



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Warszawa, dnia 03.02.2021 r.

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

L.dz. 108 /2021

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
„Nadzieja”
ul. Słowackiego 25
01-592 Warszawa

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Zgodnie z umową z dnia 9 lipca 2020 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Nadzieja” w Warszawie, w dniach od 09.11. 2020 r. do 18.01.2021 r. została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2019 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,

- akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
6. Gospodarka finansowa:
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz informacji sporządzanych przez członków Zarządu oraz upoważnionych pracowników Spółdzielni.

Ustaleniom tym w szczególności służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów statutowych Spółdzielni (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja członkowska (rejestry, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja techniczna budynku,
- dokumenty finansowo-księgowe i sprawozdawczość w tym zakresie,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Nadzieja” nie przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, nie poddając się badaniu lustracyjnemu w ustawowym terminie tj. raz na trzy lata.

Na dzień rozpoczęcia lustracji Spółdzielnia nie miała uregulowanych zobowiązań finansowych z tytułu składek należnych Krajowej Radzie Spółdzielczej. Zgodnie z art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze, wydatki Krajowej

Rady Spółdzielczej pokrywa się ze składek organizacji spółdzielczych według zasad określonych przez Kongres (Uchwała VI Kongresu Spółdzielczości z dnia 13 grudnia 2016 roku w sprawie zasad finansowania działalności Krajowej Rady Spółdzielczej przez organizacje spółdzielcze w latach 2017-2020).

Spółdzielnia występowała z wnioskami o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców, a także o zmianę wpisu w KRS, co wynikało ze zmian w organach statutowych Spółdzielni oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów w aktach rejestrowych. Wnioski o zmianę danych i zmiany wpisów w KRS dotyczące zdarzeń zaistniałych w okresie objętym lustracją były składane w wyznaczonym terminie z wyjątkiem sprawozdania finansowego za 2015 rok, które nie widnieje w odpisie pełnym KRS.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut uchwalony w 2008 roku z późniejszymi zmianami. Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 16 kwietnia 2018 roku dokonało nowelizacji statutu stosownie do wymogów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Uchwalone zmiany zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 21 września 2018 roku.

Przeprowadzona w trakcie lustracji analiza obowiązującej treści statutu wykazała brak zapisów wskazujących na możliwość wnoszenia projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przez członków Spółdzielni.

Spółdzielnia w latach 2011-2019 posiadała niekompletny zbiór unormowań wewnętrznych w odniesieniu do wymogów statutowych i obowiązującego stanu prawnego. Ponadto istniejące uregulowania wymagają nowelizacji, głównie z tytułu zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmian w zasadach polityki rachunkowości. Zgodnie z zapisami w statucie, Spółdzielnia powinna mieć następujące unormowania wewnętrzne:

- § 38 ust. 4 Regulamin Rady Nadzorczej,
- § 38 ust. 7 Regulamin zamiany mieszkań

Brak jest również regulaminu określającego zasady rozliczania mediów oraz rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które to regulacje wynikają z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo energetyczne oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

W okresie objętym lustracją zgodnie ze statutem Spółdzielni jej organami było: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

W latach 2011-2019 odbyło się 12 Walnych Zgromadzeń. Badanie lustracyjne wykazało uchybienia:

- W roku 2016 członkowie zostali zawiadomieni o Walnym Zgromadzeniu na 7 dni przed rozpoczęciem się WZ,

- Spółdzielnia nie realizowała obowiązku zawiadamiania Krajowej Rady Spółdzielczej o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, nałożonego art. 40 ustawy Prawo Spółdzielcze

W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad i należących do kompetencji tego organu. Wyjątek stanowiły uchwały w zakresie opłat eksploatacyjnych wprowadzanych w życie z dniem podjęcia uchwały, tj. niezgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do 2018 roku Walne Zgromadzenie podejmowano uchwały w sprawie udzielania absolutorium dla członków Rady Nadzorczej, czego nie przewidują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu. Ponadto uchwały takie nie rodzą skutków prawnych bowiem zasady powoływania i odwoływania członków rady nadzorczej regulują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze. Wiele zastrzeżeń budzi również forma uchwał przyjmowanych przez WZ do 2018 roku bez przywołania podstawy prawnej.

Walne Zgromadzenie Członków obradujące w 2019 roku podjęło decyzję o kontynuowaniu prac przez Radę Nadzorczą w 2 osobowym składzie, co spowodowane było złożoną rezygnacją. Związek wyjaśnia, że zgodnie z art. 45 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze skład Rady Nadzorczej nie może być mniejszy niż trzy osoby. Oznacza to, że do czasu uzupełnienia składu do liczby wymaganej ustawą w Spółdzielni nie działa Rada Nadzorcza.

