



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.com.pl, http://www.krs.com.pl
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”

Warszawa, 22.12.2020 r.

Wpłynęło dnia *04.01.2021*
L.Dz. *1/P/2021*
J. Nowak

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”
Ul. Polna 54/1
00-644 Warszawa

L.dz. LD-52/116/2020/AR

W wyniku umowy z dnia 15.09.2020 r. zawartej pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą a Spółdzielnią Mieszkaniową „POLNA” z siedzibą w Warszawie w dniach od 22.09.2020 r. do 16.11.2020 r. (z przerwami) przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r.

Ustalenia z przeprowadzonej lustracji zawarte w protokole oparte zostały na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych dokumentów, dokonanych oględzin nieruchomości należącej do Spółdzielni oraz złożonych wyjaśnień przez Zarząd Spółdzielni, administratora i główną księgową.

W szczególności ustaleniom lustracji Spółdzielni służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo – księgową.

Spółdzielnia od dnia 13.11.2001 r. zarejestrowana jest w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000061327.

Spółdzielnia za okres badany uiszczala składki na działalność statutowa Krajowej Rady Spółdzielczej zgodnie z art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze.

Poprzednia pełna lustracja działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą za okres od 01 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2016 r., wyniki przeprowadzonego badania przedstawione zostały w liście polustracyjnym z dnia 15.01.2018 r. zawierającym 5 wniosków, które zostały przedstawione przez Radę Nadzorczą w dniu 27.06.2018 r. Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni., zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze. Zarząd Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu dnia 03.06.2019 r.

przedstawił informację o realizacji wniosków polustracyjnych, natomiast nie przekazał jej podmiotowi przeprowadzającemu lustrację tj. Krajowej Radzie Spółdzielczej, naruszając tym samym art.93 § 1b Prawa spółdzielczego. Obecna lustracja wykazała, że Spółdzielnia częściowo zrealizowała przedmiotowe wnioski, które są przedmiotem obecnych wniosków polustracyjnych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni do dnia 12.05.2018 r. obowiązywał Statut uchwalony 02.04.1998 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi przez Walne Zgromadzenia spółdzielni w dniach: 28.01.2004 r.; 21.06.2004 r.; 20.12.2004 r.; 14.12.2007 r.; 10.12.2012 r.; 24.06.2013 r.; 30.06.2014 r. oraz 21.06.2016 r.

Zmiany Statutu Spółdzielni do wymagań ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze z dnia 20.07.2017 r. (Dz.U. z 2017 r., poz.1596) zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 12.05.2018 r., wpisane przez Krajowy Rejestr Sądowy w dniu 24.07.2018 r. Statut Spółdzielni nie uwzględnia aktualnego stanu prawnego w zakresie zapisów § 41 dotyczących Rady Nadzorczej w zakresie kadencyjności Rady Nadzorczej. Prowadzona przez Spółdzielnię działalność, poza zasadniczymi regułami określonymi w statucie doprecyzowana została w wewnętrznych unormowaniach w postaci regulaminów lub zasad uchwalanych przez właściwe organy samorządowe. Ustalenia lustracji wskazują na potrzebę ich uzupełnienia zgodnie z obowiązującym stanem prawnym.

Badanie lustracyjne nie wykazało nieprawidłowości w częstotliwości, terminowości i sposobie zwoływania Walnych Zgromadzeń. W badanym okresie odbyło się 6 Walnych Zgromadzeń, z których 3 miały charakter corocznych zebrań sprawozdawczych, a pozostałe były zwołane do rozpatrzenia określonych spraw zgodnie z wymogami art.39 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze. Łącznie na Walnych Zgromadzeniach podjętych zostało 32 uchwały.

Zastrzeżeń nie budzi przebieg oraz sposób dokumentowania obrad tego organu.

Walne Zgromadzenie w wyborach do Rady Nadzorczej stosowało kadencyjność poszczególnych jej członków a nie organu Rady jako całości, naruszając przepisy ustawy Prawo spółdzielcze.

Po raz pierwszy prawidłowe wybory Rady Nadzorczej na IV kadencję odbyły się na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22.06.2017 r. pomimo, że Statut w dalszym ciągu nie został w tym zakresie zmieniony.

Rozpatrywane sprawy i podejmowane przez Walne Zgromadzenia uchwały były zgodne z porządkiem obrad. O zwoływanych sprawozdawczych Walnych Zgromadzeniach Spółdzielnia powiadamiała Krajową Radę Spółdzielczą.

Rada Nadzorcza w okresie objętym lustracją odbyła łącznie 30 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto w sumie 50 zarejestrowanych uchwał. Z przedstawionych dokumentów wynika, że wszystkie sprawy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza po uchwaleniu częściowych zmian do § 43 Statutu w dniu 12.05.2018 r. były zgodne z posiadanymi kompetencjami.

W okresie wcześniejszym Rada Nadzorcza brała udział w organizowaniu przetargów, dokonywała wyboru wykonawców robót i usług na rzecz Spółdzielni, co stanowiło przekroczenie kompetencji zawartych w ustawie Prawo spółdzielcze art.44 oraz art.46.

Przedmiotem obrad Rady i podjętych uchwał były sprawy przewidziane do kompetencji tego organu i dotyczyły bieżącej działalności, spraw organizacyjnych i prawnych związanych ze statusem gruntu, spraw finansowych, w tym związane z oceną funkcjonowania Spółdzielni na odcinku finansowym (łącznie z oceną sprawozdań finansowych Spółdzielni), planów remontowych oceną pracy Zarządu, oceną realizacji zadań gospodarczych i przestrzegania praw członków Spółdzielni. Podejmowane uchwały dotyczyły również wyboru członków Komisji Rewizyjnej, komisji przetargowych, uchwalania regulaminów, zmian wysokości opłat eksploatacyjnych i wysokości odpisów na fundusz remontowy, wyborów członków Zarządu i ustalanie wysokości wynagrodzeń, oraz ustalania wysokości opłat dla lokali mieszkalnych i użytkowych wynajmowanych.

Zarząd Spółdzielni w badanym okresie realizował zadania związane z zarządzaniem i administrowaniem zasobem mieszkaniowym. Zgodnie ze Statutem 3 osobowy Zarząd jest wybierany przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym na okres 3 lat z możliwością przedłużania tego okresu, po uzyskaniu absolutorium.

W okresie objętym lustracją Zarząd odbył łącznie 74 protokołowane posiedzenia na których podjął 132 zarejestrowane uchwały.

Z protokołów wynika, że na posiedzeniach Zarządu omawiane były sprawy dotyczące kompleksowego działania Spółdzielni oraz sprawy członkowskie. Zarząd prowadził pełną obsługę w zakresie eksploatacji budynku, remontów i zabezpieczenia codziennych potrzeb mieszkańców.

Zarząd w bieżącej działalności Spółdzielni nie naruszał uprawnień innych organów Spółdzielni a podejmowane decyzje nie przekraczały zwykłego zarządu, określonego w kompetencjach tego organu. Praca poszczególnych członków Zarządu była pozytywnie oceniana przez Walne Zgromadzenia, które każdego roku podejmowały uchwały o udzieleniu członkom Zarządu absolutorium.

W wyniku badania ustalono że na podstawie umowy o pracę Spółdzielnia zatrudnia tylko jednego pracownika – gospodarza domu odpowiedzialnego za utrzymanie porządku i właściwy stan sanitarno – porządkowy nieruchomości.

W dokumentacji pracowniczej znajduje się kwestionariusz osobowy, zakres obowiązków, aktualne badania lekarskie, zaświadczenie o ukończeniu szkolenia BHP, dok. urlopowa. W okresie zatrudnienia gospodarzowi przysługuje prawo do wynajmu lokalu mieszkalnego. Wszystkie prace administracyjne z nadzorem nad robotami konserwacyjnymi i sanitarno-porządkowymi prowadzi nieprzerwanie od 15.05.2014 r. firma ALHER z Warszawy, natomiast obsługa księgowo-finansowa prowadzona była przez podmioty gospodarcze na podstawie umów – zleceń.

Spółdzielnia ma w całości uregulowany stan prawny gruntów. Na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r. nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości Spółdzielni o łącznej pow. 0,1170 ha. w prawo własności tych gruntów.

Zasoby Spółdzielni są utrzymane w czystości, znajdują się w należyтым stanie technicznym i sanitarno – porządkowym z wyjątkiem piwnic wymagających remontu.

Finansowanie prac remontowych następowało z funduszu remontowego, powiększanego o środki przeznaczane uchwałami Walnych Zgromadzeń, pochodzące z nadwyżek na działalności gospodarczej. Wykorzystanie funduszu remontowego nie przekraczało środków na nim zgromadzonych.

