Regionalny Związek

Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej

40-203 – Katowice

Al. Roździeńskiego 88a

—

PROTOKÓŁ
Z LUSTRACJI CZĘŚCIOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PIAST"
w KATOWICACH

kwiecień - maj 2008 r.

Spis treści:

	str.
I . Informacje wstępne	3
II . Ustalenia lustracji	7
II 1 . Opis metody badania lustracyjnego	7
III . Okresy objęte badaniem	8
A. Ustalenia lustracji dotyczące okresu 1998-2002	10
B. Ustalenia lustracji dotyczące okresu 2003-2004	19
C. Ustalenia lustracji dotyczące okresu od 01.01.2005r. do 30.06.2007 r.	34
D. Ustalenia lustracji dotyczące okresu od 01.07.2007 r.	52
IV. Informacje końcowe	87
V. Wykaz załączników	88

P R O T O K Ó Ł

z lustracji częściowej Spółdzielni Mieszkaniowej „ Piast" w Katowicach z siedzibą w Katowicach przy ulicy Zawiszy Czarnego 8. dotyczącej zagadnień wymienionych w zleceniu lustracji z dnia 06.03.2008 r.

I. INFORMACJE WSTĘPNE

Podstawą przeprowadzenia lustracji są postanowienia art. 91 § 2 i 93a ustawy z dnia 16.09.1982 roku Prawo spółdzielcze /tj. Dz. U. z 2003r nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami/oraz:

- zlecenie Zarządu Spółdzielni Piast z dnia 06.03.2008r.- pismo PN/2910/2008, na „przeprowadzenie lustracji problemowej w zakresie rozliczeń funduszu remontowego i modernizacji przeprowadzonych w zasobach SM "Piast" .
- pismo Ministerstwa Infrastruktury z dnia 25.04.2008r BS-WBSm-421-55/-8/1562, zawierające wniosek oparty o przepisy art. 93a Prawa spółdzielczego o „rozszerzenie zakresu aktualnie przeprowadzanej lustracji o ocenę zgodności z prawem i gospodarności Spółdzielni w zakresie utworzenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Piast" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością". Wniosek Ministra Infrastruktury jest analogiczny do wniosku Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "Piast" z dnia 07.05.2008r. l.dz. PR/5385/2008 .

1) Spółdzielnia Mieszkaniowa „ Piast „ w Katowicach ma nadane następujące numery ewidencyjne:
   numer statystyczny REGON – 001053234 nadany przez Urząd Statystyczny w Katowicach z dnia 24.10.2002 r.
   numer identyfikacyjny NIP - 634-013-60-84 nadany przez Urząd Skarbowy w Katowicach z dnia 09.06.1993 r.

2) Spółdzielnia zarejestrowana na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Katowicach Wydział III Cywilny sygn. akt.Rs.918 s.594/83 z dnia 15.07.1983 r.

3) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast" w Katowicach została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000134458 na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego Katowice Wydział, Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15.10.2002 r.

Ostatni aktualny wypis z KRS nr 0000134458 z dnia 11.03.2008r.

4) Numer faksu - 032 254 10 25, telefon - 032 2541 144

5) Lustrację rozpoczęto dnia 01.04. 2008 r. i zakończono dnia 30.05.2008 r.

6) Lustracja przeprowadzona została przez:

   1. Alicję Rott – Michałek działającą na podstawie upoważnienia nr 14/2008. z dnia 28.03.2008r., badającą zagadnienia prawne i ekonomiczno- finansowe.
   2. Zbigniewa Sosinkę działającego na podstawie upoważnienia nr 13/2008.z dnia 28.03.2008 r. kierującego zespołem, badającego zagadnienia prawne i techniczne.

7) Lustrację przeprowadzono zgodnie z :

   - ze zleceniem Zarządu SM "Piast z dnia 06.03.2008 r. nr PZ/2910/2008 „w zakresie rozliczeń funduszu remontowego i modernizacji przeprowadzonych w zasobach SM "Piast".
   - pismem Ministra Infrastruktury z dnia 25.04.2008 r. (pismo nr BS- WBSm-421-55/8/1562) w zakresie zgodności z prawem i gospodarności utworzenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ Piast Sp. z o.o. w Katowicach. Wniosek Ministra Infrastruktury znalazł także odzwierciedlenie w piśmie SM „Piast" z dnia 07.05.2008 r.(pismo nr PR/5385/2008).

8) W trakcie trwania lustracji skład Zarządu Spółdzielni był następujący:

Prezes Zarządu Spółdzielni - Dyrektor - Kazimierz Dorf

wybrany uchwałą ZPCz nr 5/ZPCz/95. Rada Nadzorcza zawarła obecnie obowiązującą umowę o pracę w dniu 26.10.2001r. Warunki umowy określone zostały na mocy uchwały nr 111/RN/2001 z dnia 25.10.2001 r.

Członek Zarządu – Główny Księgowy - Jolanta Ścibor

powołana uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/RN/2008 z dnia 12 lutego 2008 roku. Rada Nadzorcza zawarła umowę o pracę z Panią Jolantą Ścibor w dniu 12.02.2008

Członek Zarządu - - Czesław Zub

wyznaczony zgodnie z art.56 § 1 Prawa spółdzielczego do pełnienia funkcji członka Zarządu uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/RN/2008 z dnia 22 lutego 2008 r., Rada Nadzorcza zawarła z nim umowę o pracę w dniu 22.02.2008 r. w wymiarze 1/3 etatu. Po zakończeniu lustracji uzyskano informację, że rozwiązanie umowy o pracę nastąpiło z dniem 31.05.2008 r.

W okresie, który obejmuje badanie lustracyjne w skład Zarządu wchodzili:

Kazimierz Dorf - Prezes Zarządu Spółdzielni - Dyrektor - w całym okresie,

Andrzej Mikołajczak - Zastępca Prezesa Zarządu - powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/RN/2003 z dnia 20.10.2003 r.

Pan Andrzej Mikołajczak w dniu 22.11.2007 r. złożył pisemną rezygnację z funkcji Z-cy Prezesa Zarządu i prośbę o rozwiązanie umowy o pracę na zasadzie porozumienia stron.

W związku ze złożoną rezygnacją Rada Nadzorcza uchwałą nr 46//RN/ 2007 z dnia 22 listopada 2007 r. odwołała Pana Andrzeja Mikołajczyka z funkcji Z-cy Prezesa Zarządu z dniem 28.11.2007 r. i zobowiązała Zarząd Spółdzielni do rozwiązania umowy o pracę za porozumieniem stron z dniem 29.02.2008 r.

Mirosław Wiertel - Członek Zarządu - z-ca Dyrektora ds. Eksploatacyjno-Technicznych - powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 47/RN/2007 z dnia 22 listopada 2007r. i odwołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 9//RN/2008 z dnia 22 lutego 2008 r. Rozwiązanie umowy o pracę z zachowaniem 2 tygodniowego okresu wypowiedzenia nastąpiło z dniem 08.03.2008r.

Aleksy Równiak - Członek Zarządu - Główny Księgowy - powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 69/RN/2003 z dnia 25.09.2003r.

W dniu 12.02.2008 r. Pan Aleksy Równiak złożył pisemną rezygnację z funkcji Członka Zarządu i ze stanowiska Głównego Księgowego oraz prośbę o rozwiązanie umowy o pracę z dniem 15.04.2008r.

W związku ze złożona rezygnacją, Rada Nadzorcza uchwałą nr 5/RN/2008 z dnia 12 lutego 2008r.odwołała Pana Aleksego Równiak z funkcji Członka Zarządu i ze stanowiska Głównego Księgowego oraz wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy o pracę z dniem 15.04.2008 r.

Rozwiązanie umowy o pracę nastąpiło na zasadzie porozumienia stron.

W czasie przeprowadzania kontroli Prezes Zarządu - Dyrektor Pan Kazimierz Dorf przebywał na zwolnieniu lekarskim od dnia 09.02. do 21.03.2008 r. i od 25.03. do 10.05.2008 r.

wyjaśnień udzielali :

Pani Jolanta Ścibor - Członek Zarządu -Główny Księgowy

oraz pracownicy:

Pani Monika Nowak - Kierownik Działu Czynszów i Wkładów zatrudniona w Spółdzielni od 01.12.2005 r. Funkcje Kierownika Działu pełni od 01.02.2006 r. do nadal.

Pani Teresa Potapowicz - inspektor ds. wkładów – księgowa zatrudniona w Spółdzielni od 02.01.1989 r. do nadal.

Pani Elżbieta Wysocka - specjalista ds. kontroli wewnętrznej zatrudniona w Spółdzielni od 01.06.1986 r. Funkcje specjalisty ds. kontroli wewnętrznej pełni od 18.03.2002 r. do nadal.

Pani Joanna Majcherczyk - specjalista d/s samorządowych zatrudniona w Spółdzielni na tym stanowisku od 01.06.1986 r. do nadal.

Pan Sebastian Dudek - Kierownik Działu Eksploatacji Technicznej zatrudniony w Spółdzielni od 03.10.2006 r. Funkcje Kierownika Działu pełni od 01.01.2008r. do nadal .

Pan Sławomir Wojtkowski - Kierownik Zespołu Ekonomicznego zatrudniony w Spółdzielni na tym stanowisku od 03.07.2006 r. do nadal

Pani Halina Wrona - Kierownik Zespołu Księgowości zatrudniona w Spółdzielni na tym stanowisku od 01.10.1998 r. do nadal.

Pani Genowefa Topolewska - specjalista ds. prawnych zatrudniona w Spółdzielni na tym stanowisku od 01.03.1995 r. do nadal.

Pani Iwona Szewczyk - specjalista ds. osobowych zatrudniona w Spółdzielni od 16.06.1987r. Funkcje specjalisty ds. osobowych pełni od 20.01.2006r. do nadal.

Pan Mirosław Wikarek - Kierownik Działu Członkowsko-Lokalowego zatrudniony w Spółdzielni na tym stanowisku od 01.10.1988r. do nadal.

9) W dniu 10.04.2008 roku lustrujący omówili zakres i tematykę badań lustracyjnych na spotkaniu z Przewodniczącą Rady Nadzorczej Panią Kazimierą Witkowską pełniącą tę funkcję czasowo .

10) Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli pod pozycją 1 w r. 2008 w dniu jej rozpoczęcia.

II. USTALENIA LUSTRACJI

II.1 OPIS METODY BADANIA LUSTRACYJNEGO

Przyjęta metoda badania polegała na porównaniu stanu faktycznego, w zakresie rzeczowym związanym z lustrowanymi zagadnieniami, ze stanem wymaganym poprzez:

1. Zbadanie zgodności postanowień statutu (w danym okresie) z przepisami powszechnie obowiązującymi (ustawami) w tym głównie: ustawą „Prawo spółdzielcze" i ustawą „o spółdzielniach mieszkaniowych" oraz ustawą „o rachunkowości" i „Prawem budowlanym".
2. Zbadanie zgodności innych, poza wprowadzającymi zmiany do statutu, uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ Piast" w Katowicach z (obowiązującymi w danym okresie) ustaleniami statutowymi i przepisami powszechnie obowiązującymi.
3. Zbadanie zgodności postanowień regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą SM „Piast" zgodnie z upoważnieniami statutowymi w zakresie związanym z tematyką lustracji, (obowiązujących w danym okresie), z ustaleniami statutu oraz przepisami powszechnie obowiązującymi.

4. Zbadanie zgodności ze statutem, uchwałami ZPCz innych uchwał Rady Nadzorczej, w tym zatwierdzających plany remontowe i modernizacyjne oraz ich zgodności z przepisami powszechnie obowiązującymi.
5. Zbadanie zgodności uchwał Zarządu SM „Piast" (podejmowanych w danym okresie) w tym uchwał wynikających z przepisów art. 42 i 43 ustawy o „spółdzielniach mieszkaniowych", ze statutem, innymi uchwałami ZPCz, regulaminami , innymi uchwałami Rady Nadzorczej oraz przepisami powszechnie obowiązującymi.
6. Zbadanie zgodności innych (poza uchwałami) działań i decyzji Zarządu (w danym okresie) ze statutem, regulaminami wewnętrznymi Spółdzielni oraz przepisami prawa powszechnie obowiązującymi.

III. OKRESY OBIĘTE BADANIEM

Badanie przeprowadzono z podziałem na lata:

A 1998 - 2002

B 2003 - 2004

C od 01.01.2005 do 30.06.2007

D po ~~01~~ 31.07.2007

Podziału na poszczególne lata dokonano zgodnie z przyjętymi uchwałami Zarządu w sprawie rozliczeń z członkami za wykonane roboty w tych okresach i ujętymi w uchwałach Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali na terenie poszczególnych nieruchomości, podjętymi w oparciu o zasady określone w art. 42 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Podczas przeprowadzania lustracji wykorzystano:

- orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego w zakresie związanym z badanymi zagadnieniami (przede wszystkim dotyczące rozliczeń funduszu remontowego oraz modernizacji).
- Wyrok Sądu Najwyższego w zakresie tworzenia wykorzystania i rozliczeń z tytułu modernizacji z dnia 02.02.2007 r. sygn. akt III CZP 141/06 „ o wpłatach na fundusz termo- modernizacyjny w spółdzielni mieszkaniowej".

- stanowisko Ministerstwa Budownictwa zawarte w piśmie z dnia 09.10.2007 r. skierowanym do Pana Ludwika Dorna - Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej.
- stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości zawarte w piśmie z dnia 18.10,2007 r. skierowanym do Pani Gabrieli Masłowskiej - Posła na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej.
- wniosek grupy posłów skierowany do Trybunału Konstytucyjnego szczególnie w zakresie dotyczącym zbadania zgodności z Konstytucją RP art. 6 ust.1 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmianie niektórych innych ustaw z dnia 14.06.2007 r. wraz ze stanowiskiem Prokuratora Generalnego przekazanym do Trybunału Konstytucyjnego w tym samym zakresie z dnia 11.04.2008 r.
- pytanie prawne Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieście XIX Wydział Grodzki skierowane do Trybunału Konstytucyjnego i zarejestrowane pod nr P16/08 dotyczące zbadania zgodności z Konstytucją art.12 ust.1 i 17^{14} ust. 1 w zakresie w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka wyłącznie spłat, o których mowa w pkt. 1-3 art. 12 ust. 1, oraz pkt 1-2 art.17^{14} ust.1
- Wyrok Sądu Rejonowego w Wejherowie z dnia 18.06.2004 r. dotyczący roszczeń wynikających z obowiązku spłaty przypadających na lokal członka zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontu budynku, związanych z przeniesieniem własności lokalu w trybie art. 17^{14} ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 240 poz. 2058)
- opinię prawną A.D.P. Popiołek , Adwokaci i Doradcy Kancelarii Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Komandytowa z dnia 10.09.2007 r.
- opinię prawną z dnia 06.08.2007 r. Adwokat Barbary Zagrodnik.
- opinię prawną ZB Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka Komandytowa Izabela Żyglicka i Wspólnicy z dnia 22.01.2008 r.
- opinię prawną Radcy Prawnego Pana Łukasza Wołowiec z dnia 20.03.2008 r.
- opinię prawną Radcy Prawnego dr Marka Stańko z dnia 29.05.2008 r.

III A USTALENIA LUSTRACJI DOTYCZĄCE OKRESU 1998-2002

II 1.1 W analizowanym okresie obowiązywały niżej podane przepisy:

ustawa "**Prawo Spółdzielcze"** , w której:

art. 209 § 4 stanowił :

„ W przypadku modernizacji budynku członek spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy".

art. 209 §5 stanowił:

„Spółdzielnia może tworzyć fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi".

Przepisy te zostały uchylone art. 29 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych"

ustawa „**o spółdzielniach mieszkaniowych" z dnia 15.12.2000r**., obowiązująca od 24.04.2001 r., nie zawierająca (w tym okresie) „definicji modernizacji", która w art. 10 ust.5 stanowiła :

„ W wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy".

Ustawa obowiązująca w analizowanym okresie w art.6 [1] ust.3 stanowiła: „Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni."

ustawa **„Prawo budowlane".** Przepisy tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w analizowanym okresie, nie zawierały definicji przebudowy, na które to pojęcie powołuje się Minister Sprawiedliwości w piśmie z dnia 09.10.2007r. jako na pojęcie zbliżone w swym zakresie rzeczowym do modernizacji (ulepszenia) w rozumieniu przepisów ustawy " o spółdzielniach mieszkaniowych".

Definicja modernizacji została zawarta w przepisach ustawy o „spółdzielniach mieszkaniowych" w brzmieniu obowiązującym od 13.01.2003 r., zaś prawo budowlane obowiązujące w okresie 1998 - 2002 zawierało jedynie definicję remontu.

ustawa „ **o rachunkowości**". W brzmieniu obowiązującym w analizowanym okresie przepisy tej ustawy zawierają pojęcie **modernizacji** w art. 31 ust 1, stanowiła że :

„ Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, **modernizacji** lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową, mierzoną okresem używania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów uzyskiwanych przy pomocy ulepszonego środka trwałego, kosztami eksploatacji lub innymi miarami."

ustawa **„ o podatku dochodowym od osób prawnych**". W brzmieniu obowiązującym w analizowanym okresie, ustawa ta w art. 16g ust 1 pkt 13 stanowiła, że:

„... **modernizacja (ulepszenie)** to działania związane ze środkami trwałymi, które powodują wzrost ich wartości użytkowej w stosunku do wartości z dnia przejęcia środków trwałych do używania , mierzonej w szczególności okresem używania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów za pomocą ulepszonych środków trwałych i kosztami eksploatacji".

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w Katowicach w analizowanym okresie obowiązywały statuty w brzmieniu przyjętym:

- uchwałą nr 14/ZPCz/98 z dnia 09.05.1998 r, zarejestrowany dnia 26.06.1998 r. w Sądzie Gospodarczo – Rejestrowym w Katowicach.
- uchwałą nr 11 /ZPCz/99 z dnia 24.04.1999r. , zarejestrowany dnia 01.09.1999 r. w Sądzie Rejonowym Wydział VIII Gospodarczo – Rejestrowy w Katowicach.

Wymienione wyżej statuty nie zawierały ustaleń dotyczących uzupełniania wkładów w przypadku modernizacji. Statuty te przewidywały jedynie bardzo ogólne zasady określania zakresu inwestycji, sposobu jej finansowania i rozliczania , przewidując odpowiednio w pierwszym z nich w § 58 ust.1 pkt. 3 oraz w drugim w § 32 ust. 1 pkt. 3, że do kompetencji Rady Nadzorczej należy
„uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków".

Niezależnie od ustaleń poczynionych wyżej, przeprowadzający badanie lustracyjne ustalili, że w pierwszym z wymienionych statutów § 76 zawierał treść następującą :

„1.Fundusze spółdzielni stanowią

1/ fundusz udziałowy

2/ fundusz zasobowy

3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe

1/ fundusz na remonty

2/ fundusz inwestycyjny

3/ fundusz na działalność społeczną i kulturalną

4/ fundusz świadczeń socjalnych

5/ fundusz nagród".

W drugim z wymienionych statutów w § 56 Statutu zawarto zacytowane poniżej ustalenia:

„1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

1/ fundusz udziałowy,

2/ fundusz zasobowy,

3/ fundusz wkładów mieszkaniowych oraz wkładów budowlanych .

2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:

1/ fundusz remontowy,

2/ fundusz inwestycyjny,

3/ fundusze na rzecz załogi(pracownicze):

a) fundusz świadczeń socjalnych ,

b) fundusz nagród,

oraz inne fundusze tworzone zgodnie z obowiązującymi przepisami".

Przeprowadzający badanie lustracyjne stwierdzili, że w drugim z wymienionych statutów w § 65 ust. 2 zawarto ustalenia: „na koszty gospodarki zasobami Spółdzielni składają się koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej i kulturalnej, obsługi oraz remontów i modernizacji w części nie pokrytej wkładami członków".

Ustalenia §76 i §56 odpowiednich statutów odpowiadają wymogom art.46 § 2, art.78 § 1 i § 2 Prawa spółdzielczego.

Reasumując powyższe , nie można jednoznacznie stwierdzić, w świetle przepisów prawa czy w analizowanym okresie ustalenia statutów w zakresie finansowania modernizacji były zgodne albo sprzeczne z powszechnie obowiązującym prawem (ustawami), gdyż brak jest (nie uchwalono) jednoznacznych ustaleń statutowych w tym zakresie tj. „zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków". W omawianych statutach poza wyżej wymienioną delegacją dla Rady Nadzorczej w zakresie jej uprawnień nie uszczegółowiono zagadnień remontów.

