4 niezgodnych z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 109 ust. 5 statutu.

Spółdzielnia posiada regulaminy wymagane postanowieniami statutu oraz regulaminy niezbędne ze względów organizacyjnych i gospodarczych, łącznie 14 regulaminów. Spółdzielnia wprowadziła stosowne zmiany do części unormowań wewnętrznych, dostosowując te przepisy do obowiązującego statutu po jego nowelizacji oraz do zmienionego zakresu swej działalności - w okresie objętym lustracją znowelizowane zostały 4 regulaminy.

W latach 2020 i 2022 Walne Zgromadzenia sprawozdawcze za lata 2019 i 2021 nie zostały zwołane z uwagi na ustanowione ustawowo ograniczenia w związku ze stanem epidemii (art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacjami kryzysowymi oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 roku poz. 568, 695).

Lustracja nie wniosła zastrzeżeń do terminu i sposobu zwołania Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 29.06.2021 roku, tj. w ustawowym terminie. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie powiadomienia członków o zebraniu, jak też przestrzegano także prawa członków do wglądu do sprawozdań i projektów uchwał mających być przedmiotem obrad i prawa do wnoszenia dodatkowych spraw do porządku obrad i poprawek do projektów uchwał.

Uchwały ujęte w porządku obrad dotyczyły spraw należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia. Z dokumentacji Walnego Zgromadzenia wynika, że z 12 uchwał poddanych pod głosowanie podjęte zostały jedynie uchwały w sprawie przyjęcia protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia oraz w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2019 i 2020 rok. Pozostałe uchwały nie zostały podjęte wobec niezyskania większości głosów „za”.

W badanym okresie działała Rada Nadzorcza wybrana w 2017 roku, w składzie 4 osobowym, zgodnym z przepisami statutu i uchwałą w określającą skład liczbowy Rady na daną kadencję podjętą na podstawie przepisów statutu.

Kadencja Rady uległa przedłużeniu na podstawie art. 90a przywołanej powyżej ustawy z dnia 31 marca 2020 roku i upłynęła w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia, tj. 15.06.2023 roku.

Ustalenia dotyczące funkcjonowania Rady Nadzorczej oraz stałej Komisji Rewizyjnej zostały przedstawione w protokole lustracji. Wskazują one, że treść podjętych uchwał oraz tematyka posiedzeń nie wykraczały poza ustawowo oraz statutowo określone kompetencje tego organu.

Rada Nadzorcza sprawowała zgodnie z zakresem swoich kompetencji funkcje kontrolną, nadzorczą i normotwórczą, a Komisja Rewizyjna przeprowadzała kontrole i analizy w sprawach wyszczególnionych w protokole lustracji. Wnioski i oceny Komisji Rewizyjnej z badania sprawozdania finansowego i przeprowadzonych kontroli były następnie przedmiotem obrad posiedzeń plenarnych Rady.

Rada Nadzorcza opracowywała roczne sprawozdania ze swej działalności i przedstawiała je do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu. Za rok 2020 roczne sprawozdanie Rady Nadzorczej zostało przyjęte. Członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach stosownie do postanowień statutu i przepisów art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu w związku z przejściem na emeryturę Z-cy Prezesa zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych. Zarząd zgodnie z przedmiotem działania określonym dla tego organu realizował zadania związane z kierowaniem i zarządzaniem Spółdzielnią. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych dotyczących obradowania, zakresu działania i dokumentowania posiedzeń.

Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z przepisami prawa i nie wykraczały poza statutowo i ustawowo określone kompetencje tego organu. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia i przechowywania dokumentacji pracy Zarządu.

Struktura organizacyjna przyjęta uchwałą Rady Nadzorczej dostosowana jest do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego.

Akta pracownicze są kompletne, sposób ich prowadzenia odpowiada wymogom określonym w rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10.12.2018 roku - Spółdzielnia dostosowała sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej do wymogów wprowadzonych tym przepisem. Część B akt osobowych zawiera całość wymaganej przepisami dokumentacji związanej ze stosunkiem pracy.

Zasady wynagradzania normuje regulamin wynagradzania, chociaż Spółdzielnia ze względu na stan zatrudnienia nie ma ustawowego obowiązku wdrożenia takich unormowań. Lustracja nie wykazała przypadków naruszenia przez Spółdzielnię jako pracodawcę przepisów z zakresu prawa pracy.

Średnioroczna liczba zatrudnionych (w etatach) oraz wielkość środków na wynagrodzenia nie przekraczały limitów określonych przez Radę Nadzorczą w planach finansowo – gospodarczych.

Lustracja nie stwierdziła przypadków niewłaściwego funkcjonowania systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia. Spółdzielnia przestrzega przepisów o ochronie danych osobowych, wdrożyła system ochrony danych oraz stosowną dokumentację.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, natomiast w toku ustaleń z Gminą Częstochowa pozostaje sprawa przekształcenia wieczystego użytkowania działek pod garażami w prawo własności w celu ujednoczenia prawa do tych gruntów. Jest to niezbędne dla realizacji wniosków członków o przeniesienie własności garaży, co opisano w protokole lustracji.

Badania dotyczące spraw członkowsko-lokalowych nie wykazały nieprawidłowości poprawność działań Zarządu w tym zakresie. Dokumentacja członkowska oraz rejestry wymagane Prawem spółdzielczym są właściwie prowadzone.

Na dzień 31.12.2022 roku zasoby Spółdzielni stanowił 1 budynek jednorodzinny, 13 lokali mieszkalnych w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe, 4 lokale użytkowe i 72 garaże oraz działki wraz infrastrukturą przeznaczone do wspólnego korzystania, o łącznej powierzchni 22.040 m². Na przestrzeni lat 2020-2022 zasoby uległy zmniejszeniu o 2 lokale mieszkalne i 2 lokale użytkowe, co wynikało z realizacji wniosków członków o przeniesienie własności tych lokali.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane we właściwym stanie porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Sposób organizacji przez Spółdzielnię pracy podmiotów zewnętrznych świadczących usługi w zakresie utrzymania czystości oraz bieżącej konserwacji zapewnia utrzymanie właściwego stanu technicznego i porządkowego zasobów.

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali zostały określone w stosownym regulaminie, przy czym z uwagi na zmiany w stanie zasobów Spółdzielni wynikające z powstawania Wspólnot Mieszkaniowych postanowienia regulaminu były stosowane w ograniczonym zakresie, co zostało szczegółowo opisane w protokole lustracji.

Spółdzielnia nie ma zawartych umów o dostawę mediów i od 2020 roku nie rozlicza z członkami kosztów dostawy mediów i usług komunalnych. Członkowie zajmujący lokale o statusie własnościowego prawa do lokalu we Wspólnotach wyodrębnionych ze Spółdzielni są rozliczani za pośrednictwem Zarządców tych Wspólnot, natomiast członkowie posiadający własnościowe prawa do garaży i członek posiadający własnościowe prawo do domu jednorodzinnego mają we własnym zakresie zawarte umowy o dostawę mediów. Spółdzielnia rozlicza z nimi tylko koszty zależne od Spółdzielni, z członkami posiadającymi lokale mieszkalne we Wspólnotach i właścicielami lokali niebędącymi członkami - z tytułu eksploatacji

i utrzymania mienia Spółdzielni służącego do wspólnego korzystania, stosownie do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 4 ust. 4).

Na podstawie przedstawionej w protokole dokumentacji rozliczeniowej kosztów utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie naliczania przez Spółdzielnię obciążeń właścicieli odrębnych lokali z tego tytułu.

Wyniki finansowe Spółdzielni w obrębie działalności eksploatacyjnej ukształtowały się następująco:

2020 rok

- utrzymanie i eksploatacja nieruchomości - nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 247.714,46 zł, odniesiona na konto rozliczeń międzyokresowych;
- działalność pozostała - zysk brutto - 23.971,69 zł, uchwała w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej - nie została podjęta;

2021 rok

- utrzymanie i eksploatacja nieruchomości - nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 340.970,49 zł, odniesiona na konto rozliczeń międzyokresowych,
- działalność pozostała - zysk brutto - 268.978,21 zł, uchwała w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej – nie została podjęta;

2022 rok

- utrzymanie i eksploatacja nieruchomości - nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 201.234,44 zł, odniesiona na konto rozliczeń międzyokresowych;
- działalność pozostała - zysk brutto - 18.268,52 zł, uchwała w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej – nie została podjęta.

Projekty uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych oraz przeznaczenia nadwyżek bilansowych na zasilenie przychodów gospodarki zasobami, przedstawione Walnym Zgromadzeniom, które odbyły się w dniach 29.06.2021 roku i 15.06.2023 roku, nie uzyskały większości głosów.

Zadłużenia od lokali mieszkalnych z tytułu opłat za ich użytkowanie w kwotach bezwzględnych oraz wskaźniki będące stosunkiem kwoty zadłużenia do rocznego wymiaru opłat od tych lokali w poszczególnych latach objętych badaniem ulegały obniżeniu i kształtowały się następująco:

- 2020 rok – 68.516,42 zł tj. 10,72% wymiaru opłat,
- 2021 rok – 57.108,79 zł tj. 8,80 % wymiaru opłat,
- 2020 rok – 41.602,59 zł tj. 5,70 % wymiaru opłat.

Jak wykazano w protokole lustracji znaczącą część zadłużeń w opłatach stanowią zadłużenia wielomiesięczne (74,09% na koniec roku 2020).

W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zaległości na dzień 31.12. każdego roku objętego lustracją wynosił:

- 2020 rok – 2.073,92 zł tj. 4,79 % wymiaru opłat,
- 2021 rok – 12.229,07 zł tj. 42,69 % wymiaru opłat,
- 2022 rok – 3.630,22 zł tj. 11,84 % wymiaru opłat.

Niemal całość zaległości w opłatach od tych lokali stanowiły zadłużenia krótkoterminowe - do 2 miesięcy. Na koniec 2022 roku zaległości długoterminowe od lokali użytkowych nie występowały.

Pomimo generalnie pozytywnej oceny w odniesieniu do windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych Związek wskazuje na konieczność kontynuowania działań windykacyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię, szczególnie w obrębie zadłużeń długoterminowych od lokali mieszkalnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni w zakresie gospodarki lokalami użytkowymi, a w zawartych umowach najmu interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zespołów garaży stanowiące podstawę do określenia potrzeb remontowych. Zakres tych przeglądów i kontroli technicznych opisany w protokole lustracji spełniał wymogi obowiązujących przepisów, a kompletność i sposób prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego nie budzi zastrzeżeń.

W badanym okresie Spółdzielnia poniosła nakłady na remonty w wysokości: 59.374,10 zł w roku 2020, 4.184,32 zł w roku 2021, a w roku 2022 nie wykonywano żadnych remontów. Zrealizowane remonty zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego, którego stan na koniec 2022 roku wynosił 101.836,73 zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni bez stosowania procedur określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni - ze względu na wartość zawieranych umów nie przekraczającą regulaminowej kwoty, powyżej której obowiązują procedury przetargowe.

Umowy zawarte z tymi wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni poprzez postanowienia wskazane w protokole lustracji. Zastrzeżeń nie budził realizacja tych umów, jak również sposób dokumentowania i rozliczania robót remontowych oraz sprawowanie nadzoru nad wykonywanymi pracami.

Ewidencja księgowa Spółdzielni była prowadzona w oparciu o dokumentację przyjętych zasad (politykę) rachunkowości, spełniającą wymogi ustawy o rachunkowości. Terminowo i prawidłowo sporządzano sprawozdania finansowe. Zostały one zbadane i pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Rewizyjną i Radę Nadzorczą.

Sprawozdania finansowe za lata 2020, 2021 i 2022 nie zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia, które odbyły się w dniu 15.06.2021 roku i w dniu 29.06.2023 roku. Obowiązek złożenia sprawozdań finansowych do KRS został wypełniony.

Spółdzielnia nie miała zaległych zobowiązań ani o charakterze publiczno – prawnym, ani wobec dostawców robót i usług. Niemniej utrzymująca się nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wykazywana w bilansie w pozycji „rozliczenia międzyokresowe”, może spowodować pogarszanie się wskaźników ekonomicznych w przyszłości.

Sprawy zgłoszone przez członków Spółdzielni, bezpośrednio do Związku, jak też za pośrednictwem Ministra Rozwoju i Technologii zostały zbadane w ramach obowiązującej instrukcji lustracyjnej i ramowego konspektu lustracji, a ustalenia w tym zakresie zawiera część 6 protokołu lustracji. Ustalenia dotyczą tych zagadnień, które mogły być zbadane w trybie lustracji, mieściły się w zakresie rzeczowym i czasowym określonym w umowie o lustrację i nie były objęte postępowaniem sądowym – zgodnie z instrukcjami lustracyjnymi Krajowej Rady Spółdzielczej oraz ZRSMRP sprawy będące przedmiotem postępowania sądowego, organów ścigania oraz kontroli uprawnionych instytucji są wyłączone z badania lustracyjnego. Dodać jednak należy, że sądy nie podzieliły stanowiska członków, właścicieli mieszkań, o nieprawym obciążaniu ich przez Spółdzielnię opłatami na pokrycie kosztów utrzymania mienia wspólnego i wysokości tych opłat.

Sprawy z powództwa Spółdzielni o zapłatę kwestionowanych należności (wniesione także we wcześniejszym okresie) rozstrzygnięte zostały na korzyść Spółdzielni. W badanym okresie Sąd Rejonowy w Częstochowie wyrokiem z dnia 06.10.2022 roku, sygn. akt XII C 1774/20 zasądził należności na rzecz Spółdzielni, a wniesiona przez pozwanych apelacja została oddalona przez Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 15.06.2023 r., sygn. akt VI Ca 1115/22.

Nie stwierdzono także przypadku zbycia nieruchomości bez stosownej uchwały uprawnionego organu. Walne Zgromadzenie w 2019 roku, tj. poza okresem objętym lustracją podjęło 6 uchwał w sprawie zbycia 6 lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni, z czego w badanym okresie zrealizowano jedną uchwałę dotyczącą zbycia lokalu przy ul. Kutrzeby 32/31. Dla określenia wartości lokalu został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy, lokal został zbyty w drodze przetargu.

Lustratorzy nie odnieśli się natomiast do zarzutów o fałszowanie dokumentów czy wprowadzaniu w błąd sądów i urzędów, niemających odzwierciedlenia dokumentacyjnego bądź wymagających bardzo szczegółowych analiz i postępowań wyjaśniających, co nie tylko wykracza poza zakres przedmiotowy i czasowy lustracji, lecz także poza zakres uprawnień lustratorów, którzy nie są upoważnieni do prowadzenia badań metodą dochodzeniowo-śledczą.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby – oprócz potrzeby kontynuacji działań windykacyjnych – organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Przestrzegać postanowień art. 38 § 1 pkt 3) oraz art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące podejmowania przez Walne zgromadzenie uchwał w sprawie wniosków polustracyjnych oraz corocznego informowania Związku i Walnego Zgromadzenia o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Wprowadzić zmiany statutu Spółdzielni w celu usunięcia przepisów sprzecznych z prawem i niespójnych, wskazanych w protokole lustracji oraz rozważyć uproszczenie statutowych procedur wyboru Rady Nadzorczej.

3. W celu zapewnienia pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dokonać analizy ponoszonych w tym zakresie kosztów i podjąć działania ukierunkowane na regulację wysokości stawek opłat dla poszczególnych nieruchomości do poziomu poniesionych kosztów.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.
Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w wniosków.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski