Regionalny Związek

Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej

40-203 – Katowice

Al. Roździeńskiego 88a

PROTOKÓŁ
Z LUSTRACJI CZĘŚCIOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PIAST"
w KATOWICACH

CZĘŚĆ II

maj 2008 r.

Spis treści:

str.

1. Informacje wstępne 3
2. Informacje dotyczące powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego 7
3. Podstawy prawne powołania TBS 11
4. Postanowienia końcowe 27
5. Spis załączników 28

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 07.05.2008 r.

1. 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:

- 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".

- zlecenie Zarządu Spółdzielni „Piast" w Katowicach z dnia 07.05.2008r.- pismo l.dz. PR/5385/2008, na przeprowadzenie lustracji problemowej w zakresie zgodności z prawem i gospodarności Spółdzielni w zakresie utworzenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Piast" spółka z o.o.

- aneks z dnia 08.05.2008 rozszerzający zakres kontroli do umowy nr 5/2008/2 z dnia 01.04.2008 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ Piast „ w Katowicach ma nadane następujące numery ewidencyjne:

1) - 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 została 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,
5) Numer telefonu - 032 254 11 44,
6) Lustrację rozpoczęto dnia 08.05. 2008 r. i zakończono dnia 30.05.2008 r.
7) Lustracja przeprowadzona została przez:
   1. Alicję Rott – Michałek nr uprawnień 125/95, działającą na podstawie upoważnienia nr 14/2008. z dnia 28.03.2008r., badającą zagadnienia prawne i ekonomiczno - finansowe.
   2. Zbigniewa Sosinkę nr uprawnień 2699/96, działającego na podstawie upoważnienia nr 13/2008.z dnia 28.03.2008 r. kierującego zespołem, badającego zagadnienia prawne i techniczne.

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

Prezes Zarządu Spółdzielni - Dyrektor - Kazimierz Dorf
powołany 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 powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/RN/2008 z dnia 22 lutego 2008r.,

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 złożoną 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 dniu rozpoczęcia kontroli Prezes Zarządu - Dyrektor Pan Kazimierz Dorf przebywał na zwolnieniu lekarskim, które trwało do 10.05.2008 r.

9) W czasie trwania lustracji omówiono 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 2008r.

wyjaśnień udzielali :

Pani Jolanta Ścibor - Członek Zarządu -Główny Księgowy

oraz pracownicy:

Pani Elżbieta Wysocka - specjalista ds. kontroli wewnętrznej zatrudniona w Spółdzielni od 01.06.1986 r. Funkcję 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. Funkcję 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. Funkcję specjalisty ds. osobowych pełni od 20.01.2006r. do nadal.

Ocena zgodności z prawem i gospodarności w zakresie utworzenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ PIAST" Sp. z o.o. w Katowicach

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE POWOŁANIA TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

Podstawowe wielkości Spółdzielni Mieszkaniowej „ Piast „ w Katowicach.

Ilość członków zamieszkałych	7800
Ilość członków oczekujących	239
Ilość mieszkań	8071
Powierzchnia użytkowa mieszkań	400.411m^2
Ilość lokali użytkowych	270
Powierzchnia użytkowa lokali	24.397 m^2
Ilość garaży	301
Powierzchnia garaży w budynkach	5.004 m^2
Ilość garaży typu „ Karlik"	189

Kontrolę w zakresie sprawdzenia prawidłowości powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego rozpoczęto od zapoznania się działaniami organów Spółdzielni: Zarządu , Rady Nadzorczej, Zebrania Przedstawicieli Członków i Zebrań Grup Członkowskich.

Z przeanalizowanych dokumentów, o których mowa poniżej wynika, że w 2006 r SM „ Piast „ zamierzała budować mieszkania we własnym zakresie na posiadanych terenach i tak:

W protokole nr 9 Rady Nadzorczej z dnia 11.10. 2006 r. znajduje się informacja o przeprowadzonych dyskusjach na temat budownictwa mieszkaniowego realizowanego w 2006 r. oraz zamierzeniach na przyszłość. W koreferatach Komisji Rewizyjnej i Komisji Technicznej do informacji przedstawionej przez Zarząd dotyczącej budownictwa nie zgłoszono uwag.

W zamieszczonej w niżej wymienionym protokole wypowiedzi Prezes Zarządu stwierdził:

„ 1) są w Spółdzielni tereny na Osiedlu „Tysiąclecia", których nie można wykorzystać pod budownictwo mieszkaniowe „ generujące" koszty (podatki, wydatki związane z utrzymaniem tych terenów),

2) na zbycie tych terenów Zebrania Przedstawicieli Członków SM „Piast" wyraziły zgodę – uzyskane ze sprzedaży środki nie powinny być przeznaczone na inny cel, jak inwestycyjny – zakup nowego terenu pod budownictwo mieszkaniowe.

...4) zgodnie z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze, na zakup nieruchomości Zarząd winien uzyskać zgodę Rady Nadzorczej."

W dalszej części Prezes SM "Piast" stwierdził: „ Spółdzielnia nie chce budować domków (nie opłacalność takiej inwestycji wynika z faktu iż praktycznie – po wybudowaniu spółdzielnia musiałaby oddać domki wraz z terenem przyszłym właścicielom), lecz niskie domy, ale wielorodzinne, z 2 - 3 kondygnacjami naziemnymi, garażami w podziemiu budynków (główna zaleta takiego budownictwa, to intymność, a jednocześnie - niższe koszty utrzymania)."

W odpowiedzi na pytanie członka Rady Nadzorczej czy spółdzielnia będzie się starać o kredyt z KFM, Prezes Zarządu wyjaśnił , „że w chwili obecnej jest to dla spółdzielni mieszkaniowych praktycznie jedyna możliwa forma realizacji budownictwa mieszkaniowego".

Z zaprotokołowanej dalszej części dyskusji wynika że, Członek Zarządu - Główny Księgowy poinformował : „w chwili obecnej oprocentowanie kredytu wynosi 4,25% , aby ten kredyt uzyskać należy spełnić bardzo drastyczne wymogi „ i stwierdził, że „ korzystne byłoby w chwili obecnej nabycie terenu, a budowa mogłaby rozpocząć się nawet za dwa, trzy lata."

następnie:

- **Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 44/RN/2006 w dniu 11 października 2006 r.** (załącznik nr 31) „w sprawie nabycia nieruchomości", zobowiązując Zarząd Spółdzielni do podjęcia czynności zmierzających do nabycia nieruchomości, **celem realizacji budownictwa mieszkaniowego.**

Uchwała była podjęta w oparciu o opinię Komisji Rewizyjnej i Technicznej Rady Nadzorczej. (Załączniki od nr 31a – 31 h.)

Z protokołu Komisji Technicznej z dnia 09.10.2006 r. wynika, że : „ W dyskusji Komisja nie zgłosiła żadnych uwag", do informacji przedstawionej przez Zarząd dotyczącej wyboru terenów i wnosi do Rady Nadzorczej o jej przyjęcie.
Z protokołu Komisji Rewizyjnej z dnia 11.10.2006 r. wynika, że Komisja również nie wniosła uwag do wyżej wymienionej informacji.

Zgodnie z uchwałą nr 44/ RN/2006, Zarząd podjął działania mające na celu nabycie terenów pod realizację budownictwa mieszkaniowego. W informacji dla Rady Nadzorczej w sprawie nabycia nieruchomości z dnia 13.12.2006 r., Zarząd poinformował, że: „ przeanalizowano kilkanaście ofert sprzedaży, oraz przeprowadzono szczegółową weryfikację możliwości zabudowy poszczególnych gruntów poprzez odpowiednie wydziały urzędów miejskich, badania ksiąg wieczystych ustalenia planistyczne. W wyniku powyższego, wyłoniono jako najkorzystniejszą ofertę nabycia nieruchomości gruntowej położonej w Mysłowicach przy ul. Katowickiej."

Zarząd wniósł do Rady Nadzorczej wniosek o wyrażenie zgody na nabycie tej nieruchomości.(załącznik 31b) w wyniku tego:

- **Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 57/RN/2006 w dniu 21 grudnia 2006 r.** o treści: „1) Przyjąć informację Zarządu Spółdzielni w sprawie nabycia nieruchomości.

2) Upoważnić Zarząd Spółdzielni do nabycia prawa własności nieruchomości o łącznej powierzchni 4 ha 182.5 mkw położonej przy ul. Katowickiej w Mysłowicach, stanowiącej działki gruntu o numerach: 7350/138, 8174/144, 8175/144, 8176/144, 8177/144, 8178/144, 8179/144, 8180/144, 8181/144, 8182/144, 8755/144, 8756/144, 8757/144, 8758/144, 8759/144, 8191/144, dla której Sąd Rejonowy w Mysłowicach prowadzi księgę wieczystą Kw nr 21289". (załącznik nr 32).

Realizując uchwałę Rady Nadzorczej, Zarząd dokonał zakupu terenów pod budownictwo mieszkaniowe w Mysłowicach przy ulicy Katowickiej na podstawie aktu notarialnego Rep. A 7574/2006 z dnia 28.12.2006 r. Umowa sprzedaży obejmuje wszystkie działki określone w uchwale Rady Nadzorczej nr 57/RN/2006 z dnia 21.12.2006 r.. Zakupu dokonano od osoby fizycznej wymienionej w akcie notarialnym. (załącznik nr 43)

Łączna cena zakupu wymienionych działek wynosiła: 6.273.750,00 zł. płatna w następujący sposób:

- przelew bankowy w wysokości 3.800.000,00 zł. w dniu sporządzenia aktu notarialnego,
- przelew bankowy w wysokości 2.473.750,00 zł. płatny w terminie do dnia 02.01. 2007 r.

W pkt. VIII aktu notarialnego strony zapewniły „że cena sprzedaży przedmiotowych działek odpowiada ich wartości rynkowej."

Spółdzielnia nie przedstawiła osobom przeprowadzającym lustrację wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Statuty obowiązujące w dacie podejmowania uchwał przez ZPCz zastrzegały do uprawnień ZPCz wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości w oparciu o art. 38 Prawa spółdzielczego.

Sprzedaży dokonano na podstawie uchwał ZPCz podjętych w oparciu o art. 38 ustawy Prawo spółdzielcze.

- nr 21/ZPCZ/97 z dnia14.06.1997 r. dot. działki nr 78/1
  nr 22/ZPCZ/97 z dnia 14.06.1997 r. dot. działki nr 45/10
  nr 23/ZPCz/97 z dnia 14.06.1997r. dot. działki 45/11
  nr 6/ZPCZ/2006 z dnia 13.05.2006 dot. działki 12/4
  nr 7/ZPCZ/2006 z dnia 13.05.2006 r. dot. działki 74/1

Zgodnie z informacją Kierownika Zespołu Ekonomicznego środki przeznaczone na zakup terenów pochodziły ze sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu działek nr 45/10, 74/1, 12/4, 45/11, 78/1, o łącznej wartości 7.332.032,55 zł.

Środki uzyskane ze sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu w 2006 r. w kwocie 2.040.816,00 zł wykazano w rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006 w łącznej kwocie nadwyżki bilansowej (zysk netto) w wysokości 7.129.854,94 zł.

(Załącznik nr 31 h do protokołu.)

Z protokołów posiedzeń Zarządu w 2007 roku wynika, że tematyka dotycząca budownictwa mieszkaniowego omawiana była na posiedzeniach w dniach:

- 17 do 19 stycznia 2007 r. protokół nr 3/Z/2007 w pkt. 8 omówienie planowanej inwestycji mieszkaniowej w Mysłowicach.
- 7 do 8 luty 2007 r. protokół nr 6/Z/2007 pkt. 7 ogłoszenie konkursu na twórcze prace projektowe w zakresie opracowania koncepcji programowo-architektonicznej, kompleksu budynków mieszkalnych w Mysłowicach przy ulicy Katowickiej,
- 3 do 4 kwietnia 2007 r. protokół nr 14/Z/2007,
- 27 kwietnia 2007 r. protokół nr 18/Z/2007,
- 21 do 24 maja 2007 r. protokół nr 21/Z/2007,
- 28 do 30 maja 2007 r. protokół nr 22/Z/2007 ,
- 31 maja 2007 r. protokół nr 23/Z/2007,
- 4 do 6 czerwca 2007 r. protokół nr 24/Z/2007 ,
- 27 czerwca 2007 r. protokół nr 27/Z/2007 .

Protokoły nr 14,18,21,22,23,24,27 zawierają informacje określające stan prac nad rozstrzygnięciem „konkursu na prace projektowe koncepcji programowo architektonicznej kompleksu budynków mieszkalnych w Mysłowicach".

Temat powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego omawiany był przez Zarząd na posiedzeniach:
- 10 do 11 kwietnia 2007 r. protokół nr 15/Z/2007 pkt. 7.5.b.
- 8 do 11 maja 2007r. protokół nr 19/Z/2007.

3. PODSTAWY PRAWNE POWOŁANIA TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

Z protokołu z Zebrania Przedstawicieli Członków SM „PIAST" z dnia 28.04.2007 r. wynika, że w porządku obrad ujęto w pkt 12. „ Kierunki rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2007 – 2009 w zakresie:
ppkt 3.b. „ budownictwa mieszkaniowego oraz powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego".

Zebranie Przedstawicieli Członków podjęło uchwałę nr 4/ZPCz/2007 z dnia 28.04.2007 r., która zawiera następującą treść:

§ 2 ust.1." Utworzyć przez Spółdzielnię lub z udziałem innych osób fizycznych bądź prawnych Towarzystwo Budownictwa Społecznego na gruncie przepisów ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, której przedmiotem działalności będzie budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja."

natomiast § 2 ust.2 zawierał następującą treść „ Upoważnić Zarząd Spółdzielni do przeprowadzenia w powyższym zakresie wszelkich czynności organizacyjnych i prawnych, w tym w szczególności do:

2.1) zawarcia umowy spółki,

2.2) wniesienia do spółki w celu pokrycia udziału w formie wkładu niepieniężnego (aportu) własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych i budynkowych:"

a) niezabudowanych działek oznaczonych numerem geodezyjnym 7350/138, 8174/144, 8175/144, 8176/144, 8177/144, 8178/144, 8179/144, 8180/144, 8181/144, 8182/144, 8191/144, 8755/144, 8756/144, 8757/144, 8759/144 zlokalizowanych w Mysłowicach przy ulicy Katowickiej, ujawnionych w księdze wieczystej Sadu Rejonowego w Mysłowicach Kw nr 21289.

b) niezabudowanej działki oznaczonej numerem geodezyjnym 74/7 o pow. 5.662 m kw zlokalizowanej na Osiedlu „Tysiąclecia" w Katowicach przy ulicy Piastów, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód prowadzi księgę wieczystą KA1K/00073515/7,

c) niezabudowanych działek oznaczonych numerem geodezyjnym 10/1 o pow. 6.246 m kw oraz 10/5 o pow. 562 m kw zlokalizowanych na Osiedlu „Tysiąclecia" w Katowicach przy ulicy Ułańskiej, dla których Sąd Rejonowy Katowice-Wschód prowadzi księgę wieczystą Kw nr 57361,

d) niezabudowanej działki o numerze ewidencyjnym 12/2 o pow. 8.989 m kw położonej w Katowicach w okolicy budynków przy ulicy B. Chrobrego 9 oraz 13, dla której prowadzona jest księga wieczysta KA1K/00066876/3 Sądu Rejonowego Katowice-Wschód.

e) nieruchomości budynkowej położonej przy ul. Piastów 12 w Katowicach, obciążonej hipoteką na rzecz banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, położonej na działce 74/6 o pow. 7223 m kw. dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód prowadzi księgę wieczystą Kw KA1K/00066875/6.

f) nieruchomości budynkowej zlokalizowanej przy ul. Armii Krajowej 300-310 w Katowicach, obciążonej hipoteką na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, położonej na działkach 1377/8 i 1375/8 o pow. 9949 m kw, dla której Sąd Rejonowy Katowice- Wschód prowadzi księgę wieczystą Kw 51095."

W związku z podjęciem w/w uchwały, kontrolujący dokonali badania zgodności podjętej uchwały z przepisami ustawy „Prawo spółdzielcze" a w szczególności zgodności z przepisami art. 38 § 1 ust.1 i 6 , art.59 § 2 ust3 ponadto z ustaleniami § 3 ust. 6 Statutu Spółdzielni obowiązującego od dnia 26.10.2006 r.
Stwierdzono że:
uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków nr 4/ZPCz/2007 z dnia 28 kwietnia 2007 r. była zgodna z art.38 § 1 ust.1 i 6 ustawy" Prawo spółdzielcze"
oraz była zgodna ze statutem, który w § 3 ust.6
stanowił: „ Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów ze spółdzielniami oraz z innymi jednostkami organizacyjnymi, a także osobami fizycznymi.
W szczególności może ona tworzyć z tymi podmiotami spółdzielnie osób prawnych oraz spółki kapitałowe. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z tych organizacji jest Zebranie Przedstawicieli Członków, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji."