Odpowiednio ustalenia statutowe są następujące:

- w §58 ust. 1 pkt 4 do zakresu działania Rady Nadzorczej należy „uchwalanie innych regulaminów i zasad niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania spółdzielni" ,
- w §32 ust. 1 pkt 5 do zakresu działania Rady Nadzorczej należy „uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania wysokości opłat za lokale".

II 1.2 Nie stwierdzono także aby istniały w Spółdzielni dokumenty w postaci uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków, dotyczących badanego zakresu.

II 1.3 W analizowanym okresie, jak stwierdzono w podsumowaniu punktu II 1.1 pomimo upoważnienia statutowego Rada Nadzorcza nie uchwaliła zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizacje budynków.

W związku z okolicznościami podanymi wyżej tj. II 1.1; II 1.2; II 1.3 zapoznano się z treścią innych uchwalonych przez Radę Nadzorczą zasad mających lub

mogących mieć związek z badanym zakresem działalności Spółdzielni (w celu ustalenia, czy zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków nie umieszczono w innych obowiązujących unormowaniach), w tym z :

1). „Zasadami tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych SM „Piast" w Katowicach" - zatwierdzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 114/95 z dnia 23.11.1995 r. (obowiązujących w analizowanym okresie).

2). „Zasadami ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych, budowlanych i garażowych oraz rozliczeń z członkami z tytułu wkładów Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w Katowicach", zatwierdzonymi uchwałami Rady Nadzorczej nr 129/RM/1994 z dnia 10.12.1994r. i nr 117/RN/95 z dnia 23.11.1995r. (obowiązującymi w analizowanym okresie).

3). „Zasadami tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w Katowicach" zatwierdzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 113/RN/95 z dnia 23.11.1995 r. wraz ze zmianami do tych zasad wprowadzonymi uchwałą nr 33/RN/1997 z dnia 27.05.1997r., oraz uchwałą nr 22/RN/2002 z dnia 28.02.2002 r.

W wyżej wymienionych „Zasadach..." :

ad. 1). nie zawarto ustaleń dotyczących wnoszenia lub uzupełniania wkładów w przypadku modernizacji budynku.

ad. 2). w części III pkt. 1.b zawarto ustalenie że „ wysokość wkładu budowlanego zwiększa się m.in. o nakłady związane z modernizacją.

ad. 3). w rozdz. II pkt. 9 zawarto stwierdzenie, że zasady pozyskiwania środków oraz rozliczenie kosztów poniesionych na modernizację budynków określa Regulamin rozliczania kosztów poniesionych na modernizacje budynków SM „ Piast „ w Katowicach. Regulamin ten, co stwierdzono wcześniej w II 1.3 nie został opracowany.

Z treści § 3 wynika, że „środki funduszu na remonty przeznaczone są na pokrycie kosztów związanych z realizacją robót remontowych w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa...".

Biorąc pod uwagę ustalenia lustracji zamieszczone powyżej, przeprowadzający badanie, nie mogą stwierdzić, czy „zasady...", które winny być uchwalone przez Radę Nadzorczą w zakresie finansowania i rozliczania kosztów modernizacji budynków są zgodne z ustaleniami statutu i przepisami powszechnie obowiązującymi, z wyjątkiem „zasad ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych, budowlanych i garażowych oraz rozliczeń z członkami z tytułu wkładów Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w Katowicach" , których treść zawarta w części III pkt 1b) tych zasad nie budzi zastrzeżeń.

Ponadto badający nie wnoszą zastrzeżeń co do zgodności ze statutem i powszechnie obowiązującymi przepisami „ Zasad tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w Katowicach".

II 1.4 W latach 1998-2002 badający nie stwierdzili aby w planach gospodarczo – finansowych spółdzielni uchwalanych przez Radę Nadzorczą zostały ujęte nakłady oraz zakresy rzeczowe mający charakter modernizacji budynków.

Plany gospodarczo-finansowe w tym okresie obejmowały jedynie nakłady na remonty.

II 1.5 W analizowanym okresie Zarząd podjął :

Uchwałę nr 302/Z/2002 z **dnia 31.12.2002 r.** w sprawie rozpatrzenia wniosku o zatwierdzenie zestawień nakładów modernizacyjnych poniesionych w latach 1998 – 2002.

W podstawach prawnych w/w uchwały powołano „art. 6^1 ust.5 w związku z art. 42 ust.3 pkt 5 lit.c ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych , § 39 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ Piast „ w Katowicach oraz § 4 ust.1 pkt.: 8 i 9 Regulaminu Zarządu".

Powołany w podstawach prawnych w/w uchwały przepis art. 6 [1] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie obowiązywał w dacie podejmowania uchwały, z uwagi na to, że do 15 stycznia 2003 r. obowiązywała ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu określonym ustawą z 15.12.2000 r., która przed nowelizacją nie zawierała przepisów art. 6 [1].

W związku z tym ustawową podstawę prawną wspomnianej wyżej uchwały Zarządu należy uznać **za nieprawidłową.**

Wątpliwości budzi również prawidłowość powołania Statutu z uwagi na to, że do kompetencji Zarządu w ustaleniach §39 ust. 2 Statutu zaliczono „ prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności", zaś zgodnie z ustaleniami zawartymi w II 1.4 Rada Nadzorcza Spółdzielni w planach gospodarczo- finansowych okresu 1998-2002 nie przewidziała modernizacji.

Mocą uchwały nr 302/Z/2002 z dnia 31.12.2002 r. Zarząd zatwierdził zestawienia nakładów modernizacyjnych poniesionych przez SM „ Piast" w Katowicach na modernizację budynków w latach 1998-2002, stanowiące odpowiednio załączniki nr 1, nr 2 do uchwały.

(Załącznik nr 1,1a,1b,1c do prot. - uchwała j.w. + wniosek Kierownika Działu Księgowości z dnia 30.12.2002r. + zestawienie modernizacji wg lat 1998-2002 wg wykonanych robót.)

Wspomniane wyżej załączniki do w/w uchwały zawierają zestawienia nakładów poniesionych na poszczególne budynki w rozbiciu na wszystkie mieszkania wg adresów budynków w danej nieruchomości.

Nakłady ogółem ujęte w tym załączniku do uchwały zestawiono w następujący sposób:

1.	dojścia do budynków	1.222.289,86 zł.
2.	naprawa elewacji	1.109.342,56 zł.
3.	ciągi komunikacyjne	3.037.873,23 zł.
4.	wymiana instalacji wody	2.560.916,32 zł.
5.	wymiana instalacji c.o.	1.746.644,57 zł.
6.	wymiana dźwigów	3.964.399,26 zł.
7.	przebudowa pow.garaży	1.368.902,95 zł.
	R a z e m	**15.010.368,75 zł.**

Wniosek z dnia 30.12.2002r. zaakceptowany przez Zarząd zawiera stwierdzenie, że wykazy (stanowiące załączniki do uchwały) „stanowić będą podstawę do ustalenia należnego wkładu na dany lokal oraz różnicy wymaganej do jego uzupełnienia do pełnej, należnej wartości", i chociaż sama uchwała nie zawiera takiego stwierdzenia, to można jednak uznać, że intencją Zarządu była realizacja zacytowanej we wniosku sugestii, gdyż w/w zestawienia były podstawą do określenia (zgodnie z art. 42 ust. 3 pkt. 5 lit. c ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych"), wielkości przypadających na każdy lokal, stanów zadłużenia z tytułu uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynków i wielkości te znalazły odzwierciedlenie w załącznikach do uchwał, o których mowa w art. 42 w/w ustawy, które Zarząd podjął w następnych okresach.

W oświadczeniu Kierownika działu księgowości znajduje się stwierdzenie: " na ustne polecenie przełożonego sporządziłam wykaz prac zaliczanych do modernizacji za lata 1998-2002". (załącznik nr 6 do prot.)
Wg oświadczenia Kierownika działu technicznego nie ma dokumentu kwalifikującego poszczególne grupy robót do modernizacji lub remontów. (załącznik nr 6a do protokołu).

Biorąc powyższe ustalenia lustracji pod uwagę należy uznać, że zakwalifikowanie części robót budowlanych wykonanych w latach 1998-2002 do robót mających charakter modernizacji wywołujących skutki finansowe określone w art. 10 ust. 5 , art. 17^{3} ust. 5 i art. 17^{14} ust.1 pkt 2 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" (w brzmieniu obowiązującym po 15 stycznia 2003 r.) należy uznać za **nieprawidłowe**. Roboty te były sfinansowane środkami funduszu remontowego, koszty robót nie powiększyły wartości początkowej środków trwałych na zasadach określonych w art. 31 ustawy o „rachunkowości", który stanowi :

„Wartość początkową środka trwałego stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, **modernizacji** lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową, mierzoną okresem używania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów uzyskiwanych przy pomocy ulepszonego środka trwałego, kosztami eksploatacji lub innymi miarami".

II 1.6 Dodatkowo przeprowadzający badanie ustalili , że Zarząd podjął także w dniu 31.12.2002r. **Uchwałę nr 304/Z/2002** w sprawie wyceny bilansowej środków trwałych – nieruchomości lokalowych / budynków mieszkalnych/ na dzień 31.12.2002 r.

Na podstawie tej uchwały dokonano przeszacowania wartości środków trwałych – t.j. 43 budynków mieszkalnych.

Wartość brutto przed przeszacowaniem na dzień 31.12.2002 r. – 256.604.076,39 zł.

po przeszacowaniu ustalona została na kwotę – 539.425.543,50 zł.

Różnica wyniosła – 282.821.467,11 zł.

Zapisy księgowe: Wn - środki trwałe ; Ma - fundusz z aktualizacji wyceny.

(załącznik do protokołu nr 1d-f)

Aktualizacja wyceny środków trwałych dokonana przez Zarząd Spółdzielni jest **niezgodna** z art. 31 ust. 3 ustawy „o rachunkowości".

W oparciu o przepisy art. 31 ust. 3 ustawy „o rachunkowości" **aktualizacja wyceny** może być dokonana na podstawie odrębnych przepisów. Takim odrębnym przepisem jest art. 15 ust. 5 ustawy „o podatku dochodowym od osób prawnych", który przewiduje, że zarządzić **aktualizacją wyceny** środków trwałych może jedynie Minister Finansów w drodze rozporządzenia określając tryb i terminy **aktualizacji wyceny** środków trwałych. Prawidłowa zatem wartość funduszu z **aktualizacji wyceny** może być równa jedynie wzrostowi wartości księgowej środków trwałych, określonej w oparciu o Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20.01.1995 w sprawie „amortyzacji środków trwałych, oraz wartości niematerialnych i prawnych, a także aktualizacji wyceny środków trwałych" (Dz. U. nr 7 poz. 34/95).

Dokonana w oparciu o uchwałę Zarządu nr 304/Z/2002 z dnia 31.12.2002 r. „przecena" wielokrotnie przekroczyła wzrost wartości środków trwałych, który mógłby nastąpić w oparciu o przepisy art.31 ust.1 ustawy „o rachunkowości".

Przeprowadzający badanie nie znajdują uzasadnionego związku pomiędzy dokonaną „przeceną", a wzrostem wartości środków trwałych, który byłby możliwy ze względu na koszty wykonanych robót modernizacyjnych. Przeprowadzona aktualizacja wyceny **nie znajduje zatem uzasadnienia merytorycznego ani uzasadnienia prawnego.**

III B USTALENIA LUSTRACJI DOTYCZĄCE OKRESU 2003-2004

II 1.1 W analizowanym okresie obowiązywały niżej podane przepisy:

- ustawa **„Prawo Spółdzielcze"**, w zakresie kontrolowanych zagadnień w brzmieniu obowiązującym w okresie B omówionym w części III A II 1.1

- ustawa **„o spółdzielniach mieszkaniowych"**, w brzmieniu obowiązującym do 14.01.2003 r. art. 6 ust. stanowiła :

  „Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni".

  Od 15.01.2003 r. do dotychczasowej treści dodano:

  - art. 6 ust. 3 „Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali".

  - art. 6^1 ust. 5 „ Za modernizację, o której mowa w ust. 4, uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkową budynku lub lokalu".

  - art.17^3 ust.5 „ W wypadku modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6^1 ust. 5, członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obowiązana uzupełnić wkład budowlany".

- ustawa **„Prawo budowlane".** W brzmieniu obowiązującym w analizowanym okresie nie zawierało definicji przebudowy, na które to pojęcie powołuje się Minister Sprawiedliwości w piśmie z dnia 09.10.2007 r. jako na pojecie zbliżone w zakresie rzeczowym, do modernizacji, w rozumieniu przepisów ustawy „ o spółdzielniach mieszkaniowych". Ustawa Prawo budowlane zawierała w analizowanym okresie jedynie definicję remontu.

- ustawa „ **o rachunkowości"** w zakresie kontrolowanych zagadnień w brzmieniu obowiązującym jak omówionym w części III A w latach 1998 – 2002.
  Art. 31 ust. 1 nie uległ zmianie zgodnie z Obwieszczeniem Marszałka Sejmu RP z dnia 27.03.2002 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy „ o rachunkowości" Dz. U. 76/2002.

- ustawa „**o podatku dochodowym od osób prawnych**" w zakresie kontrolowanych zagadnień w brzmieniu obowiązującym jak omówionym w części III A w latach 1998 – 2002.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w Katowicach w okresie 2003 – 2004 dokonano zmian statutu na podstawie uchwał:
ZPCz nr 6/ZPCz/2003 z dnia 17.05.2003 r.
i NZPCz nr 1/NZPCz/2003 z dnia 31.07.2003 r.

Zmiany w statucie zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców z dniem 03.12.2003 r.

W obowiązującym statucie **§ 65** [6] stanowił :

„**1.** W wypadku modernizacji budynku członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych są zobowiązani uzupełnić wkład mieszkaniowy. W takim samym wypadku, do uzupełnienia wkładu budowlanego są obowiązani członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w modernizowanym obiekcie.
Wyliczenie wysokości uzupełniającego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego odbywa się w oparciu o powierzchnię użytkową lokalu.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali w modernizowanym obiekcie są zobowiązani do pokrycia kosztów tej modernizacji w częściach przypadających na ich lokale wg wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Obciążenia z tego tytułu mogą być rozłożone na raty na mocy odrębnie zawartych umów ze Spółdzielnią.

3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani do pokrycia kosztów modernizacji obiektu w okresie ich poniesienia w częściach

przypadających na ich lokale wg wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

4. Uzupełnienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, o którym mowa w ust.1 może być dokonywane w postaci wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokalu bezpośrednio na ten cel, w ramach wieloletnich planów modernizacyjnych zasobów Spółdzielni. W przypadku ustanowienia dla tych lokali odrębnej własności, wydatkowane nie spłacone kwoty są wymagalne przed zawarciem aktu notarialnego o przeniesienie własności lokalu."

W/w ustalenia statutu § 65 [6] ust. 1 i 4 były zgodne z przepisami art. 10 ust. 5, art. 17 [3] ust. 5, art. 17 [14] ust. 2 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" w brzmieniu obowiązującym od 15.01.2003r.

Ust. 2 i 3 budzi wątpliwość co do słuszności sformułowania „... zobowiązani do pokrycia kosztów modernizacji...". Ustawa zobowiązania reguluje tylko poprzez uzupełnienie wkładów.

Niezależnie od ustaleń poczynionych wyżej, przeprowadzający badanie lustracyjne stwierdzają, że w analizowanym okresie ustalenia § 56 Statutu były następujące:

1. „Fundusze Spółdzielni stanowią:
   1/ Fundusz udziałowy,
   2/ Fundusz zasobów mieszkaniowych,
   3/ Fundusz zasobowy,
   4/ Fundusz wkładów mieszkaniowych oraz wkładów budowlanych,
   5/ Fundusz remontowy,
2. Spółdzielnia obowiązana jest tworzyć fundusze wynikające w sposób obligatoryjny z obowiązujących przepisów prawa, w tym fundusz świadczeń socjalnych.
3. Spółdzielnia może tworzyć m.in. następujące fundusze celowe:
   1/ fundusz inwestycyjny,
   2/ fundusz na spłaty kredytów i odsetek,
   3/ fundusze na rzecz załogi.

4. Fundusze określone w ustępie 3 oraz inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej".

Ustalenia § 56 statutu odpowiadają wymogom art. 46 § 2 i art.78 § 1 i § 2 Prawa spółdzielczego.

II 1.2 W celu sprawdzenia czy istnieją inne uchwały ZPCz (poza uchwałami zmieniającymi statut) w zakresie badanych zagadnień zapoznano się z uchwałami zatwierdzającymi sprawozdania finansowe za rok 2003 i 2004.
(załącznik do prot.nr 22.23)
ZPCZ nr 6/ZPCz/ 2004 z dnia 22.05.2004,
ZPCz nr 5/ZPCz/2005 z dnia 23.04 .2005 r.

Z uchwały nr 6/ZPCz/2004wynika, że w 2003 r. uzyskaną nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2003 r.
w łącznej kwocie 1.585.523,04 zł.
przeznaczono w kwocie 1.220.291,49 zł
na zwiększenie przychodów tej gospodarki w roku następnym
oraz w kwocie 365.231,55 zł.
uzyskaną na gospodarce zasobami obcymi do rozliczenia z wynikiem lat poprzednich.
Z uchwały nr 5/ZPCz/2005 wynika, że w 2004r. uzyskaną nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi spółdzielni
w wysokości 1.532.582,45 zł
przeznaczono na zwiększenie przychodów tej gospodarki w roku następnym.

Z analizy sprawozdań z działalności spółdzielni za rok 2003 i 2004 wynika, **że spółdzielnia nie prowadziła robót modernizacyjnych** w rozumieniu art. 6^1 ust. 5, art. 10 ust. 5, art. 17^3 ust. 5 art. 17^{14} ust. 2 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych".

Ustalenia uchwał ZPCz dotyczące roku 2003 i 2004 w zakresie rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi były zgodne z art.6 ust 1. ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" i § 57 Statutu spółdzielni.

II 1.3 W analizowanym okresie Rada Nadzorcza nie uchwaliła zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację do czego upoważniał § 32 ust.1 pkt. 3 statutu.

W związku z tym zapoznano się z treścią innych zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą , które mogły mieć związek z badanymi zagadnieniami w celu ustalenia, czy zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków nie umieszczono w innych unormowaniach obowiązujących w Spółdzielni, w tym z :

1) „Zasadami gromadzenia środków finansowych i rozliczania robót w budynkach mieszkalnych polegających na zabudowie urządzeń i elementów podnoszących standard mieszkań w SM „Piast" w Katowicach" zatwierdzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2003 z dnia 27.02.2003 r. i zmienionymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 92/2003 z dnia 18.12.2003 r.,
2). „Zasadami rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych" zatwierdzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/2004 z dnia 25.03.2004 r.
3). „Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami SM "Piast" w Katowicach oraz ustalania stawek opłat i czynszu za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach oraz pozostałych zasobów SM "Piast" w Katowicach" zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/RN/2004 z dnia 19.08.2004 r.
4). „Zasadami rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w Katowicach" zatwierdzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 64/ 2004 z dnia 19.08.2004 r.
5). „Zasadami tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w Katowicach" zatwierdzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 113/RN/95 z dnia 23.11.1995r., zmienionymi uchwałą nr 86/RN/2004 z dnia 21.12.2004r.

W wyniku analizy unormowań podanych wyżej stwierdzono, że:

ad. 1) nie ujęto w treści ustaleń mających związek z modernizacją budynków.

ad 2) w rozdziale V zatytułowanym :

„Rozliczenia z tytułu wkładów przy przekształcaniu tytułów prawnych do lokali"

ust.7, stanowił :

„ Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, członek ten jest obowiązany:

a) spłacić ciążące na lokalu zadłużenie z tytułu kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu
b) uzupełnić wkład mieszkaniowy o przypadającą na dany lokal część kosztów modernizacji budynku, w którym lokal jest położony, przeprowadzonej po 1 stycznia 1998 r.
c) spłacić przypadające na dany lokal zobowiązania spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek ,w tym pożyczek wewnętrznych, zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontu budynku w którym znajduje się lokal, przeprowadzonych po 1 stycznia 1998 r."
d) wpłacić różnicę między rynkową wartością lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego a wkładem mieszkaniowym członka zwaloryzowanym według rynkowej wartości lokalu."

Unormowania ustępu 7 pkt. b i c dotyczące uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji po 01.01.1998 r. **są niewłaściwe** z uwagi na fakt, iż po 01.01.1998 r. nie wykonywano modernizacji, co wykazano w części III A II 1.4 i III B II 1.2

Kontrolujący nie wnoszą zastrzeżeń do pozostałych ustaleń wyżej cytowanych unormowań obowiązujących w omawianym okresie zgodnych z art. 12 ustawy „ o spółdzielniach mieszkaniowych".

ad 3). w rozdziale III zatytułowanym „Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni „ § 3 ust.10 pkt. 6 stanowił :

„ Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się rozliczenie obejmujące:

1) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów Spółdzielni,

2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty, wg poszczególnych nieruchomości i budynków,
3) nakłady na modernizację budynku lub jego wyposażenia, które należy rozliczać poprzez zwiększenie wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany."

Regulamin był zgodny z ustawą o „spółdzielniach mieszkaniowych" z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami, z ustawą z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (DU nr 71 z 2001 r. poz 733), z późniejszymi zmianami, statutem Spółdzielni § 3 ust. 4 pkt 3 .
Postanowienia regulaminu w § 3 ust.10 pkt 6 ppk 3 nie były stosowane, z uwagi na brak „modernizacji" w Spółdzielni.

ad 4). i ad 5). były zgodne z ustawą „o spółdzielniach mieszkaniowych" art.1 i 4 i ze statutem Spółdzielni § 3 ust.4 pkt 3.
Nie obejmowały w treści zagadnień modernizacji.

II 1.4 W okresie 2003-2004 badający nie stwierdzili aby w planach gospodarczo – finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą zostały ujęte nakłady oraz zakresy rzeczowe, mające charakter modernizacji budynków. Plany gospodarczo- finansowe w tym okresie obejmowały jedynie nakłady na remonty.

Plany remontowe zatwierdzone były uchwałami Rady Nadzorczej:
nr 82/RN/2003 z dnia 23.10.2003r.,
nr 50/RN/2003 z dnia 26.06.2003r.,
nr 90/RN/2003 z dnia 18.12.2003 r.,
nr 48/RN/2004 z dnia 24.06.2004 r.

W celu pełniejszego przeanalizowania gospodarki remontowej Spółdzielni , kontrolujący sprawdzili źródła finansowania remontów w tym: odpis na fundusz remontowy oraz sposób ich wykorzystania.

Z zestawienia Kierownika Działu Księgowości wynika że:

W 2003r. wydatkowano na roboty remontowe	
zgodnie planem	7.988.533,62 zł .
Źródłami finansowania remontów były:	
bilans otwarcia	1.407.906,18 zł.
odpisy na fundusz remontowy	6.103.802,59 zł.
wpłaty na wymianę okien	319.782,18 zł.
wpływy uzyskane z przekwalifikowania mieszkań lokatorskich na własnościowe	387.687,50 zł.
zasilenie funduszu (uchwała Zarządu nr132/Z/03 r.)	1.000.000,00 zł.
RAZEM	9.219.178,45 zł.
Bilans zamknięcia	1.230.644,83 zł.

W 2004 r. wydatkowano na roboty remontowe	
zgodnie planami	12.006.224,08 zł.
Źródłami finansowania remontów były:	
bilans otwarcia	1.230.644.83 zł.
odpisy na fundusz remontowy	5.720.440,83 zł.
zasilenie funduszu (uchwała nr Zarządu 260/Z/04)	286.917,53 zł
wpłaty na wymianę okien	591.749,81 zł.
wpływy uzyskane z przekwalifikowania mieszkań lokatorskich na własnościowe	4.176.471,08 zł.
RAZEM	12.006.224,08 zł.
Bilans zamknięcia	0

Kontrolujący nie wnoszą uwag w zakresie gospodarki funduszem remontowym z uwagi na prowadzenie jej zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą zasadami tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty w SM „ Piast „ w Katowicach z dnia 27.05.1997 r., 28.02.2002 r. i 21.12.2004 r.

II 1.5 Zgodnie z art.41 ustawy „ o spółdzielniach mieszkaniowych" Zarząd rozpoczął jego realizację poprzez podjęcie uchwały o podziale zasobów na

nieruchomości, dlatego kontrolujący sprawdzili stan prawny gruntów na dzień 31.12.2003 r.

Powierzchnia gruntów będących we władaniu Spółdzielni 53,45 ha

z tego:

1.Grunty w użytkowaniu wieczystym stanowią 50,86 ha

2. Grunty, których właścicielem jest SM „Piast" 1,89 ha

3. Grunty o nie uregulowanym stanie prawnym 0,70 ha

Według stanu na 31.12.2003 r. 95,15 % gruntów Spółdzielnia posiadała prawo wieczystego użytkowania:

3,54% gruntów miało prawo własności,

1,31 % gruntów nie posiadało uregulowania prawnego.

Spółdzielnia posiadała 98,69 % gruntów o uregulowanym stanie prawnym, dla których mogła spełniać warunki ustawy.

Przed przystąpieniem do przygotowania projektów uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności zgodnie z art. 42 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" Zarząd podjął uchwałę :

- **nr 16/Z/2003 z dnia 23.01.2003r**. w sprawie „ przyjęcia projektów uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu „. (uchwała dot. podziału zasobów na nieruchomości - załącznik do prot. nr 2, 2a, wykaz nieruchomości spółdzielni dla celów ewidencji księgowej kosztów z dnia 25.06.2003r.- załącznik do Prot. nr 2b)

W pkt 1 wymieniono nieruchomości, dla których przyjęto projekty uchwał:

nieruchomość	1	43	budynków ;
nieruchomość	2	1	budynek;
nieruchomość	3	1	budynek
nieruchomość	4	1	budynek ;
nieruchomość	5	1	budynek;
nieruchomość	6	1	budynek biurowo-usługowy
nieruchomość	7	1	budynek wybudowany przy udziale KFM
nieruchomość	8	11	budynków

nieruchomość	9	5	budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
nieruchomość	10	6	budynków wybudowanych przy udziale KFM
nieruchomość	11		zespół garaży
nieruchomość	12	8	budynków +1 grunty niezabudowane - mienie Spółdzielni
nieruchomość	13	1	budynek.

Pkt 2 dotyczył nieruchomości nr 9 domów jednorodzinnych objętych odrębnymi zasadami.

Pkt 3 dotyczył nieruchomości nr 6 obejmującej budynki biurowo-usługowe.

Pkt 4 uchwały dotyczył nieruchomości oznaczonej numerem 7 i 10 i stanowił:

"z uwagi na ustawowy zakaz oraz ustanowioną na nieruchomościach hipotekę, nie mogą być, pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność ani nie mogą być ustanowione spółdzielcze własnościowe prawa do lokali."

Każda nieruchomość ujęta w w/w uchwale nr 16/Z/2003 oznaczona była numerem, posiadała przypisane do niej budynki oraz określone numery działek gruntu i łączną powierzchnię użytkową.

Pkt 5 wymieniał mienie spółdzielni.

Pkt 6 uchwała zobowiązała „specjalistę ds. organizacji i skarg do sporządzenia jednego oryginalnego kompletu dokumentacji poszczególnych nieruchomości wraz z mapami działek". Dokumenty miały być przechowywane jako wieczyste w kancelarii tajnej z możliwością dostępu dla osób upoważnionych.

W dniu 26.05.2008 r. podjęto próbę zapoznania się z w/w dokumentami i stwierdzono, że we wskazanej kancelarii – brak jest takich dokumentów.

Dział prawny rozpoczął w dniu 27.05.2008 r. kompletowanie dokumentacji określonej w uchwale Zarządu nr 16/Z/2003 z dnia 23.01.2003r.

Do dnia 30.05.2008 r. skompletowano wymagane dokumenty.

W dniu 26.06.2003 r. Zarząd podjął uchwałę nr 144/Z/2003 , która wprowadziła korektę nazewnictwa użytego w uchwale 16/Z/2003 z dnia 23.01.2003 r. polegającą na zmianie nazwy „ Zakład Zieleni i Zaplecze Techniczne" na nazwę „ budynki i budowle".(załącznik do Prot.2a)

Sprawdzono powiadamianie członków i tak przykładowo w dniu 30.12.2002 r. członkowie zamieszkali w budynku przy ul. Piastów 18 zostali powiadomieni

(kserokopia pisma – załącznik do Prot. nr 2d) o wyłożeniu do wglądu projektu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności .

Spółdzielnia w swojej dokumentacji posiada listy potwierdzające odbiór powiadomienia zaopatrzone podpisem zainteresowanego, datą oraz w większości nr dowodu osobistego.

Zgodnie z oświadczeniem Kierownika Działu członkowsko-mieszkaniowego z dnia 16.04.2008 r. (załącznik do Prot. nr 2r), około 30 członków złożyło uwagi do projektów uchwał. Uwagi dotyczyły głównie spraw związanych z nabyciem gruntu na własność i określenia piwnic. W odpowiedzi wyjaśniono," że Spółdzielnia dysponuje prawem użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, a zatem nie zachodziła potrzeba jego przeniesienia na własność Spółdzielni , a piwnice nie zostały zakwalifikowane jako części składowe, przynależne do lokali mieszkalnych. Piwnice jako nieoczynszowane pomieszczenia zostały oznaczone w nieruchomości wspólnej."
Złożone przez członków uwagi zostały rozpatrzone przez Zarząd i po upływie nakazanego prawem terminu, Zarząd podjął uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności.
Według informacji Radcy Prawnego jeden z członków złożył wniosek do Sądu Okręgowego w Katowicach o orzeczenie nieskuteczności uchwały Zarządu , dotyczącej „nieuwzględnienia wniosków powoda do projektu uchwały Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności lokalu".
Wyrok zapadł w dniu 25.05.2006 i zostanie omówiony przy uchwale 25/Z/2004 r. z dnia 28.01.2004 r.(załącznik 2 ł do Prot.)
(Załącznik 2c do protokołu zawiera wykaz uchwał Zarządu SM"Piast" w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych.
Załącznik 2d-p do protokołu zawiera m.in. kserokopie zawiadomień członków o wyłożeniu uchwał, listy odbioru powiadomień.)

Uchwała Zarządu nr 16/Z/2003 z dnia 23.01.2003 r. spełniała wszystkie wymogi prawa nakreślone art.42 ustawą z dnia 15.12.2000 r. „ o spółdzielniach mieszkaniowych".
Tryb postępowania w zakresie udostępnienia projektu uchwały członkom, był zgodny z art.43 ustawy „ o spółdzielniach mieszkaniowych".

Po uprawomocnieniu się uchwał, o których mowa powyżej Zarząd podjął następujące uchwały dotyczące kontrolowanego zagadnienia w zakresie wszystkich budynków mieszkalnych:

- **uchwała nr 190/Z/2003 z dnia 11.09.2003r.** dotyczy ul. Armii Krajowej nr 281,283,285,287,289,293,295,283a,289a,295a.
- **uchwała nr 254/Z/2003 z dnia 26.11.2003 r**. dotyczy ul. Zawiszy Czarnego 2.
- **uchwała nr 261/Z/2003 z dnia 03.12.2003 r.** dotyczy ul. Zawiszy Czarnego 4.
- **uchwała nr 262/Z/2003 z dnia 04.12.2003 r.** dotyczy ul. Zawiszy Czarnego 6.
- **uchwała nr 263/Z/2003 z dnia 05.12.2003 r.** dotyczy ul. Zawiszy Czarnego 10.
- **uchwała nr 25 /Z/2004 z dnia 28.01.2004 r**. dotyczy ulic:

1. Tysiąclecia 1, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 19, 21, 23, 25.47, 78, 88, 90, 92.
2. Ułańskiej 5, 7, 9, 11, 12,16.
3. Zawiszy Czarnego 16,16a,
4. Bolesława Chrobrego 2, 9, 13, 29,31,32, 37, 38, 43.
5. Piastów 3,5,8,9,10,16,18,22,24,26.

Z wyżej wymienionych uchwał ,wybrano drogą losową dwie uchwały w celu dokonania szczegółowej analizy.

- **Uchwała Zarządu nr 262/Z/2003 z dnia 4.12.2003 r**. określała przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu położonych w Katowicach przy ulicy Zawiszy Czarnego 6 .

Uchwała składa się z 78 stron i z uwagi na swoją objętość , zdecydowano o rezygnacji z załączenia jej do protokołu.

Postanowienia zawarte w uchwale nr 262/Z/2003, dotyczące: oznaczenie nieruchomości, rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do nich przynależnych, wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu , **były zgodne z wymogami** art.42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r.

W § 5 ust.1 uchwały stwierdzono, że: „lokale nie są zadłużone z tytułu kredytu wraz z skapitalizowanymi odsetkami z tytułu dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z

oprocentowaniem tych odsetek jak również z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości."

W§ 5 pkt. 2 stwierdzono, że

„przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wynikający z modernizacji budynku w rozumieniu art. 6.[1] ustęp 5 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych", w którym dany lokal się znajduje stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią".

Ogółem do modernizacji budynku przy ul Zawiszy Czarnego 6 w latach 1998-2002 zaliczono rzeczywisty koszt robót remontowych w wysokości 720.316,41 zł.

(wykazany w załączniku do uchwały)

dotyczyło to: 190 lokali mieszkalnych ,

91 garaży - wielostanowiskowy lokal garażowy ,

10 lokali użytkowych.

Kluczem podziału kosztów była powierzchnia użytkowa.

Załącznik podpisany jest przez specjalistę Zespołu Członkowsko-Lokalowego oraz kierownika działu księgowości.

Zawierał zestawienia nakładów poniesionych na budynek w rozbiciu na wszystkie mieszkania w latach 1998-2002, powtórzony z uchwały nr 302/Z/2002 z dnia 31.12.2002 r., który został omówiony w części III A.

(W załączniku brak dodatkowych cech przypisujących go do uchwały np., że dokument ten stanowi załącznik do uchwały nr 262/Z/2003 z dnia 4.12.2003)

Uwzględnione w uchwale roboty remontowe wykonane ze środków własnych w latach 1998-2002 w kwocie 720.316,41 zł. pokryte z funduszu remontowego, (co zostało sprawdzone przy analizie planów gospodarczo –finansowych omówionych w części III A II 1.4. do robót modernizacyjnych **było nieprawidłowe.**

- Uchwała Zarządu nr 25/Z/2004 z dnia 28.01.2004 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych. (powiadomienie członków odbywało się w analogiczny sposób jak opisano przy omawianiu uchwały nr 16/Z/2003)

Uchwała dotyczyła nieruchomości nr 1. ujętej w wykazie na str. 28 prot.

Uchwała składała się z 7 tomów. Pierwszy tom zawiera 338 stron.
Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1, który dotyczył ulic: Piastów, Tysiąclecia, Bolesława Chrobrego, Ułańskiej i Zawiszy Czarnego 16 i 16a.
Załącznik do uchwały określał kwoty zobowiązań w rozbiciu na każde mieszkanie danej nieruchomości z tytułu wykonanych „modernizacji" na budynkach mieszkalnych w latach **1998-2003** .(*błąd maszynowy -brak zgodności między treścią uchwały dot. okresu1998-2003, a załącznikiem określającym lata 1998-2002).*

Koszty " modernizacji" wykonane w latach **1998-2002** w budynkach nieruchomości nr 1 rozdzielono na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. (załączniki nie posiadają daty i określenia do jakiej uchwały przynależą.)

Zaliczenie remontów wykonanych w latach 1998-2002 pokrytych z funduszu remontowego Spółdzielni a ujętych w wykazie robót modernizacyjnych budynków mieszkalnych (co zostało omówione przy uchwale Zarządu nr 302/Z/2002 w części III B II 1.5 **było nieprawidłowe.**

Pozostałe postanowienia zawarte w uchwale nr 25/Z/2004 z dnia 28.01. 2004 **spełniały wymogi art. 42** ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" dotyczące: oznaczenia nieruchomości, rodzaju położenia i powierzchni lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych, wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanej z odrębną własnością każdego lokalu oznaczeniem osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.

Zawiadomienia zostały doręczone indywidualnie wszystkim członkom Spółdzielni.
(wzór zawiadomienia w załączniku nr 5 do protokołu).

Jeden z członków spółdzielni złożył pozew do Sądu w dniu 28.07.2003 r. „... o orzeczenie przez Sąd nieskuteczności uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ Piast" w Katowicach i dotyczącej nieuwzględnienia wniosków do projektu uchwał Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni".

W dniu 25.05. 2006 r. Sąd oddalił powództwo.

W uzasadnieniu wyroku Sąd stwierdził:

„ powód kilkakrotnie modyfikował żądania pozwu, by ostatecznie na posiedzeniu w dniu 11.05.2006 r. sprecyzować je wnosząc o uchylenie uchwały nr 25/Z/2004 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ Piast" w Katowicach z dnia 28.01.2004 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu". ...

" Powództwo należało oddalić, gdyż powód zażądał unieważnienia uchwały nr 25/Z/2004 ...po upływie zakreślonego w art.43 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych terminu do zaskarżenia takiej uchwały, który wynosi 30 dni od jej doręczenia".

Do pozostałych elementów analizowanych uchwał lustrujący nie wnoszą uwag.

Kontrolujący zapoznali się z pozostałymi uchwałami dotyczącymi określenia przedmiotu odrębnej własności i stwierdzili, że zostały one skonstruowane w analogiczny sposób do w/w uchwały.

Z uwagi na wykazane w części III AiB II 1.5 nieprawidłowości, wynikające z nie zastosowania przepisów art. 10 ust.5 ustawy „ o spółdzielniach mieszkaniowych" kontrolujący zapoznali się z raportami biegłego rewidenta, dla sprawdzenia czy wykazane nieprawidłowości polegające na nie księgowaniu zobowiązań z tytułu „modernizacji" na fundusz wkładów mieszkaniowych lub budowlanych jako nakłady należne, będące źródłem finansowania „modernizacji" były przedmiotem badań.

W okresie B objętym lustracją, przeprowadzane były badania rocznych sprawozdań finansowych za lata 2003 - 2004, przez biegłego rewidenta zgodnie z art. 65 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami.

Wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego SM „Piast" w Katowicach w latach 2003-2004 dokonywała Rada Nadzorcza podejmując stosowne uchwały.

W latach 2003-2004 podmiotem uprawnionym do przeprowadzania badań w SM "Piast" było Biuro Rachunkowości „ABAK" – Danuta Nowak – Ćwięk . Badanie przeprowadziła biegły rewident Pani Danuta Nowak - Ćwięk nr leg. 5235.

W okresie od 2003r. – 2004r. przepis art.10 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie finansowania modernizacji w powiązaniu z zobowiązaniami członków w zakresie uzupełnienia wkładów mieszkaniowych i budowlanych **nie był objęty przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.**

II. 1.6 Nie stwierdzono także aby istniały w Spółdzielni inne dokumenty w postaci uchwał Zarządu dotyczące badanego zakresu.

III C USTALENIA LUSTRACJI DOTYCZĄCE OKRESU od 01.01.2005r. - do 30.06. 2007r.

II 1.1 W analizowanym okresie obowiązywały:

ustawa „ **Prawo spółdzielcze"** w zakresie kontrolowanych zagadnień w brzmieniu obowiązującym w części B zmiany wprowadzone ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. art.3 nie dotyczyły zagadnień objętych kontrolą.

ustawa „**o spółdzielniach mieszkaniowych**" z dnia 15.12.2000 r. Zmiany wprowadzono ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r., w zakresie kontrolowanych zagadnień.

Trybunał Konstytucyjny na rozprawach 19 lipca i 5 września 2006 r. orzekł niezgodność z Konstytucją artykułów:

Art.11^1 ust. 1 pkt 3 i art.48 ust. 1 w zakresie w jakim obciążają członków spółdzielni spłatą przypadających na ich lokale zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w których znajdują się ich lokale.

Art. 11^1 ust.1 pkt 5 i art. 12 ust.1 pkt 5 w zakresie w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni

mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu przekształcenia prawa do ich lokali.

Art. 12 ust.1 pkt 3 i art.17^{14} ust.1 pkt 3 w zakresie, w jakim przewidują obciążają członków spółdzielni spłatą. przypadających na ich lokale zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w których znajdują się ich lokale .

Art. 39 ust.1 pkt 2 w zakresie, w jakim obciąża członków spółdzielni spłatą przypadających na ich lokale zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w których znajdują się ich lokale

ustawa „**Prawo budowlane**". W zakresie kontrolowanych zagadnień w brzmieniu obowiązującym w okresie III B.

Zmiany wprowadzono ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. art. 3 pkt 3 obejmuje pojęcie budowli , a po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:

" przebudowie - należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji, w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie nie wymagającym zmiany granic pasa drogowego."

ustawa „ **o rachunkowości „** w zakresie kontrolowanych zagadnień w brzmieniu obowiązującym w części III B.

ustawa „ **o podatku dochodowym od osób prawnych**" w zakresie kontrolowanych zagadnień w brzmieniu obowiązującym w części III B.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast „ w Katowicach w analizowanym okresie obowiązywały **statuty** w brzmieniu uwzględniającym zmiany dokonane na podstawie:

- uchwały ZPCz Spółdzielni Mieszkaniowej „ Piast" w Katowicach nr 9/ZPCz/2006z dnia 13.05.2006 r., wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 26.10.2006 r.
- uchwały ZPCz Spółdzielni Mieszkaniowej „ Piast" w Katowicach nr 15/ZPCz/2007 z dnia 28.04.2007 r. , wpisane w Krajowym Rejestrze Sadowym – Rejestrze Przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 27.06. 2007r.

Zmiany do statutu zawierały ustalenia dotyczące uzupełnienia wkładów w przypadku modernizacji.

Po uwzględnieniu zmian wprowadzonych uchwałami nr 9/ZPCz/2006 z dnia 13.05.2006r. oraz nr 15/ZPCz/2007 z dnia 28.04.2007r., a dotyczących kontrolowanych zagadnień, Statut stanowił :

w § 16² ust. 2 pkt b: „umowę o przekształcenie prawa do lokalu mieszkalnego zawiera się po dokonaniu przez członka spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku przeprowadzonej **po 1 stycznia 1998r".**

w § 58 ² : „ przeniesienie odrębnej własności lokalu... możliwe jest po:

a) spłacie przypadającej na dany lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,

b) spłacie przypadającego na dany lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku przeprowadzonej **po 01.01.1998 r.**

c) spłacie przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek w tym pożyczek wewnętrznych, zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontu budynku, w którym znajduje się lokal, przeprowadzonych **po 01.01.1998 r**."

w § 65⁶ ust. 2 „ Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali w modernizowanym obiekcie są zobowiązani do pokrycia kosztów modernizacji w częściach przypadających na ich lokale wg wysokości udziałów nieruchomości wspólnej, a jeżeli nieruchomość obejmuje więcej

niż jeden budynek, koszty modernizacji pokrywane są wg. powierzchni użytkowej lokali w modernizowanym budynku.

ust. 3 Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są zobowiązani do pokrycia kosztów modernizacji obiektu w okresie ich poniesienia w częściach przypadających na ich lokale wg wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, a jeśli nieruchomość obejmuje więcej niż jeden budynek, koszty modernizacji pokrywane są wg powierzchni użytkowej lokali w modernizowanym budynku."

Przedstawiając powyższe ustalenia statutu kontrolujący stwierdzają, że:

- W § 16 [2] ust. 2 pkt b) statut określał graniczną datę uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji przeprowadzonych **po 01.01.1998** r. **co nie znajduje potwierdzenia** w przepisach ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" w brzmieniu obowiązującym w analizowanym okresie.
Kontrolujący próbowali wyjaśnić motywy wprowadzenia daty 01.01.1998 r. W czasie prowadzenia kontroli nie uzyskano takiej informacji.

- Statut nie określał zasad i trybu uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji zgodnie ze zmianą do ustawy art.17 [14] ust.1 pkt 2 „ o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 03.06.2005 r.

- W § 58² w pkt c) żądanie spłaty " pożyczek wewnętrznych, zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów budynku w którym znajduje się lokal, przeprowadzony po 01 stycznia 1998 r. „ jest niezgodny z Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 września 2006 r. sygn. akt K 51/05 Dz. U nr 165 poz. 1180.

Porównując zgodność ustaleń statutu z obowiązującym stanem prawnym w zakresie zasad rozliczeń z tytułu modernizacji, ustalono że:

Statut określał sposób rozliczenia kosztów „modernizacji" osobno w nieruchomości jednobudynkowych i wielobudynkowych. Dla nieruchomości jednobudynkowych koszty modernizacji należało rozliczać wg wysokości udziałów, dla nieruchomości

wielobudynkowych koszty modernizacji należało rozliczać z powierzchni użytkowej lokali w modernizowanym budynku.

Zapisy zgodne są z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Niezależnie od ustaleń poczynionych wyżej, przeprowadzający badanie lustracyjne ustalili, że fundusze Spółdzielni określone w części III B obowiązują bez zmian w omawianym okresie.

II 1.2 W celu stwierdzenia czy istnieją inne uchwały ZPCz (poza uchwałami zmieniającymi statut) w zakresie badanych zagadnień zapoznano się z uchwałami ZPCz zatwierdzającymi sprawozdania finansowe za rok 2005 i 2006 (załącznik do prot.nr 21,18)

ZPCZ nr 5/ZPCz/2006 z dnia 13.05.2006 r.

ZPCz nr 5/ZPCz/2007 z dnia 28.04 .2007 r.

Z uchwał wynikało, że uzyskaną nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2005 r. w łącznej kwocie 1.671.966,08 zł. przeznaczono w pełnej wysokości na zwiększenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

Nadwyżkę bilansową (zysk netto) w wysokości 935.198,55 zł. przeznaczono na zasilenie funduszu zasobowego.

Z analizy sprawozdań finansowych za rok 2005 i 2006 wynika, że spółdzielnia prowadziła roboty modernizacyjne w rozumieniu art. 6^1 ust. 5 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych". **Nie stosowała obowiązku spełnienia warunku wynikającego z art.10 ust.5 ustawy o „ spółdzielniach mieszkaniowych".**

W planach gospodarczych spółdzielni ujęto modernizację budynków.

W związku z powyższym dokonano sprawdzenia prawidłowości prowadzonej w spółdzielni ewidencji księgowej w zakresie kosztów remontów i kosztów modernizacji, uwzględniając ewentualne ustalenia dokonane w tym przedmiocie przez biegłych rewidentów.

W okresie od 01.01.2005 r. do 30.06.2007 r. przepis art.10 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie finansowania modernizacji w powiązaniu z zobowiązaniami członków w zakresie uzupełnienia wkładów mieszkaniowych i budowlanych **nie był objęty przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.**

Ustalenia uchwał ZPCz dotyczące roku 2005 i 2006 w zakresie rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi były zgodne z art.6 ust 1. ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" i § 57 Statutu spółdzielni.

Nie stwierdzono aby istniały w Spółdzielni dokumenty w postaci innych (poza zmieniającymi statut) uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków zawierające ustalenia w zakresie zasad finansowania i rozliczania remontów lub modernizacji.

II 1.3 W analizowanym okresie nadal nie nastąpiło uchwalenie przez Radę Nadzorczą zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków.

§ 32 ust.1 pkt 3 Statutu w brzmieniu obowiązującym w analizowanym okresie zobowiązywał Radę Nadzorczą do uchwalenia zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków , został zastąpiony
§ 32 ust. 1 statutu z okresu od 26.10 2006 posiadał brzmienie :
„Do zakresu działania Rady Nadzorczej, oprócz uprawnień wynikających z ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy " o spółdzielniach mieszkaniowych" oraz postanowień Statutu, należy :
1/ uchwalanie regulaminów i zasad w zakresie całokształtu działalności Spółdzielni, w tym w szczególności w sferze samorządowej, członkowskiej, gospodarczej , inwestycyjnej".
W związku z tym kontrolujący sprawdzili treść innych uchwalonych przez Radę Nadzorczą regulaminów, zasad, które mogły mieć związek z badanymi zagadnieniami, w celu ustalenia, czy zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację i remontów budynków nie umieszczono w innych unormowaniach obowiązujących w Spółdzielni

Zapoznano się z następującymi uregulowaniami :

1). „Regulamin rozliczania pożytków w SM „Piast" w Katowicach" zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 66/2005 z dnia 22.12.2005 r.

2). „Zasady realizacji, rozliczenia i zasiedlenia budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Piastów w Katowicach" zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 40/2005 z dnia 18.08.2005 r.

3). „Regulamin finansowania inwestycji w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w Katowicach" zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 67/2005 z dnia 22.12.2005r.

4). „Zasady gromadzenia środków finansowych i rozliczenia robót w budynkach mieszkalnych polegających na zabudowie urządzeń i elementów podnoszących standard mieszkań w SM „Piast" w Katowicach" zatwierdzony (zmiana) uchwałą Rady Nadzorczej nr 69/R/2005 z dnia 22.12.2005 r.

5). „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami SM „ Piast" w Katowicach oraz ustalania stawek opłat i czynszu za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży , miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach oraz pozostałych zasobów SM „ Piast" w Katowicach" zatwierdzony uchwałą nr 65/RN/2004 z dnia 19.08.2004r.

6). „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w Katowicach" zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 113/RN/95 z dnia 23.11.1995 r. Zmiany dokonano uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2005 z dnia 22.12.2005 r.

W wyniku dokonanego sprawdzenia stwierdzono, że:

ad 1). określa definicję pożytków, źródeł dochodu i cel przeznaczenia.

§ 1 brzmi:" Pożytkami są wszelkie dochody stanowiące nadwyżkę nad kosztami, które przynosi dana nieruchomość, w tym zwłaszcza na podstawie stosunku prawnego".

§ 4 pkt 1 brzmi: „pożytki z nieruchomości wspólnych mogą być przeznaczone na fundusz remontowy, techniczne utrzymanie budynków lub inwestycje".

W ustawie „o spółdzielniach mieszkaniowych": art.5 ust.1 stanowi: "Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej".

§ 4 pkt 1 regulaminu rozszerzył przeznaczenie pożytków z nieruchomości wspólnej na „inwestycje", **natomiast nie ujmuje**, zgodnie z treścią ustawy, że „w części przekraczającej te wydatki..." określone w art.5 ust.1 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych", „...przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej."

§ 4 pkt 2 regulaminu jest zgodny z art. 5 ust.2 ustawy o „ spółdzielniach mieszkaniowych".

§ 4 pkt 3 brzmi: „pozostałe pożytki, w tym pożytki przypadające na:

a) członków zamieszkałych, przeznacza się na fundusz remontowy lub techniczne utrzymanie budynków, oraz inwestycje,
b) członków oczekujących, przeznacza się na obsługę tych członków lub inwestycje".

ad 2). dotyczy budynku realizowanego z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego i środków własnych spółdzielni i nie zawiera w swej treści zagadnień remontów i modernizacji.

ad 3). § 1 „...określa zasady finansowania inwestycji dotyczących środków trwałych, wydatków związanych z budową, ulepszeniem oraz zakupem środków trwałych i wartości niematerialnych".

§ 3 ust. 1 „Wydatki inwestycyjne, wyszczególnione w § 2 mogą być finansowane z następujących źródeł" :

2). „pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnych",

3). „pożytków i przychodów z lokali stanowiących własność Spółdzielni, używanych na zasadzie umowy najmu w poszczególnych nieruchomościach budynkowych",

4). „pożytków i przychodów z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni",

5). „kaucji, wpłacanych przez najemców lokali"

ust. 2 określa, że „ decyzję w sprawie sposobu sfinansowania poszczególnych wydatków inwestycyjnych podejmuje Zarząd Spółdzielni".

§ 4 regulaminu zawiera ustalenia dotyczące zagadnień związanych z modernizacją budynków:

" 1. Wydatki z tytułu modernizacji budynku lub lokalu, w rozumieniu art.6 [1] ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych finansowane są przez:

a) dopłaty do wkładu mieszkaniowego, wnoszone przez członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

b) dopłaty do wkładu budowlanego, wnoszone przez członków Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Właściciele lokali będący jak i nie będący członkami Spółdzielni uczestniczą w wydatkach z tytułu modernizacji budynku w części odpowiadającej ich udziałowi w nieruchomości wspólnej.

3. Wydatki z tytułu modernizacji budynku lub lokali używanych na zasadzie umowy najmu, finansowane są z opłat czynszowych."

§ 3 ust.2 regulaminu jest nie/zgodny z art.5 ust.1 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" z uwagi na brak delegacji dla Zarządu Spółdzielni w sprawie wykorzystania uzyskanej nadwyżki przekraczającej wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem ~~pożytków~~ nieruchomości, która przypada właścicielom nieruchomości wspólnych.

§ 3 ust.1 pkt 5 jest nie/zgodny z „zasadami najmu lokali, domów jednorodzinnych, parkingów oraz terenów" zatwierdzonych uchwałą nr 127/RN/99 z dnia 20.11.1999 r. W zasadach tych **nie przewidziano takiego wykorzystania kaucji.**

§ 4 pkt 1 brzmi: „ Wydatki z tytułu modernizacji budynku lub lokalu, w rozumieniu art.5 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych finansowane są poprzez:

a) dopłaty do wkładu mieszkaniowego, wnoszone przez Członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
b) dopłaty do wkładu budowlanego wnoszone przez Członków Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu."

Załącznik do prot. nr 14 – regulamin finansowania inwestycji w SM "Piast" w Katowicach.

Wydatki z tytułu modernizacji finansowane były przez członków, poprzez uzupełniające wpłaty wkładów mieszkaniowych lub budowlanych **tylko** w przypadkach określonych w uchwale Zarządu nr 181/Z/2006 z dnia13.09.2006 r. omówionej w części II 1.5

ad 4). nie zawiera w swojej treści zagadnień związanych z remontami i modernizacją.

ad 5). w § 2 pkt.1 stanowi „ W celu ustalenia opłaty za korzystanie z lokalu koszty gospodarki Spółdzielni rozliczane są według jednostek rozliczeniowych, którymi w zależności od rodzaju kosztów są:

akapit 1. „ - jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego wielostanowiskowych lokalach garażowych,"

akapit 3. „...wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej dla rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych o ile Rada Nadzorcza tak postanowi."

Zmiana do w/w regulaminu – (uchwałą Rady Nadzorczej nr 69/RN/2005 z dnia 22.12.2005r.) wprowadziła w:

§ 2 pkt. 1,akapit 3 - „... wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej dla rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, w przypadku właścicieli wyodrębnionych lokali".

§ 3 ust.2 „ Koszty remontów zasobów Spółdzielni:

2.1 Koszty remontów zasobów Spółdzielni ewidencjonowane są na nieruchomości a rozliczane na całość zasobów Spółdzielni, poprzez tworzony fundusz remontowy".

2.4 „Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków oraz właścicieli odpisami na fundusz remontowy zasobów spółdzielni są ustalane wg stawek zł/m²/ określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, przy czym stawka odpisów jest jednolita dla danej nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości realizowanych z udziałem środków KFM"

„Regulamin rozliczeń kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania stawek opłat i czynszu za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażach oraz pozostałych zasobów SM"Piast" w Katowicach" **nie określił sposobu rozliczenia kosztów modernizacji osobno w nieruchomości jednobudynkowych i wielobudynkowych** , a co zawarte jest w statucie.

Zagadnienia te są istotne przy analizie rozliczeń członków – właścicieli lokali z tytułu modernizacji, ponieważ wystąpiły one przy rozliczeniu kosztów robót wykonanych w budynku przy ul. Chrobrego2 , co zostanie opisane poniżej.

ad 6). wraz z dokonanymi zmianami regulował źródła tworzenia funduszu remontowego, oprócz odpisów na fundusz remontowy przewidywał również dodatkowe źródła zasilania :

§ 2 ust. 2 stanowi:

W trakcie roku obrachunkowego fundusz remontowy może być zasilony z:

a) nadwyżki przychodów nad kosztami GZM na podstawie uchwały ZPCz,
b) dodatkowych źródeł pochodzących z działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni na podstawie uchwały ZPCz,
c) pożytków - na podstawie uchwały Zarządu.
d) środków finansowych pozostałych z funduszu remontowego z roku ubiegłego,
e) innych źródeł – na podstawie uchwał Zarządu.

Do ustaleń regulaminu kontrolujący nie wnoszą zastrzeżeń.

II 1.4 W okresie od 01.01.2005 do 30.06.2007 badający stwierdzili, że w planach gospodarczo – finansowych zostały ujęte nakłady oraz zakresy rzeczowe mające charakter robót remontowych i modernizacyjnych.

W 2005 r. plany zostały zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej nr 81/RN/2004 z dnia 21.12.2004 r. i nr 48/RN/2005 z dnia22.09.2005 r.

W zestawieniu planu na rok 2005 użyto nazwy „inwestycje".
Plan inwestycji dotyczył tylko budynku mieszkalnego przy ul. Piastów (lokalizacja budynku mieszkalnego 14 kondygnacyjnego – budowa) finansowany z kredytu Banku Gospodarstwa Krajowego w kwocie 6.780.000,00 zł i środki własne spółdzielni 2.904.800,00 zł.

W 2006 r. plany zatwierdzone: uchwałami Rady Nadzorczej nr 62/RN/2005 z dnia 22.12.2005r. i nr 37/RN/2006 z dnia17.08.2006r.

Plan inwestycji , wykonanie oraz zaliczenie kwot do rozliczeń z członkami z tytułu modernizacji przewidywał: w tys. zł.

Adres budynku	Asortyment Robót	Planowana wartość robót	Wykonana wartość robót	Kwota zaliczona do rozliczeń z członkami
ul. Piastów 18	przebudowa ścian	370	367,1	367,1
ul. Piastów 22	„ „	370	392,8	392,8
ul. Tysiąclecia 21	Dźwigi przebudowa ścian	286,8	286,8 13,1	286,8
ul. Tysiąclecia 78	przebudowa ścian	530	530,1	530,07
ul. Chrobrego2	Dźwigi przebudowa ścian	489 530	489 530,1	488,99 530,07 156,4 z 2005 r.
ul. Ułańska 5	Dźwigi przebudowa ścian	314,6	314,6 16,5	314,6 298,5 z roku 2005 brak obciążeń
ul. Ułańska 7	Dźwigi przebudowa ścian	265,4	265,4 16,5	265,4 249,3 z roku 2005 przeniesiono do r. 2007

Plany przychodów na pokrycie kosztów inwestycji nie przewidywały przychodu z udziału członków poprzez uzupełnienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. Plan przychodów przewidywał m.in. wpływy z:

- pożytki z tytułu najmu lokali 1.370 tys. zł.
- kaucje wpłacane przez najemców 4.479,4 „
- dochody z lokat bankowych 600,0 „
- nadwyżka przychodów nad kosztami działalności pozaoperacyjnej 232,0 „
- dochody z pozostałych pożytków 290,0 „

2007r. plan zatwierdzony uchwałami Rady Nadzorczej nr 58/RN/2006 z dnia 21.12.2006 r. i nr 17/RN/2007 z dnia11.04.2007 r.

Wielkości dotyczące: planu, wykonania oraz zaliczenie kwot do rozliczeń z członkami z tytułu modernizacji przedstawiały się następująco w tys. zł.

Adres budynku wg ulic	asortyment robót	planowana wartość robót	wykonana wartość robót	kwota zaliczona do rozliczeń z członkami
Chrobrego 32	Dźwigi	280	279,3	251,3
Chrobrego 43	Dźwigi	299,4	297,2	237,8
Ułańska 9	dźwigi przebudowa ścian	265,4 525	265,4 524,3	265,4 249,3 z roku 2005
Zawiszy Czarnego 4	Dźwigi	535	545,5	545,5
	dźwigi docieplenie ścian wymiana stolarki okiennej przy ociepl.	21,4 10,1 5,0	21,4 10,1 3,1	107,0
Piastów 16	przebudowa ścian	450	394,8	408,8
Tysiąclecia 19	przebudowa ścian	450	385,2	399,2
Tysiąclecia 90	przebudowa ścian	575	534	550,4
Ułańska 5	przebudowa ścian	575	518,9	535,42

Z zestawień przedstawionych przez Kierownika Działu Księgowości wynika że:

W 2005r.

Wydatkowano **na roboty remontowe**	
zgodnie z planem	5.053.330,98 zł .
Źródłami finansowania remontów były:	
bilans otwarcia	0
odpisy na fundusz remontowy	5.554.642,21 zł.
wpłaty członków na wymianę okien	519.441,08 zł.
wpływy uzyskane z przekwalifikowania mieszkań lokatorskich na własnościowe	582.691,79 zł.
RAZEM	6.656.775,09 zł.
Bilans zamknięcia	1.603.444,11 zł.

Wydatkowano na **roboty modernizacyjne**	
zgodnie z planem	3.101.009,51zł.
Źródłami finansowania były:	
pożytki	1.671.966,08 zł.
kaucje	1.529.282,80 zł.
wpływy z modernizacji (wpłaty członków)	118.023,57 zł.
RAZEM	3.319.272,45 zł.
Saldo na 31.12.2005 r.	218.262,94 zł.

W 2006 r.

Wydatkowano na **roboty remontowe**	
zgodnie z planem	7.508.135,07 zł.
Źródłami finansowania remontów były:	
bilans otwarcia	1. 603.444,11 zł.
odpisy na fundusz remontowy	5.574.809,25 zł.
wpłaty na wymianę okien	306.922,30 zł.
wpływy uzyskane z przekwalifikowania mieszkań lokatorskich na własnościowe	1.191.893,52 zł.
RAZEM	8.677.069,18 zł.
Bilans zamknięcia	1.168.934,11 zł.

Roboty modernizacyjne wykonano w kwocie	3.175.770,00 zł.
Źródła finansowania:	

pożytki	1.411.806,61 zł.
kaucje	1.590.430,44 zł.
wpływy z modernizacji (wpłaty członków)	551.741,15 zł.
RAZEM	3.553.978,20 zł.
Saldo na 31.12.2006 r.	378.208,20 zł.

(załączniki do prot. nr 8 „ inwestycje" na rok 2005, korekta planu inwestycji na rok 2006, korekta planu finansowego inwestycji na rok 2007)

Remonty budynków mieszkalnych były finansowane z funduszu remontowego i innych źródeł przeznaczonych na finansowanie remontów, zgodnie z obowiązującym regulaminem.

II 1.5. W analizowanym okresie Zarząd podjął:

uchwałę nr 211/Z//2005 z dnia 17.11.2005 r. w sprawie: rozpatrzenia wniosku o zatwierdzenie zestawień prac modernizacyjnych wykonanych przez SM „ Piast" w Katowicach w zasobach Spółdzielni w latach:
1998 - 2002
2003 - 2005
ust.1 uchwały brzmi:
„zatwierdzić zestawienia prac modernizacyjnych wykonanych przez SM" Piast" w Katowicach w latach 1998-2002 , 2003-2005 dla celów obliczania wysokości spłaty przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku, przy zawieraniu umów o **przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego** na własnościowe prawo do lokalu, stanowiące odpowiednio załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały".(załącznik nr 3 do prot.)

Określenie wyżej cytowane w uchwale dla celów obliczania wysokości spłaty przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu „modernizacji" budynku przy zawieraniu umów o przekształcenie praw do mieszkania, na podstawie art.11^1 ust 2 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych „ **było nieprawidłowe,** z uwagi na to, że spółdzielnia nie wykonywała modernizacji. Roboty remontowe wykonywała ze środków funduszu remontowego .

Załącznik nr 1 do uchwały za lata 1998-2002(powtórzony z uchwały 302/Z/2002 z dnia 31.12.2002 r.) omówiono w części III A i B II 1.5.

Załącznik nr 2 do uchwały za lata 2003-2005 opiewa na wartość 12.252.055,69 zł.

Według wyjaśnienia Kierownika Działu Księgowości(załącznik nr 4 do prot.)
lata 2003 - 2004, wyłączono z obciążeń członków z tytułu modernizacji, ponieważ prace modernizacyjne pokryte były z odpisu na fundusz remontowy.
Zasady tej nie stosowano w poprzednich okresach.

Uchwała Zarządu nr 181/Z/2006 z dnia 13.09.2006 r. „ w sprawie ustalenia terminów spłaty przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu budowlanego lub mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku." (załącznik nr 12 do prot.)
podjęta „ na podstawie przepisów ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, § 39 ust 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w Katowicach ..."
Z treści uchwały nr 181/Z/2006 wynika, że :
„W związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego sygn. K51/05 z dnia 05.09.2006 r. potwierdzającym ustawowy obowiązek spłaty przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu budowlanego lub mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku przez wszystkich użytkowników lokali spółdzielczych niezależnie od tytułu prawnego do lokalu, przysługującego użytkownikowi:" - określiła zakres sporządzania informacji dla Zarządu w zakresie wykonywanych modernizacji,

- pkt 1.2 uchwały stanowi „ustalić terminy spłaty przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu budowlanego lub mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku w przypadkach:

a. wystąpienia ze spółdzielni – spłata winna nastąpić przed wystąpieniem,
b. przekształcenia lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu – przed zawarciem umowy o przekształcenie,
c. przeniesienia własności lokalu na rzecz członków spółdzielni, którym przysługuje lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do

lokalu, zbycia prawa do lokalu, darowizny, zamiany itp. – przed zawarciem umowy notarialnej,

d. przysługującego prawa odrębnej własności lokalu – na bieżąco, po dokonaniu rozliczenia modernizacji w danym budynku,

e. przekazania lokalu spółdzielni w razie :

- ustania członkostwa wskutek śmierci członka lub wykreślenia z odpowiedniego rejestru osoby prawnej – poprzez potrącenie z wkładu w ramach jego rozliczenia.
- wykreślenia z rejestru członka spółdzielni czy wykluczenia ze spółdzielni oraz ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu – poprzez potrącenie z wkładu w ramach jego rozliczenia, przed zawarciem stosownej umowy,

f. pozostałych – w terminach indywidualnie ustalonych przez Zarząd spółdzielni dla każdego przypadku."

W pkt. 1.3) „Zobowiązać Dział czynszów i wkładów do pisemnego informowania osób o wysokości spłat przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, stosownie do przypadków określonych w punkcie poprzednim".

W/w uchwała nie zobowiązywała wszystkich członków do uzupełnienia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, wynikających z przeprowadzonej modernizacji, a jedynie członków, których dotyczyły przypadki określone w pkt.1.2 uchwały, **stąd uchwała ta była niezgodna z art.10 ust 5 , 17^{3} ust.5 17^{14} ust.1 pkt 2 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" oraz art. 18 § 1 Prawa spółdzielczego .**

W celu sprawdzenia prawidłowości prowadzenia ewidencji księgowej kosztów remontów i modernizacji przy wykorzystaniu ewentualnych ustaleń dokonanych w tym przedmiocie przez biegłych rewidentów badających roczne sprawozdania finansowe lustrujący zapoznali się z wybranymi wskaźnikami ekonomicznymi za lata 2005 - 2006 wg. stanu na 31.12.

Rok 2005

Zwiększenie przychodów gzm w roku następnym o kwotę: 1.671.966,08 zł

zasilenie funduszu zasobowego nadwyżką bilansową (zysk netto): 935.198,55 zł.
Wolne środki pieniężne na dzień 31.12.2005 r. wynosiły: 1.024.480,59 zł.
Odsetki z tego tytułu uzyskano w wysokości: 132.743,02 zł.

Rok 2006

Zwiększenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
w roku następnym o kwotę: 1.411.806,61 zł.
nadwyżkę bilansową (zysk netto) w kwocie: 7.129.854,94 zł
przeznaczono na zasilenie funduszu zasobowego.
Wolne środki pieniężne na dzień 31.12.2006 r. wynosiły: 327.235,85 zł.
Odsetki z tego tytułu uzyskano w wysokości : 97.346,72 zł.
Zestawienie z działalności operacyjnej
i finansowej, dający wynik: (Załącznik nr 20 do Prot.) w kwocie: 7.147.010,94 zł.
Zmiany w poszczególnych funduszach na przestrzeni 2006 r. przedstawiono w załączniku nr 19 a - j.

Uwagę zwraca wysoka nadwyżka bilansowa, którą ZPCz przeznaczyło na zwiększenia funduszu zasobowego w 2006 r.

Przedstawione wyżej wielkości ekonomiczne , potwierdzone raportami z badań sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta wskazują na dobry stan finansowy spółdzielni, który pozwalał na sfinansowanie kosztów remontów i modernizacji własnymi środkami.

Wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego SM" Piast „ w Katowicach dokonała Rada Nadzorcza podejmując stosowne uchwały.

Podmiotem dokonującym sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2005 było Biuro Rachunkowości „ABAK- Danuta Nowak – Ćwiek. Za rok 2006 podmiotem dokonującym sprawdzenia sprawozdania finansowego była Śląska Firma Auditingu i Doradztwa „Audit" Sp. z o.o. Biegłym rewidentem przeprowadzającym badania była Pani Danuta Nowak – Ćwiek nr leg. 5235.

W analizowanym okresie przepis art.10 ust 5 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" w zakresie finansowania modernizacji w powiązaniu z zobowiązaniami członków w zakresie uzupełnienia wkładów mieszkaniowych i

budowlanych nie był objęty przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

W 2006 roku w Spółdzielni przeprowadzono pełną lustrację z działalności za okres 2003 – 2005. Z analizy treści protokołu wynika, że lustracja kompleksowa nie obejmowała merytorycznego badania uchwał określających odrębną własność lokalu w zakresie art.42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prawdopodobnie z uwagi na to , że spółdzielnia podlegała badaniom rocznego sprawozdania finansowego przez uprawnione podmioty.

W okresie objętym kontrolą w strukturach organizacyjnych Spółdzielni zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą, uchwałami Rady Nadzorczej nr 90/RN/2003 z dnia 18.12.2003r., nr 49/RN/2004 z dnia 24.06.2004r.; nr 81/RN/2004 z dnia 21.12.2004 r.; nr 62/RN/2005 z dnia 22.12.2005 (ważna do nadal), w pionie Prezesa Zarządu- Dyrektora Spółdzielni znajduje się stanowisko specjalisty ds. kontroli wewnętrznej.

Plan pracy kontroli wewnętrznej na każdy rok kalendarzowy zatwierdzał Zarząd. Zapoznano się z planami pracy i ich realizacją pod kątem tematyki przeprowadzanej kontroli od roku 01.12.03r. do 30.04.07 r.

Z planów kontroli i ich realizacji wynika, że w każdym roku była przeprowadzana wyrywkowa kontrola prawidłowości dekretacji i podziału kosztów przez służby techniczne spółdzielni w odniesieniu do faktur za roboty i usługi świadczące na rzecz Spółdzielni oraz ich ewidencji księgowej z uwzględnieniem obowiązującego zakładowego planu kont.

Z protokołów wynika (Prot. z dn. 01.12.03; z dn.18.11.04; z dn. 27.10.05; z dn. 10.08.06 z dn. 02.04.07), **że nie ustosunkowano się co do księgowań w zakresie realizacji art.10. ust.5** ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

III D. USTALENIA LUSTRACJI DOTYCZĄCE OKRESU PO ~~01~~ 31.07.2007 r.

II 1.1 W okresie od ~~01~~ 31.07.2007 r. obowiązywały przepisy:

ustawa" **Prawo spółdzielcze**" w zakresie kontrolowanych zagadnień w brzmieniu obowiązującym w części III C.

ustawa „ **o spółdzielniach mieszkaniowych**" z dnia 15.12.2000r. w zakresie kontrolowanych zagadnień w brzmieniu obowiązującym w okresie C z wprowadzonymi zmianami:

art.6^1 ust.5 – uchylono,

art.10 ust 5 – uchylono,

art.17^3 ust 5 – uchylono,

art.17^{14}ust.1 pkt 2 – uchylono,

w art.6 ust.1 ustawy stanowi:

„ Jeżeli członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w związku z przekształceniem po dniu 23.04.2001 r. tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub w związku z nabyciem po tym dniu własności tego lokalu, nie dokonał całkowitej spłaty należnej spółdzielni z tego tytułu, to z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nie spłaconą kwotę umarza się jako nienależną, jeżeli dokonana spłata pokrywa całkowite koszty budowy lokalu."

ustawa **„ Prawo budowlane"**, **„ o rachunkowości"** oraz **„ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych"** w zakresie kontrolowanych zagadnień w brzmieniu obowiązującym w części III D.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „ Piast" w Katowicach w analizowanym okresie obowiązywał **statut:**

uchwalony na podstawie uchwały ZPCz Spółdzielni Mieszkaniowej „ Piast" w Katowicach nr 15/ZPCz/2007 z dnia 28.04.2007r. zarejestrowany w dniu 27.06.2007r. w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Statut w zakresie badanych zagadnień mówiono w okresie III D.

II 1.2 W dniu 28.11.2007r. Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" uchwaliło zmiany do statutu wynikające z wprowadzenia w życie ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Dnia 23.01.2008 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" złożył w Sądzie Rejonowym w Katowicach Wydziale VIII Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego wniosek o zawieszenie postępowania o rejestrację zmian Statutu Spółdzielni z uwagi na wszczęte przed Trybunałem Konstytucyjnym postępowanie o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym przepisów stanowiących podstawę zgłoszonej zmiany statutu.

Sąd Rejonowy w Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego oddalił w dniu 29.02.2008 r. wniosek o zawieszenie postępowania.

Zarząd SM "Piast" pismem z dnia 10.03.2008r. wycofał wniosek o rejestrację zmian Statutu bez podania uzasadnienia.

Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w Katowicach w dniu 28.11.2007 r. podjęło **uchwałę nr 3/2 /ZPCz /2007 r**.(załącznik nr 24 do prot.) powołując się na art. 6 ustęp 2 i 3 ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych".

§ 2 ust. 1 „...którzy uregulowali zobowiązania z tytułu modernizacji przypadającej na lokal wg stanu na dzień 3 nie dokonują z dniem 01 stycznia 2008 roku lub z dniem uregulowania tych zobowiązań, miesięcznych opłat na fundusz remontowy do czasu , aż kwota będąca różnicą pomiędzy kwotą obliczoną zgodnie z § 1 lit. b , a sumą należnych wpłat na fundusz remontowy przypadający na ten lokal będzie większa od zera, jednakże przez okres nie dłuższy niż do dnia 31 grudnia 2017 roku.

§ 2 ust. 2 mówi, że" członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, którzy sami lub ich poprzednicy prawni którzy :

a. nabyli to prawo przed 31.07.2007 r. wpłacając 100% wkładu budowlanego,

b. przekształcili spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu do dnia 23.04.2001 r. dokonują, z dniem uregulowania zobowiązań z tytułu kosztów modernizacji przypadającej na lokal wg stanu na dzień 31.07.2007 r. , miesięcznych opłat na fundusz remontowy wg stawki 0,10 zł / m²/ m-c, jednakże przez okres nie dłuższy niż do dnia 31.12.2017r."

Realizacja tej uchwały zostanie omówiona w części Ad. 3 a) str.84 utrzymując chronologię wydarzeń.

II 1. 3 W analizowanym okresie nadal nie nastąpiło uchwalenie przez Radę Nadzorczą zasad rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację budynków.

W analizowanym okresie obowiązywały zasady i regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą omówione w części III C w związku z czym lustrujący nie wnoszą dodatkowych uwag.

II 1.4 Plany gospodarczo- finansowe w zakresie robót remontowych i modernizacyjnych omówiono w części III C.

II 1.5 W analizowanym okresie Zarząd podjął uchwały:

uchwała nr 155/Z/2007 z dnia 30.07.2007 r.(załącznik nr 5 do prot.) w sprawie rozpatrzenia wniosku o zatwierdzenie zestawienia wykonanych prac modernizacyjnych w poszczególnych budynkach SM „ Piast" uwzględnianych przy uzupełnieniu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

ust.1 uchwały stanowi: " Zatwierdzić z dniem 30.07.2007r. zestawienia wykonanych prac modernizacyjnych w poszczególnych budynkach SM „ Piast" wykonanych w latach 2003-2007, uwzględniane przy powstaniu ustawowego obowiązku spłaty przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego z tytułu rozliczenia modernizacji w danym budynku stosownie do postanowień uchwały Zarządu Spółdzielni nr

181/Z/2006 z dnia13.09.2006 r. stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały."

ust.2 uchwały stanowi,, Załącznik nr 2 stanowi zestawienie prac modernizacyjnych wykonanych w budynkach w latach 1998-2002 zatwierdzone uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 211/Z/2005 z dnia 17.11.2005 r. nie podlegające aktualizacji."

(Załącznikiem do uchwały jest. (wniosek + wykaz robót 2005-2007 i wykaz robót 1998-2002). załączniki do Prot. nr 5a,5b,5c.

Roboty wykonane w latach 1998-2002 wybiórczo uzyskano z zapisów księgowych (tzw. „amerykanki"), w której koszty remontów księgowano wg rodzaju robót.

- We **wniosku** Kierownika Zespołu Ekonomicznego z dnia 30.07.2007 r. w sprawie zatwierdzenia prac modernizacyjnych na poszczególnych budynkach w latach 2003-2007. czytamy:

„ Wyżej wymienione zestawienie stanowi załącznik nr 1 i wraz z załącznikiem nr 2 stanowić będą podstawę do ustalania wpłat na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego z tytułu modernizacji budynku dla osób zobowiązanych do uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

Załącznik nr 2 do wniosku stanowi zestawienie prac modernizacyjnych wykonanych na budynkach w latach 1998-2002, które zostało zatwierdzone uchwałą Zarządu nr 211/Z/2005 z dn. 17.11.2005 r. i nie podlega dodatkowej aktualizacji."

uchwała 211/Z/2005 z dn.17.11.2005 omówiona w części D (załącznik nr 3 do prot .)

protokołu który jest zał nr. 1 do

Załącznik nr 5 b do uchwały nr 155/Z/2007 dotyczący lat 2005 – 2007 określa wielkość poniesionych nakładów na kwotę:

ogółem	9.577.675,31 zł.
z tego:	
1. modernizacja dźwigów	3.997.420,50 zł.
2. modernizacja ścian ciągu komunikacyjnego	5.580.254,81 zł.

Z zestawienia faktur za modernizację w latach 2005-2007 i sposobu ewidencji(załącznik nr 13 a-c do protokołu) wynika, że nie był realizowany z art.10 ust.5 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych".

Zestawienia wartości robót remontowych i modernizacyjnych ,wykonanych w latach 2005-2007 i źródła ich finansowania przedstawiono w załączniku do protokołu nr 15a i 15b.

W wyniku analizy zestawień stwierdzono, że:

- roboty finansowane były z pożytków, kaucji, przychodów uzyskanych ze sprzedaży działki i wpłat członków dokonywanych przed 01.07.2007 r. przy zmianie statusu prawa do mieszkania na wyodrębniona własność,
- źródłem finansowania modernizacji w 2007 r. była sprzedaż działki co zostało potwierdzone zapisami księgowymi jako przychód w kwocie 1.690.940,00 zł. pozostałej działalności operacyjnej.(ujęte w przychodach operacyjnych roku 2006 załącznik do Prot.nr 20)

Z analizy planów przedstawionych wyżej wielkości wynika, że kwota zaliczana do rozliczeń z członkami w poszczególnych budynkach jest inna od wartości wykonanych robót.

Z wyjaśnień Kierowników działu księgowego i ekonomicznego wynika, że różnice pomiędzy kwotami za wykonane roboty w poszczególnych budynkach a kwotami zaliczonymi do rozliczeń z członkami powstały w związku z tym, że :

1. wykonanie robót podano na dzień 31.12.2007 r.
2. zaliczenie kwot do rozliczeń z członkami podano wg stanu na dzień 30.06.2007r. w związku ze zmianami do ustawy o „spółdzielniach mieszkaniowych",
3. do rozliczenia kwot z członkami dodano wartość prac projektowo-technicznych poniesionych w latach poprzednich.

II 1.6 Zmiany ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" z dnia 14.07.2007 r. umożliwiły członkom (rozszerzyły uprawnienia członkom posiadającym lokatorskie prawo do mieszkania) złożenie wniosków o ustanowienie odrębnej własności. (do 01.07.2007r. złożono 96 wniosków).

W oparciu o w/w nowelizację ustawy ,wnioski o ustanowienie odrębnej własności złożyło: (zał. nr 9 do prot.)

od 01.07. 2007 r. do 31.12.2007 r.508 wniosków ze statusu lokatorskiego prawa do lokalu,

w 2008 r. 993 wniosków ze statusu lokatorskiego prawa do lokalu.

W czasie kontroli sprawdzono szczegółowo informacje umieszczone w uchwale w odniesieniu do wybranych, drogą losową, lokali objętych uchwałą i ich rozliczeniem.

Wyboru dokonano z największej nieruchomości nr 1 obejmującej 43 budynki mieszkalne. Sprawdzono 18 losowo wybranych teczek akt członkowskich.

Z uchwały nr 262/Z/2003 wybrano losowo: dwie teczki akt członkowskich i z uchwały nr 190/Z/ 2003 wybrano losowo: jedną teczkę akt członkowskich.

W skontrolowanych teczkach między innymi znajdowały się następujące dokumenty dotyczące przedmiotu kontroli:
(przy analizie dokumentów w zakresie dokonanych wpłat zapoznano się ze sposobem ich księgowań.)

1.Teczka akt członkowskich o numerze 4157.
Adres zamieszkania ul. Tysiąclecia 92/48.

