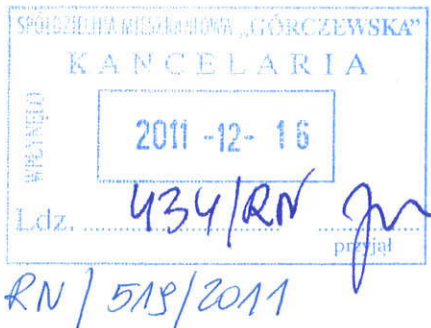


KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

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



Warszawa, dnia 12.12.2011 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„GÓRCZEWSKA”
ul. Doroszewskiego 4
01-318 WARSZAWA**

L. Dz. PR-52/155/2011/BM

Stosownie do postanowień art. 91 ustawy¹ a także „Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych” uchwalonej w dniu 01.07.2010 r. przez Zgromadzenie Ogóle Krajowej Rady Spółdzielczej na mocy delegacji ustawowej zawartej w art. 91 § 4 cyt. ustawy, Krajowa Rada Spółdzielcza niniejszym przekazuje syntetyczną ocenę działalności organizacyjno – gospodarczej Spółdzielni wynikającej z ustaleń przeprowadzonej w okresie 2.11.2010 r.–21.01.2011 r. oraz 27.06 – 25.11.2011 r. (z przerwami) na zlecenie Spółdzielni, pełnej lustracji, obejmującej całokształt jej działalności za okres od 1.07.2007 r. do 30.06.2010r.

Ustalenia lustracji wskazują, iż zgodnie ze Statutem Spółdzielni kontynuuje działalność eksploatacyjną posiadanych zasobów.

Dotychczasowa działalność inwestycyjna zakończona została i ostatecznie rozliczona w 2009 r.

W związku z objęciem spółdzielczości mieszkaniowej, podatkiem dochodowym od osób prawnych i dokonanymi zmianami w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych² – Spółdzielnia w ramach działalności eksploatacyjnej sprecyzowała pojęcie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wydzieliła działalność gospodarczą podlegającą opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Na pozytywną ocenę zasługuje kontynuowanie prowadzenia przez Spółdzielnię w ramach działalności gospodarczej - działalności społeczno kulturalnej na rzecz mieszkańców w funkcjonujących na terenie Spółdzielni placówkach. Działalność ta, bowiem w spółdzielczości mieszkaniowej coraz częściej jest niedoceniana i ograniczana.

¹ Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).

² Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).

W zakresie podstaw prawnych i formalno organizacyjnych, funkcjonowania Spółdzielni, ustalenia lustracji wskazują, iż po wyjątkowo długo trwających pracach redakcyjnych nad postanowieniami Statutu w celu dostosowania jego treści do zmian wprowadzonych ustawą z dn.14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, a następnie rozpatrywaniu projektów zmian na trzech kolejnych Zebraniach Przedstawicieli Członków – doprowadzono do podjęcia skutecznej uchwały przez ZPCz obradującego w dniu 15.11.2008 r. zatwierdzającej ostateczny tekst Statutu Spółdzielni, który stosownym postanowieniem Sądu uzyskał w dniu 20.03.2009 r. rejestrację w KRS.

Bliższa analiza treści postanowień Statutu wykazała, iż Spółdzielnia nie ustrzegła się jednak od paru nietrafnych zapisów Statutu, które nie odpowiadają przepisom ustawowym bądź wzajemnie są ze sobą sprzeczne.

Prowadzona przez Spółdzielnię działalność poza zasadniczymi regułami określonymi Statutem doprecyzowana jest wewnętrznymi unormowaniami prawnymi w postaci regulaminów bądź zasad uchwalanych z delegacji statutowej przez właściwe organy samorządowe. Niemal wyłączną rolę w tym zakresie Statut Spółdzielni przyznaje Radzie Nadzorczej. Mimo, iż Spółdzielnię charakteryzuje wielość wewnętrznych uregulowań prawnych jej funkcjonowania to jednak ustalenia lustracji wskazują na potrzebę wprowadzenia szeregu korekt, uzupełnień i aktualizacji niektórych z nich, a także podjęcia formalnych decyzji o anulowaniu poprzednio obowiązujących.