Z lustracji wynika, że dokumentacja Walnych Zgromadzeń była kompletna oraz właściwie archiwizowana i przechowywana w siedzibie Spółdzielni.

W okresie 2011–2019 następowały zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej. Zgłaszanie kandydatur odbywało się podczas Walnego Zgromadzenia. Kandydaci przed głosowaniem nie składali pisemnych oświadczeń, że kandydowanie nie narusza przepisów Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. niezatrudnienia w Spółdzielni, nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, oraz liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej. W toku realizowanych czynności lustracyjnych stwierdzono, że jeden z członków Rady Nadzorczej pełnił swoją funkcję przez okres dłuższy niż dwie kolejne kadencje.

Rada Nadzorcza działała w oparciu o postanowienia statutu, przepisy ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W okresie badanym Rada Nadzorcza nie podejmowała uchwał w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego, co jest niezgodne z art. 46 § 1 ust. 2 pkt a ustawy Prawo spółdzielcze.

Wybór Prezydium Rady Nadzorczej odbywa się podczas Walnego Zgromadzenia - Przewodniczącym Rady Nadzorczej zostaje osoba, która zdobyła najwięcej głosów.

Z uwagi na brak dokumentacji nie można stwierdzić liczby posiedzeń Rady Nadzorczej w całym badanym okresie. Rada Nadzorcza w latach 2011 – 2018 nie podejmowała żadnych uchwał.

W od 11.06.2018 r. do 21.02.2019 r. Rada Nadzorcza odbyła wspólnie z Zarządem Spółdzielni 11 posiedzeń i podjęła jedną uchwałę w sprawie uruchomienia środków pieniężnych będących na lokacie bankowej. Treść protokołów z posiedzeń była lakoniczna i odnosiła się tylko do wykazania podejmowanych decyzji, które nie miały formy uchwał. Decyzje te dotyczyły:

- wysokości wynagrodzenia dla Zarządu i Administratora,
- odtworzenia dokumentacji księgowej z ostatnich 5 lat,
- zatrudnienie firmy zewnętrznej do prowadzenia księgowości Spółdzielni,
- wysokość zaliczek na media i wyodrębnienie funduszu remontowego,
- w sprawie kroków prawnych wobec byłego Zarządu i byłej Księgowej,
- terminy Walnego Zgromadzenia w sprawie przekazania informacji o stanie Spółdzielni,
- rozliczenia z Urzędem Skarbowym w wyniku weryfikacji dokumentacji księgowej,
- sprawach gospodarczych i bieżącej działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza sporządzała sprawozdanie ze swojej działalności, które przedstawiane było na Walnym Zgromadzeniu Członków. Z powyższych sprawozdań nie można stwierdzić jaką działalnością zajmowała się Rada Nadzorcza. Wyjątek stanowi sprawozdanie za 2017 rok przedstawione zawierające informacje o działaniach Rady w okresie sprawozdawczym oraz wnioski co do dalszej działalności Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni działał w składzie trzyosobowym do 7 maja 2018 roku, a od 7 maja 2018 roku Zarząd działał dwuosobowo, co jest zgodnie z wymogami statutu.

Sprawozdania z działalności Zarządu przyjmowane były corocznie przez Walne Zgromadzenia. Brak protokołów potwierdzających pracę Zarządu za lata 2011-2018 uniemożliwia dokonanie pełnej oceny pracy tego organu.

Art.49 § 2 Prawa spółdzielczego określa, iż członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców wybiera i odwołuje stosownie do postanowień statutu Rada Nadzorcza. Statut SBM „Nadzieja” w § 38 ust. 1 stanowi o wyborze przez Walne Zgromadzenia Prezesa Zarządu, Z-cy Prezesa Zarządu i Członka Zarządu. Zarząd Spółdzielni, który został zmieniony podczas WZCz z dnia 07.05.2018 r., nie przekazał w formie Protokołu dokumentacji nowemu Zarządowi.

Skala i zakres działalności Spółdzielni nie wymagała tworzenia sformalizowanej struktury organizacyjnej oraz obowiązku posiadania regulaminu pracy i regulaminu wynagradzania. Zastrzeżenie budzi kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej, która nie spełnia wymogów Rozporządzenia Ministra Pracy Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 10 maja 2018 roku w sprawie prowadzenia przez pracodawców dokumentacji związanej ze stosunkiem pracy oraz sposobem

prowadzenia dokumentacji osobowej pracowników. Pracownicy Spółdzielni posiadają szkolenia z zakresu bhp oraz ochrony przeciwpożarowej.