1. Oświadczenie współmałżonka z dnia 8.10.2004 r. o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego do którego przysługuje im własnościowe prawo do lokalu.
2. Wniosek z dnia 8.10.2004r. o przeniesieniu odrębnej własności lokalu.
3. Pismo SM „Piast" z dnia 14.10.2004 r. wzywające do dopełnienia formalności oraz dokonania wpłaty uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku w kwocie 444,59 zł. do dnia 15.12.2004 r. Księgowania: Wn- r-k bankowy, Ma - fundusz wkładów.
   Faktura z dn. 19.06.2006 r. na kwotę 2.035,12zł.
   Księgowania: Wn – rozrachunki, Ma- r-k bankowy.

4. Oświadczenie o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu nr 25/Z/2004 z dnia 28.01.2004 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności, i nie wniesienia zastrzeżeń.
5. Oświadczenie o braku Księgi Wieczystej dla mieszkania.
6. Oświadczenie o osobach przystępujących do aktu notarialnego.
7. Potwierdzenie Działu czynszów i wkładów z dnia 8.11.2004r. o wpłacie 444,59 zł. tytułem modernizacji oraz o braku zaległości w opłatach.
8. Akt notarialny z dnia 13.12.2004 r. Rep. A nr 10487/2004 – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu.
9. Zawiadomienie z dnia 22.12.2004 r. o wpisie do Księgi Wieczystej nr 73017 wystawione przez Sąd Rejonowy w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Od dnia złożenia wniosku do zawarcia aktu notarialnego upłynęły 2 miesiące.

2. Teczka akt członkowskich o numerze 3151.
Adres zamieszkania ul. Tysiąclecia 21/198.

1. Oświadczenie współmałżonka z dnia 15.04.2004 r. o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu na które przysługuje im własnościowe prawo do lokalu.
2. Załącznik nr 1 do wniosku o przeniesie odrębnej własności do lokalu z dnia 15.04.2004 r.
3. Pismo Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" z dnia 16.02.2005 r. wzywające do dopełnienia formalności oraz dokonania wpłaty uzupełniającej wkład budowlany z tytułu modernizacji budynku w kwocie 571,62 zł. w terminie do dnia 31.03.2005 r.
4. Oświadczenie z dnia 23.03.2005 r. o osobach przystępujących do aktu notarialnego.
5. Oświadczenie z tego samego dnia o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu nr 25/Z/04 z dnia 28.01.2004 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności oraz o braku zastrzeżeń.

6. Oświadczenie z tego samego dnia o braku Księgi Wieczystej.
7. Informacja działu czynszów o wpłacie 571,62 zł. z tytułu modernizacji oraz o braku zaległości w opłatach. Księgowania wpłaty: Wn r-k bankowy, Ma- fundusz wkładów .
8. F-ra z dnia 05.02.2007 r. na kwotę 1.342,11zł. Księgowania: Wn- rozrachunki, Ma – r-k bankowy.
9. Akt notarialny Rep. A nr 3435/2005 z dnia 29.04.2005 r.
10. Zawiadomienie Sądu Rejonowego o wyodrębnieniu lokalu i założeniu Księgi Wieczystej.

Od momentu złożenia uzupełniających dokumentów do dnia spisania aktu notarialnego upłynęło 5 tygodni czyli nie przekroczono ustawowego terminu.

3.Teczka akt członkowskich o numerze 2566.
Adres zamieszkania ul. Tysiąclecia 15/68.

1. Wniosek o przeniesieniu własności prawa do lokalu z dnia 06.06.2001r.
2. Załącznik nr 1 do wniosku z dnia 01.07.2004 r.
3. Pismo SM „Piast" z dnia 02.07.2004 r. o dopełnienie formalności oraz wpłatę z tytułu modernizacji jako uzupełnienie wkładu budowlanego kwoty 1.243,71zł. do dnia 02.08.2004 r.
4. Oświadczenie z dnia 02.08.2004 r. o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu nr 25/Z/2004 z dnia 28.01.2004 r. oraz o braku zastrzeżeń do w/w uchwały.
5. Oświadczenie z dnia 02.08.2004 r. o braku Księgi Wieczystej.
6. Oświadczenie z tego samego dnia o osobach przystępujących do aktu notarialnego.
7. Zaświadczenie z dnia 21.09.2004 r. działu czynszów o wpłacie kwoty 1.243,71zł. z tytułu modernizacji oraz braku zaległości w opłatach. księgowania wpłaty: Wn – r-k bankowy, Ma – fundusz wkładów.
8. Akt notarialny z dnia 16.11.2004 r. Rep. A 9532/2004.
9. Zaświadczenie Sądu Rejonowego Katowice XI Wydział Ksiąg Wieczystych o założeniu księgi.

Od dnia wpłaty uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji do dnia zawarcia aktu notarialnego upłynął okres około 2 miesięcy.

4.Teczka akt członkowskich o numerze B – 107.

Adres zamieszkania ul. Piastów 9/133.

1. Załącznik nr 1 do wniosku o przeniesienie odrębnej własności lokalu z dnia 04.06.2004 r.
2. Oświadczenie współmałżonka o zgodzie na zawarcie umowy z dnia 04.06.2004 r.
3. Pismo SM „Piast" z dnia 12.07.2004 r. z prośbą o dopełnienie formalności oraz o dokonanie wpłaty uzupełniającej wkład budowlany związany z modernizacją budynku w kwocie 4.272,80 zł. do dnia 30.09.2004 r.
4. Oświadczenie z dnia 15.07.2004 r. o braku Księgi Wieczystej na mieszkaniu.
5. Oświadczenie o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu nr 25/Z/2004 z dnia 28.01.2004r. oraz braku zastrzeżeń do w/w uchwały.
6. Oświadczenie z dnia 15.07.2004 r. o osobach przystępujących do spisania aktu notarialnego.
7. Zaświadczenie z działu czynszów i wkładów z dnia 6.10.2004 r. o wpłacie kwoty 4.272,80 zł. z tytułu modernizacji i braku zaległości w opłatach za użytkowanie własnościowego prawa do lokalu, księgowania wpłaty z dnia 15.07.2004 r. Wn r-k bankowy, Ma-fundusz wkładów.
8. Akt notarialny z dnia 12.10.2004 r. Rep. A nr 8552/2004 - umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności.
9. Akt notarialny z dnia 3.11.2004 r. Rep. A nr 9155/2004 prostujący wysokość udziałów.
10. Zawiadomienie z dnia 9.12.2004 r. Sądu Rejonowego Katowice XI Wydział Ksiąg Wieczystych o wpisie i założeniu KW.
11. Akt zgonu z dnia 23.11.2004 r.
12. Postanowienie Sądu z dnia 15.03.2005 r. o nabyciu spadku na podstawie testamentu.

13. Oświadczenie z dnia 17.06.2005 r. o nabyciu lokalu oraz nie przystąpieniu do Spółdzielni Mieszkaniowej.
14. Pismo z dnia 22.06.2005 r. SM „Piast" dotyczące odrębnej własności lokalu.Faktura z dnia 19.06.2006 r. kwota 2.763,70zł. Księgowania: WN- rozrachunki, Ma- r-k bankowy.

5.Teczka akt członkowskich o numerze 12229 i 12230.
Adres zamieszkania ul. Armii Krajowej 295/5.

1. Pismo z dnia 25.10.2005 r. o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego własnościowego i garażu.
2. Pismo SM „Piast" z dnia 03.11.2005 r. z prośbą o dopełnienie formalności związanych z złożonymi wnioskami.
3. Dwa oświadczenia z dnia 18.11.2005 r. o braku założenia Księgi Wieczystej.
4. Dwa oświadczenia z tego samego dnia o osobach przystępujących do spisania aktu notarialnego.
5. Dwa oświadczenia współmałżonka z tej samej daty.
6. Oświadczenie bez daty o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu SM „Piast" nr 25/Z/04 z dnia 28.01.2004 r. oraz o nie wniesieniu uwag do w/w uchwały.
7. Pismo SM „Piast" z dnia 24.11.2005 r., że dla dopełnienia formalności aktu notarialnego należy do dnia 04.12.2005 r. wpłacić kwotę 319,30 zł. będącą zaległą opłatą za używanie lokalu mieszkalnego.
8. Zaświadczenie z dnia 02.12.2005 r. Zespołu ds. czynszów i wkładów o braku zaległości.
9. Akt notarialny z dnia 19.12.2005 r. Rep. A nr 9974/2005 – umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali.
10. Dwa odpisy zawiadomienia Sądu Rejonowego w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych o dokonanych wpisach.

W uchwale Zarządu 190/Z/2003 z dnia 11.09.2003 dotyczącej podziału nieruchomości w załączniku nr 1 nie występują nakłady na modernizację w/w budynku.

6.Teczka akt członkowskich o numerze 9067.
Adres zamieszkania ul. Tysiąclecia 1/73.

1. Pismo Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" z dnia 26.02.2004 r. udzielające informacji w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w nieruchomości.
2. Oświadczenie z dnia 12.11.2004 r. o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu nr 25/Z/2004 z dnia 28.01.2004r. oraz o nie wnoszeniu uwag do w/w uchwały.
3. Oświadczenie z tej samej daty o braku Księgi Wieczystej dla mieszkania.
4. Oświadczenie z tego samego dnia o osobach przystępujących do spisania aktu notarialnego.
5. Wniosek o przeniesienie odrębnej własności z dnia 10.11.2004 r.
6. Informacja z działu czynszów i wkładów z dnia 15.11.2004 r., że członek wpłacił kwotę 3.567,98 zł. tytułem modernizacji oraz nie posiada zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.10.2004 r. Księgowania wpłaty z dn. 12.11.2004 r. Wn- r-k bankowy, Ma – fundusz wkładów.
7. Akt notarialny z dnia 06.12.2004 r. Rep. A nr 9892/2004 – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu.
8. Zawiadomienie Sądu Rejonowego w Katowicach Wydziału XI Ksiąg Wieczystych o wpisie do Księgi Wieczystej.

Strona nr 2 załącznika do budynku przy ul. Tysiąclecia 1 w poz. Lokal mieszkalny nr 73 o powierzchni 59,00 m² wykazuje koszt modernizacji 3.567,98 zł.

7.Teczka akt członkowskich o numerze 2030.
Adres zamieszkania ul. Tysiąclecia 1/96.

1. Pismo SM „Piast" z dnia 26.02.3004 r. o podjętej uchwale w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.
   Z dnia 8.11.2004 r.
2. Oświadczenie o osobach przystępujących do spisania aktu notarialnego.
3. Wniosek o przeniesienie odrębnej własności.
4. Oświadczenie o braku Księgi Wieczystej dla mieszkania.
5. Oświadczenie o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu nr 25/Z/2004 z dnia 28.01.2004 r. i braku zastrzeżeń.
6. Załącznik nr 2 – oświadczenie współmałżonka.
7. Pismo z działu czynszów i wkładów o wpłaceniu kwoty 2.296,81 zł. tytułem modernizacji i uzupełnienia wkładu budowlanego oraz braku zaległości czynszowych. Księgowania z dn. 08.11.2004 r. Wn- r-k bankowy, Ma – fundusz wkładów.
8. Akt notarialny z dnia 24.11.2004 r. Rep. A nr 9900/2004.
9. Zawiadomienie Sądu Rejonowego Katowice Wydział XI Ksiąg Wieczystych z dnia 22.12.2004 r. o dokonanych wpisach.

Rozpatrzenie sprawy nastąpiło w terminie od 8.11.2004 r. tj. daty wpływu wniosku do dnia 24.11.2004 r. tj. dnia spisania aktu notarialnego.
Kwota wpłacona w wysokości 2.296,81 zł. jest zgodna z załącznikiem nr 1 do uchwały Zarządu określającej odrębną własność.
Strona 3 załącznika nr 1 dla budynku Tysiąclecia 1 lokalu mieszkalnego nr 96 o powierzchni 37,98m² wykazuje kwotę obciążającą modernizację w wysokości 2.296,81 zł.

8.Teczka akt członkowskich o numerze rej. 2555.
Adres zamieszkania ul. Tysiąclecia 15/57.

1. Wniosek o przekształcenie mieszkania własnościowego w odrębną własność z dnia 17.02.2004 r.
2. Oświadczenie współmałżonka z dnia 05.03.2004 r.

3. Pismo SM „Piast" z dnia 18.02.2004 r. informujące, że wniosek zostanie rozpatrzony po wejściu w życie uchwały Zarządu.
4. W dniu 25.02.2005 r. pismo SM „Piast" o prawomocności uchwały.
5. Z dnia 25.02.2005 r. – oświadczenie o braku Księgi Wieczystej
   - oświadczenie o osobach przystępujących do podpisania aktu notarialnego,
   - oświadczenie o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu i braku przeciwwskazań.
6. Informacja działu czynszów i wkładów o wpłacie kwoty 1.311,77 zł. i braku zaległości. Księgowania wpłaty z dnia 25.02.2005 r. Wn- r-k bankowy, Ma – fundusz wkładów.
7. Akt notarialny Rep. A 2405/2005 z dnia 23.03.2005 r.
8. Zawiadomienie Sądu Rejonowego z dnia 19.09.2005 r. o dokonanych wpisach.

Załącznik nr 1 do uchwały Zarządu w pozycji budynku Tysiąclecia 15/57 na stronie nr 2 dla lokalu mieszkalnego nr 57 wykazuje kwotę 1.311,77 zł. ,co jest zgodne z powyższymi dokumentami.

9.Teczka akt członkowskich o numerze rej. 157
Adres zamieszkania ul. Piastów 3/160.

1. Wniosek o przeniesienie odrębnej własności z dnia 26.05.2003 r.
2. Informacja o prawomocności uchwały z dnia 19.02.2004 r.
3. W dniu 09.04.2004 r. do wniosku z dnia 26.05.2003 r. przekazane zostają załączniki.
4. 22.11.2004 r. złożone zostało oświadczenie współmałżonka, o osobach przystępujących do podpisania aktu notarialnego oraz o braku Księgi Wieczystej dla mieszkania.
5. 23.11.2004 r. złożono oświadczenie o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu nr 25/Z/2004 z dnia 28.01.2004 r.
6. W dniu 15.03.2005 r. dział czynszów i wkładów wystawił zaświadczenie o wpłacie kwoty 1.046,69 zł. tytułem modernizacji. Księgowania z dn. 02.12.2004r. :Wn- r-k bankowy, Ma – fundusz wkładów.

7. W teczce znajduje się informacja, że akt notarialny Rep. A 5498/2005 z dnia 01.07.2005r. przechowywany jest w teczce dotyczącej mieszkania przy ul. Chrobrego 37/22. Sprawdzono w dziale członkowskim, że członek posiada 2 lokale mieszkalne i korespondencję dotyczącą lokali dostarcza się pod adres Chrobrego 37/22 i w tej teczce przechowywany jest akt notarialny.
8. Informacja z Wydziału XI Ksiąg Wieczystych z dnia 19.09.2005 r. o dokonanych wpisach.

Kwota wpłaty z tyt. modernizacji zgodna jest z załącznikiem nr 1 tego budynku dla lokalu mieszkalnego nr 160 umieszczonego na stronie 4 i wynosiła 1.046,69 zł.

10.Teczka akt członkowskich o numerze 12060.
Adres zamieszkania ul. Ułańska 11/46.

1. Wniosek z dnia 8.01.2002 r. o przekształcenie w odrębną własność.
2. W dniu 28.03.2002 r. SM „Piast" wystosowała pismo o zarejestrowaniu wniosku.
3. W dniu 10.03.2004 r. spółdzielnia przekazała informację o podjętej uchwale.
4. 24.05.2004 r. został złożony wniosek o przekształcenie.
5. W dniu 18.02.2005 r. spółdzielnia wystosowała pismo z prośbą o dopełnienie formalności.
6. 30.03.2005 r. zostało złożone oświadczenie o przystąpieniu do spisania aktu notarialnego, o braku księgi wieczystej, o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu i brakiem zastrzeżeń.
7. W dniu 31.03.2005 r. dział czynszów i wkładów przekazał informację, że została wpłacona kwota 3.319,65 zł. tytułem modernizacji i brak jest zaległości w opłatach. Księgowania: Wn- r-k bankowy, Ma – fundusz wkładów,
8. 29.04.2005 r. sporządzony został akt notarialny Rep. A 3428/2005.
9. W dniu 22.09.2005 r. otrzymano zawiadomienie z Ksiąg Wieczystych o dokonanych wpisach.

W dniu 19.06.2006 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast" wystawiła fakturę VAT SKM/00010/2006 na kwotę 2.158,91 zł., dotyczącą modernizacji po ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

SM „Piast" posiada nakaz zapłaty na w/w kwotę jednak członek złożył odwołanie do Sądu.

W dniu 31.08.2007 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Piast" uzyskała stwierdzenie , że tytuł uprawnień do egzekucji obowiązuje w całości.

W zestawieniu modernizacji do roku 2007 figuruje należność 5.478,56 zł.

nie uwzględniono wpłaty 3.319,65 zł.

Różnica - nakaz zapłaty 2.158,91 zł.

wg oświadczenia pracownika działu czynszów w wykazach kontrolujących wpłaty naniesiono kwotę 3.319,65 zł., o czym świadczy fakt, że w zasądzonym nakazie zapłaty wymieniona jest tylko kwota 2.158,91 zł. Księgowania należności kwoty 2.158,91zł. F-ra z dn. 19.06.2006r. : Wn- rozrachunki, Ma – brak wpłaty. Dokument wymieniony w pkt.7 potwierdza dokonanie wpłaty 3.319,65 zł..

11.Teczka akt członkowskich o numerze rej. 6789.

Adres zamieszkania ul. Ułańska 16/129.

1. 22.05.2003 r. wniosek o przeniesienie na odrębną własność.
2. W dniu 9.06.2003 r. SM przekazała informację o rejestracji wniosku.
3. 10.03.2004 r. SM „Piast" przekazała informację o podjętej uchwale.
   W dniu 15.11.2005 r. członek złożył oświadczenie:
   - o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu i nie wniesieniu zastrzeżeń,
   -o osobach przystępujących do podpisania aktu notarialnego,
   -o braku Księgi Wieczystej dla mieszkania,
   -oświadczenie współmałżonka, załącznik do wniosku.
4. 24.11.2005 r. SM" Piast" wystosowała pismo o uiszczenie wpłaty w wysokości 4.108,97 zł. tytułem modernizacji.
   Księgowania Wn- r-k bankowy, Ma – fundusz wkładów.
5. W dniu 02.12.2005 r. dział czynszów i wkładów poświadczył dokonanie wpłaty.

6. Akt notarialny Rep. A 9862/2005 z dnia 16.12.2005 r.
7. Zawiadomienie z Ksiąg Wieczystych z dnia 18.01.2006 r. o dokonanych wpisach.

W załączniku do uchwały dla w/w mieszkania figuruje kwota dotycząca modernizacji w wysokości 4.108,98 zł. (Wg oświadczenia pracownika działu czynszów różnica 1 grosza wynika z zaokrągleń sum dokonywanych w rozliczeniach komputerowych.)

12.Teczka akt członkowskich o numerze rej. 7251.
Adres zamieszkania ul. Zawiszy Czarnego 6/75.

1. Wniosek z 02.08.2007 r. o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność.
2. 24.09.2007 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „ Piast" przedstawiła warunki finansowe :

- splata zadłużenia z tytułu kredytu zaciągniętego na budowę w/w lokalu mieszkalnego wraz z odsetkami 0,00 zł.
- spłata nominalnej kwoty umorzenia kredytu / dotacji/ 1.339,27 zł.
- spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu dzień 31.08.2007 rok 67,81 zł.

Razem (obciążenie wg nominału) 1.407,08 zł.

1. Wezwano do uregulowania w/w kwoty w ciągu 7 dni.
2. W dniu 10.10.2007 rok złożono wniosek o przeniesienie własności, oświadczenie o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu oraz nie wnoszenia zastrzeżeń, złożono załączniki do wniosku.
3. Informacja działu wkładów i czynszów o wpłaceniu kwoty 1.407,08 zł.
4. Akt notarialny z dnia 12.11.2007 r. Rep. A nr 11994/2007 – umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu własności lokalu.
5. Zawiadomienie Sądu Rejonowego Katowice o wpisach i założeniu Księgi Wieczystej.

