

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel. (22) 620-00-28, 652-32-74

Santander Bank Polska S.A. nr 37 1090 1056 0000 0001 4319 2137

NIP 525-000-98-61

e-mail: biuro@kzrsm.pl

REGON 010016329

www.kzrsm.pl

L.dz. ZR/ 7 /2024

Warszawa, dn. 12-01-2024 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„FINANSOWIEC”
ul. E. Żegadłowicza 1 lok. 39A
01-214 W a r s z a w a

Zgodnie z art. 91 – 93 ustawy - Prawo spółdzielcze oraz w wyniku zawartej umowy z dnia 15 maja 2023 r., pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „FINANSOWIEC” w Warszawie, w okresie od 4 września 2023 r. do 30 listopada 2023 roku przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni, za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2022 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. Informacje wstępne.
- II. Wnioski z poprzedniej lustracji oraz innych kontroli i ich realizacja.
- III. Stan prawno-organizacyjny.
- IV. Działalność statutowa organów samorządowych.
- V. Członkowie i prawa do lokali.
- VI. Struktura organizacyjna i zatrudnienie.
- VII. Działalność gospodarcza.
- VIII. Gospodarka finansowa.
- IX. Wystąpienie Ministra Rozwoju i Technologii.
- X. Informacje końcowe.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd i Główną Księgową, prowadzącą księgi rachunkowe i zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Lustracja nie obejmowała badania bilansu

Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy - Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni, z prawem do wniesienia zastrzeżeń w ciągu 7 dni od dnia podpisania protokołu. W dniu 5 grudnia 2023 r. Zarząd pokwitował odbiór 2 egzemplarzy protokołu, po jednym dla Zarządu i Rady Nadzorczej, celem wykorzystania zapisów tegoż protokołu w dalszych pracach.

W dniu 14 grudnia 2023 r. do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych wpłynęło pismo L.Dz. SM-F/.../2023 z dnia 07.12.2023 r. bez uzupełnionego numeru, dotyczące zastrzeżenia Zarządu Spółdzielni do protokołu z lustracji. Zarząd kwestionował stwierdzenie zawarte na str. 37 protokołu o treści: „W trakcie lustracji nie przedstawiono Polityki rachunkowości wymaganej przywołanymi wyżej przepisami (...)”. Jednocześnie, w dalszej części tego pisma, zamieszczone jest wyjaśnienie o powodach braku i załączone kopie:

- Zasad polityki rachunkowości,
- Zakładowego planu kont – stanowiącego załącznik nr 1 do „Zasad...”,
- Uchwały Zarządu SM nr 1/12/2018 z dn. 04.12.2018 r. w sprawie zatwierdzenia do stosowania w SM „Finansowiec” polityki rachunkowości.

Związek wyjaśnia, że w protokole odnotowano – zgodnie ze stanem faktycznym - brak przedstawienia lustratorowi Polityki rachunkowości Spółdzielni, co nie jest tożsame z brakiem jej uchwalenia i stosowania. Następstwem powyższego, był brak możliwości odniesienia się lustratora do treści tego dokumentu. Mając powyższe na uwadze, Związek nie uznaje ww. zastrzeżenia za zasadne i jednocześnie zwraca uwagę na konieczność posiadania w biurze Spółdzielni wszystkich podstawowych regulacji wymaganych Statutem Spółdzielni, tak by w każdej chwili zapewnić do nich dostęp.

Protokół lustracji jest dokumentem publiczno – prawnym, a Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest na żądanie Jej Członka udostępnić do wglądu protokół oraz wnioski polustracyjne, a także informacje o ich realizacji w trybie przewidzianym przepisami ustawowymi.

Spółdzielnia w okresie badanym uiszczala należne składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej zgodnie z art. 266 ustawy - Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia nie spełniła obowiązków wynikających z art. 91 ustawy - Prawo spółdzielcze, w zakresie przestrzegania ustawowych terminów poddawania się obowiązkowi lustracji. Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych i obejmowała całość zagadnień działania Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2014 r. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole oraz zaleceń zawartych w liście polustracyjnym, wyniki lustracji zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 7 czerwca 2016 r. Walne

Zgromadzenie nie omówiło i nie rozpatrzyło wniosków polustracyjnych oraz nie podjęło uchwały o ich realizacji. Spółdzielnia nie informowała Walnego Zgromadzenia oraz organu przeprowadzającego lustrację o realizacji wniosków polustracyjnych, co nie było zgodne z art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze. Nie wszystkie wnioski polustracyjne zostały zrealizowane.

Spółdzielnia na bieżąco dokonywała aktualizacji danych podmiotu w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy. Aktualizacja danych dotyczyła zmian składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej, zmiany statutu. Ponadto, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów, Spółdzielnia corocznie składała sprawozdanie z działalności Spółdzielni i sprawozdanie finansowe.

Spółdzielnia nie zgłosiła do Krajowego Rejestru Sądowego adresów strony internetowej oraz poczty elektronicznej.

Stwierdzono, że Statut Spółdzielni przy przeprowadzonych zmianach został dostosowany do wymogów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zakresy kompetencji organów Spółdzielni ustalone Statutem nie zawierają zapisów niezgodnych z ustawą.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne w postaci regulaminów przewidzianych w Statucie, za wyjątkiem regulaminu zasilania funduszy i gospodarowania ich środkami.

Regulaminy Walnego Zgromadzenia i Zarządu nie są dostosowane do postanowień aktualnego Statutu Spółdzielni, które są dostosowywane do postanowień ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości i innych przepisów.

Dokumentacja obrad Walnych Zgromadzeń była kompletna, a sposób dokumentowania przebiegu obrad był zgodny z przyjętym porządkiem. W zawiadomieniach o zwoływaniu walnych zgromadzeń brak jest jedynie informacji o prawie członka do zapoznania się z dokumentami, będącymi przedmiotem obrad.

O zwoływaniu walnych zgromadzeń nie była powiadamiana Krajowa Rada Spółdzielcza, czego wymaga art. 40 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze.

Lustracja wykazała, że Rada Nadzorcza działała zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz realizowała zadania nadzorczo-kontrolne wobec Zarządu.

Na ocenę pracy Zarządu wpływał głównie stopień realizacji zadań Spółdzielni, sytuacja finansowa oraz poziom organizacji i jakości funkcjonowania Spółdzielni. Zarząd nie dokumentuje swojej działalności w formie protokołów i uchwał.

W Spółdzielni, z uwagi na jej wielkość, brak jest opisanej struktury organizacyjnej. Rozmiary zatrudnienia pracowników zapewniały realizację statutowego przedmiotu działalności. Dokumentacja pracownicza jest kompletna i należyście prowadzona.

Badanie dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazało, że akta zawierają komplet dokumentów związanych z członkostwem, natomiast rejestr członków nie zawiera informacji wymaganych ustawą - Prawo spółdzielcze. W Spółdzielni nie jest prowadzony,

wymagany przez art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rejestr lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste.

Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej, w związku z czym nie ustanawia nowych praw do lokali mieszkalnych.

Zasoby Spółdzielni posadowione są na gruntach, które znajdują się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, a w części mają nieuregulowany stan prawny, co opisano na str. 32-33 protokołu lustracji. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny części gruntów Zarząd nie podjął jeszcze uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w zasobach Spółdzielni. Lokale mieszkalne użytkowane są na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi obejmowała wszystkie jej aspekty i zapewniała obsługę mieszkańców w niezbędnym zakresie. Zapewniono dostawę mediów i świadczenie usług komunalnych, także utrzymanie czystości na terenach i częściach wspólnych nieruchomości.

Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto Spółdzielnia zgodnie z art. 6 przywołanej ustawy ustala i wykazuje w księgach rachunkowych wynik finansowy, zwiększający odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji w roku następnym.

Pozytywnie ocenić należy gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w latach 2020 - 2021, w których koszty były niższe od przychodów z tej działalności. W roku 2022 Spółdzielnia osiągnęła ujemny wynik w gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Wskazuje to, że ustalony poziom opłat nie w pełni odpowiadał faktycznym potrzebom związanym z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Zasobami mieszkaniowymi administruje Zarząd Spółdzielni. Bieżąca konserwacja zasobów realizowana jest przez firmy zewnętrzne. Spółdzielnia dba o estetyczne zagospodarowanie terenów i utrzymanie zasobów w należyтым porządku oraz stanie technicznym.

Spółdzielnia przeprowadzała wymagane przepisami okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych. Zgodnie z przepisami prowadzona jest książka obiektu budowlanego, a sposób jej prowadzenia był zgodny z ogólnymi wymaganiami wynikającymi z art. 64 ustawy - Prawo budowlane.

Na podstawie przeglądów stanu technicznego budynków, jak również wniosków zgłaszanych przez mieszkańców, Zarząd zleca niezbędne do wykonania prace remontowe.

W Spółdzielni nie sporządza się planów robót remontowych, nie ma także skodyfikowanych zasad wyboru wykonawców robót remontowych. Decyzje o wyborze wykonawców tych robót

podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie analizy ofert.

W toku badania lustracyjnego nie przedstawiono zasad polityki rachunkowości i zakładowego planu kont. Kopie tych dokumentów przedstawiono dopiero przy zastrzeżeniach wniesionych przez Zarząd Spółdzielni do protokołu lustracji, już po zakończeniu czynności lustracyjnych.

Dokonany przegląd dokumentacji operacji gospodarczych w księgach rachunkowych wykazał, że nie wszystkie dowody księgowe noszą dekretacje wraz z datami o sprawdzeniu pod względem merytorycznym oraz formalnym i rachunkowym, a także o kwocie i dacie zatwierdzenia do zapłaty. Nie wszystkie dekretacje opatrzone są podpisami osób odpowiedzialnych za ich dokonanie.

Zachowana jest terminowość sporządzanych sprawozdań finansowych. Kompletnie roczne sprawozdania finansowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości oraz ustawy o podatku dochodowym, były terminowo składane do Urzędu Skarbowego oraz Krajowego Rejestru Sądowego.

Z uwagi na wielkość Spółdzielni sprawozdania finansowe nie były badane przez biegłych rewidentów, natomiast były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia stosownymi uchwałami w tym zakresie.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni, pozwala na bieżące regulowanie zobowiązań wobec dostawców robót i usług oraz zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym. Spółdzielnia posiada środki finansowe zdeponowane na rachunkach bankowych.

W trakcie lustracji zbadano również kwestie podnoszone w piśmie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 lipca 2023 r., znak DM-III.733.70.2022, które zostały opisane w protokole lustracji na str. 41-49.

Reasumując powyższą ocenę działalności lustrowanej Spółdzielni na podstawie protokołu lustracji, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przekazuje do rozważenia przez Walne Zgromadzenie w trybie art. 38 § 1 pkt. 3) ustawy – Prawo spółdzielcze następujące wnioski:

1. Zrealizować wszystkie dotychczas niewykonane wnioski wynikające z poprzedniej lustracji.
2. Terminowo poddawać lustracji działalność Spółdzielni (art. 91 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze).
3. Przedstawiać Walnemu Zgromadzeniu przez Radę Nadzorczą sformułowane wnioski polustracyjne (art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze).
4. Podejmować przez Walne Zgromadzenie uchwałę o przyjęciu do realizacji wniosków polustracyjnych (art. 38 § 1 pkt. 3).
5. Przedstawiać corocznie przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu oraz podmiotowi

- przeprowadzającemu lustrację informację o stanie realizacji tych wniosków (art. 93 § 1b ustawy – Prawo spółdzielcze).
6. Uwidocznic w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego adresy strony internetowej oraz poczty elektronicznej Spółdzielni.
 7. Dostosować regulaminy wynikające ze Statutu do brzmienia Statutu.
 8. Uchwalić brakujący regulamin przewidziany w § 54 Statutu.
 9. Zawiadamiac Krajową Radę Spółdzielczą o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zgodnie z art. 40 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze.
 10. W zawiadomieniach o zwołaniu Walnego Zgromadzenia podawac informację o prawie członka do zapoznania się z dokumentami będącymi przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.
 11. W trakcie obrad Walnych Zgromadzeń prawidłowo obliczac i podawac w protokole liczbę głosów oddawanych „za” i „przeciw” podejmowanych uchwałom.
 12. Prawidłowo dokumentowac działalność Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
 13. Doprowadzic Rejestr członków Spółdzielni do zgodności z art. 30 ustawy - Prawo spółdzielcze.
 14. Załozyc i na bieżąco prowadzic Rejestr lokali, dla których zostały zalozone oddzielne ksiegi wieczyste, zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 15. Prawidłowo dekretowac dowody księgowo obce, opatrujac je datami i podpisami osób odpowiedzialnych za ich dokonanie.
 16. Kontynuowac działania dotyczace uregulowania stanu prawnego części nieruchomości we władaniu Spółdzielni, tak aby umożliwic członkom Spółdzielni ubieganie się o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów.

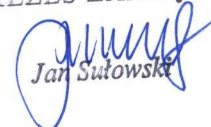
Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przestawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Zgodnie z art. 93 § 1b ww. ustawy Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU


Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU


Jan Sułowski