

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/151 /2024

Warszawa, dn. 03.10. 2024 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Finansowiec”
ul. Zegadłowicza 1 lok. 39A
01-214 Warszawa

Zgodnie z art. 91 – 93 ustawy - Prawo spółdzielcze oraz w wyniku zawartej umowy z dnia 26.03.2024 roku, aneksowanej w dniach: 11.04.2024 r. i 12.06.2024 r., pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Finansowiec” w Warszawie, w okresie od 6 maja 2024 r. do 26 września 2024 roku przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2019 roku. Bieżąca lustracja uzupełnia okres funkcjonowania SM „Finansowiec” dotychczas nieobjęty badaniem.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. Organizacja Spółdzielni.
- II. Organizacja i działalność organów samorządowych Spółdzielni.
- III. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- V. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
- VI. Gospodarka finansowa.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni, w tym prowadzących księgi rachunkowe i zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszą syntezą polustracyjną stanowią integralną całość. Lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy - Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Protokół lustracji, który został podpisany przez Zarząd Spółdzielni, co do zgodności ze stanem faktycznym, bez zastrzeżeń, pozostawiono w Spółdzielni celem wykorzystania jego zapisów w

dalszych pracach Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej. Członek Zarządu pokwitował odbiór protokołu.

W dniu 26 września br. została przeprowadzona narada polustracyjna z udziałem członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

Należy zwrócić uwagę, że protokół lustracji jest dokumentem publiczno – prawnym, a Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest na żądanie Członka Spółdzielni udostępnić do wglądu protokół oraz wnioski polustracyjne, a także informacje o ich realizacji.

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

Spółdzielnia z opóźnieniem wykonała obowiązek lustracyjny nałożony postanowieniem art. 91 Prawa spółdzielczego w zakresie poddawania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania. Poprzednia chronologicznie lustracja pełna działalności Spółdzielni obejmowała całość zagadnień jej działania za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2014 r. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole oraz zaleceń zawartych w piśmie polustracyjnym, wyniki lustracji zostały omówione przez Zarząd i Radę Nadzorczą, a następnie przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 7 czerwca 2016 roku. Na Walnym Zgromadzeniu nie została podjęta uchwała w sprawie zatwierdzenia do realizacji wniosków polustracyjnych, co jest niezgodne z § 35 pkt 3 Statutu. Spółdzielnia nie poinformowała organu przeprowadzającego lustrację o realizacji wniosków polustracyjnych, co jest niezgodne z zapisem art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia na bieżąco dokonywała aktualizacji danych podmiotu w Krajowym Rejestrze Sadowym w Sądzie Rejonowym w Warszawie. Aktualizacja danych dotyczyła zmian postanowień statutu oraz składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej, ponadto corocznie składano sprawozdanie z działalności Spółdzielni i sprawozdanie finansowe, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne w postaci regulaminów, które są dostosowywane do postanowień ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości i innych przepisów. Jednakże - na przykładzie kilku regulaminów - stwierdzono, iż wymagają one bardziej wnikliwej analizy i dostosowania do obowiązujących przepisów tak wewnętrznych, jak i zewnętrznych oraz uchwalania przez właściwe organa Spółdzielni.

Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości w zakresie:

- terminowości zwoływania Walnych Zgromadzeń,
- przebiegu obrad,

- sposobu prowadzenia dokumentacji pracy organów, poza brakiem zawiadamiania członków Spółdzielni o zmianach w porządku obrad i umieszczaniu informacji o możliwości zapoznawania się z wyłożonymi materiałami na walne zgromadzenie w terminie określonym w art. 8³ ust. 6 i 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponadto nie odczytywano listy udzielonych pełnomocnictw do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

Dokumentacja obrad Walnych Zgromadzeń nie zawsze była kompletna, a sposób dokumentowania przebiegu obrad budzi zastrzeżenia, co do podejmowania uchwał o wyborze członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, w tym bez przypisania funkcji, jakie mieli piastować w organie.

Zakresy kompetencji organów Spółdzielni ustalone statutem nie zawierają zapisów niezgodnych z ustawą. Dodatkowe zadania poszczególnych organów wynikające ze statutu wzajemnie nie kolidują i nie są sprzeczne. Wzajemnie się uzupełniają i stwarzają warunki należytego wykonywania zadań statutowych Spółdzielni.

Lustracja wykazała, że Rada Nadzorcza działała zgodnie z obowiązującymi przepisami, realizowała zadania nadzorczo-kontrolne wobec Zarządu oraz pełniła funkcję organu odwoławczego w postępowaniach wewnątrzspółdzielczych, za wyjątkiem braku dokumentowania swych posiedzeń i przechowywania sporządzonych protokołów w siedzibie Spółdzielni.

Na ocenę pracy Zarządu wpływała głównie realizacja zadań Spółdzielni, sytuacja finansowa oraz poziom organizacji i jakości funkcjonowania Spółdzielni. W tych aspektach ocena Spółdzielni jest pozytywna. Pozytywnie należy ocenić organizację w zakresie zabezpieczenia mienia Spółdzielni, w tym ubezpieczenia od wszystkich ryzyk oraz odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z działalnością statutową Spółdzielni. Gospodarka Spółdzielni nie znajduje odzwierciedlenia w planach, do których sporządzania przez Zarząd zobowiązuje § 47 ust. 1 pkt 4 Statutu i uchwalania przez Radę Nadzorczą § 43 ust. 1 pkt 1 Statutu.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych nie wykazały nieprawidłowości. Akta członkowskie zawierają komplet dokumentów związanych z członkostwem. Rejestr członków prowadzony jest w formie elektronicznej ale bez zapisów dotyczących wniesionych wkładów oraz daty przyjęcia na członka, co nie spełnia wymogów art. 30 ustawy – Prawo spółdzielcze. Lokale mieszkalne zajmowane są na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa.

Spółdzielnia posiada grunty w użytkowaniu wieczystym, nie prowadzi rejestru ksiąg wieczystych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego, do czego zobowiązuje art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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.

Na dzień 31.12.2019 roku w Spółdzielni zrzeszonych było 168 członków. Spółdzielnia zarządza 1 budynkiem ze 121 lokali mieszkalnymi wybudowanymi w latach 1992-1996.

Pozytywnie ocenić należy gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, w latach 2015÷16 i 2018÷19, w których koszty były niższe od przychodów z tej działalności w przeciwieństwie do roku 2017, w którym koszty przewyższyły przychody o kwotę 28.744,70 zł. Stawka opłaty eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych w badanym okresie kształtowała się w wielkościach od 5,48 zł/m² w 2015 roku do 4,90 zł/m² w 2019 roku.

Bieżąca konserwacja zasobów realizowana jest poprzez podmioty zewnętrzne. Stwierdzono widoczne starania władz Spółdzielni o estetyczne zagospodarowanie terenów i utrzymanie zasobów w należytym porządku oraz stanie technicznym.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją kształtowały się na poziomie od 4,69% w 2015 r. do 3,78% w 2019 r. Zaległości w opłatach od lokali użytkowych i garaży wzrosły z 1,85% w 2015 r. do 16,35% w 2019 r.

Spółdzielnia przeprowadzała wymagane przepisami okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów. Założona książka obiektu budowlanego prowadzona jest zgodnie z ogólnymi wymaganiami wynikającymi z art. 64 ustawy - Prawo budowlane, za wyjątkiem braku wpisu w części IV danych technicznych.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowali obcy wykonawcy, wybierani na zasadzie sprawdzenia się w przeszłości. Nakłady na remonty poniesione w okresie objętym lustracją sfinansowane były środkami funduszu remontowego. Wykorzystanie tego funduszu kształtowało się zróżnicowanie: od 39 tys. zł w 2014 roku do 107 tys. zł w 2019 roku.

Spółdzielnia posiada zasady polityki rachunkowości uchwalone w 2018 roku, nie posiada jednak regulaminu gospodarki finansowej. Zakładowy plan kont, jako załącznik do zasad polityki rachunkowości odpowiada wymogom ustawy i potrzebom Spółdzielni.

Dokonany przegląd dokumentacji operacji gospodarczych w księgach rachunkowych nie wykazał uchybień. Księgi rachunkowe prowadzone są techniką rejestrową w systemie komputerowym. Stwierdzono, że jest ona kompletna i przejrzysta.

Zachowana jest terminowość i poprawność sporządzanych sprawozdań finansowych. Kompletne roczne sprawozdania finansowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości oraz ustawy o podatku dochodowym, były terminowo składane do Krajowego

Rejestru Sądowego oraz Urzędu Skarbowego. Sprawozdania finansowe były także zatwierdzane przez Radę Nadzorczą i 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 wolne środki finansowe lokowane na terminowych lokatach bankowych kumulowanych na kontach oszczędnościowych, od których uzyskuje dodatkowe przychody z oprocentowania.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała dobrą kondycję finansową osiągając wynik finansowy od 873,32 zł w 2015 r. do 60.434,49 zł w 2019 r.

W trakcie przeprowadzonej lustracji nie stwierdzono braku legalności w stosunku do prawa obowiązującego Spółdzielnię przy podejmowaniu uchwał i decyzji przez organy Spółdzielni.

Ocena funkcjonowania Spółdzielni, wynikająca z badania legalności, gospodarności i rzetelności wykazuje następujące wnioski, które Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przekazuje do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie w trybie art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy - Prawo spółdzielcze:

1. Przestrzegać postanowień art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie poddawania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni przynajmniej raz na trzy lata
2. Na najbliższym Walnym Zgromadzeniu wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą i zgodnie z § 35 pkt 3 Statutu winna zostać podjęta stosowna uchwała.
3. Przestrzegać postanowień ustawy - Prawo spółdzielcze art. 93 § 1b w zakresie corocznego przekazywania informacji o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zawiadamiać Krajową Radę Spółdzielczą o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, stosownie do art. 40 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze.
5. Dostosować statut do przepisów prawa, łącznie z wykazaniem wiodącego przedmiotu działalności oraz uzyskać potwierdzenie przez KRS egzemplarza statutu.
6. Przestrzegać przepisów statutu Spółdzielni w zakresie wyboru członków zarządu § 35 pkt 13 i § 46 pkt 4.
7. Opracować wszystkie regulaminy przewidziane statutem Spółdzielni oraz dostosować je do statutu i obowiązujących przepisów prawa.
8. Dokumentację organów Spółdzielni prowadzić we właściwy sposób i przechowywać w jej siedzibie.

9. Prowadzić gospodarkę Spółdzielni opartą o opracowane i zatwierdzone plany finansowo – gospodarcze i remontowe.
10. Dostosować rejestr członków do wymogu art. 30 ustawy - Prawo spółdzielcze.
11. Założyć rejestr ksiąg wieczystych do czego zobowiązuje ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 17⁶.
12. Kontynuować działania windykacyjne w celu poprawy sytuacji finansowej Spółdzielni.
13. Prowadzić dalsze starania o uzyskanie prawa własności gruntów niezbędnego do wdrożenia procesu ustanawiania odrębnych praw do lokali.
14. Uzupełnić dane w Księżce obiektu budowlanego, stosownie do zapisu art. 64 ustawy - Prawo budowlane.
15. Dołożyć starań w celu wyboru wykonawców usług konserwacyjnych i prac remontowych na zasadach transparentności wyboru i rachunku ekonomicznego.
16. Wzmocnić kontrolę dokumentacji księgowej i prowadzić ją w sposób wskazujący na kontrolę pod względem merytorycznym z właściwą dekretacją rodzaju kosztów.

Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków, a na podstawie art. 93 § 1b. ww. ustawy – Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Ponadto, zgodnie z obowiązującymi zasadami zawartymi w art. 91 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze, kolejna lustracja pełna Spółdzielni – jeśli nie wystąpią okoliczności wpływające na wcześniejszy termin – powinna dotyczyć jej działalności za lata 2023-2025 do realizacji w roku 2026.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU


Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU


Jan Sułowski