W okresie objętym lustracją szczególnie zauważalnym był brak jednolitych i spójnych uregulowań wewnętrznych związanych z funkcjonowaniem w Spółdzielni wielu funduszy remontowych bez sprecyzowanych zasad ich tworzenia i gospodarowania. Stan taki, a także rozbieżności ustaleń między regulaminem gospodarki finansowej, zasadami polityki finansowej oraz przyjętego do stosowania w Spółdzielni Zakładowego Planu Kont – były powodem rozbieżnych poglądów i stanowisk nie wykluczając sporów mieszkańców osiedli Spółdzielni.

Ustalenia lustracji w zakresie prawidłowości funkcjonowania i wypełniania statutowych zadań organów samorządowych Spółdzielni wskazują, iż generalnie wykonywały one swoje funkcje w ramach przewidzianych Statutem ich kompetencji.

Przygotowanie, procedurę zwoływania obrad ZPCz a od 2009 r. Walnych Zgromadzeń, ich przebiegu i dokumentacji z tym związanej uznajemy za prawidłową, a podejmowane uchwały nie wykraczały poza ustawowe i statutowe kompetencje tego organu. Uwagę zwraca jednak fakt zaniedbań i dopuszczeniu do procedowania poszczególnych części WZ w/g odmiennego porządku obrad, bądź podejmowania uchwał o treści innej niż ujętej w projekcie. Skutkiem tego było to, iż decyzje i uchwały WZ nie mogły zostać uznane jako skuteczne/np. WZ z czerwca 2009 i 2010r./. W badanym okresie miała miejsce sytuacja zwołania w 2009r. WZ przez Krajową Radę Spółdzielczą jako spełnienie żądania wymaganej liczby członków Spółdzielni, jednakże w ramach obrad nie zdołano podjąć skutecznie żadnej uchwały.

Z obszernej i prawidłowo prowadzonej dokumentacji pracy Rady Nadzorczej i jej Komisji wynika, że zakres zainteresowań działalnością Spółdzielni, zgłaszane uwagi i podejmowane decyzje wskazują na realizację statutowych funkcji nadzorczo – kontrolnych przez ten organ. Nie sposób jednak zauważyć, iż w badanym okresie występowały w składzie Rady Nadzorczej różne poglądy dotyczące zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni, a także, co do ocen personalnych zarówno w składzie osobowym RN jak i Zarządu Spółdzielni. Było to jedną z przyczyn rezygnacji niektórych osób z członkostwa w RN.

Szczególnym problemem zaistniałym w okresie objętym lustracją i występującym nadal jest brak zapewnienia ze strony Rady Nadzorczej stałej obsady personalnej Zarządu Spółdzielni. Jak wynika z ustaleń lustracji na przestrzeni okresu do jej zakończenia funkcje w Zarządzie pełniło czasowo 20 osób w tym 8 osób na zasadzie oddelegowania do ich pełnienia członków Rady Nadzorczej

Istotnym faktem zaistniałym w Spółdzielni był wyrok Sądu Apelacyjnego z dn.21.12.2010 r. przesądzający o nieistnieniu uchwały ZPCz z dn. 28.06.2008 r. o wyborze Rady Nadzorczej, a za tym RN wybrana w 2008 r. realnie przestała funkcjonować 21.12.2010 r.

W okresie objętym lustracją podejmowane przez RN decyzje i uchwały poprzedzane były opiniami i wnioskami właściwych Komisji stałych i czasowych RN. Ujęte w protokole z lustracji uwagi, co do kompetencji RN w podejmowaniu niektórych uchwał wynikają raczej z niedoprecyzowania przewidzianych w statucie oraz Regulaminie RN zakresu kompetencji.

Z tytułu udziału w posiedzeniach organów samorządowych ich członkowie pobierają wynagrodzenia miesięczne określone postanowieniami Statutu. Łączna kwota wypłat z tego tytułu za lata 2007 – 2010 wyniosła 626 tys. zł.

Co do oceny pracy Zarządu Spółdzielni – KRS uwzględniając tak liczne i ciągle zmiany w jego składzie nie jest w stanie podać jednoznacznej w tym zakresie opinii. Tym nie mniej ustalenia lustracji pozwalają generalnie uznać pracę Zarządu Spółdzielni, jako organu zarządzającego jej działalnością jako prawidłową, a zaangażowanie osób czasowo pełniących funkcje w Zarządzie w realizacji zadań Spółdzielni – jako właściwe.

Ustalenia lustracji dotyczące działalności Rad Osiedli /poprzednio Komitetów Zespołów Mieszkaniowych/wskazują, że organy te tematycznie realizowały zadania określone Statutem przy zachowaniu zasad organizacji pracy i jej dokumentowania wynikających z regulaminu pracy tego organu.

Podobna ocena odnosi się do działalności Komitetów Nieruchomości, choć doradczy i pomocniczy charakter pracy tego organu nie trafnie został rozszerzony o możliwości wykonywania czynności nadzorczo – kontrolnych działalności Spółdzielni.

Struktura organizacyjna Spółdzielni i zasady funkcjonowania biura Zarządu a także 3-ch Administracji Osiedli na przestrzeni okresu objętego lustracją uległy niewielkim zmianom i związane były głównie z końcową fazą

działalności inwestycyjnej i zmianami w organizacji działalności gospodarczej Spółdzielni, podlegającej od 2007 r. opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Stan zatrudnienia na przestrzeni badanego okresu nie ulegał większym zmianom i był znacznie niższy od przewidywań struktury organizacyjnej.

W związku z przyjęciem uchwałą RN w czerwcu 2011 r. nowej struktury organizacyjnej, niezbędnym będzie ustalenie nowego regulaminu organizacyjnego Spółdzielni, bowiem dotychczasowy uchwalony w 2002r. nie korespondował ustaleniami struktury poprzedniej uchwalonej w 2009r.

Prawidłowo prowadzona jest dokumentacja osobowa pracowników, świadcząca o przestrzeganiu reguł prawa pracy.

W odniesieniu do organizacji zarządzania zasobami mieszkaniowymi uznać należy, iż została ona ukształtowana odpowiednimi uchwałami Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawie struktury organizacyjnej, z których wynika, że zarządzanie zasobami mieszkaniowymi prowadzone jest bezpośrednio przez Zarząd Spółdzielni, a odpowiedzialnym za nadzór i kontrolę funkcjonalną nad Administracjami Osiedli sprawuje Z-ca Prezesa ds. eksploatacji /a od lutego 2009 r. Z-ca Prezesa ds. technicznych i eksploatacji poprzez komórki funkcjonalne biura Zarządu Spółdzielni/.

W badanym okresie Zarząd Spółdzielni podjął szereg skutecznych działań w celu uporządkowania stanu prawnego gruntów będących we władaniu i posiadaniu Spółdzielni. Dokonano podziału działek na poszczególne nieruchomości, co umożliwiło podjęcie uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali w tych nieruchomościach.

Dokumentacja stanu i ruchu członków Spółdzielni, prowadzona jest w sposób kompletny, bieżący i przejrzysty. Wszelkie zmiany w stanie liczbowym członków i przysługujących uprawnieniach do lokali są należycie dokumentowane i ewidencjonowane.

Prawidłowo realizuje Spółdzielnia obowiązki wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przekształceń praw do lokali. Tylko w odniesieniu do nieruchomości Wyki 1 i 9 oraz Drogomińska 5 nie podjęto jeszcze uchwał określających przedmiot odrębnej własności z uwagi na nieuregulowany w pełni stan prawny gruntów. Uchwała w tej sprawie dot. nieruchomości Powstańców Śl. 61/63 zaskarżona została do sądu i czeka na rozstrzygnięcie. Co do wszystkich pozostałych nieruchomości Spółdzielnia dysponuje pełną dokumentacją umożliwiającą bieżącą realizację wniosków uwłaszczeniowych uprawnionych osób, z możliwości tych skorzystało dotychczas blisko 3 tyś. uprawnionych, t.j. 38% ogółu lokali Spółdzielni. Prawidłowo przebiega procedura postępowania w zakresie zbywania lokali wolnych w sensie prawnym i fizycznym. Nadal jednak istnieje w Spółdzielni zjawisko odnoszące się do kilkudziesięciu lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym lecz fizycznie zajętych, a wykonanie zasądzonych eksmisji napotyka uzasadnione przeszkody natury prawnej.

Ustalenia lustracji w zakresie zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazały, iż działalność ta prowadzona jest, na podstawie uchwalanych przez Radę Nadzorczą, stosownie do postanowień statutu rocznych planów rzeczowo – finansowych.

Bliższe ustalenia lustracji zawierają jednak szereg uwag dotyczących trybu opracowywania i uchwalania tych planów. Zastrzeżenia i uwagi w tym zakresie zgłaszały również Komitety Nieruchomości i Rady Osiedli, co znajduje potwierdzenie w dokumentach pracy tych organów.

Uwagi te sprowadzają się do;

- braku jednoznacznego i obowiązującego uregulowania procedury sporządzania i uchwalania rocznego planu gospodarczo – finansowego obejmującego m.in. terminy ustalania przez Zarząd wytycznych do planu dla Administracji Osiedli, opracowania projektu planu, przekazania go do Rady Osiedla i po jego przyjęciu /§144¹ ust.1 pkt 2 i 5 Statutu/ złożenia Zarządowi Spółdzielni. W dalszej kolejności terminu sporządzenia przez Zarząd projektu planu Spółdzielni i przedłożenia do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej w terminie np. do końca kwietnia danego roku. Dotychczasowa procedura uchwalania planów powoduje, że późne terminy ich uchwalania odbiegają od celu, jakiemu służyć ma plan, tym bardziej, iż ulegają one późniejszym korektom sięgającym nawet miesiąca grudnia roku planowanego,
- zjawiska skutecznego kwestionowania przez Komitety Nieruchomości wykonywania niektórych pozycji rzeczowego zakresu remontów ujętych w planie, mimo iż potrzeba ich wykonania była na etapie opiniowania projektu planu - akceptowana,
- braku jednolitej formy sporządzanych rocznych planów gospodarczo - finansowych, a okresowe analizy wykonania planów sporządzane przez służby pracownicze Zarządu Spółdzielni przyjmują jeszcze inny układ rodzajowy kosztów, co w konsekwencji powoduje nieporównywalność wyników w czasie.

W odniesieniu do zagadnień finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi stwierdzić należy, iż dotychczasowa wysokość płać eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w badanym okresie ustalana była i stosowana na poziomie nie pokrywającym wysokości faktycznie ponoszonych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Następstwem tego stanu były znaczne niedobory w tej działalności za każdy okres rozliczeniowy lat objętych badaniami lustracyjnymi.

Począwszy od 2009 r. nastąpiło zróżnicowanie wysokości opłat dla poszczególnych nieruchomości na pokrycie kosztów ich eksploatacji i utrzymania oraz zaliczek na media, natomiast stawka eksploatacji pozostała bez zmian na poziomie dotychczasowym tj. 1.40 zł/m² dla członków i 2.10 zł/m² dla nie członków. Utrzymywanie na niezmiennym poziomie wysokości stawek eksploatacyjnych dla każdej nieruchomości zakłada już w sobie dofinansowanie występującego od lat niedoboru wpływów nad kosztami z dodatnich wyników z działalności gospodarczej. Spółdzielnia, bowiem korzystała i nadal korzysta z zapisów art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który dopuszcza przeznaczanie pożytków z innych przychodów z działalności gospodarczej na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Niepokojącym zjawiskiem jest nadal wysoki rozmiar zadłużeń w terminowym regulowaniu należnych Spółdzielni opłat od użytkowników zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych. W badanym okresie zadłużenie od lokali mieszkalnych utrzymuje się w granicach 12% rocznego wymiaru opłat za te lokale, przy czym o sytuacji tej stanowią głównie zaległości, przekraczające okres 12-tu miesięcy w większości objęte prawomocnymi wyrokami sądowymi. Podobna sytuacja dotyczy najemców lokali użytkowych, choć wskaźnik zadłużeń, o którym wyżej mowa z 19% w 2008r. na koniec 2010r. obniżył się do 12,5%. Z ustaleń lustracji wynika, iż trudno jest zarzucić organom samorządowym Spółdzielni, brak przeciwdziałań temu zjawisku. Możliwe do stosowania sposoby zmierzające do pomniejszenia stanu zadłużeń nie odnoszą spodziewanych efektów.

Ustalenia lustracji wykazały prawidłowość unormowań stosunków umownych z podmiotami gospodarczymi świadczącymi usługi komunalne, a także ich realizacji i rozliczeń z tym związanych.

Ustalenia lustracji w zakresie prowadzonych remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych pozwalają na ogólną opinię o należytej dbałości Spółdzielni o właściwy stan techniczny budynków i ich urządzeń technicznych. Czynności nadzoru technicznego nad eksploatowanymi budynkami znajdują odpowiednie udokumentowanie w zapisach prowadzonych ksiąg obiektów budowlanych zgodnie z wymogami określonymi prawem budowlanym. Pozytywnie oceniamy dbałość i zapewnienie dokonywanych w ustawowych terminach okresowych przeglądów drożności instalacji przewodów kominowych i wentylacyjnych, a także szczelności instalacji gazowej i sprawności instalacji elektrycznej.

Podstawą sporządzania rocznych planów rzeczowo – finansowych remontów są ustalenia ustawowo dokonywanych przez uprawnione podmioty w cyklu 5-cio letnim przeglądów technicznych wszystkich budynków. Ustalony w tym trybie zakres rzeczowy potrzeb remontowych aktualizowany jest w drodze dokonywania we własnym zakresie przez Administrację Osiedli wiosennych bądź jesiennych przeglądów dodatkowych.

Dla zapewnienia prawidłowego przebiegu realizacji remontów oraz usprawnienia procesu sporządzania rocznych planów realizacji robót, niezbędną wydaje się być potrzeba opracowania w ramach Administracji Osiedli bilansu potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości wraz z oceną stopnia pilności /kolejności/ ich realizacji w ramach posiadanych środków finansowych. Opracowań takich Administracja Osiedli nie posiadają.

Finansowanie remontów odbywało się w ramach różnych funduszy remontowych funkcjonujących w Spółdzielni, przy czym dopiero w 2009 r. po dokonaniu wewnętrznych rozliczeń funduszy ustalono stan funduszy remontowych dla poszczególnych nieruchomości pozostawiając, jako aktualną ewidencję Centralny Fundusz Remontowy do czasu jego ostatecznego rozliczenia, ewidencję Funduszu Remontowego lokali użytkowych i rezerwy Zarządu oraz ewidencję Funduszu Remontowego dźwigów i parkingów. Jak już wspomniano wyżej w badanym okresie

funkcjonowanie poszczególnych funduszy remontowych nie było uregulowane wewnętrznymi zasadami ich tworzenia i gospodarowania.

Źródłem tworzenia funduszy remontowych pozostaje nadal stawka odpisu na ten cel w ramach opłat eksploatacyjnych na niezmiennym od lat poziomie w wysokości 0.95 zł/m² p.u. lokalu.

Dokonana w ramach lustracji wizytacja stanu techniczno – porządkowego niektórych losowo wybranych nieruchomości nie wykazała większych zaniedbań.

Podstawową formą wykonawstwa robót remontowych są zlecenia i umowy z wykonawcami zewnętrznymi. Ustalenia lustracji na podstawie losowo wybranych transakcji nie wykazały większych uchybień i nieprawidłowości w zakresie trybu wyboru wykonawców, zawierania umów oraz odbioru i rozliczeń za wykonane roboty.

W zakresie zagadnień ekonomiczno – finansowych działalności Spółdzielni na przestrzeni badanego okresu doprowadzono do uporządkowania tego odcinka działalności w drodze uchwalenia i przyjęcia do stosowania w 2009 r. wewnętrznych uregulowań w postaci Regulaminu gospodarki finansowej, Zasad polityki rachunkowości, a w 2010r. Zakładowego planu kont, które to uregulowania dostosowane zostały do zmienionych warunków organizacyjno – ekonomicznych spółdzielczości mieszkaniowej, jakie zaistniały w uregulowaniach ustawowych w roku 2007.

Niepokojącym zjawiskiem, jakie wystąpiło w Spółdzielni w okresie objętym lustracją jest nie zatwierdzenie sprawozdań finansowych /bilansów/za rok 2008 i 2009. Spółdzielnia podlega corocznemu badaniu rocznych sprawozdań finansowych zgodnie z wymogami art. 64 ustawy³, i sprawozdania te były badane przez profesjonalne firmy uprawnione do badań sprawozdań finansowych. Wydane Opinie biegłych rewidentów wraz z Raportami były pozytywne, a mimo to Walne Zgromadzenia w roku 2009 i 2010 mimo pozytywnych rekomendacji Rady Nadzorczej nie zatwierdziły tych sprawozdań.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, co wynika ze sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2010 r. Zawarte w sprawozdaniu dane wskazują, że wysokość posiadanych środków pieniężnych jest znacznie wyższa od wysokości wykazanych zobowiązań, a za tym Krajowa Rada Spółdzielcza nie dostrzega zagrożenia w płynności finansowej Spółdzielni a tym samym dalszej kontynuacji prowadzonej działalności.

