

KRAJOWY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI

50- 249 Wrocław; ul. Rydygiera 52/54 lokal 14; e-mail: prezes@kzrs.org; tel. kom. 603882844

NIP 8982247745, REGON 382238719, NR KONTA 03 8493 0004 0000 0063 3205 0001

Nr sprawy: 30/2022

Wrocław, dnia 07.04.2023 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni
Budowlano-Mieszkaniowej „OGNISKO V”
ul. Mickiewicza 4-16
01-517 Warszawa**

Działając na podstawie przepisów art. 91-93a ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 648) oraz w wyniku zawartej umowy nr 30/2022 w dniu 22.12.2022 r. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „OGNISKO V” - dalej zwaną Spółdzielnią, za okres od dnia 01.01.2017 roku do dnia 31.12.2021 roku, zgodnie z naruszeniem art. 91 § 1 cytowanej wyżej ustawy.

Ustalenia lustracji zawarte zostały w protokole lustracji dokonane zostały na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów metodą pełną i wrywkową (losową) oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni i zatrudnionego pracownika Spółdzielni.

Zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 217) Spółdzielnia nie podlega badaniu sprawozdania finansowego przez podmiot uprawniony.

Zgodnie z art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze lustracja nie obejmuje badania sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Spółdzielnia nie jest zrzeszona w żadnym Związku Rewizyjnym.

Zarząd Spółdzielni nie wniósł zastrzeżeń odnośnie zgodności ustaleń zawartych w protokole lustracji, podpisując protokół z lustracji w dniu 09.03.2023 roku.

Poprzednią lustrację przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP za lata 2007-2016. Na podstawie protokołu lustracji w/w Związek Rewizyjny w piśmie polustracyjnym z dnia 02.10.2017 r. przedstawił 6 wniosków polustracyjnych, które zostały zrealizowane bądź częściowo zrealizowane za wyjątkiem wniosku dot. przestrzegania terminu poddania Spółdzielni badaniu lustracyjnemu przynajmniej raz na 3 lata.

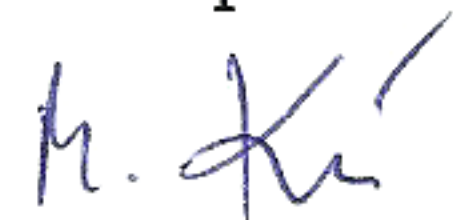
Spółdzielnia prowadziła działalność na podstawie przepisów obowiązującej ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1208), a także zarejestrowanego Statutu Spółdzielni oraz statutowych regulacji wewnętrznych Spółdzielni.

Do zapisów Statutu oraz pozostałych aktów wewnętrznych Spółdzielni lustracja nie wniosła uwag. Jednocześnie wskazano na potrzebę przyjęcia formalnego przygotowanych projektów regulaminów wewnętrznych.

Zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze oraz Statutem Spółdzielnia posiadała Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą oraz Zarząd. Do prowadzonej dokumentacji pracy organów samorządowych Spółdzielni lustracja uwag nie wniosła (z zastrzeżeniem uwag formalnych, które bliżej zostały przedstawione w protokole lustracji).

Walne Zgromadzenia były zwołane stosownie do obowiązujących przepisów i podejmowały uchwały zgodnie ze swoimi kompetencjami.

Rada Nadzorcza wypełniała funkcję organu nadzorczo – kontrolnego, a uchwały podejmowane przez Radę nie naruszały kompetencji innych organów statutowych. Zarząd zajmował się bieżącym zarządzaniem Spółdzielnią i gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi. Zarząd podejmował działania stosownie do posiadanych kompetencji i według potrzeb wynikających z bieżącej sytuacji w Spółdzielni.



Członkowie Zarządu (wybrani od czerwca 2018 r.) uzyskiwali corocznie absolutorium na Walnych Zgromadzeniach, co potwierdza zaufanie i oczekiwania członków do podejmowanych działań Zarządu. Spółdzielnia w badanym okresie zatrudniała jednego pracownika na podstawie umowy o pracę (do 31.07.2020 r.). Ponadto, Spółdzielnia miała zawarte umowy o charakterze stałym, w tym m.in.: w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych, w zakresie administrowania nieruchomości, pomocy prawnej i sprzątania.

W badanym okresie stan członków zwiększył się z 81 osób do 96 osób. Zgodnie z art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze i art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odpowiednie rejestry, do których lustracja nie wniosła uwag.

W badanym okresie niezmiennie Spółdzielnia posiadała 7 budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 7 863,9 m² posadowione na gruntach w wieczystym użytkowaniu (do 2018 r.), a od 2019 r. na własność (zgodnie z ustawą z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności), w tym również w zakresie wyodrębniania lokali mieszkalnych, a także posiadania strony internetowej.

W latach 2017 – 2021 przychody z działalności Spółdzielni uległy zwiększeniu, w tym w szczególności z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwocie 194,5 tys. zł, z tytułu mediów w kwocie 88,6 tys. zł, gospodarki odpadami w kwocie 71,2 tys. zł. Odpis na fundusz remontowy uległ obniżeniu o 61,2 tys. zł.

W związku z posiadanymi wolnymi powierzchniami (9 – 11 lokali użytkowych), na podstawie zawartych umów Spółdzielnia uzyskiwała dodatkowe przychody z tego tytułu, które wspierały fundusz remontowy. Ponadto, uzyskiwano przychody związane z najmem miejsc parkingowych (fundusz parkingowy).