Wymogi spółdzielni były zgodne z wprowadzonymi zmianami do ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych „z lipca 2007 roku. (brak żądania wpłaty)

13. Teczka akt członkowskich o nr 3632

Adres zamieszkania ul. Tysiąclecia 78/33

1. Pismo Zarządu z dnia 02.03.2004 r. o wyłożeniu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu usytuowanych w budynku przy ul. Tysiąclecia 78. Uchwała zawiera opis mieszkania, wielkość powierzchni użytkowej, lokale przynależne i % udział w powierzchni wspólnej. W załączniku nr 1 pod pozycją 033 (nr m-kania) podano kwotę 573,84 zł. jako zobowiązanie wynikające z przeprowadzonych robót modernizacyjnych na budynku w latach 1998-2002.
2. Wniosek członka o ustanowienie odrębnej własności na zajmowanym lokalu z dnia 25.11.2005 r.
3. Pismo Zarządu zapraszające członka spółdzielni do siedziby spółdzielni, celem dopełnienia formalności w sprawie złożonego wniosku.
4. Oświadczenie lokatora z dnia 15.12.2005 r. o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu nr 25/Z/04 z dnia 28.01.04r. i stwierdzeniu, że nie wnosi zastrzeżeń do danych uwzględnionych w uchwale.
5. Oświadczenie działu czynszów i wkładów o dokonaniu wpłaty kwoty 574,13 zł.(różnica 0,29 zł. wynika z zaokrągleń rozliczenia kosztu modernizacji na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania). Księgowania: Wn- r-k bankowy, Ma – fundusz wkładów.
6. Akt notarialny Rep. A nr 1988/2006 z dnia 10.03.06 o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności.
7. Pismo Zarządu SM „ Piast" z dnia 06.02.2007 r. wraz z fakturą nr SMO/00004/02/2007 z dnia 05.02.2007 na kwotę 2.580,98 zł. Księgowania: Wn - rozrachunki, Ma - r-k bankowy.

W/w obciążenia w łącznej kwocie 3.155,11 zostały uwzględnione w uchwale Zarządu nr 155/Z/2007 z dnia 30.07.2007 r. w sprawie rozliczenia kosztów modernizacji budynku wykonanych w latach 2003-2007 jako zapłacone. Brak dalszych obciążeń lokatora.

14.Teczka akt członkowskich o numerze 13741

Adres zamieszkania ul. Tysiąclecia 21/30

1.Wniosek lokatora z dnia 18.03. 2004 r. o przeniesienie odrębnej własności.

1. Pismo Zarządu z dnia 16.02.2005 r. adresowane do lokatora, w sprawie dopełnienia formalności związanych z realizacją wniosku z dnia 18.03.2004 r. z informacja o obowiązku uzupełnienia wpłaty w wysokości 687,43 zł.
2. Oświadczenie lokatora z dnia 15.03.2005 r. o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu nr 25/Z/04 z dnia 28.01.04 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu usytuowanego w budynku przy ul. Tysiąclecia 21 i stwierdzenie lokatora, że nie wnosi zastrzeżeń i potwierdza, że dane zamieszczone w uchwale są zgodne ze stanem faktycznym.
3. Oświadczenie działu czynszów i wkładów z dnia 18.03.2005r.o uregulowaniu przez lokatora zobowiązania w kwocie 687,43 zł. Księgowania: Wn-r-k bankowy, Ma fundusz wkładów. Faktura z dnia 05.02.2007 r. zł. 1.614,02 zł. zapis księgowy Wn- rozrachunki, Ma- r-k bankowy.
4. Akt notarialny Rep. A nr 3871/2005 z dnia 19.05.05r. o ustanowieniu odrębnej własności i przeniesieniu własności. Z uwagi na wykonanie modernizacji budynku w okresie IX-XII 2006r. lokator otrzymał pismo z dnia 06.02.2007 r. wraz z fakturą nr SMO/0000/02/2007 r. na kwotę 1614,02 zł.

W uchwale Zarządu nr 155/Z/2007 r. z dnia 30.07.2007 r. pod pozycją 030 figuruje łączna kwota 2.301,45, jako zapłacona z tytuły wykonanych modernizacji na budynku w latach 1998-2006. Brak dalszych obciążeń.

15. Teczka akt członkowskich o numerze 204
    Adres zamieszkania ul. Piastów 3/209

1. Pismo Zarządu z dnia 26.02.2004 r. powiadamiające o wyłożeniu uchwały nr 25/Z/04 z dnia 28.01.2004 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w nieruchomości obejmującej budynek przy ul. Piastów 3. W załączniku nr 1 pod pozycją 209 (nr m-kania) figuruje należność z tytułu modernizacji w wysokości 1.022,27 zł.
2. Oświadczenie lokatora z dnia 28.02.2005 r. o zapoznaniu się z uchwałą j.w. w którym stwierdza że, " nie wnoszę zastrzeżeń i potwierdzam, że zamieszczone dane dotyczące lokalu przy ul. Piastów 3/209 są zgodne ze stanem faktycznym. Oświadczenie działu czynszów i wkładów z dnia 03.03.2005 r. o wpłacie kwoty 1.022,27 zł. z tytułu modernizacji. Księgowania: Wn- r-k bankowy, Ma- fundusz wkładów.

3. Akt notarialny Rep. A nr 2455/2005

W załączniku do uchwały Zarządu nr 155/Z/2007 z 30.07.2007 brak dalszych obciążeń.

16.Teczka akt członkowskich o nr 2030

Adres zamieszkania ul. Tysiąclecia 1/89 i 96

1. Pismo SM „Piast" z dnia 26.02.04 o wyłożeniu uchwały Zarządu nr 25/Z/2004 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dot. budynku Tysiąclecia 1.

   W załączniku nr 1 pod poz. 89 i 96 wykazano zobowiązanie z tytułu modernizacji budynku na łączną kwotę 3.567,98 zł.
2. Oświadczenie lokatora z dnia 08.11.2004 r. o zapoznaniu się z w/w uchwałą i stwierdzeniu o nie wnoszeniu zastrzeżeń.
3. Oświadczenie działu czynszów i wkładów z dnia 15.11.2004r.o dokonanej wpłacie kwoty 3.567,98 zł. z tytułu modernizacji. Księgowania: Wn- rachunek bankowy, Ma – fundusz wkładów.

   Dokonano wpłaty 2.296,81:Księgowania Wn- r-k bankowy, Ma – fundusz wkładów.
4. Akt notarialny Rep. A nr 9900/2004 z dnia 24.11.2004r. o zawarciu umowy na ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności.

W uchwale nr 155/Z/2007 z 30.07.2007 r. brak dalszych obciążeń.

17.Teczka akt członkowskich o numerze 1428

Adres zamieszkania ul. Piastów 22/117

1. Wniosek lokatora o ustanowienie odrębnej własności lokalu z dnia 02.05.2001 r.
2. Pismo Zarządu SM'Piast" z dnia 26.02.2004 r. o wyłożeniu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w budynku przy ul. Piastów 22 z informacją o zadłużeniu lokalu z tytułu modernizacji na kwotę 709,84 zł. Na załączniku z dnia 30.04.2004 r. do wniosku o przeniesienie odrębnej własności znajduje się zapis informujący o sprzeciwie lokatora w sprawie żądania wpłaty kwoty 709,84 zł. za remont bloku jako bezpodstawny.

3. Pismo Zarządu SM „ Piast" z dnia 16.02.2005 r. zapraszające członka spółdzielni celem dopełnienia formalności w związku ze złożonym wnioskiem j.w.
4. Oświadczenie lokatora o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu nr 25/Z/04 z dnia 28.01.2004 r. ze stwierdzeniem, że nie wnosi zastrzeżeń i potwierdza, że zamieszczone dane w uchwale są zgodne ze stanem faktycznym.
5. Oświadczenie działu czynszów i wkładów z dnia 31.03.2005r o wpłacie kwoty 709,84 zł. w dniu 22.03.2005r.Księgowania: Wn-rachunek bankowy, Ma –fundusz wkładów.
6. Akt notarialny z dnia 05.05.2005 r. Rep. A nr 3502/2005 o umowie ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu.
7. Pismo przewodnie z dnia 20.06.2006 r. dot. zapłaty faktury i faktura nr SKM/00011/06/2006 z dnia 19.06.2006 r. na kwotę 1.407,46 zł. za prace modernizacyjne przeprowadzone na budynku Piastów 22 .Zapis księgowy: Wn rozrachunki, Ma – r-k bankowy,
8. Pismo przewodnie z dnia 06.02.2007 r. dot. zapłaty faktury i faktura nr SMO/0001/02/2007 r. z dnia 05.02.2007 r. na kwotę 1.966,84 za wykonane roboty modernizacyjne w budynku przy ul. Piastów 22 w okresie IX-XII/2006 r. Zapis księgowy: Wn- rozrachunki, Ma- r-k bankowy..

W załączniku do uchwały Zarządu nr 155/Z/2007 r. z dnia 30.07.2007 r.

Brak dalszych obciążeń.

18.Teczka akt członkowskich o numerze 13274

Adres zamieszkania ul. Zawiszy Czarnego 6/82

1. Wniosek członka spółdzielni z dnia 23.08.2004 r. o ustanowienie odrębnej własności na zajmowanym mieszkaniu,
2. Oświadczenie działu czynszów i wkładów o zapłacie kwoty 2.088,81 zł. w dniu 25.08.2004 r. z tytułu modernizacji budynku. Księgowania: Wn- r-k bankowy; Ma – fundusz wkładów.
3. Akt notarialny Rep. A nr 8212/2004 r. z dnia 30.09.2004 r. o umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu.

W wykazie do uchwały Zarządu nr 155/Z/2007 z dnia 30.07.2007 r. brak obciążeń za okres 2005-2007 r.

19.Teczka akt członkowskich o numerze 3632

Adres zamieszkania ul. Tysiąclecia 78/192

1. Wniosek o ustanowienie odrębnej własności z dnia 26.03.2004 r.
2. Oświadczenie lokatora o zapoznaniu się z uchwałą nr 25/Z/2004 r. z dnia 28.11.2004 r. i stwierdzenie, że nie wnosi zastrzeżeń do uchwały,
3. Oświadczenie działu czynszów i wkładów o dokonanej wpłacie kwoty 655,31 zł. tytułem modernizacji budynku Tysiąclecia 78. Księgowania wpłaty: Wn- r-k bankowy, Ma – fundusz wkładów.
4. Akt notarialny Rep. A nr 10390/2004 r. z dnia 09.12.2004 r. o ustanowieniu odrębnej własności i przeniesienia własności.
5. Faktura z dnia 05.02.2007 r. na kwotę 2.947,42 zł. z tytułu modernizacji budynku. Księgowania: Wn- rozrachunki, Ma – rachunek bankowy.

W wykazie – załączniku do uchwały nr 155/Z/2007 z dnia 30.07.2007 r. pod poz. Tysiąclecia 78/192 figuruje zapłata na łączną kwotę 3.602,75 zł. Brak dalszego obciążenia.

20.Teczka akt członkowskich o numerze 12375/6255 – wspólność małżonków

Adres zamieszkania ul Ułańska 9/49

1. Wniosek członków spółdzielni z dnia 10.05.2001 r. o ustanowienie odrębnej własności wraz z kompletem załączników z dnia 23.12.2004r.
2. Oświadczenie członków z dnia 23.12.2004r. stwierdzające, że zapoznano się z uchwałą Zarządu nr 25/Z/2004 r. z dnia 28.01. 2004 r. i nie wnoszą zastrzeżeń do uchwały j.w.
3. Wezwanie do zapłaty kwoty 1.487,01 zł. z tytułu modernizacji budynku,
4. Oświadczenie działu czynszów i wkładów o dokonanej zapłacie kwoty 1.487,01 zł. + 1.396,13zł. Księgowania dokonanych wpłat:

   1.487.1 zł. Wn- r-k bankowy,Ma- fundusz wkładów,

   1.396,13 zł. Wn- r-k bankowy, ma- fundusz wkładów,

   743,51 zł. faktura z dn. 07.05.2007r. Wn- rozrachunki, Ma – rachunek bankowy,

   741,77 zł. faktura z dn. 27.07.2007 r. Wn- rozrachunki, Ma – rachunek bankowy.
5. Akt notarialny Rep. A nr 10346/2005 z dnia 29.12.2005 r. o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu.

W wykazie – załączniku do uchwały Zarządu nr 155/Z/2007r. z dnia 30.07.2007 r. pod poz. Ułańska 9/49 figuruje kwota łącznej zapłaty w wysokości 4.369,37 zł. Brak dalszych obciążeń.

21.Teczka akt członkowskich o numerze 10077

Adres zamieszkania ul. Chrobrego 13/91

1. Wniosek członka spółdzielni z dnia 08.04.2004 r. o ustanowieniu odrębnej własności,
2. Oświadczenie członka o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu nr 25/Z/2004 r. z dnia 28.01.2004 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali usytuowanych w budynku przy ul. Chrobrego13 oraz , że nie wnosi zastrzeżeń do w/w uchwały,
3. Pismo działu czynszów i wkładów z dnia 03.03.2005 r., o dokonaniu wpłaty kwoty 1.876,11zł. tytułem modernizacji budynku przy ul. Chrobrego 13 i stwierdzeniu ,że na dzień 28.02.2005 r. nie posiada zaległości. Księgowania wpłaty: Wn- rachunek bankowy, Ma -fundusz wkładów; z dnia 16.11.2004r.
4. Akt notarialny Rep. A nr 2398/2005 z dnia 23.05.2005 r. o ustanowieniu odrębnej własności i przeniesieni własności lokalu.

W załączniku do uchwały nr 155/Z/2007 r. z dnia 30.07.2007 r. pod poz. ul. Chrobrego 13/91 figuruje zapłata kwoty 1.876,11 zł. Brak dalszych obciążeń.

Z przedłożonych dokumentów wynika, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast" oprócz uregulowania zaległości czynszowych i spłaty kosztów wynikających z przeprowadzonej „modernizacji" zgodnie z załącznikami do uchwały o ustanowieniu odrębnej własności nie wymagała innych opłat, a wymagane kwoty na uzupełnienie wkładu budowlanego związanego z modernizacją budynku zgodne były z załącznikiem nr 1 do uchwały nr 155/2/2007 Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.

W załączniku nr 9a i 9b przedstawiono rozliczenie mieszkań z wpłat z tytułu kosztów modernizacji za okres1998-2007 z wybranych losowo 11 lokali mieszkalnych.

Z zestawienia wynika, że obciążenia indywidualne konta wkładów mieszkaniowych

lub budowlanych następowały dopiero w momencie wpłaty żądanej kwoty, a nie po wykonania modernizacji i wzrostu wartości środka trwałego o wartość wykonanej modernizacji.

Dokumenty te konfrontowano z danymi umieszczonymi w uchwale Zarządu nr 25/Z/2004 z dnia 28.01.04, 190/Z/2003 z dnia 11.09.2003 r. , 262/Z/2003 z dnia 04.12.2003 r. i 155/Z/2007 z dnia 30.07.2007 r.

Sposób ewidencji należności z tytułu dopłaty do wkładów potwierdza , że obciążono tylko osoby, które występowały z wnioskiem o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

W celu sprawdzenia kwot zaliczonych do modernizacji skontrolowano dokumentację robót wykonanych przy wymianie dźwigów w budynku przy ulicy Tysiąclecia nr 21.

Zawarto umowę PE/1/2006 z dnia 28.12.2005 r. z firmą LIFTBUD spółka z o.o., 40-389 Katowice ul. Ks. mjr. Karola Woźniaka 11.

W piśmie przewodnim do złożonej oferty z dnia 23.11.2005 r. firma mylnie podała ulicę Chrobrego nr 21 natomiast oferta dotyczyła budynku przy ul. Tysiąclecia nr 21.

Oferta opiewała na 138.000,00 zł netto za jeden dźwig oraz 8.800.00 zł za roboty dodatkowe.

Z protokołu negocjacji z dnia 29.11.2005 r. wynika, że wykonawca złożył ofertę cenową w wysokości 146.800,00 zł. netto za jeden dźwig, propozycja Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" wynosiła 131.400,00 zł. ostatnio wynegocjowana kwota wynosiła netto 134.000,00 zł.

Harmonogram realizacji robot przewidywał :

Dla dźwigu o nr 1155 termin realizacji od 01.09.2006 r. do 31.10.2006 r.

Dla dźwigu o nr 0831 termin realizacji od 06.11.2006 r. do 29.12.2006 r.

W zawartej umowie w § 2 stwierdzono, że przedmiotem umowy jest wymiana dźwigów:

§ 3 określa termin rozpoczęcia robót remontowych.

§ 11 zabezpiecza interesy SM przy niewłaściwym wykonaniu robót.

§ 12 określa kary umowne – zabezpieczające interesy spółdzielni.

§ 14 określa gwarancje.

§ 16 określa poufność i własność dokumentacji.

Przedłożone kontrolującym faktury zadekretowane do w/w robót dotyczyły:

dźwigu o nr1155:

Faktura „WAT" 372/2006 z dnia 10.03.2006 r., za dostawę materiałów i podzespoły o nr księgowym DD2-02/10/2006 opiewała na wartość netto 100.500,00 zł." WAT" 7.035,00 zł brutto 107.535,00 zł.

Faktura „WAT" nr 422/2006 z dnia 22.11.2006 r . o nr księgowym DD2-07/11/2006 opiewała na kwotę netto 33.500,00 zł., „WAT" 2.345,00 zł., brutto 35.845,00 zł.

Łączna wartość faktur 134.000,00 zł. netto ,"WAT" 9.380,00 zł., brutto 143.380,00 zł. co zgodne było z zawartą umową.

Dźwigu o nr 0831 :

„WAT" 464/2006 z dnia 21.12.2006 r. o nr księgowym DD2- 14/12/2006 na wartość netto 33.500,00 zł., „WAT" 2.345,00 zł., brutto 35.845,00 zł. oraz faktura „WAT" 462/2006 z dnia 08.12.2006 r. o nr księgowym DD2-06/12/06 na wartość 100.500,00 zł. netto, „WAT" 7.035,00 zł., brutto 107.535,00 zł. łączna wartość faktur 143.380,00 zł. brutto, „WAT" 9.370,00 zł., netto 134.000,00 zł. – kwota zgodna z umową.

Koszt wymiany 2 dźwigów(brutto) wynosił : 286.760,00 zł. co zgodne jest z kwotą uwidocznioną w załączniku do uchwały wynoszącą 286.760,00 zł.

Księgowania wykazano w załączniku do prot. nr 10 i 10a, **potwierdzające brak powiązań z funduszami Spółdzielni, jako wymaganego ustawą, źródła finansowania modernizacji.**

Dokonano analizy umowy zawartej z Przedsiębiorstwem Usługowo Handlowym „Promesa" SA Katowice, ul. Krzywa nr 6 o nr KE/36/2000 z dnia 10.05.2000 r.

W § 2 określono, że dotyczy ona **remontu elewacji budynku** przy ul. Tysiąclecia nr 21. Ustalono termin realizacji od 15.05.2000 r. do 15.08.2000 r. wartość netto robót budowlanych określono na kwotę 122.730,00 zł.

W § 13 ustalono kary umowne.

W § 15 ustalono gwarancje na 3 lata.

Załącznik nr 1 z dnia 10.05.2000 r. zawiera wykaz robót do wykonania" przy remoncie elewacji."

Kwota ujęta w wykazie dotycząca robót zaliczonych do modernizacji w budynku przy ul. Tysiąclecia nr 21 wynosi 122.128,62 zł.

Zgodnie z oświadczeniem kierownika działu technicznego faktury zostały przekazane już do archiwum.(Załącznik do prot. nr 11), w związku z czym skorzystano z zeszytu - ewidencji faktur dla poszczególnych nieruchomości, z którego wynika, że zostały wykonane przez firmę PUH „Promesa" z siedzibą w Katowicach roboty na następujące wartości :

1. DU 01/07 na wartość 26.263,22 zł.
2. DU 44/09 na wartość 39.396,33 zł.
3. DU 58/10 na wartość 56.468,07 zł.

Łącznie 122.128,62 zł

Kwota ta jest zgodna z kwotą wykazaną w załączniku do uchwały.

W związku z oświadczeniem o niemożności wglądu do oryginalnych faktur zapoznano się z obowiązującą Instrukcja Kancelaryjną.

Instrukcja zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 196/Z/93 z dnia 20.10.1993 r.

W § 16 określono system kancelaryjny i znakowanie spraw.

W załączniku do instrukcji nr 1 na stronie 14 dowody księgowe zakwalifikowane są do grupy B 5, czyli są przechowywane w archiwach Spółdzielni przez 5 lat.

Informacja kierownika działu Eksploatacji Technicznej jest zgodna z wewnętrznymi uregulowaniami w Spółdzielni.

W celu szczegółowego przeanalizowania dokonanych rozliczeń członków Spółdzielni w zakresie realizacji art. 42 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami sprawdzono rozliczenie dwóch budynków wybranych drogą losową, z których wybrano dwa mieszkania:

Rozliczenie kosztów modernizacji za okres 1998-2002 obciążających poszczególne lokale na dzień 30.07.2007r. (załącznik do uchwały nr 155/Z/2007 z dnia 30.07.2007 r.)

ul. Chrobrego 2

1. przebudowa dojścia do budynku	25.902,07 zł.
Modernizacja za okres 2005 – 2007	
2. wymiana dźwigów	645.388,70 zł.
3. zabudowa ścian ciągu komunikacyjnego	530.070,00 zł.
RAZEM	1.201.360,77 zł.