W zakresie zgodności uchwały ZPCz z art.59 § 2 ust. 3 Prawa spółdzielczego, zapoznano się z dokumentacją Zebrań Grup Członkowskich zwoływanych przed Zebraniem Przedstawicieli, które podjęło uchwałę o upoważnieniu Zarządu do powołania TBS-u.

Art.59 § 2 ust.3 stanowi: „Do uprawnień Zebrań Grup Członkowskich należy:
„ 3) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli, i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach."

W związku z powyższym skontrolowano dokumentację Zebrań Grup Członkowskich pod kątem omawiania tematu powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Na podstawie protokołu z Zebrania Grupy Członkowskiej nr 1 z dnia 29 stycznia 2007 r. stwierdzono, że porządek obrad :

W pkt. 5 zawierał „ Omówienie tematyki obrad Zebrania Przedstawicieli Członków w 2007 r. ze szczególnym uwypukleniem zamierzeń Spółdzielni w zakresie budownictwa mieszkaniowego". Z treści protokołu wynika, że:

Pkt. 5 porządku obrad omówił Prezes Zarządu Kazimierz Dorf. w sposób następujący:(załącznik do protokołu nr 34, który stanowi wypis wybranych zagadnień z protokołu z Zebrania).

„ poinformował, że pod koniec ubiegłego roku Spółdzielnia zakupiła 4,4 ha gruntu pod budownictwo mieszkaniowe. Usytuowanie działki oraz obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozwala na zabudowanie budynków mieszkalnictwa wielorodzinnego jak i budynków jednorodzinnych, co pozwala na ciekawe zagospodarowanie terenu. Zarząd Spółdzielni podjął decyzję, że z uwagi na dużą powierzchnie terenu i koszty związane z jego zagospodarowaniem, budowa będzie realizowana w pięciu etapach. Cztery etapy będą obejmowały budowę budynków wielorodzinnych natomiast etap piąty będą to budynki jednorodzinne prawdopodobnie w zabudowie szeregowej. Budowa budynków wielorodzinnych będzie realizowana z kredytu udzielonego przez bank BGK ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Etap budowy domów jednorodzinnych będzie finansowany ze środków osób prywatnych, gdyż obowiązujące ustawy nie przewidują jakiejkolwiek pomocy za wyjątkiem kredytów komercyjnych w celu realizacji takich inwestycji. W celu rozpoczęcia pierwszego etapu inwestycji Spółdzielnia musi przeprowadzić przetarg na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych na wyłonienie projektantów i wykonawców, co jest nie zbędne do uzyskania kredytu w Banku Gospodarstwa Krajowego. W związku z długimi okresami procedur przetargowych oraz procedury uzyskania kredytu, inwestycja będzie rozpoczęta nie wcześniej niż w 2008 r."

Podsumowując, z protokołu Zebrania Grupy Członkowskiej z dnia 29 stycznia 2007 r. wynika, że członkowie spółdzielni **nie zostali poinformowani** o zamiarze

powołania Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego, natomiast informacja dotyczyła budownictwa spółdzielczego w ramach kredytów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

W porządku obrad, który miał obowiązywać na ZPCz a omówionym na Zebraniu Grupy Członkowskiej **nie jest wyszczególniony punkt dotyczący zamiaru powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego.**

Na podstawie protokołu z Zebrania Grupy Członkowskiej nr 2 z dnia 30 stycznia 2007 r. stwierdzono, że:

porządek obrad Zebrania Grupy Członkowskiej w pkt. 5 zawierał: „ Omówienie tematyki obrad Zebrania Przedstawicieli Członków w 2007 r.".

W pkt 5 porządku obrad, Zastępca Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjno- technicznych Pan Andrzej Mikołajczyk omówił zakres inwestycji w sposób następujący: (załącznik nr 35 do protokołu, który stanowi wypis wybranych zagadnień z protokołu z Zebrania Grupy Członkowskiej)

„wspomniał, że głównym działaniem inwestycyjnym Spółdzielni w roku 2007 będzie rozpoczęcie budowy budynków mieszkalnych na nieruchomości zlokalizowanej w Mysłowicach przy ul Katowickiej"

Podsumowując, z protokołu Zebrania Grupy Członkowskiej z dnia 30.01.2007 r. wynika, że członkowie spółdzielni **nie zostali poinformowani** o zamiarze powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

W porządku obrad, który miał obowiązywać na ZPCz a omówionym na Zebraniu Grupy Członkowskiej **nie jest wyszczególniony punkt dotyczący zamiaru powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego .**

Na podstawie protokołu z Zebrania Grupy Członkowskiej nr 3 z dnia 31 styczeń 2007 r. stwierdzono, że:

porządek obrad Zebrania Grupy Członkowskiej w pkt. 5 zawierał: „Omówienie tematyki obrad Zebrania Przedstawicieli Członków w 2007 r."

Punkt 5 obrad omówił Prezes Zarządu Pan Kazimierz Dorf . (Załącznik nr 36 do protokołu, który stanowi wypis wybranych zagadnień z protokołu Zebrania Grupy Członkowskiej .)

Z treści protokołu wynika, że zagadnienia inwestycyjne dotyczące budowy nowych budynków mieszkalnych nie były omawiane na Zebraniu Grupy Członkowskiej.

Podsumowując, z protokołu Zebrania Grupy Członkowskiej wynika, że członkowie spółdzielni **nie zostali poinformowani** o zamiarze powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego.
W porządku obrad, który miał obowiązywać na ZPCz a przedstawionym na Zebraniu Grupy Członkowskiej **nie jest wyszczególniony punkt dotyczący zamiaru powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego.**

Na podstawie protokołu z Zebrania Grupy Członkowskiej nr 4 z dnia 01 luty 2007 r.
stwierdzono, że porządek obrad Grupy Członkowskiej w pkt 5 dotyczył:
„Omówienie tematyki Zebrania Przedstawicieli Członków w 2007 r.".
W pkt 5 ppkt.12 obrad Grupy Członkowskiej w zakresie inwestycji omówił Prezes Zarządu Pan Kazimierz Dorf w sposób następujący: (Załącznik do protokołu nr 37 , który stanowi wypis wybranych zagadnień Zebrania Grupy Członkowskiej)
„12) Spółdzielnia zakupiła pod koniec 2006 roku teren na pograniczu Katowic i Mysłowic o powierzchni około 4,5 ha, na którym planowane jest realizowanie budownictwa mieszkaniowego od domów jednorodzinnych, poprzez budynki czterokondygnacyjne, aż po budynki wysokie. Aktualnie Spółdzielnia jest na etapie przygotowywania konkursu na wyłonienie projektanta I etapu budowy."

Podsumowując, z treści protokołu Zebrania Grupy Członkowskiej wynika, że członkowie spółdzielni **nie byli poinformowani** o zamiarze powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego.
W porządku obrad, który miał obowiązywać na ZPCz a przedstawionym na Zebraniu Grupy Członkowskiej **nie jest wyszczególniony punkt dotyczący zamiaru powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego.**

Na podstawie protokołu z Zebrania Grupy Członkowskiej nr 5
z dnia 02 luty 2007 r. stwierdzono, że porządek obrad Grupy Członkowskiej w pkt 5 dotyczył:
" Omówienie tematyki obrad Zebrania Przedstawicieli Członków w 2007 r."
Pkt 5 obrad Grupy Członkowskiej omówił Zastępca Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjno-technicznych Pan Andrzej Mikołajczyk w sposób następujący:
(Załącznik do protokołu nr 38, który stanowi wypis wybranych zagadnień z protokołu z Zebrania Grupy Członkowskiej)
...„c) że głównym działaniem inwestycyjnym Spółdzielni w roku 2007 będzie rozpoczęcie budowy budynków mieszkalnych na nieruchomości zlokalizowanej w Mysłowicach przy ul. Katowickiej."

Podsumowując z protokołu Zebrania Grupy Członkowskiej wynika, że członkowie spółdzielni **nie byli poinformowani** o zamiarze powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego.
W porządku obrad, który miał obowiązywać na ZPCz a przedstawionym na omawianym Zebraniu Grupy Członkowskiej **nie jest wyszczególniony punkt dotyczący zamiaru powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego.**

W opinii Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP (umieszczonej w periodyku „Informacje i Komunikat" nr 3 /2005) w sprawie charakteru zebrań grup członkowskich stwierdzono że:
„zasada przewidziana art.59 § 2 pkt 3 Prawa Spółdzielczego, iż do uprawnień Zebrania Grup Członkowskich należy rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli, i zgłaszania swoich wniosków w tych sprawach ma charakter normy obligatoryjnej".

Potwierdzają to wyroki:
z dnia 07.09.2000 r. Sądu Apelacyjnego w Warszawie I ACA 561/00- Wokanda 2002/4/42.
„ 1. Zebranie Przedstawicieli stanowi wyłom w zasadzie demokracji bezpośredniej obowiązującej w spółdzielniach. Wcześniejsze rozpatrywanie przez grupy

członkowskie spraw będących przedmiotem najbliższego zebrania przedstawicieli zapewnia członkom wpływ na decyzje innych organów spółdzielni.

1) Zwołanie zatem grupy członkowskiej dla wykonania przez nią uprawnienia z art. 59 § 2 pkt 3 Prawa spółdzielczego musi być uznane za obligatoryjny etap obradowania i podejmowania uchwał przez zebranie przedstawicieli."

z dnia 1997/04.09 Sądu Apelacyjnego w Łodzi - IACr 17/97 OSA 1994/4/18.

„ Art. 59 § 2 Prawa spółdzielczego z jednej strony statuuje uprawnienia Zebrań Grup Członkowskich, a z drugiej strony nakłada na pozostałe organy spółdzielni obowiązek respektowania tych uprawnień. Oznacza to, że z art.59 § 2 pkt 3 Prawa spółdzielczego wynika dla Zarządu obowiązek przedstawiania na zebraniach Grup Członkowskich zwoływanych przed Zebraniem Przedstawicieli wszystkich spraw, które mają być przedmiotem uchwał Zebrania Przedstawicieli i to przedstawienia w taki sposób, by członkowie Zebrań Grup Członkowskich byli w stanie sprawy te ocenić i ewentualnie zgłosić konkretne wnioski. Zaniechanie tego obowiązku jest naruszeniem art. 59 § 2 pkt 3 Prawa spółdzielczego i może skutkować uchyleniem w trybie art. 42 § 2 Prawa spółdzielczego uchwały Zebrania Przedstawicieli podjętej w sprawie, która nie była uprzednio przedstawiona na zebraniach Grup Członkowskich, o ile uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na treść uchwały."

Profesor Mirosław Gersdorf w komentarzu zamieszczonym na stronie 95 publikacji pt „Prawo Spółdzielcze – Komentarz" wydanej w 1985 r. w Warszawie przez Wydawnictwo Prawnicze * Wydawnictwo Spółdzielcze stwierdził: „między ZPCz a Grupą Członkowską musi istnieć silna więź merytoryczna, dlatego też art. 59 § 2 ustęp 3 Prawa Spółdzielczego zalicza do kompetencji zebrań grup członkowskich rozpatrywanie spraw, które mogą być przedmiotem obrad najbliższego zebrania przedstawicieli i zgłaszania swoich wniosków w tych sprawach."

W podsumowaniu z dokumentacji Zebrań Grup Członkowskich przeprowadzonych przed Zebraniem Przedstawicieli obradującym w dniu 27 kwietnia 2007 nie był omawiany projekt uchwały upoważniającej Zarząd do powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego i przystąpieniu do tego towarzystwa SM „Piast".

W związku z tym podjęcie uchwały ZPCz nr 4/ZPCz/2007 z dnia 27 kwietnia 2007 r. **było niezgodne z przepisami art. 59 § 2 ust. 3 Prawa spółdzielczego.**

W dalszej części lustracji sprawdzono inne czynności związane z przedmiotem kontroli.

W wyniku tego ustalono, że w trakcie prac nad powołaniem TBS w dniu 11.05.2007 r. Zarząd Spółdzielni „Piast" powiadomił Prezydenta Miasta Katowice o podjętych działaniach, zapraszając jednocześnie Urząd Miasta Katowice do współpracy i rozważenia możliwości zostania wspólnikiem w/w spółki.

Odpowiadając na wyżej wymienione pismo w dniu 1.06.2007 r. Prezydent Miasta Katowice w piśmie nr BL IV/MW/7140/23/2/07 podziękował za zaproszenie do współpracy i stwierdził, że z zadowoleniem przyjął inicjatywę budowy mieszkań o umiarkowanych czynszach w ramach zakładanego TBS, jednocześnie wyraził opinię, że w obecnej sytuacji ekonomicznej zaplanowane przedsięwzięcie ma szansę powodzenia , jednak poinformował, że nie przewiduje uczestnictwa miasta w spółce TBS „ Piast" ze względu na to, że jest ono głównym udziałowcem Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
(Kserokopie pism stanowią załączniki do protokołu nr 40 i 40a

Przygotowując się do przekazania budynków zgodnie z uchwałą ZPCz, w dniu 11.07.2007 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „ Piast" w Katowicach wystąpiła do Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Krakowie o zgodę na przekazanie w formie aportu dwóch nieruchomości budynkowych obciążonych kredytem.
Pismem z dnia 18.10. 2007 r. Bank Gospodarstwa Krajowego odmówił zmian dotychczasowego statusu prawnego kredytobiorcy, jako uzasadnienie podając, że: „ Spółdzielnia jest podmiotem o stabilnej sytuacji ekonomiczno-finansowej, która zapewnia spłatę zaciągniętych kredytów . Nowy podmiot będzie dysponował ok. 200 mieszkaniami, co w świetle doświadczeń Banku jest zbyt małym zasobem aby TBS był w stanie pokryć wszystkie koszty i wykazać dodatni wynik finansowy."
Poproszono o przedstawienie „biznes planu", zawierającego analizę skutków prawnych **dla działalności Spółdzielni** i nowopowstałego TBS z uwzględnieniem

szczególnie sposobu finansowania spółki i zasilania jej majątku oraz oceny poziomu zaległości czynszowych w zasobach obydwu podmiotów."

W dniu 16.11.2007 r. Spółdzielnia przesłała do Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Krakowie biznes plan nowopowstałego TBS „Piast" w Katowicach.
Biznes plan zawierał zestawienia tabelaryczne bilansów i rachunku strat i zysku na lata 2007- 2010 prognozujące działalność TBS-u.
W części opisowej „biznes planu" (str.21) stwierdzono „ Jak wynika z powyższego sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „ Piast" nie ulegnie znacznej zmianie po wniesieniu budynków jako aportu do TBS-u."
Biznes plan nie zawierał analizy ekonomicznej dotyczącej Spółdzielni „Piast" wskazującej na efektywność powołania TBS-u.
Innych opracowań na ten temat kontrolującym nie przedstawiono.

Z korespondencji Spółdzielni z Bankiem Gospodarstwa Krajowego dotyczącej uzupełnień „biznes planu" dla TBS „ Piast" w Katowicach wynika, że „przedstawiona dokumentacja jest niewystarczająca aby dokonać oceny ekonomiczno – finansowej nowopowstałego podmiotu, a co za tym idzie do rozpatrywania wniosku o wyrażenie zgody na przejęcie przez TBS zobowiązań z tytułu dwóch kredytów udzielonych SM „ Piast" w Katowicach ze środków KFM."
W związku z powyższym Spółdzielnia zrezygnowała z przekazania nieruchomości budynkowych obciążonych kredytem.

Zgodnie z art. 163 Kodeksu spółek handlowych (ustawa z dnia 15.09.2000r.) przystąpiono do wykonania czynności wymaganych do powstania spółki.

- W dniu 14 grudnia 2007 roku w Kancelarii Notarialnej spisano **akt notarialny Rep. A Nr 7008/2007** umowy spółki o nazwie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Piast" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- Z umowy spółki wynika, że kapitał zakładowy spółki wynosi 4.436.000,00 zł. i dzieli się na 4.436 udziałów o wartości 1.000,00 zł. każdy.
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast" obejmuje 4.391 udziałów, a pozostali wspólnicy założyciele obejmują - trzech po 10 udziałów a jeden 15.
- Spółdzielnia wnosi na pokrycie wszystkich udziałów wkład niepieniężny

/ aport / w postaci prawa własności niezabudowanych nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości .

W części II umowy spółki z o.o., wspólnicy założyciele wybrali Zarząd Spółki w osobie Pana Grzegorza Wajdy jako Prezesa Zarządu.
Zgodnie z rozdziałem III Postanowienia Końcowe Aktu Notarialnego § 3 „ Koszty tego aktu ponosi Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast" z siedzibą w Katowicach, za wyjątkiem podatku od czynności cywilnoprawnych, który obciąża Spółkę, a wpłacony został tymczasowo przez w/w Spółdzielnię".
Pobrano podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 22.180,00 zł.
taksę notarialną w kwocie 6.500,00 zł.
podatek od towarów i usług w wysokości 1.430,00 zł.
wynagrodzenie za dokonanie czynności notarialnej w wysokości 126,00 zł.
podatek od towarów i usług w kwocie 27,72 zł.
Razem: 30.263,72 zł. z czego TBS jest zobowiązany do zwrotu 22.180,00 zł.
Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości 8.083,72 zł.

