

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/ 117/2024

Warszawa, dn. 18.07. 2024 r.

WPLYNĘŁO
23. 07. 2024
P.S.M. "Sobieski"

Rada Nadzorcza i Zarząd
Pracowniczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Sobieski”
ul. Jana III Sobieskiego 104
00-764 Warszawa

W wyniku umowy zawartej w dniu 31.01.2024 r. pomiędzy KZRSM w Warszawie w Warszawie, a Pracowniczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski” w Warszawie, w dniach od 07.05. do 28.06.2024 r. przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni, za okres od ostatniej lustracji, tj. za lata 2021 – 2023. Zakres tematyczny przeprowadzonych badań wynikał z Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych, zawartych w załączniku nr 1 do Uchwały ZO KRS nr 10/2020 w dniu 07.07.2020 r., umożliwiającą osiągnięcie celu lustracyjnego w aspektach:

- legalności, tj. zgodności działania z obowiązującym prawem,
- gospodarności, tj. dobrego i oszczędnego gospodarowania środkami członków,
- rzetelności, tj. rzetelnego i rzeczywistego rejestrowania wszystkich zdarzeń gospodarczych w księgach rachunkowych.

O rozpoczęciu badań lustracyjnych powiadomiony został Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni. Rada nie zgłaszała żadnych wniosków o rozszerzenie badań lustracyjnych, ani też nie delegowała swojego przedstawiciela do udziału w prowadzonych badaniach, w wyniku czego badano tematykę wyszczególnioną na wstępie do protokołu z lustracji.

Z przeprowadzonej lustracji sporządzony został protokół, przedstawiony Zarządowi w dniu 22 czerwca br., który po wcześniejszym zapoznaniu się z jego ustaleniami, został podpisany bez zastrzeżeń.

Z ustaleń lustracji zawartych w protokole wynika, co następuje:

- ostatnie badanie pełnej działalności Spółdzielni, przeprowadzone zostało za lata 2018-2020, jak wynika z adnotacji zamieszczonej w książce kontroli Spółdzielni, zatem podmiot badany w pełni realizował obowiązek ustawowy w tym zakresie, w rozumieniu art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze;

- poprzednia lustracja nie sformułowała żadnych wniosków z lustracji do wykonania;
- Spółdzielnia wносиła corocznie obligatoryjne składki na działalność Krajowej Rady Spółdzielczej, zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 266 ustawy – Prawo spółdzielcze;
- w okresie badanym treść statutu Spółdzielni nie była zmieniana, natomiast wewnętrzny system normatywny został zaktualizowany dwukrotnie w październiku 2023 r.;

Ocena działalności organów samorządowych sprowadza się do następujących stwierdzeń:

- w okresie badanym obrady **Walnego Zgromadzenia** zwoływano corocznie jako sprawozdawcze, podczas których podejmowano corocznie po sześć obligatoryjnych uchwał, w zakresach: zatwierdzania bilansów oraz sprawozdań z działalności organów samorządowych Spółdzielni oraz udzielania absolutorium członkom Zarządu;
- frekwencja na obradach kształtowała się w przedziale od 32 do 63 osób (w tym pełnomocnicy) na maksymalnie 246 uprawnionych, a podjęte na nich uchwały są ważne i zgodne z obowiązującym prawem; zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od ilości obecnych na nim osób;
- prowadzona w Spółdzielni dokumentacja z obrad Walnych Zgromadzeń, nie wykazała uchybień;
- **Rada Nadzorcza**, funkcjonująca w okresie poddanym lustracji, wybrana została, w wyborach tajnych podczas Walnego Zgromadzenia w 2022 r. na kadencję 3-ich lat, w składzie pięcioosobowym. W okresie badanym funkcjonujące dwa składy Rady, podjęły 12 uchwał na 12 posiedzeniach, zwoływanych w miarę aktualnych potrzeb Spółdzielni. Za udział w posiedzeniach członkowie RN nie pobierali wynagrodzeń;
- podczas badań stwierdzono, iż w Spółdzielni, zgodnie z zapisem statutu, mogą funkcjonować organy pomocnicze w postaci „Rad Domów” lub „Rady Zespołów Domów Jednorodzinnych”. Ich zakres działania nie jest jednak uregulowany. W badanym okresie funkcjonowała jedynie Rada Domu budynku przy ul. Sobieskiego 102A. Stąd sugestia Związku, by usankcjonować ich status w sposób wynikający z przepisów prawa.

Zarząd Spółdzielni, który funkcjonował w składzie trzyosobowym, niezmiennie od poprzedniej lustracji, zatrudniony w okresie badanym w dwojakiej formie: na umowę zlecenia, a ostatnio na podstawie umowy powołania. Aktywność tego organu można ocenić na podstawie 140 protokołów z odbytych posiedzeń w okresie ostatnich 3 lat, a ocena jego działalności skutkowałą uzyskaniem corocznie absolutorium przez Członków na Walnym Zgromadzeniu.

W okresie badanym Zarząd podejmował uchwały w sprawach organizacyjnych i finansowo-gospodarczych, wynikające z jego właściwości. Nie stwierdzono naruszenia przez Członków Zarządu, kompetencji innych organów.

W okresie badanym nie stwierdzono pozwów sądowych w sprawach dotyczących opłat eksploatacyjnych.

Wewnętrzna struktura organizacyjna była bardzo ograniczona i ograniczała się jedynie do 8 etatów. Dokumentacja pracownicza prowadzona była prawidłowo, zgodnie z wytycznymi rozporządzenia w tym zakresie.

W Spółdzielni funkcjonują pracownicze regulacje prawne, zapewniające bezpieczeństwo i higienę pracy, a dokumentacja pracownicza zbadana metodą pełną nie wykazała nieprawidłowości, poza brakiem obligatoryjnych badań lekarskich.

Stan prawny gruntów, jest całkowicie uregulowany pod względem prawnym, a łączna powierzchnia stanowi wielkość 11.700 m².

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków w dwóch tomach. Stwierdzono, iż rejestr prowadzony jest poprawnie i na bieżąco aktualizowany. W Spółdzielni prowadzony jest na podstawie art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali z założonymi księgami wieczystymi, który obejmuje 99 lokali. Prowadzony jest również „skorowidz adresowy” członków, z uwagi na sporą ilość wynajmowanych lokali.

Lustracja dokonała sprawdzenia losowo wybranych ponad 12% teczek członkowskich we wszystkich budynkach Spółdzielni, nie stwierdzając nieprawidłowości.

Z informacji w zakresie „GZM” wynika, iż Spółdzielnia posiada 166 lokali mieszkalnych, 13 lokali użytkowych, liczba garaży – miejsc postojowych – 292. Lustracja w zakresie prowadzonych ewidencji nie wnosi żadnych uwag. W zasobach funkcjonuje 14 dźwigów.

Kompleksowy przegląd zasobów wskazał, iż stan zasobów w aspekcie estetyczno - porządkowym jest bardzo dobry. Wystrój wejść do budynków, utrzymanie czystości, jakość techniczna i estetyka wind na wysokim poziomie. Teren Spółdzielni całodobowo zabezpieczony przez dozór wyspecjalizowanej firmy ochroniarskiej.

Stwierdzone okresowe utrudnienia komunikacyjne, w dojazdach środkami lokomocji, do budynków Spółdzielni i garaży, z uwagi na prowadzone roboty budowlane związane z budową linii tramwajowej do Wilanowa, jednak jest to stan niezależny od funkcjonowania Spółdzielni.

Koszty i przychody GZM w badanym okresie wykazały nadwyżkę przychodów nad kosztami, a wynik finansowy, po rozliczeniu działalności operacyjnej, gospodarczej i finansowej, wyniósł łącznie blisko 146.000 zł, mimo iż koszty GZM wzrosły o około 265.000 zł.

Rozlicznie wpłat i zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych, względem naliczeń rocznych wykazał:

- dla lokali mieszkalnych malejące zaległości od 13,16% w 2021 r. do 10,19% w roku 2023,
- dla lokali użytkowych malejące zaległości od 10,32% w 2021 r. do 10,14% w r. 2023.

Mimo, iż windykacja należnych opłat w badanym okresie była skuteczna, nadal wymagane jest kontynuowanie działań w kierunku minimalizacji poziomu zaległości.

Usługi w zakresie tzw. „mediów”, w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni, pod względem prawnym i formalnym.

Obowiązkowe przeglądy roczne i pięcioletnie, wykonywane są kompleksowo, co stwierdzono na podstawie wpisów do ksiąg obiektów.

Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych, nadzorowana była przez Zarząd i Administratora osiedla. Stan techniczny budynków jest bardzo dobry i w najbliższym czasie nie wymaga poważniejszych nakładów remontowych, za wyjątkiem koniecznej wymiany konstrukcji szklanej w budynku 104.

Tryb i kryteria wyłaniania wykonawców robót remontowych polegał na wyborze sprawdzonych wykonawców, z gwarancjami korzystnie niskich cen. Sprawdzona losowo wybrana dokumentacja zakupowa opisywana była prawidłowo, a także wprowadzana do ksiąg rachunkowych w sposób nie budzący uwag.

Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych nie budzi uwag lustracji. Zasady ewidencji księgowej opracowane została w Spółdzielni na podstawie ustawy o rachunkowości i przyjęte stosowną uchwałą Zarządu już 2009 r. Ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych są poprawne i prawidłowe, w pełni wynikające z obowiązków w tym zakresie.

Spółdzielnia przeprowadzała inwentaryzacje aktywów i pasywów w zakresach i terminach wymaganych ustawą o rachunkowości i polityką rachunkowości. Lustracji przedłożono do wglądu arkusze spisu z natury, sporządzane przez 3-osobowe komisje, wg stanu na koniec każdego okresu badanego.

Księgi rachunkowe prowadzone były przy wykorzystaniu systemu komputerowego firmy SAGE w zakresie obsługi: kadr, płac, czynszów, ZUS- u i opłat. W trakcie lustracji nie stwierdzono nieprawidłowości ksiąg rachunkowych, które mogły by mieć wpływ na sporządzone sprawozdania finansowe.

Sprawozdania finansowe za lata badane sporządzane były na zworach wymienionych w zał. do ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z komunikatem Komitetu Standardów Rachunkowości z 2015 r. Sprawozdania Spółdzielni sprawdzane były corocznie w sposób uproszczony przez Radę Nadzorczą, która przedkładała je Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia. Zatwierdzone sprawozdania wraz z uchwałami WZ składane były do KRS i Urzędu Skarbowego.

Charakterystyka porównawcza poszczególnych składników majątkowych w okresie badanym wykazała, iż wartość aktywów trwałych w okresie badanym zmalała na koniec okresu badanego do stanu na 31.12.2021 r. - o 2.829.485 zł, a wartość funduszy własnych zmalała analogicznie o 2.835.712 zł.

Efektywność gospodarki finansowej wykazała, iż kapitał własny w całości finansował aktywa, co pozwala stwierdzić, iż w Spółdzielni „zachowana została złota reguła bilansowa”.

Analiza wskaźnikowa wykazała, wysoki udział kapitału własnego w finansowaniu majątku Spółdzielni. Kapitał obcy stanowił niewielki procent wartości sumy bilansowej. Wskaźniki pokrycia

majątku trwałego kapitałem własnym powyżej 100%, świadczą o pełnym pokryciu majątku. Na tej podstawie lustracja stwierdza, iż sytuacja ekonomiczna Spółdzielni, jest zadawalająca.

W okresie badanym koszty ogólne rozliczono w całości na działalność eksploatacyjną w zasobach mieszkaniowych, przy czym stwierdzono, że w tym okresie odnotowano ich wzrost o 7%.

Gospodarka finansowa w okresie badanym, prezentowała się następująco:

- stan wolnych środków w r. 2022 – wynosił 400,000 zł. (założona lokata bankowa),
- w poszczególnych latach wyegzekwowano odsetki za zwłokę w regulowaniu należności: w 2021 r. - 1.826,20 zł, 2022 r. - 4.559,54 zł, w 2023 r. - 5.923,83 zł,
- Spółdzielnia w okresie badanym, nie zalegała z płatnościami,
- Spółdzielnia uzyskała również przychody w postaci odsetek bankowych od lokat i kont bieżących – w łącznej wysokości 11.250,17 zł.

Zobowiązania wobec budżetu regulowane były przez Spółdzielnię, na bieżąco.

Dodatkowa działalność gospodarcza pozwalała również na pozyskiwanie dla Spółdzielni przychodów, a pochodziły one z reklam oraz dzierżawy części dachu przez Polsat – Polkomtel.

Kasę Spółdzielni prowadzi osobiście Administrator Osiedla, w którego aktach osobowych stwierdzono przyjęcie odpowiedzialności materialnej, złożone zaświadczenie o niekaralności. Stan kasy podlega corocznej i wyrывkowej kontroli, co potwierdzają sporządzone protokoły w tym zakresie. W okresie badań lustracyjnych, kontroli kasy dokonano w dniu 08.05.2024 r. Sprawdzone losowo wybrane raporty kasowe nie wykazały uchybień. Ponadto w Spółdzielni funkcjonuje „pogotowie kasowe” w wysokości 10.000 zł, ustalonej uchwałą Zarządu z 2006 r. i generalnie nie było przekraczane.

Lustracja przeprowadziła kontrolę losowo wybranych rejestrów zakupów, w poszczególnych latach badanym, nie wnosząc merytorycznych uwag.

Spółdzielnia wykupiła Polisy ubezpieczeniowe w Sopockim TU ERGO HESTIA w Warszawie, obejmujące cały okres badany dla budynków: 100A, 102A i 104A. Obejmują one swoim zakresem budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz szerokim wachlarzem ubezpieczeń opisanych szczegółowo w treści zawartych umów. Lustracja nie wniosła w tym zakresie żadnych uwag.

W toku badań lustracyjnych, nie stwierdzono naruszeń art. 56 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze, zarówno przez Zarząd, jak i Radę Nadzorczą.

Ocena funkcjonowania Spółdzielni wynikająca z lustracyjnego badania legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania, potwierdziła właściwe funkcjonowanie jej organów. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przekazuje do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie w trybie art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy – Prawo spółdzielcze następujące wnioski:


1. Przestrzegać obowiązków dotyczących wykonywania obligatoryjnych badań lekarskich przez pracowników Spółdzielni.
2. Rozważyć unormowanie stosownym regulaminem funkcjonowanie organów pomocniczych: Rady Domów i Rady Zespołu Domów Jednorodzinnych.

Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, iż zgodnie z postanowieniem art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, które powinno podjąć odpowiednią uchwałę w tym zakresie, a na podstawie art. 93 § 1b ww. ustawy Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać do Związku przeprowadzającego lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Zgodnie z obowiązującymi zasadami, zawartymi w art. 91 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze, – jeśli nie wystąpią okoliczności wpływające na wcześniejszy termin – kolejna lustracja pełna działalności Spółdzielni powinna dotyczyć jej działalności za lata 2024-2026 do realizacji w roku 2027.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU


Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU


Jan Sułowski