Powierzchnia budynku ogółem	13.328,6 m²
Wartość w zł. – modernizacja w przeliczeniu na m²	90,13 zł.

Przykładowe rozliczenie indywidualne mieszkania

Nr lokalu	214
powierzchnia lokalu	60,90 m²
koszty modernizacji na dzień 30.07.2007 r.	5.489,16 zł.
dokonane wpłaty na dzień 31.12.2007 r.	0
kwota do uregulowania	
(wyliczona wg powierzchni użytkowej m-kania)	**5.489,16 zł.**

Budynek przy ul. Chrobrego 2 należy do nieruchomości o nr 1

Teczka akt członkowskich o numerze 12443.

Adres zamieszkania B. Chrobrego 2/214.

W teczce znajdują się następujące dokumenty dotyczące kontrolowanego zagadnienia:

1. Wniosek z dnia 19.07.2002 r. o przeniesienie prawa własności.
2. Pismo SM „Piast" z dnia 30.07.2002 r. informujące o zarejestrowaniu wniosku i poinformowaniu o toczącym się postępowaniu zgodnie z ustawą.
3. Oświadczenie współmałżonka o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy przeniesienia odrębnej własności – bez daty.
4. Załącznik nr 1 do wniosku – bez daty.
5. Pismo SM „Piast" z dnia 12.07.2004 r. z prośbą o dopełnienie formalności oraz wpłaty uzupełniającej wkład budowlany z tytułu modernizacji budynku w wysokości 118,35 zł. do dnia 30.09.2004 r.
6. Oświadczenie z dnia 17.09.2004 r. o braku Księgi Wieczystej.
7. Oświadczenie z tego samego dnia o osobach przystępujących do zawarcia aktu notarialnego.
8. Oświadczenie z tego samego dnia o zapoznaniu się z uchwałą Zarządu nr 25/Z/2004 z dnia 28.01.2004 r. oraz braku zastrzeżeń do w/w uchwały.

9. Informacja działu czynszów i wkładów z dnia 16.11.2004 r. o wpłacie kwoty 118,35 zł. z tytułu modernizacji oraz braku zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Księgowania: Wn - rachunek bankowy, Ma- fundusz wkładów.
10. Akt notarialny z dnia 14.02.2005 r. Rep. A 1168/2005 – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu.
11. Zawiadomienie z Sądu Rejonowego w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 07.07.2005 r. o wpisie.

Wpłaconej kwoty 118,35 zł. nie wykazano w indywidualnym rozliczeniu mieszkania

Z akt osobowych wynika co następuje:

Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu 14.02.2005 r.

Pierwsza wpłata przed zawarciem umowy(akt notarialny) 20.09.2004 r.

(obciążenie wyliczone wg m² pow. użytk. m-kania) 118,35 zł.

Wn – rachunek bankowy, Ma – fundusz wkładów

Druga wpłata po zawarciu umowy j.w.

dnia 31.12.2006 r. (wyliczona wg udziałów) 665,03.zł

Wn- rozrachunki, Ma - r-k bankowy

Trzecia wpłata po zawarciu umowy j.w. dnia 05.03.2007 r. 2.421,99 zł.

Wn- rozrachunki, Ma – r-k bankowy

RAZEM WPŁATA 3.205.37 zł.

Wpłaty zostały dokonane wg udziałów w nieruchomości wspólnej na skutek odwołania się właściciela mieszkania od faktury nr SKM0009/06/2006 na kwotę 1.465,25 zł. z dnia 19.06.2006 r.(dotyczącej drugiej wpłaty).

Wysokość kwoty podanej w fakturze wynikała z przeliczenia kosztu modernizacji budynku na m² pow. użytkowej mieszkania.

Po korekcie:

faktura korygująca nr GKM/00002/11/2006 opiewała na kwotę 665,03 zł.

Uwzględnienie przez Zarząd SM "Piast" odwołania się właściciela mieszkania od dotychczasowego sposobu rozliczeń modernizacji to jest wg m² pow. użytkowej budynku na rozliczenie wg udziałów nieruchomości wspólnej zgodnie z aktem

notarialnym, tylko w tym jednym przypadku spowodowało, że rozliczenie całego budynku stało się błędne.

Pozostałych obciążeń dokonywano wg m² pow. użytkowej.

Powstał błąd w rozliczeniu całego budynku.

Suma obciążeń poszczególnych mieszkań budynku nie dała sumy pełnego kosztu modernizacji . (Różnica między 5.489,16-3.205,37=2.283,79 zł.)

Ten przykład wskazuje na nieprzestrzeganie zapisów statutu w zakresie rozliczania poniesionych kosztów modernizacji.

Zgodnie z art. 42 ust.4 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" do określenia wielkości udziałów mają zastosowanie przepisy art.3 ust.3-6 ustawy o własności lokali.

Art. 3 ust.1 ustawy" o własności lokali" mówi: " W razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali."

Rozliczenie mieszkania przy ul. Chrobrego 2/214 zostało dokonane zgodnie z aktem notarialnym, ale nie zgodnie ze statutem § 65 [6] ust 2.

Dopuszczenie możliwości rozliczeń budynku wchodzącego w skład jednej nieruchomości wielobudynkowej, dla jednych członków udziałem w nieruchomości wspólnej, a drugich według m² powierzchni użytkowej tego budynku jest **nie prawidłowe, co zostało potwierdzone przy analizie rozliczenia mieszkania nr 214 przy ul. Chrobrego 2 .**

Budynek mieszkalny przy ul. Tysiąclecia 21 – nieruchomość nr 1

Rozliczenie kosztów modernizacji obciążające poszczególne lokale zgodnie z uchwałą Zarządu nr 155/Z/2007 z dnia 30.07.2007r.

Modernizacja za okres 1998-2002

1. kompleksowa naprawa elewacji 122.128,62 zł.

Modernizacja za okres 2005-VII 2007

2. wymiana dźwigów	286.760,00 zł.
3. RAZEM	408.888,62 zł.
Powierzchnia budynku ogółem	8225,67 m²
Wartość w zł. – modernizacja w przeliczeniu na m²	49,71 zł.
Przykładowe indywidualne rozliczenie mieszkania	
lokal nr	30
powierzchnia użytkowa	46,30 m²
koszty modernizacji na dzień 30.07.2007 r.	2.301,45 zł
dokonane wpłaty wg stanu na dzień 31.12.2007 r.	2.301,45 zł.
kwota do uregulowania	0

Teczka akt członkowskich nr 13741

Adres mieszkania ul. Tysiąclecia 21/30

1. Pismo Zarządu SM"Piast" z dnia 27.02.2004r. do członka spółdzielni o podjęciu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.
2. Wniosek o przeniesienie odrębnej własności lokalu z dnia 15.03.2005r.
3. Pismo SM "Piast" o dokonanie wpłaty w kwocie 687,43 zł. tytułem uzupełnienia wkładów z tytułu „ modernizacji" w latach 1998-2002.
4. Oświadczenie o zapoznaniu się członka spółdzielni z uchwała nr 25/Z/2004 z dnia 28.01.2004r w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności zamieszkałego lokalu i stwierdzenie, że nie wnosi zastrzeżeń.
5. Pismo Działu Czynszów i wkładów z dnia 23.03.2005 r. o zapłacie kwoty 687,43 zł. tytułem modernizacji budynku przy ul. Tysiąclecia 21.
6. Akt notarialny Rep. A nr 3871/2005 z dnia 19/05.2005 r. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu
7. Zawiadomienie o założeniu KW data wpływu:01.07.2005r.
8. Pismo + faktura VAT na kwotę 1.614,02 zł. z tytułu przeprowadzonej modernizacji na budynku w latach 2005-2006. Prośba o rozłożenie na raty z dnia 11.02.2007 r. Pismo SM "Piast" – ustalenie terminów i wysokości rat. Kwota 1614,02 jest zgodna z wykazem obciążeń z tytułu wykonanej modernizacji na budynku Tysiąclecia 21.

Z analizy powyższych danych wynika, że:

pierwsza wpłata w kwocie 687,43 zł. dokonana została przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu w przeliczeniu na m² kosztu remontu budynku wykonanego w latach 1998-2002.
Następna wpłata w kwocie 1.614,02 zł dokonana została po ustanowieniu odrębnej własności lokalu w przeliczeniu kosztu modernizacji budynku na m² pow. użytkowej lokalu bez uwzględnienia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej określonej w akcie notarialnym.
W porównaniu do poprzedniego przykładu właściciel lokalu **nie odwołał się od sposobu rozliczeń, stąd rozliczenie budynku w m ² powierzchni użytkowej pozostało bez zmian.**

Mając na uwadze chronologię działań Zarządu po podjętej uchwale ZPCz nr 3/2/2007 z dnia 28.11.2007 r. kontrolujący stwierdzili następujące działania:

W protokole Zarządu nr 4/Z/2008 z dnia 21-23.01.2008 r.(załącznik nr 26 do prot.) w pkt. 6 czytamy: „ Zarząd spółdzielni zapoznał się z ponownie przedłożonymi przez Dział Czynszów i Wkładów projektami wzorów pism do użytkowników lokali w sprawie: -

- wysokości kwoty modernizacji przypadającej na dany lokal,
- możliwości nie wnoszenia wpłat na fundusz remontowy lub ich obniżenia do wysokości 0,10 zł/m²/m-c nie dłużej niż do 31.12.2017 r. w przypadkach wynikających z postanowień uchwały nr 3/2/ ZPCz/2007 z dnia 28.11.2007 r."

Do projektów przedłożonych przez Dział Czynszów i Wkładów nie wniesiono uwag. W związku z czym Zarząd Spółdzielni zobowiązał odpowiedzialne komórki organizacyjne do ich stosowania.
Wystosowano pisma z datą 05.02.2008 r. do prawie 2000 członków z informacją „...że należność z tytułu poniesionych nakładów modernizacyjnych w kwocie . . . prosimy uregulować w terminie 30 dni na konto Spółdzielni Mieszkaniowej lub w kasie".
W dalszej części pisma zamieszczono informację, że istnieje możliwość uregulowania w/w należności w ratach.
(Wzory pism stanowią załącznik nr 27 a-c do protokołu.)

Doręczenie pism do członków Spółdzielni spowodowało interwencje członków.

W związku z czym Zarząd SM „Piast" wystosował nowe pisma z datą 06.02.2008r. do swoich członków informujące o tym, iż dostarczone pisma nie stanowią decyzji bądź wezwania do zapłaty. (załączniki do Prot.28 a-b)

W protokole nr 2/RN/2008 z dnia 12.02.2008 r. w pkt. 3 ppkt. 5 zapisano:

Prezes Zarządu spółdzielni stwierdził : (załącznik nr 25 do prot.)

„uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków nr 3/2/ZPCz/2007 w sprawie rozliczenia dokonanych wpłat z tytułu przekształcenia mieszkań z opłatami na fundusz remontowy miała w swej intencji przynajmniej częściowe wyrównanie szans pomiędzy tymi członkami spółdzielni, którzy otrzymują obecnie mieszkanie za przysłowiową złotówkę, a tymi którzy w latach poprzednich za olbrzymie kwoty przekształcili prawo do lokalu na spółdzielcze własnościowe, zaciągając niejednokrotnie wysokie kredyty czy też sprzedając samochody."

Z uwagi na trwające interwencje, Zarząd podjął następujące uchwały:

uchwałę nr 12/Z/2008 z dnia 13.02.2008 r. (załącznik nr 29) o wstrzymaniu wykonania uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków nr 3/2/ZPCz/2007 z dnia 28.11.2007 r. i będzie wnosił do najbliższego Zebrania Przedstawicieli Członków o jej uchylenie.

pkt.3 w/w uchwały stanowi: „ Uznać za nieaktualne pisma z dnia 5.02.2008 r. w sprawie wykonania uchwały ZPCz nr 3/2/ZPCz/2007".

W związku z w/w decyzjami, Zarządowi Spółdzielni przekazano opinię prawną Radcy Prawnego Dr Marka Stańko uzyskaną przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej z dnia 29.05.2008 r. (Kserokopie przekazano do działu prawnego SM "Piast")w celu zapoznania się z jej treścią.

W dniu 13.02.2008 r. poinformowano mieszkańców, że władze spółdzielni podjęły działania weryfikacyjne, mające na celu zakończenie sprawy zgodnie z prawem i w interesie mieszkańców, składając pisemne oświadczenie, w którym m.in. informuje: „... doręczone członkom spółdzielni pisma w przedmiocie modernizacji uznajemy za nieaktualne."

(Wzory pism stanowią załącznik nr 28 a-f do protokołu.)

Realizując powyższe ustalenia Zarząd podjął :

uchwałę nr 31/Z/2008 z dnia 25.03.2008 r.(załącznik nr 29a do prot.), dotyczącą rozliczenia modernizacji budynków spółdzielni przeprowadzonych w okresie 1.01.2003 r. do 30.07.2007 r.

Pkt. 2 .1. w/w uchwały mówi :

„ dokonać rozliczenia kosztów modernizacji przeprowadzonych w okresie od dnia 1.01.2003 do 30.07.2007 r., obciążających poszczególne lokale w ten sposób, iż koszty poniesione z tytułu modernizacji pokryte zostają przychodami z tytułu sprzedaży gruntów niezabudowanych oraz przychodami z tytułu pożytków".

Wyjaśnienie do uchwały nr 31/Z/2008 z dnia 25.03.2008 punkt 2, ppkt.2.2 Kierownika działu księgowości z dnia 05.05.2008 r. skierowanego do Zarządu SM "Piast" informuje :

„ po zaciągnięciu konsultacji ekonomiczno - prawnych informuje, że nie ma możliwości dokonania dodatkowych stosownych księgowań dotyczących rozliczenia modernizacji za lata 2003-2007 z uwagi na nie możność zmian sprawozdawczości finansowej poszczególnych latach poza dokonanymi już księgowaniami odnoszącymi wartość modernizowanego budynku".

(Załącznik nr 30 do prot.)

Z uwagi na to że, od 08.02.2008r. roku zaczęły wpływać do Spółdzielni pisma w sprawie zwrotu dokonanych wpłat z tytułu modernizacji Dział Czynszów i Wkładów pismem z dnia 15.02.2008r. zwrócił się do Radcy Prawnego Pana Igora Zielińskiego o wydanie opinii w przedmiocie poruszanych spraw.

Opinia z dnia 19.02.2008 r. potwierdzająca wcześniejsze opinie prawne:

- z dnia 06.08.2007 r. (Adwokat Barbara Zagrodnik),
- z dnia 13.09.2007r. (Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Sp. Komandytowa w Katowicach ul. Podchorążych 1)

  cytat „... po dniu 31 lipca 2007 r. lokatorzy zwolnieni są z obowiązku spłaty kosztów modernizacji (data modernizacji nie ma znaczenia) nawet w sytuacji rozłożenia kosztów modernizacji na raty."(Opinie prawne- załącznik nr 30a-c)

Na podstawie posiadanych opinii, Zarząd Spółdzielni „Piast" (Prot. Zarządu nr 17/Z/2008 z dnia 23-25 kwietnia 2008 r. pkt.7 porządku obrad) postanowił rozpatrzyć zestawienie wniosków przygotowanych do wypłaty z tytułu modernizacji.

Podjęto decyzje, że wnioski będą rozpatrywane indywidualnie w oparciu o opinię prawną. Z załącznika nr 30a wynika, że do zwrotu wpłaconych kwot zakwalifikowano 83 osoby na łączną kwotę 139.596,53 zł. (Wypis z prot. Zarządu i zestawienie wniosków –załącznik nr 30d i 30e do prot.)

Rozpatrując powyższe zagadnienia należało również wziąć pod uwagę ogólnie dostępne opinie interpretujące, dotyczące modernizacji i uzupełnienia wkładów przedstawione poniżej:

- Pismo Podsekretarza Stanu Pani Małgorzaty Manowskiej z Ministerstwa Sprawiedliwości do Posła na Sejm RP Pani Gabrieli Masłowskiej z dnia 18.10.2007 r. ,z którego wynika:

„ Tak wiec- nie zależnie od tego, czy docieplenie należy zakwalifikować, w świetle obecnie obowiązujących przepisów jako remont czy też jako przebudowę- nie ulega wątpliwości iż zgodnie ze stanem prawnym istniejącym do dnia wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw – docieplenie mogło stanowić modernizację. W takim przypadku nie było ono finansowane z funduszu remontowego a osoby występujące z żądaniem zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu zobowiązane były do uzupełnienia wkładu".

W SM „ Piast" w Katowicach roboty te finansowane były z funduszu remontowego.

- Pismo Ministra Budownictwa podpisane przez Sekretarza Stanu z dnia 09.10.2007 r. do Marszałka Sejmu RP Pana Ludwika Dorna , w którym przedstawiono tezę że:

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 05.09.2006r. sygn. akt 51/05 " za zgodne z Konstytucją uznał przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidujące obowiązek jednorazowej spłaty przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego z tytułu modernizacji budynku jako jeden z warunków zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

Skoro jednak przepisy te, pomimo uznania ich przez Trybunał za zgodne z Konstytucją zostały uchylone, to uzasadniony wydaje się być pogląd, że realizacja żądanego przez spółdzielnię uzupełnienia wkładu przez osobę do tego zobowiązaną, w szczególności ubiegającą się o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, powinna nastąpić w drodze wzajemnego porozumienia pomiędzy tą osobą a spółdzielnią po uprzednim ustaleniu przez właściwy organ statutowy spółdzielni (Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie) zasad postępowania w tego rodzaju sprawach."

(Pisma te stanowią załącznik nr 30 g.do Prot.)

- Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieście XIX Wydział Grodzki zwrócił się z zapytaniem do Trybunału Konstytucyjnego, czy art. 12 ust.1 oraz czy art. 17^{14} ust 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych są zgodne z art.64 w związku z art. 21 Konstytucji RP.

Reasumując ustalenia niniejszego protokołu kontrolujący stwierdzili że:

- roboty remontowe wykonane w Spółdzielni Mieszkaniowej „ Piast" w Katowicach finansowane z funduszu remontowego w latach 1998-2002 wykazane w uchwale Zarządu nr 302/Z/2002 i 211/Z/2005 r. niesłusznie zostały zaliczone do modernizacji i nie powinny stanowić podstawy do obciążeń członków.

- zagadnienia modernizacji jak również uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego nie były jednoznacznie interpretowane w Spółdzielni Mieszkaniowe „Piast" w Katowicach.

- żądanie wpłaty z tytułu poniesionych kosztów modernizacji za lata 2003-2004 przy przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu, ujęte w uchwale Zarządu nr 211/Z/2005 z dnia 17.11.2005, było nieprawidłowe z uwagi na wykonanie tych robót z funduszu remontowego.

- połączenie sposobu rozliczenia kosztów „modernizacji" w budynku, udziałami w nieruchomości wspólnej wielobudynkowej i powierzchnią użytkową tego budynku j spowodowało powstanie błędu w rozliczeniach kosztów, co zostało udowodnione przy rozliczeniu i uwzględnieniu odwołania właściciela zam. przy ul. Chrobrego2/214.

IV. Informacje końcowe

1. Lustrację wpisano do książki kontroli pod pozycją 1 na str. 12
2. Niniejszy protokół zawiera 89 strony kolejno ponumerowanych i parafowanych. Integralną częścią protokołu są załączniki wyszczególnione w treści protokołu i parafowane przez lustratora.
3. Protokół uzgodniono z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast' w dniu ....
4. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa pozostawiono w Spółdzielni z przeznaczeniem dla Rady Nadzorczej i Zarządu, trzeci egzemplarz przekazuje się Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach

Lustratorzy:

Zbigniew Sosinka.....

Alicja Rott – Michałek .....

Do ustaleń i stwierdzeń zawartych w treści protokołu lustracji Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ Piast" w Katowicach zastrzeżeń i uwag nie wnosi.

1. Prezes Zarządu
p.o. PREZESA ZARZĄDU
DYREKTORA SPÓŁDZIELNI
mgr Michał Marcinkowski

2. Członek Zarządu – Główny Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
...mgr Jolanta Ścibior....

3. Członek Zarządu
CZŁONEK ZARZĄDU
Zastępca
dyrektora ds. organizacyjno-technicznych
.....
inż. Ryszard Gaikiewicz

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»PIAST«
ul. Zawiszy Czarnego nr 8
40-872 KATOWICE
Tel. 2541-144, fax 2541-025
0010633234