Z kontroli wykonanych remontów w oparciu o wykonanie rocznych planów rzeczowo-finansowych wynika, że ich koszt w każdym roku jest większy od kosztu brutto wykonanych robót remontowych wg sprawozdawczości finansowej.

W okresie objętym badaniem łączna różnica wynikająca z wymienionych dokumentów wyniosła 157.555,11zł. Bez analityki i dokumentów źródłowych, których Spółdzielnia nie posiada, nie uda się zbadać i wyjaśnić przyczyn tych różnic.

W badanym okresie Spółdzielnia sporządzała plany rzeczowo-finansowe remontów, na podstawie których prowadzona była gospodarka zasobem mieszkaniowym.

Spółdzielnia prowadziła system ewidencji i rozliczania kosztów i przychodów z eksploatacji oraz utrzymania nieruchomości zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o rachunkowości.

Wyniki finansowe Spółdzielni ustalone zostały przy zachowaniu zasad określonych przepisami art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych respektując zasady rozliczania wyniku gospodarki zasobem mieszkaniowym w roku następnym .

Przychody Spółdzielni składają się z opłat od użytkowników lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, przychodów finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych.

Wskaźnik stanu zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych do rocznego wymiaru opłat jest zadawalający i wynosi średnio 1,5%.

Umowy o dostawę usług komunalnych, zawierają postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni.

Ogólna sytuacja finansowa w Spółdzielni w badanym okresie była dobra i umożliwia wywiązywanie się z zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Realizując wymogi art. 62 ustawy Prawo budowlane Spółdzielnia przeprowadzała w latach objętych lustracją coroczne kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i budynku. Znajdują one odzwierciedlenie w książce obiektu budowlanego, która jest prowadzona przez Członka Zarządu i Administratora Spółdzielni zgodnie z przepisami.,

Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni określone zostały ramowo w dziale VI Statutu od § 54 do § 58 oraz w regulaminie gospodarki finansowej uchwalonym przez Radę Nadzorczą 22.11.2016 r. – wymagającym aktualizacji zgodnie z zapisami ustawowymi. Regulamin gospodarki finansowej nie zawiera aktualnych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni.

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej określone zostały w:

- Polityce rachunkowości.
- Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat.
- Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i ciepłej, odprowadzenia ścieków oraz energii cieplnej zużytej do podgrzewu wody.

Sprawozdania finansowe za lata 2017– 2018 były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia na wniosek Komisji Rewizyjnej i przekazywane niezwłocznie po ich zatwierdzeniu do Urzędu Skarbowego i Krajowego Rejestru Sądowego. Sprawozdanie za 2019 r. nie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w związku z panującym stanem pandemii.

W protokole z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe za 2019 Lustrator wniósł zastrzeżenie dotyczące braku możliwości zbadania losowo wybranej pozycji z RZiS „pozostałe koszty operacyjne i finansowe” ponieważ zostały one wykazane wyłącznie z kont syntetycznych. Kosztów tych nie można porównać z uwagi na brak w Spółdzielni analityki kosztów i dowodów źródłowych .

W okresie objętym lustracją księgi rachunkowe Spółdzielni prowadziła do końca 2019 r. Firma CI & DM Centrum Informacji i Doradztwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. z Warszawy, która wg. informacji Zarządu Spółdzielni do chwili obecnej nie przekazała Spółdzielni w/w dokumentacji, zgodnie z zawartą umową i zgodnie z art.13 ustawy o rachunkowości .

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz treści niniejszego listu polustracyjnego Krajowa Rada Spółdzielcza przedstawia następujące wnioski polustracyjne:

1. Pilnie uzupełnić ewidencję księgową Spółdzielni za okres 3 lat (2017 - 2019) o ewidencję analityczną i dokumenty źródłowe, zgodnie z ustawą o rachunkowości i Polityką rachunkowości Spółdzielni.
2. Doprowadzić do pełnej zgodności treści Statutu Spółdzielni i unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
3. Zawieranie umów na roboty remontowe oraz ich realizację prowadzić w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane z 1994 r.(Dz.U. z 2020 r. poz.1333).
4. Koszty konserwacji bieżącej kwalifikować do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 93 § 1 b w/w ustawy Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać Krajowej Radzie Spółdzielczej i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Na podstawie uregulowań wynikających z art. 93 § 2 wyżej cytowanej ustawy, Zarząd obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół z lustracji, oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej

dr inż. Mieczysław Grodzki