Z kserokopii postanowienia Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 10.03.2008r. wynika, że Radę Nadzorczą stanowią:
Dorf Kazimierz; Szweda Bernard, Mikołaj; Zub Czesław, Jan.
Wynika z tego, że Gminy na obszarze których działa spółka, nie skorzystały z uprawnienia do wprowadzenia swojego, jednego przedstawiciela do składu Rady Nadzorczej.

W tym samym dniu t.j.14 grudnia 2007 r. sporządzono **akt notarialny Rep. A Nr 7012/2007** „umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości" pomiędzy Zarządem SM „Piast" a Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Piast" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach w organizacji. Adres spółki Katowice, 40-872 ul. Zawiszy Czarnego 8.
Zgodnie z § 8 tego aktu notarialnego przedstawiciel reprezentujący TBS „oświadcza, że zobowiązuje się ponieść w całości koszty i tego aktu i jego wykonania". Łączny koszt wynosił 7.165,88zł.

Spisując drugi akt notarialny, dotyczący przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz TBS-u w dniu 14.12.2007 r., nie mając pewności zatwierdzenia umowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Piast" Spółka z o.o. w Katowicach przez Ministerstwo Infrastruktury zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy „o niektórych formach popierania budownictwa", Spółdzielnia **podjęła nieostrożne i ryzykowne działanie**.

Decyzję nr 386 zatwierdzającą umowę TBS wydano dopiero 06 lutego 2008 r. a do TBS-u wpłynęła dnia 08.02.2008 r.

Podane w tabeli wartości **zgodne** są z umową przeniesienia własności zawartej w umowie notarialnej nr 7012.

Określenie	Nr działek	Obszar w m2	KW	Wartość w zł.
Prawo własności niezabud.nier.	8759/144 7350/138	14.818	33275	2.223.000,00
#	8174/144 8175/144 8176/144 8177/144 8178/144 8179/144 8180/144 8181/144 8182/144 8191/144	6.086	33274	913.000,00
Użytkowanie wieczyste niezabud.nier.	74/7	5.662	KA 1 K/000 73515/7	340.000,00
#	10/1 10/5	6.808	KA 1 K/000 57361/4	394.000,00
#	12/2	8.989	KA 1 K/000 66876/3	521.000,00
Razem		42.363		4.391.000,00

Analizując Księgi Wieczyste oraz numery działek zawarte w uchwale ZPCz nr 4/ZPCz/2007 , oraz umieszczone w akcie notarialnym stwierdzono, że:

- w uchwale ZPCz powołana jest KW 21289 natomiast w akcie notarialnym powołana jest KW 32274.

Z informacji uzyskanej w Spółdzielni wynika, że po zakupie działek przez Spółdzielnię do Sądu wpłynęły protesty od osób z którymi dotychczasowy właściciel (osoba fizyczna) podpisał przedwstępną umowę sprzedaży, którą następnie rozwiązał.

W tym celu SM „Piast" wystąpiła z wnioskiem, aby z KW 21289 powstały dwie księgi KW 33274 i działki w niej figurujące przekazano do TBS oraz KW 33275, w której uwidocznione działki pozostały na majątku SM „Piast".

(Odpowiednie wypisy z ksiąg wieczystych stanowią załączniki nr 41,41 a – g do protokołu.)

Wymienione w uchwale ZPCz działki 74/6, 1377/8, 1375/8 pozostały na majątku SM „Piast" gdyż z uwagi na brak zgody Banku Gospodarstwa Krajowego nie zostały przekazane do tworzonego TBS.

Wartość przekazanych działek położonych na terenie miasta Katowice wyszczególnionych w tabeli zamieszczonej na stronie 22 określona została na podstawie zawiadomienia o wypowiedzeniu i aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu nadesłanego do SM "Piast" w Katowicach przez Prezydenta Miasta Katowice dnia 13.12.2006 r.

Wartość działek oraz wysokość opłaty rocznej oparta była o wykonany operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego reprezentującego Konsorcjum p.n."Cenprom", który wykonany został na zlecenie Urzędu Miasta Katowice dla celów określenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W załączniku do pisma z dnia 13.12.2006 r. wymienione są poszczególne działki oraz ich wartość w zł. (Pismo i załącznik stanowią załącznik nr 42,42a do prot.)

Działki zlokalizowane w Mysłowicach zostały przekazane do TBS-u wg wartości zakupu tj. 150.- zł/ m², co wynika z aktu notarialnego rep nr A7574/2006 z dnia 28.12.2006 r. (Akt stanowi załącznik nr 43.)

Przyczyny powołania TBS Zarząd Spółdzielni przedstawił także m.in. Bankowi Gospodarstwa Krajowego w swoim piśmie z dnia11.07.2007 r. nr DK/PE/4640/2007 (pismo jest załącznikiem do protokołu nr 44.)

Zdaniem Spółdzielni „ Decyzja, jaka została podjęta przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ Piast" w Katowicach w dniu 28.04.2007 r.

w sprawie utworzenia przez Spółdzielnię Towarzystwa Budownictwa Społecznego w formie spółki z ograniczona odpowiedzialnością, spowodowana została nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dokonaną przez Sejm w dniu 14.06.2007 r., która wprowadza poważne zmiany w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi".

Z przeanalizowanej korespondencji SM „Piast" z BGK wynika, że Bank w dalszym ciągu nie wyraził zgody na przejęcie dwóch kredytów udzielonych SM "Piast" ze środków KFM przez powstający TBS z uwagi na to „ że przedstawiona dokumentacja jest niewystarczająca aby dokonać oceny ekonomiczno-finansowej nowopowstałego podmiotu". (pismo z dnia18.10.2007 r. znak WZZ/434/5025/2007/AD, pismo z dnia 04.02.2008 r. znak ZAK/674/2008/AS) (załącznik do protokołu nr 44 a-b.

(Kserokopie akt notarialnych stanowią załącznik nr 45, 46 do protokołu.)

W dniu 29.01.2008 r. w kolejnym **akcie notarialnym Rep. A Nr 1504/2008** we wstępie stwierdzono, że TBS „Piast" zawiązano na podstawie aktu notarialnego z dnia 14.12.2008 r. co jest oczywistą pomyłką pisarską, gdyż TBS zawiązano z datą 14.12.2007 r.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki TBS „Piast" z o.o. w związku z wymogami przedstawionymi przez Ministerstwo Infrastruktury określając bardziej szczegółowo podstawy prawne działania spółki, określając przedmiot działalności spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności oraz dokonując bardziej szczegółowych ustaleń dotyczących umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali. (Kserokopia aktu notarialnego stanowi załącznik nr 48 do protokołu.)

W dniu 6 lutego 2008 roku Ministerstwo Infrastruktury Departament Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa, pismem o nr BS-WBSm-421-14/08/368 nadesłało do TBS „Piast" spółka z o.o. decyzję Ministra Infrastruktury nr 386 zatwierdzającą umowę TBS „Piast" spółka z o.o. z siedzibą w Katowicach.

(Pismo przewodnie wraz z decyzją stanowią załączniki nr 47 do protokołu.)

W uzasadnieniu decyzji stwierdzono „ w trakcie postępowania stwierdzono zgodność umowy Spółki z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych

formach popierania budownictwa mieszkaniowego / Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm. / oraz Kodeksu spółek handlowych.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Piast" sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000300910 w dniu 10.03.2008r. (załącznik nr 49 do protokołu.)

Na podstawie skontrolowanych dokumentów przedstawionych jak wyżej, można stwierdzić iż:

- nie przekazano na Zebraniach Grup Członkowskich członkom Spółdzielni informacji na temat zamiaru powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego i projektowanej w tej sprawie uchwały.
- nie stwierdzono także, aby jakikolwiek dokument informował członków SM „Piast" w Katowicach o możliwości wniesienia udziałów do TBS-u.

- spełniono wymogi uzyskania pozytywnej decyzji Ministerstwa Infrastruktury

Gospodarności Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast" w Katowicach w trakcie powoływania Towarzystwa Budownictwa Społecznego nie można ocenić z uwagi na to, że o efektywności podjętej decyzji o utworzeniu TBS świadczyć będą dopiero wyniki ekonomiczne przyszłej działalności Towarzystwa.

Ewentualne korzyści Spółdzielnia mogłaby uzyskać sprzedając udziały po wyższych cenach.

Przekazując tereny pod budownictwo mieszkaniowe w aporcie do TBS-u Spółdzielnia obniżyła swoje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i własności.

W stosunku do opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu działek z terenu miasta Katowic (zgodnie z aktualizacją z dnia 13.12.2006 r.) przesłaną przez Prezydenta Miasta Katowice opłata wynosiłaby 15.308,00 zł. brutto rocznie.
Podatek gruntowy zgodnie z uchwałą nr XVII/366/07 Rady Miasta Mysłowice z dnia 25.10 2007 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości

na rok 2008 - od 1 m² roczna stawka podatku od nieruchomości – od gruntów pozostałych wynosi 0,20 zł., co przy powierzchni 20.904 m² daje kwotę 4.180,80 w skali roku.

Nie przedstawiono dokumentu w zakresie analizy efektywności i korzyści dla członków Spółdzielni, wynikających z powołania Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

W chwili obecnej brak jest rozeznania w Spółdzielni ilu z 239 członków oczekujących, lub innych osób spełniających warunki otrzymania mieszkania z TBS-u zdecyduje się na wynajem mieszkań, które może zrealizować TBS „Piast" sp. z o.o.

Z przeprowadzonej korespondencji z Bankiem Gospodarstwa Krajowego wynika, że TBS utworzono „ W celu jak największego zminimalizowania negatywnych skutków wprowadzenia zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych."

Z powyższej korespondencji wynika pogląd SM „Piast", że:

„ znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, która zastępuje zebrania przedstawicieli walnym zgromadzeniem, może doprowadzić do paraliżu decyzyjnego w tych spółdzielniach. Drugim bardzo niekorzystnym rozwiązaniem, zawartym w znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, to rozliczanie kosztów i funduszu remontowego".

W piśmie dodatkowo spółdzielnia stwierdziła: „Następna bardzo niekorzystna zmiana, zawarta w znowelizowanej ustawie, dotyczy finansowania modernizacji".

Z przeprowadzonej kontroli wynika, że w powołaniu Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ Piast" Spółka z o.o trudno potwierdzić zasadę określoną w art.1 Prawa spółdzielczego:

„ Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszem udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą"

i w art.67 Prawa spółdzielczego:

„ Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści całej Spółdzielni".

4. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Lustrację wpisano do książki kontroli pod pozycją 1 na str. 12
2. Niniejszy protokół zawiera 28 stron 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 23.12.08
4. Protokół sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa pozostawiono w Spółdzielni z przeznaczeniem dla Rady Nadzorczej i Zarządu, trzeci i czwarty egzemplarz przekazuje się Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach z przeznaczeniem jednego egzemplarza do Ministerstwa Infrastruktury .

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

.....

2. Członek Zarządu – Główny Księgowy

.....

3. Członek Zarządu

.....