Koszty działalności Spółdzielni w latach 2017 – 2021 uległy podwyższeniu, w tym fundusz remontowy o 513,0 tys. zł, koszty eksploatacji o 64,9 tys. zł, koszty mediów o 65,8 tys. zł. Z analizy poszczególnych składników kosztów działalności Spółdzielni wynika, że w latach 2019 - 2021 największą pozycję kosztów stanowiły odpowiednio: koszty funduszu remontowego, koszty z tytułu centralnego ogrzewania i ciepła (21-29 %), odpis na fundusz remontowy (19 - 23%), koszty zarządu (9-13 %), dostawa wody i odprowadzenie ścieków (10-6%), gospodarka odpadami komunalnymi (2-8%), konserwacje i naprawy (11 – 2%), koszty sprzątania (ok. 4%), koszty funduszu parkingowego (4-5%). W badanym okresie poszczególne składniki kosztów działalności ulegały w większości podwyższeniu, co szczegółowo przedstawia protokół lustracji.

W badanym okresie stawki opłat eksploatacyjnych ulegały zmianom stosownie do uchwał Rady Nadzorczej w sprawie określenia stawek opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego, centralnego ogrzewania, opłat za miejsca parkingowe, opłat za wodę i ścieki i uchwał ws planów gospodarczych, określających stawki opłat eksploatacyjnych. Dane z zestawienia składników opłat eksploatacyjnych za lata 2018 - 2021 wskazują, że stawki opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni uległy podwyższeniu (z wyjątkiem stawki na fundusz remontowy). Biorąc pod uwagę lata 2020 – 2021 występowały stosunkowo niewielkie odchylenia (w rachunku zysków i strat w pozycji – przychody z korekty zaliczek na media od (-) 23,2 tys. zł do 15,2 tys. zł, w pozycji nadwyżka kosztów nad przychodami bieżącego roku od (-) 45 tys. zł do (-) 43,7 tys. zł), co wskazuje na prawidłowe ustalenie wysokości opłat eksploatacyjnych.

W badanym okresie nieruchomości Spółdzielni były ubezpieczone od ognia i innych zdarzeń wraz z dodatkowym ubezpieczeniem oc w zw. z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomości.

Stosownie do przepisów ustawy Prawo budowlane Spółdzielnia prowadziła dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego i przeprowadzała kontrole okresowe zgodnie z przepisami w/w ustawy.

Zgodnie z art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla każdej nieruchomości prowadzona była ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego. W latach 2017 – 2021 z funduszu remontowego na prace remontowe przeznaczono kwotę w wysokości 2 753,5 tys. zł, z czego w 2017 r. 101,6 tys. zł, w 2018r. 44,1 tys. zł, w 2019r. 1 332,3 tys. zł, w 2020 r. 660,9 tys. zł i w 2021 r. 614,6 tys. zł. Powyższe kwoty potwierdzają realizację prac remontowych.

Do największych prac remontowych w analizowanym okresie należały: remont instalacji elektrycznej, remont instalacji sanitarnych i gazowych, węzła ciepłego, remont klatek schodowych, instalacja monitoringu, domofonu i wideo domofonu.

W okresie objętym lustracją obsługę księgową prowadziły 3 biura rachunkowe. Od 2020 r. i obecnie obsługę księgową prowadzi Centrum Informacji i Doradztwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. zgodnie z zawartą umową. Ze sprawozdań finansowych wynika, że w latach 2017 - 2021 wynik finansowy wynosił odpowiednio: 142,9 tys. zł, 165,7 tys. zł, 183,9 tys. zł, 160,2 tys. zł i 139,9 tys. zł. Dokumentacja finansowa prowadzona była stosownie do obowiązujących przepisów. Lustracja nie wniosła uwag w tym zakresie.

Zaległości z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat eksploatacyjnych nie wpływały na działalność Spółdzielni, gdyż stanowiły w ostatnich latach 4 - 5 % całkowitych kosztów Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe, (z tendencją malejącą z uwagi na znaczne wydatki remontowe), które dodatkowo wspomagały przychody Spółdzielni w związku z zakładaniem lokat bankowych.

Mając na uwadze powyższe należy uznać sytuację finansową Spółdzielni za stabilną, która realizuje swoje cele statutowe stosownie do obowiązujących przepisów, w tym w szczególności w przedmiocie zarządzania nieruchomościami własnymi.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości przekazuje do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Zgodnie z art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze poddawać Spółdzielnię badaniu lustracyjnemu przynajmniej raz na trzy lata.
2. Uchwalić przygotowane projekty regulaminów wewnętrznych.
3. Zgodnie z art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, Rada Nadzorcza winna podejmować uchwały w przedmiocie oceny sprawozdania finansowego.
4. Mając na uwadze coraz wyższe koszty (inflacja itp.) rozważyć zasadność zmiany przepisów statutu w zakresie podwyższenia kwot zobowiązań dla których wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.
5. Kontynuować działania w zakresie windykacji zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego.

Ustalenia lustracji zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych oraz w/w wnioskami stanowi integralną całość w procesie lustracji.

Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 38 § 1 pkt. 3 w związku z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być rozpatrzone, a także przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Krajowemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielczości (podmiotowi przeprowadzającemu lustrację), a także Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni informację o realizacji wniosków z przeprowadzonej lustracji.

Zgodnie z art. 93 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest udostępnić członkom Spółdzielni do wglądu protokół lustracji oraz wnioski z lustracji zawarte w syntezie z lustracji i informację o ich realizacji.

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości
50-249 Wrocław, ul. L. Rydygiera 52/54 lok. 14
NIP 8982247745

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Marek Kuź

Otrzymują:

1. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni – po jednym egz.
2. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości – a/a.