

KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.org.pl, <http://www.krs.org.pl>

tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00
tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, dnia 04.02.2019 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
„Wspólna Ostoja”
ul. Filtrowa 67/29
02-055 Warszawa

Ld – 52/23 /2019/FP

Na podstawie art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze oraz umowy zawartej w dniu 01.10.2018 r. między Krajową Radą Spółdzielczą, a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Wspólna Ostoja” w Warszawie, została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą lustracja ustawowa - pełna działalności Spółdzielni obejmująca okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2017 r.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości oraz w rozumieniu art. 88a Ustawy Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Prezes Zarządu i księgową w zakresie swoich obowiązków.

Ustalenia z przeprowadzonej lustracji zawarte zostały w protokole, który został podpisany przez Zarząd Spółdzielni, co do zgodności ze stanem faktycznym bez zastrzeżeń. Ostatnia lustracja Spółdzielni została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych za lata 2010 - 2012. Spółdzielnia nie przestrzega terminowości wypełniania obowiązku zawartego w art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

Zarząd Spółdzielni nie spełnił wymogów art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, corocznie nie przekazywał podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz członkom Spółdzielni podczas walnych zgromadzeń informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

Spółdzielnia uiściła składki w okresie badanym na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej zgodnie z art. 266 ustawy Prawo Spółdzielcze.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia działała w oparciu o treść Statutu zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia 10.06.2008 r.

oraz wewnętrzny system uregulowań o charakterze regulaminowym. W związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statut wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości zwoływania Walnych Zgromadzeń. Miały one charakter corocznych zebrań sprawozdawczych wynikających z wymogów art. 39 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze. Uchwały były podejmowane w ramach kompetencji Walnego Zgromadzenia, sporządzone na piśmie, potwierdzone podpisami osób do tego uprawnionych. Walne Zgromadzenia w poszczególnych latach objętych lustracją nie zatwierdzały, poprzez podjęcie uchwały, sprawozdań rocznych Rady Nadzorczej i Zarządu, zgodnie z dyspozycją § 45 pkt 3 statutu. Przedstawiano sprawozdania Zarządu za okres od Walnego Zgromadzenia jednego roku do Walnego Zgromadzenia następnego roku. Zarząd ma obowiązek sporządzić sprawozdanie z działalności za ubiegły rok obrotowy.

Spółdzielnia nie dopełniała obowiązku informowania Krajowej Rady Spółdzielczej o posiedzeniach Walnego Zgromadzenia, zgodnie z art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze „o czasie, miejscu i porządku walnego zgromadzenia zawiadamia się Krajową Radę Spółdzielczą w sposób i w terminach określonych w statucie”.

Rada Nadzorcza nie w pełni wypełniała swoje obowiązki wynikające z postanowień statutu i ustawy Prawo spółdzielcze. Brak udokumentowanych działań potwierdzających funkcję kontrolną Rady. Dokumentacja organu wymaga uprządkowania. Rada Nadzorcza zatwierdzała plany finansowe i remontowe wraz z wykonaniem, tą samą uchwałą za rok ubiegły.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z kompetencjami określonymi dla tego organu realizował zadania związane z kierowaniem i zarządzaniem, podejmował decyzje z zakresu bieżącej eksploatacji zasobów. Działalność Zarządu była pozytywnie oceniona przez organa Spółdzielni poprzez udzielenie absolutorium poszczególnym jego członkom.

Rejestry wynikające z postanowień art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze oraz art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzone są prawidłowo. W teczках członkowskich założonych przed 2017 rokiem brak uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członka, zgodnie § 7 pkt 1 statutu.

Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym gruntu będącego własnością Skarbu Państwa, bez konieczności wnoszenia opat za dzierżawę. Zarządza 4 budynkami mieszkalnymi.

W latach objętych lustracją Spółdzielnia prowadziła działalność na podstawie opracowanych corocznie przez Zarząd planów gospodarczo-finansowych. Zgodnie z postanowieniem § 63 statutu wynika, że Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie uchwalonych rocznych planów społeczno gospodarczych. W trakcie lustracji ustalono, że Rada Nadzorcza, ww. obowiązek, spełniła w 2017 roku.

Przychody i koszty z prowadzonej działalności Spółdzielnia rozliczała według zasad ogólnych, wynikających z przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, regulujących podział nadwyżki bilansowej lub sposób pokrycia strat. Nadwyżkę bilansową zgodnie z wymogami art. 6 i art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przekazano na zwiększenie odpowiednio przychodów lub pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. W sprawie sposobu pokrycia straty lub podziału nadwyżki bilansowej podejmuje uchwałę Walne Zgromadzenie. Zachowane są wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiącego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Przychody Spółdzielni składają się z opłat od użytkowników lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz przychodów finansowych. Zgodnie z art.4 ust 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadziła ewidencję kosztów i przychodów jednakową dla całej nieruchomości.

W latach 2013 – 2015 na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wystąpił niedobór, ustalona wysokość stawek opłat eksploatacyjnych i zaplanowane przychody z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej nie zapewniały pokrycia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi.

Analiza stanu zadłużenia prowadzona była na bieżąco, jako jeden z punktów obrad posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej. Według stanu na 31.12.2017 roku zaległość w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wykazuje tendencje rosnącą względem 31.12.2015 roku i wyniosły 44 730,22 zł na koniec roku 2015 co stanowiło 7,74% względem opłat rocznych, natomiast na koniec 2017 roku wyniosły 79 434,77 zł co stanowiło 12,25% względem opłat rocznych. W odniesieniu do lokali użytkowych w analogicznym okresie zaległości znacząco zmalały, na koniec roku 2015 wynosiły 56 405,44 zł co stanowiło 21,42 % względem opłat rocznych, natomiast na koniec 2017 roku wynosiły 37 865,59 zł co stanowiło 11,89% względem opłat rocznych.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości odbywała się na podstawie umów zawartych z dostawcami, a umowy te zawierały postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni. Majątek Spółdzielni ubezpieczano od odpowiedzialności cywilnej, zgodnie z prowadzoną działalnością.

Ustalono, że Spółdzielnia zarządzała nieruchomością wielobudynkową, objętą ustawowo prowadzeniem książki obiektu budowlanego. Spółdzielnia nie przestrzega zapisów w książkach obiektu budowlanego zgodnych z ustawą Prawo budowlane w art. 62 ust., 1 pkt 1, art. 62 ust. 1 pkt 2 oraz rejestrowania wszystkich prac remontowych. Zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W latach badanych nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości zostały pokryte środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym, pochodzącym z

odpisów od lokali mieszkalnych i nadwyżki bilansowej. Wszystkie roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości, konserwacji jak i remontów były wykonywane przez podmioty zewnętrzne.

Zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości Spółdzielnia sporządzała w latach 2013 -2015 roczne sprawozdania finansowe w sposób i terminach określonych ww. ustawą. W roku 2017 bilans nie został opatrzony datą. Termin złożenia dokumentów do Krajowego Rejestru Sądowego oraz Urzędu Skarbowego za lata 2013-2016 był dłuższy od wymaganego. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych, w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości. W ostatnich pięciu latach objętych lustracją w Spółdzielni nie wystąpiły znamiona zagrożenia kontynuowania działalności. Spółdzielnia terminowo dokonywała rozliczeń podatkowych, ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni pozwalała na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza przekazuje do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Przestrzegać terminowo obowiązku zawartego w art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, dotyczącego lustracji Spółdzielni.
2. Przestrzegać obowiązku zawartego w art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz członkom Spółdzielni podczas walnych zgromadzeń informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
3. Dostosować postanowienia statutu do aktualnego stanu prawnego obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe.
4. Podejmować uchwały zatwierdzające przyjęcie sprawozdań rocznych z działalności Rady Nadzorczej.
5. Sporządzać protokoły z przeprowadzonych kontroli przez Radę Nadzorczą zgodnie z zapisami statutu.
6. W sposób czytelny, szczegółowo, spisywać protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej.
7. Sporządzać sprawozdanie Zarządu za ubiegły rok obrotowy.
8. Podejmować uchwały zatwierdzające przyjęcie sprawozdań rocznych z działalności Zarządu.
9. Przestrzegać ustawowych terminów składania sprawozdań finansowych, wraz z kompletem dokumentów do Krajowego Rejestru Sądowego oraz Urzędu Skarbowego.
10. Przestrzegać postanowień art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, dotyczącego obowiązku informowania Krajowej Rady Spółdzielczej o obradach walnych zgromadzeń.
11. Bezwzględnie przestrzegać terminów przeprowadzania przeglądów technicznych obiektów. Przestrzegać rejestrowania robót remontowych w Książce obiektów budowlanych.
12. Kontynuować działania w zakresie windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali, celem dalszej minimalizacji zaległości czynszowych.

Przedstawiając powyższe, Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, iż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Jednocześnie Krajowa Rada Spółdzielcza nadmienia, iż zgodnie z art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego Zarząd zobligowany jest informować Krajową Radę Spółdzielczą i Walne Zgromadzenie o sposobie realizacji w/w wniosków


PREZES ZARZĄDU,
Krajowej Rady Spółdzielczej
dr inż. Mieczysław Grodzki