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej. W okresie objętym lustracją system kontroli gospodarczej oparty był na kontroli funkcjonalnej. Czynności te realizowane były przez członków Zarządu i pracownika na stanowisku księgowego. Spółdzielnia nie posiada regulacji w zakresie ochrony danych osobowych. Zasoby Spółdzielni są ubezpieczone.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia posiada w swoich zasobach tereny o powierzchni 1 148,00 m² o uregulowanym stanie prawnym, co znajduje odzwierciedlenie w księdze wieczystej nieruchomości.

Stwierdzono nieprawidłowości w sposobie realizacji przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności lokali. Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie zostały przeprowadzone czynności wynikające z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Badania lustracyjne dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej

W badanym okresie pierwszego wpisu w rejestrze członków dokonano w dniu 16.02.2012 r. pod nr członkowskim 190, ostatniego w dniu 20.05.2017 r. pod numerem członkowskim 194. Od 2017 roku nie dokonano, żadnych wpisów mimo zaistniałych zdarzeń, które powinny mieć swoje odzwierciedlenie w rejestrze. Nie dokonano korekty rejestru członków spółdzielni, którzy nabyli prawa członkowskie od 09.09.2017 roku w związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w czasie trwania lustracji została przeprowadzona weryfikacja liczby członków wynikająca ze znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zasób Spółdzielni stanowi 1 budynek o 42 lokalach mieszkalnych. Z kontroli przeprowadzonej w ramach lustracji wynika, że jest on utrzymany w czystości i należyłym stanie -porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni nie wprowadzono regulaminów: rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, rozliczania kosztów dostawy ciepła, rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz regulaminu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

Przystępując do wykonywania swoich obowiązków nowy Zarząd stwierdził, w ramach pozostawionej dokumentacji, szereg nieprawidłowości, zwłaszcza tych o charakterze finansowym i związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Należały do nich między innymi:

1. Brak wyodrębnionego funduszu remontowego.
2. Niezgodność bilansów oraz sprawozdań finansowych.

3. Niezgoda z zapisami ustawowymi ewidencja kosztów GZM.
4. Brak ewidencji obciążeń i wpłat właścicieli i najemców w systemie księgowym.
5. Brak rejestru VAT oraz plików jpk VAT.
6. Brak dokumentów źródłowych za lata przed 2013 rokiem.
7. Niezgodny z przepisami sposób naliczania podatku dochodowego od osób prawnych.

W ramach działań naprawczych Zarządu Spółdzielni wykonano w ramach usługi zewnętrznej wykonanie korekt dokumentacji sprawozdawczej za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2018 r.

Podsumowanie działań w zakresie dokumentacji finansowej zostało przedstawione w raporcie z przeprowadzonych czynności odtworzenia dokumentacji finansowej SBM „Nadzieja” w Warszawie.

Przy zmianie wysokości opłat Spółdzielnia nie przestrzegała wymogów określonych w art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących zawiadamiania użytkowników lokali o zmianie wysokości w terminach określonych ustawą.

Z ustaleń lustracji wynika, że po dokonanej korekcie realizowane były wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

W latach objętych lustracją gospodarka zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami, wynoszącą:

- 2013 - 63 460,10 zł,
- 2014 -120 139,76 zł,
- 2015 -150 005,26 zł,
- 2016 -155 293,21 zł,
- 2017 -163 184,01 zł,
- 2018 -92 837,98 zł,
- 2019 -99 817,71 zł.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2013 stanowiły 12,00% ich rocznego wymiaru, a w 2019 roku uległy zwiększeniu do 14,00%.

W 2013 roku liczba lokali zalegających z opłatami wynosiła 31, a w 2019 roku zmalała do 6. Korzystnej zmianie uległa również struktura zadłużeń długoterminowych (3 miesiące i dłuższe), które w 2019 roku wynosiły 1 032,37 zł.

W 2019 roku nie stwierdzono zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale użytkowe, natomiast wysokie zadłużenie w 2017 i 2018, które

wynosiło odpowiednio 37 933,20 zł i 64 586,10 zł spowodowane było zaleganiem z opłatami przez firmę „Coyote”. Mimo zawartych w § 4 pkt. 4.3 umowy najmu zapisu dotyczącego wypowiedzenia najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku nieterminowego uiszczania opłat za wynajem (przy zaległości przekraczającej wysokość dwumiesięcznej opłaty i nie uregulowania należności mimo ustalenia dodatkowego siedmiodniowego terminu) Zarząd Spółdzielni (do maja 2018 r.) nie podjął działań określonych w umowie najmu. Wypowiedzenie umowy najmu zostało złożone przez nowy Zarząd w dniu 23.08.2018 r. - Firma Coyote opuściła lokal użytkowy w dniu 11.03.2019 r.