Podając powyższą, syntetyczną ocenę działalności Spółdzielni do wiadomości jej organów samorządowych, Krajowa Rada Spółdzielcza w celu usunięcia występujących uchybień i nieprawidłowości oraz usprawnienia dalszej działalności Spółdzielni przekazuje do realizacji następujące wnioski polustracyjne;

³ Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późn. zm.).

1. W zakresie uregulowań podstaw formalno – prawnych funkcjonowania Spółdzielni dokonać niezbędnych korekt w treści postanowień aktualnego Statutu Spółdzielni, o których mowa w cz. I ust.1 p.1.1./str.5-6 prot. z lustr./.

Ponadto w nawiązaniu do uwag zawartych w protokóle z lustracji rozważyć potrzebę dokonania korekt postanowień Statutu w odniesieniu do;

- § 137 ust.1 p.2 dot. błędnego ograniczenia uprawnień decyzyjnych Zarządu w sprawach członkowsko – mieszkaniowych,
- §§ 133,137 i 144 w zakresie jednoznacznego zdecydowania jaki organ samorządowy uchwała wysokości opłat za używanie lokali,
- § 146 w kierunku pozostawienia Komitetom Nieruchomości, wyłącznie charakteru organu doradczo – pomocniczemu dla Rad Osiedli/str.45 prot./.

2. Wykorzystując uwagi zawarte w cz.I ust.1 pkt 1.3. a ujęte na str.7-18 prot./dotyczące wewnętrznych unormowań prawnych /regulaminów, zasad/ regulujących funkcjonowanie Spółdzielni – wprowadzić niezbędne korekty polegające na uzupełnieniu i aktualizacji niektórych z nich, opracowań brakujących, a także podjąć decyzje o anulowaniu poprzednio obowiązujących w trybie przewidzianym Statutem Spółdzielni.

Szczególna potrzeba odnosi się do uregulowań zasad tworzenia i gospodarowania funduszy remontowych jakie aktualnie funkcjonują w Spółdzielni w korespondencji z Regulaminem Gospodarki Finansowej Spółdzielni, Polityką Rachunkowości i Zakładowym Planem kont.

3. Zabezpieczyć w ramach procedury obrad Walnego Zgromadzenia oraz ich dokumentowania;

- wymogu obradowania poszczególnych części WZ wg tego samego porządku obrad i przebiegu głosowania nad identyczną treścią projektów uchwał,
- sporządzania sumarycznego protokołu z obrad poszczególnych części WZ w terminie zgodnym ze Statutem.

4. W nawiązaniu do treści wniosku ujętego w pkt. 2 oraz ustaleń lustracji dot. działalności Rady Nadzorczej i jej kompetencji;

- a/ ustalić obowiązujący harmonogram czynności dot. procedury i form sporządzania rocznych projektów planu gospodarczo – finansowego Administracji Osiedli/w tym ich części dot. planu remontów/, przekazywania ich do Zarządu celem sporządzenia projektu planu zbiorczego SMG i przedkładania do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.

Jednocześnie uściślić jednolite i obowiązujące zasady i formę sporządzania okresowych sprawozdań z wykonania planów rocznych.

- b/ rozważyć możliwość przekazania większych uprawnień /kompetencji/ i zakresu odpowiedzialności Kierownictwom Administracji Osiedli w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi, dostosowując w tym celu Regulamin Organizacyjny Spółdzielni. Dalsze rozważania związane z potrzebą wyodrębnienia organizacyjnego i finansowego poszczególnych Osiedli prowadzone dotychczas przez organy samorządowe Spółdzielni winny być kontynuowane.
 - c/ stosownie do postanowień ustawy o rachunkowości przyjąć zasadę wstępnego badania rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni przez Radę Nadzorczą, a ewentualne uwagi wynikające z tego badania przekazywać Biegłemu Rewidentowi badającemu sprawozdanie finansowe za dany rok obrotowy celem ustosunkowania się do nich/str.106 – 107 prot./.
5. Opracować i zatwierdzić Regulamin Organizacyjny Spółdzielni uwzględniający zmiany struktury organizacyjnej wprowadzonej uchwałą RN nr 34 z dn.26.07.2011r.
 6. Podjąć decyzje, co do zagospodarowania 4 lokali wolnych w sensie prawnym uzyskanych w wyniku dokonanych adaptacji pomieszczeń wspólnych oraz 2-ch innych lokali /cz.II p.2.4. str.50 prot./.
 7. Kontynuować działania zmierzające do ostatecznego uregulowania stanu prawnego pozostałych 3-ch nieruchomości.
 8. W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
 - a/ zobowiązać odpowiednią komórkę organizacyjną do zaprowadzenia dla celów własnych Spółdzielni oraz statystycznych ewidencji posiadanych zasobów mieszkaniowych i kontynuowania jej prowadzenia na bieżąco,
 - b/ wykorzystać uwagi protokołu z przeglądu stanu techniczno – porządkowego zasobów mieszkaniowych, sporządzonego w ramach lustracji celem usunięcia wymienionych w nim zaniechań,
 - c/ poddać reasumpcji, uchwałą RN 5/10 z dn.16.02.2010r. w sprawie ustalenia stawek miesięcznych opłat za lokale mieszkalne z tytułu wieczystego użytkowania, doprowadzając do zgodności z zapisami § 24 ust.2 p.2 i § 24 ust.4 Statutu Spółdzielni/str.65 prot./.
 9. Uaktywnić nadzór nad realizacją umów najmu lokali użytkowych w kierunku nie dopuszczania do powstawania znacznych zadłużeń najemców poprzez pełną realizację postanowień zawieranych umów w części dotyczącej warunków ich rozwiązywania, oraz odstąpienia od tolerowania nie spełnianych obietnic najemców w zakresie terminowości wnoszenia opłat.
Kontynuować starania o pozyskanie najemców lokali użytkowych stanowiących tzw. „pustostany”.
 10. Konsekwentnie kontynuować przyjęte metody i sposoby działania w zakresie egzekucji należnych Spółdzielni opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz opłat czynszowych za lokale użytkowe, przy

równoczesnym zobowiązaniu komórki obsługi prawnej Spółdzielni do bieżących i aktywnych współdziałań z Urzędem Komorniczym w zakresie egzekucji należności zasądzonych.

Uaktywnić stosowaną w poprzednim okresie współpracę z Urzędem m. st. W-wy /Dzielnicy Bemowo/ w przedmiocie realizacji prawomocnych wyroków eksmisyjnych. Członkom Spółdzielni, znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej udzielać wcześniejszej pomocy w ich staraniach o uzyskanie dodatków mieszkaniowych z Urzędu m.st. W-wy.

Dokonać również szczegółowej analizy występujących znacznych zadłużeń/sięgających kilkunastu lat/ pod kątem zasadności i realności dalszego ich utrzymywania celem podjęcia decyzji w kierunku uznania ich, jako nieściągalne i w konsekwencji spisania ich w koszty Spółdzielni.

- 11.** Poddać pod rozagę potrzebę podwyższenia w ramach opłat eksploatacyjnych wysokości nie zmienianego od szeregu lat odpisu na fundusz remontowy /0.95zł.m²p.u./, mając na uwadze potrzeby remontowe wykraczające poza możliwości finansowe Spółdzielni.
- 12.** Zobowiązać Administrację Osiedli aby na podstawie posiadanych materiałów dot. zakresu występujących potrzeb remontowych zasobów sporządzały własne bilanse potrzeb remontowych określające stopień pilności wykonania /kolejność/w nawiązaniu do możliwości finansowych Osiedla. Bilanse te stanowiły by podstawę do sporządzenia i posiadania przez Spółdzielnię bilansu ogólnego potrzeb remontowych.
- 13.** W postanowieniach zawieranych z wykonawcami robót umów jednoznacznie uściślać w § 10 zapisy dotyczące obowiązku wykonawcy w zakresie wpłat kwot kaucji gwarancyjnej a także z tyt. zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
- 14.** Doprowadzić do zatwierdzenia sprawozdań finansowych za rok 2008, 2009 i 2010 a następnie przekazać je wraz ze stosownymi uchwałami WZ do Urzędu Skarbowego oraz ogłosić w Monitorze Spółdzielczym.

Zgodnie z art.93 § 4 ustawy prawo spółdzielcze, Rada Nadzorcza winna przedstawić wyniki lustracji wraz z niniejszą oceną na najbliższym Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni.

Ponadto, zgodnie z art. 93 § 1b cyt. ustawy – Krajowa Rada Spółdzielcza przypomina, iż Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi zarządzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej

Alfred Domagański