Z ustaleń lustracji wynika, że umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych są kompletne, a postanowienia w zakresie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

Z ustaleń lustracji wynika, że w latach 2011-2019 Spółdzielnia realizowała obowiązki określone art. 62 ustawy Prawo budowlane. Spółdzielnia prowadzi Książkę Obiektu Budowlanego dla budynku, jednak nie wszystkie wpisy były dokonywane na bieżąco. Stwierdzono brak wpisów z przeprowadzonych przeglądów technicznych w zakresie:

1. rocznego przeglądu budynku w 2011, 2015, 2016 i 2017 roku.
2. corocznego przeglądu kominiarskiego w 2012, 2015, 2016, 2017 roku
3. corocznego przeglądu instalacji gazowej w 2012, 2015, 2016, 2017 roku.

W zakresie przeglądów pięcioletnich wpisu dokonano w 2010 roku, natomiast nie dokonano wpisu przeglądu elektrycznego w 2013 roku i budowlanego w 2017 roku. Nie wykonano żadnych przeglądów w 2015 roku (brak dokumentacji), oraz brak jest przeglądu elektrycznego, który powinien być wykonany w 2018 roku.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia, po dokonanej korekcie, tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Poniesione w latach 2013-2019 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynku wynosiły łącznie 561 288,66 zł. Zostały one sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2019 roku wynosił 214 526,63 zł.

Roboty związane z remontami i innymi potrzebami technicznymi nieruchomości w Spółdzielni były wykonywane systemem zleconym przez wykonawców zewnętrznych. Umowy zawarte z wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji postanowień umownych, dokumentowaniu i rozliczeniu robót, jak również w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru budowlanego nad wykonywanymi robotami.

Spółdzielnia nie posiada unormowanych regulaminowo zasad gospodarki finansowej, w tym zasad tworzenia i gospodarowania poszczególnymi funduszami.

W okresie objętym lustracją do 2018 roku Spółdzielnia prowadziła gospodarkę finansową z naruszeniem obowiązujących w spółdzielczości mieszkaniowej przepisów Działu VII ustawy - Prawo spółdzielcze oraz przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rachunkowość nie była prowadzona w oparciu o zasady rachunkowości określone w przepisach ustawy o rachunkowości. Od 2018 roku Zarząd Spółdzielni prowadzi gospodarkę finansową zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2013-2019 zostały sporządzone po korekcie, zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie oraz terminowo złożone (w ramach korekty) w uprawnionych instytucjach.

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat bankowych, od których uzyskała z tytułu odsetek dodatkowe przychody zasilając jej gospodarkę.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła terminowe regulowanie jej zobowiązań o charakterze publiczno - prawnym oraz wobec kontrahentów.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Bezwzględnie przestrzegać przepisu art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, określającego obowiązek poddawania badaniu lustracyjnemu całokształt działania Spółdzielni przynajmniej raz na trzy lata.
2. Uregulować składki należne Krajowej Radzie Spółdzielczej.
3. Uzupelnąć postanowienia statutu o zapisy dotyczące trybu zgłaszania przez członków spraw i projektów uchwał do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie.
4. Opracować i wdrożyć brakujące regulaminy wskazane w protokole lustracji i niniejszym liście.
5. Dokonać aktualizacji obowiązujących w Spółdzielni aktów normatywnych zgodnie z obowiązującymi aktami wyższego rzędu.
6. Powiadamiać członków oraz Krajową Radę Spółdzielczą o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia.
7. Przy podejmowaniu uchwał przez Walne Zgromadzenie ściśle przestrzegać zasady kompetencyjności zakresu działań tego organu.
8. Przestrzegać przepisu art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze – podejmować uchwały przez Radę Nadzorczą dotyczące przyjęcia sprawozdania finansowego.
9. Na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni uregulować sprawy związane z kadencyjnością i obsadą Rady Nadzorczej zgodnie z postanowieniami statutu i ustawy Prawo spółdzielcze.
10. Przestrzegać przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie wyboru członków Rady Nadzorczej.

11. Zapewnić kompletność dokumentacji z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz Zarządu.
12. Prowadzić dokumentację pracowniczą zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Pracy Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 10 maja 2018 roku.
13. Uzupetnić rejestr członków Spółdzielni zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.
14. W trybie pilnym przeprowadzić działania wynikające z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiające przenoszenie własności lokali na wniosek członków Spółdzielni.
15. Przestrzegać wymogów określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących terminów powiadamiania użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat za używanie lokali.
16. Regularnie przeprowadzać przeglądy techniczne wynikające z zapisów ustawy Prawo budowlane w art. 62.

Przedstawiając powyższe Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o określonym w art. 93 § 1 b i § 4 Prawa Spółdzielczego obowiązku przedstawienia wniosków polustracyjnych na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz corocznego przekazywania informacji o ich realizacji Walnemu Zgromadzeniu i Związkowi Rewizyjnemu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski