



# 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  
fax 22 596-43-27

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

Nr konta:  
Pekao S.A.  
61 1240 6292 1111  
0010 4635 4894  
REGON 010036591  
NIP 525-001-10-07

SM Prądnik Biały Wschód  
SEKRETARIAT

Warszawa 01.04.2015 r.

l.dz. 428/2015

30 KWI. 2015

L. dz. 1937

Dekretacja 2 + BA

**Zarząd i Rada Nadzorcza  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Prądnik Biały Wschód”  
ul. Grażyny 3  
31-217 Kraków**

W wyniku umowy zawartej w dniu 14.03.2014 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie w dniach od 01 września 2014 roku do 30 stycznia 2015 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2013 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- 1) Organizacja Spółdzielni:
  - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna 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 gzm 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.
- 5) Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości:

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych, 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) Realizacja przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym;
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni;
- dokumenty członkowskie;
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonywanych remontów;
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgowa;
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość.

Spółdzielnia mieszkaniowa „Prądnik Biały Wschód” przestrzegała częstotliwości badań lustracyjnych określonych art. 91 §1 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. /Dz.U. z 2013 r. poz. 1443/. Ostatnia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie w dniach od 1 kwietnia 2011 r. do 31 maja 2011 r. i objęła swoim zakresem lata 2008–2010. W wyniku lustracji do Spółdzielni została skierowana ocena polustracyjna wraz z wnioskami. Wyniki lustracji zostały omówione na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2011 r.

Spółdzielnia działała w lustrowanym okresie w oparciu o statut ostatnio znowelizowany uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków w 2012 r. Wprowadzone zmiany do statutu zostały zgłoszone do Krajowego Rejestru

Sądowego z zachowaniem 30 dniowego terminu określonego w art. 12a ustawy Prawo spółdzielcze. Lustracja poza koniecznością doprecyzowania i dostosowania niektórych postanowień statutu do obowiązujących przepisów prawa, nie wykazała istotniejszych jego mankamentów, polegających na nieprecyzyjności postanowień i ich niespójności wewnętrznej.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem i wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Ustalenia lustracji wykazują, że w większości regulaminy Spółdzielni zawierają postanowienia poprawne merytorycznie i dostosowane do zapisów statutowych. Jednakże część z tych norm wymaga analizy w kierunku doprecyzowania niektórych postanowień oraz pełnego ich dostosowania do obowiązujących przepisów prawa, a także dokonania poprawek porządkujących ich treść i stosowane nazewnictwo. Szczegółowo zagadnienia wymagające doprecyzowania w poszczególnych Regulaminach omówiono w protokole lustracji. /str.11-16 protokołu/.

Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia Członków były zwoływane z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie. Decyzje podejmowane przez ten organ mieściły się w ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia. Dokumentacja przebiegu obrad tego organu jest kompletna, właściwie przechowywana i poza mankamentami wskazanymi w protokole dotyczącymi m.in.: konieczności doprecyzowania treści podejmowanych uchwał - poprawna merytorycznie.

W związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej w 2013 roku przeprowadzono wybory uzupełniające do składu Rady. Poprawność przeprowadzonych wyborów, sposób ich udokumentowania oraz terminowość zgłoszenia nowego składu Rady Nadzorczej do Krajowego Rejestru Sądowego nie budzi zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się wszystkimi najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu, a dokumentacja pracy tego organu jest kompletna, właściwie prowadzona i przechowywana. Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o statut i Regulamin działania Rady, podejmowała w większości przypadków decyzje wynikające z jej statutowych kompetencji, a częstotliwość posiedzeń tego organu była zachowana. Jednakże w wyniku lustracji ustalono także, iż Rada Nadzorcza w niektórych wnioskach tematycznych przekroczyła swoje kompetencje zajmując się sprawami, które mieszczą się w sferze zarządzania Spółdzielnią i należą do kompetencji Zarządu /vide str. 24 protokołu/. Treść uchwał podejmowanych przez Radę wymaga doprecyzowania w zakresie omówionym w protokole. Rada wyłoniła ze swojego grona 2 komisje statutowe tj. Komisję Rewizyjną /Ekonomiczną/ i Techniczną. Do pracy komisji Rady lustracja uwag nie wniosła.

Lustracja w lustrowanym okresie wykazała jednak pewne nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, co znalazło odzwierciedlenie w skierowaniu spraw do organów

ścigania , natomiast pewne decyzje Zarząd podejmował zgodnie z kompetencjami statutowymi, które zostały właściwie udokumentowane.

Struktura organizacyjna Spółdzielni unormowana decyzjami Rady Nadzorczej jest kompletna, dostosowana do form i skali prowadzonej działalności i zapewnia prawidłową realizację zadań Spółdzielni.

Zasady i organizacja pracy w Spółdzielni zostały unormowane Regulaminem pracy oraz Regulaminem wynagradzania pracowników i odrębnie Regulaminem wynagradzania członków Zarządu, co jest zgodne z art. 241 [26] ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy /DZ.U. z 1998 Nr 21 poz. 94/ z późn. zm. W wyniku lustracji ustalono, iż posiadane normy z zakresu prawa pracy zostały dostosowane do obowiązujących przepisów prawa za wyjątkiem §8 ust. 5 Regulaminu pracy, a ich postanowienia w praktyce były przestrzegane. Dokumentacja pracownicza w lustrowanym okresie prowadzona była prawidłowo, zgodnie z przepisami rozporządzenia MPIP z dnia 28.05.1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawcę dokumentacji związanej ze stosunkiem pracy oraz sposobem prowadzenia akt osobowych pracownika. Akta osobowe obejmowały wszystkie wymagane przepisami z zakresu prawa pracy dokumenty, oraz były uporządkowane w sposób wymagany tymi przepisami.

W zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych ustalono, iż na dzień 31.12.2013 r. w Spółdzielni zrzeszonych było 2.101 członków. Spółdzielnia posiadała wszystkie niezbędne rejestry określone przepisami prawa. Rejestry prowadzone były zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy i postanowieniami statutu, a ich wpisy uzupełniane były na bieżąco. Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej.

Na podstawie zapisów statutowych w lustrowanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność społeczną i kulturalno-oświatową na rzecz członków i ich rodzin w formie „Klubu Mieszkańców”. Działalność klubu została unormowana stosownym regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Polegała ona na m.in.: organizowaniu grupowych i indywidualnych form kształcenia, imprez okolicznościowych, spotkań seniorów, organizowaniu wystaw i wernisaży, zajęć ruchowych, prowadzeniu mini biblioteki mieszkańców, prowadzeniu grup hobbyistycznych, itp. W regulaminie działalności klubu brak informacji w zakresie zasad ponoszenia i ewidencji kosztów oraz sposobu finansowania jego działalności. Spółdzielnia nie przedstawiła lustracji dokładnej informacji o wysokości kosztów ponoszonych przez Klub w latach 2011-2012. Koszty ponoszone na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną indywidualnie były rejestrowane dopiero w 2013 r. i rozliczane w ramach działalności Spółdzielni nie związanej z GZM. Walne Zgromadzenie Członków nie podejmowało uchwał w zakresie dofinansowania tej działalności. Koszty te były rejestrowane w ramach kosztów Zarządu.

Na dzień 31.12.2013 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 2.040 lokali mieszkalnych w tym: 28 zajmowanych było na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 866 na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 1.1124 na podstawie prawa odrębnej własności lokalu, 16 na

podstawie umowy najmu i 6 bez tytułu prawnego. Przeprowadzony w trakcie lustracji wizualny, selektywny przegląd nieruchomości wykazał, że są one utrzymane w dobrym stanie estetyczno-porządkowym. Niemniej jednak w trakcie przeglądu stwierdzono mankamenty w technicznym utrzymaniu nieruchomości wynikające w naturalnej eksploatacji nieruchomości, które wymagają usunięcia /vide zał. Nr 3 do protokołu lustracji/.

Z ustaleń lustracji wynika, że wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, co umożliwiło realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie ustanowienia praw odrębnej własności lokali. Ogółem na dzień 31.12.2013 r. podpisanych zostało 1.124 aktów notarialnych przeniesienia odrębnej własności lokali.

W lustrowanym okresie Rada Nadzorcza VIII kadencji (od 26.06.2010 r. do 29.06.2013 r.) corocznie uchwalała plany gospodarczo-finansowe Spółdzielni. Niemniej jednak uchwalane plany nie zawierały wszystkich elementów niezbędnych do całościowego i kompleksowego określenia planowanych kosztów i przychodów utrzymania nieruchomości. Plan finansowy /gospodarczy/ powinien obejmować całość kosztów dotyczących nieruchomości i mienia Spółdzielni. Na podstawie przyjętych planów nie różnicowano opłat na poszczególne nieruchomości. Spółdzielnia nie sporządzała także planów pozostałej działalności gospodarczej – podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

W badanym okresie Spółdzielnia nie realizowała wymogów określonych w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia nie wypełniła również wymogów 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 roku 2013 sporządzono wykaz wyników na poszczególne nieruchomości za lata 2012 i 2013, które poprawnie zostały zaksięgowane na kontach księgowych rozliczeń międzyokresowych kosztów. Ponadto w 2014 r. dokonano poprawnych księgowania na wyniku GZM dla każdej nieruchomości.

W latach objętych lustracją pożytki uzyskiwane i dotyczące nieruchomości zostały decyzjami Rady Nadzorczej przeksięgowane na dobro funduszu remontowego, co jest niezgodne z zapisami art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zysk netto uzyskiwany z dodatkowej działalności gospodarczej przeznaczany był decyzjami Walnego Zgromadzenia na dofinansowanie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych, przy czym dochód ten przekazywano na dofinansowanie wszystkich lokali, co jest niezgodne z art. 5 ust. 2 u.s.m. Dochód z dodatkowej działalności gospodarczej Spółdzielni może zostać przeznaczony na utrzymanie lokali mieszkalnych jednakże wyłącznie w odniesieniu do członków Spółdzielni. Osoby niebędące członkami zamieszkałe w zasobach Spółdzielni nie mogą korzystać z dochodów ogólnych osiągniętych przez Spółdzielnię.

W zakresie rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej w spółdzielni obowiązywał Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dostarczanej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali znowelizowany w 2014 r. W wyniku lustracji ustalono, że na dzień 31.12.2013 r. koszty centralnego ogrzewania i przychody centralnego ogrzewania zostały zaksięgowane na wyniku danej nieruchomości. W kolejnym etapie rozliczenia centralnego ogrzewania ww. wartość została rozliczona. W Spółdzielni nie wykonywano analiz kosztów centralnego ogrzewania w stosunku do opłat naliczanych od osób zużywających centralne ogrzewanie przez okres objęty lustracją.

W zakresie kosztów zużycia wody obowiązywał Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzenia ścieków z 2011 r. Do postanowień ww. Regulaminu lustracja uwag nie wniosła. Jednakże ustalono, iż w Spółdzielni brak było uzgodnienia kosztów zużycia wody wynikających z otrzymanych faktur z MPWiK z rzeczywistymi kosztami wynikającymi z liczników cząstkowych zainstalowanych w poszczególnych lokalach. Podczas rozliczania wody wystąpiły nadmierne zwroty oraz żądanie przez Spółdzielnię od niektórych członków dopłat za okres od 2010 do 2013 r. Kwoty te wynikają z nieprawidłowego rozliczania wody. W dokonanych rozliczeniach występują niezgodności, które zostały zaliczone w koszty nieruchomości, co jest niezgodne z postanowieniami Regulaminu rozliczania wody. Również przychody naliczone w księgach rachunkowych nie były uzgadniane z poniesionymi kosztami z tego tytułu. W polityce rachunkowości nie stwierdzono żadnych zapisów precyzujących sposób uzgadniania odczytów liczników z zarejestrowaną dokumentacją księgową. Wykonywane rozliczenia w Spółdzielni nie pozwalały wykryć nieprawidłowości takich jak nie zgłoszenie stanu licznika zużycia wody lub zgłoszony stan licznika, który nie został ujęty w rozliczeniu wody. Od 2013 r. Rada Nadzorcza rozpoczęła wykonywanie analiz w zakresie zużycia wody.

W Spółdzielni nie wykonywano pełnych analiz kosztów za okres objęty lustracją. Sporządzone analizy dotyczyły kosztów pośrednich i kosztów Zarządu, natomiast ich jakość i termin sporządzenia nie wypełniały swojej funkcji. W ocenie Związku w księgach rachunkowych Spółdzielni należy ustalić wyraźne konta dotyczące nieruchomości, a ewidencja kosztów i przychodów powinna być zgodna z kalkulacją wynikającą z zatwierdzonej stawki eksploatacyjnej, którą ponoszą użytkownicy lokali.

W zakresie kosztów i przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wg. danych ze sprawozdań finansowych, Spółdzielnia corocznie uzyskiwała nadwyżkę kosztów nad przychodami poza rokiem 2011, w którym w sprawozdaniu odnotowano nadwyżkę przychodów nad kosztami. Kwota przedstawiona w rachunku zysków i strat w poz. „zmiana stanu produktów” nie odzwierciedla zapisów księgowych. Sprawozdanie za 2011 rok nie było badane przez biegłego rewidenta, badaniu poddano dopiero sprawozdanie za 2012 rok, które otrzymało opinię z zastrzeżeniem. W roku 2013 dokonano korekty sprawozdania za 2012 r., oraz skorygowano błędne zapisy z lat wcześniejszych i ustalony został poprawnie wynik na działalności GZM. Skorygowane

sprawozdanie za 2012 rok, jak i sprawozdanie za 2013 rok zostały poddane badaniu przez biegłego rewidenta i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w 2014 roku.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia uzyskiwała dochody z pozostałej działalności, które przeznaczane były decyzjami Walnego Zgromadzenia na dofinansowanie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych, fundusz remontowy i fundusz zasobowy.

Spółdzielnia zarządza 30 nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, 4 garażami i 1 pawilonem handlowym oraz 1 nieruchomością zabudowaną budynkiem, w którym znajduje się siedziba Spółdzielni. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała postanowienia art. 62 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. /Dz.U. z 2013 poz. 1409/. Okresowe kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych były przeprowadzane terminowo, przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, a wyniki tych przeglądów były odnotowywane w książkach obiektów budowlanych.

Książki obiektu budowlanego zostały założone dla każdego budynku. Sposób prowadzenia ksiąg był zgodny z ogólnymi wymogami art. 64 ww. ustawy Prawo budowlane oraz wzorem książki określonym w Rozporządzeniu MSWiA z dnia 19.10.1998 r. /Dz.U. nr 135 poz. 882/. Natomiast należy podkreślić, iż od roku 2003 obowiązuje wzór książki obiektu budowlanego wprowadzony Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie wzoru książki obiektu budowlanego /Dz.U. Nr 120 poz. 1134/. Książki obiektu budowlanego można prowadzić według dotychczasowego wzoru do wypełnienia tomu /§ 7 ww. Rozporządzenia/.

W okresie objętym lustracją plany remontów tworzone były na podstawie potrzeb remontowych ujawnionych w wyniku przeglądów technicznych nieruchomości i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Podejmowane uchwały dotyczyły zarówno funduszu remontowego ogólnego jak i funduszy poszczególnych nieruchomości. Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12. w poszczególnych latach objętych badaniem wyniosło odpowiednio:

Rok 2011 - 1.216.278,07 zł;

Rok 2012 - 1.370.556,78 zł;

Rok 2013 - 931.649,10 zł;

Poniesione nakłady w ogólnej kwocie 2.619.628,27 zł zostały sfinansowane środkami funduszu pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych źródeł wymienionych w protokole lustracji. Na koniec okresu badanego saldo funduszu remontowego wykazywane w księgach rachunkowych Spółdzielni było dodatnie i wynosiło 931.649,10 zł. W okresie 2011-2012 ewidencja funduszu remontowego prowadzona była nieprawidłowo, gdyż prowadzono ją narastająco przez kolejne lata. Natomiast prawidłowość naliczeń i poniesionych kosztów uzyskuje się dopiero poprzez wyeliminowanie obrotów konta z lat ubiegłych. Prawidłowa ewidencja funduszu remontowego odrębnie na poszczególne nieruchomości stosownie do zapisów art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 u.s.m prowadzona jest dopiero od roku 2012. Ewidencja funduszu zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy uwzględniała wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości. Na koniec 2013 r. wyniki ujemne na funduszu remontowym

wykazano tylko w przypadku trzech nieruchomości. W pozostałych nieruchomościach środki były kumulowane na lata następne. Do ustalania zasad odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości lustracja uwag nie wniosła.

W okresie objętym badaniem w zakresie zlecenia robót remontowych obowiązywał Regulamin w sprawie szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na dostawy, usługi oraz wykonywanie robót budowlanych i konserwacyjnych na rzecz SM PBW, a następnie od roku 2013 Regulamin udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonania remontów i eksploatacji zasobów. W wyniku kontroli ustalono, że procedury przetargowe określone w regulaminach były stosowane. Zawarte umowy realizacyjne zawierały postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni. Jednakże dokumentacja z przeprowadzonych przetargów była niekompletna.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki lokalami użytkowymi będącymi przedmiotem umów najmu, tak w zakresie stosowanego doboru najemców tych lokali, jak również zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych z nimi umowach i egzekwowania umownych postanowień.

Spółdzielnia zawarła umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

W okresie objętym lustracją ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była w oparciu o politykę rachunkowości nie dostosowaną do postanowień ustawy o rachunkowości, a także przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przeprowadzone przez biegłego rewidenta badania sprawozdania finansowego za lata 2012-2013 wykazały szereg nieprawidłowości w prowadzonej ewidencji księgowej, a także ujawniły wyprowadzenie gotówki z kont spółdzielni. Kwestie te zostały szczegółowo opisane w raporcie biegłego rewidenta i protokole lustracji /str. 116-143 protokołu/.

Ustalono, iż zapisy operacji gospodarczych w dzienniku i na kontach księgi głównej nie spełniały norm art. 14 i art. 15 ustawy o rachunkowości. Prawdliwość otwarcia ksiąg rachunkowych oraz kompletność i poprawność dokonanych zapisów i ich powiązanie z dokumentami za okres objęty lustracją nie były stosowane. Zestawienia obrotów i sald nie były sporządzane na koniec każdego miesiąca na podstawie zapisów na kontach księgi głównej.

W trakcie lustracji prawidłowości udokumentowania operacji gospodarczych stwierdzono, że część dowodów księgowych nie spełniała wymogów określonych w art. 21-23 ustawy o rachunkowości. Księgi rachunkowe w badanej Spółdzielni nie były prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i nie spełniano na bieżąco wymogów określonych w art. 24 i 25 ustawy o rachunkowości. Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości, księgi rachunkowe o których mowa w art. 10 ust. 1 i art. 13 ustawy o rachunkowości oraz dowody księgowe, dokumenty inwentaryzacyjne i sprawozdania finansowe, nie były przechowywane w sposób należyty i nie były chronione przed

niedozwolonymi zmianami, nieupoważnionym rozpowszechnianiem, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

W latach 2011 i 2012 zapisy księgowe nie były prowadzone na bieżąco, nie są kompletne i przejrzyste, nie wszystkie operacje zostały udokumentowane poprawnie. Nie wszystkie dokumenty księgowe zawierają klauzule stwierdzające dokonanie kontroli merytorycznej i formalno-rachunkowej. Sposób prowadzenia ewidencji księgowej nie pozwalał na prawidłowe sporządzanie sprawozdań finansowych, a także nie zabezpieczał kontroli bieżącej i wtórnej operacji gospodarczych. Dokumentacja z tego okresu nie była zgodna z art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. (Dz. U. 2013, poz. 330) – tekst jednolity).

Ewidencja funduszy własnych prowadzona w Spółdzielni nie spełniała wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o rachunkowości. Nie sporządzano zestawień funduszy z ewidencji księgowej w zakresie zwiększeń i zmniejszeń poszczególnych funduszy. W sprawozdaniu finansowym za lata objęte lustracją fundusze zostały niepoprawnie wykazane jako fundusze podstawowe. Fundusz udziałowy nie był przez okres objęty lustracją weryfikowany, pierwszy raz uzgodniono fundusz udziałowy i uzgodniono konto funduszu w 2014 roku sporządzając wykaz nie wypłaconych udziałów. W ewidencji funduszu zasobowego występują niepoprawne księgowania dotyczące przekazania gruntów gminie, umorzenia gruntów, w okresie objętym lustracją fundusz zasobowy nie był objęty żadną analizą ani weryfikacją. W ewidencji funduszu wkładów mieszkaniowych prowadzona jest analityka, która nie była w okresie lustracji weryfikowana.

W zakresie gospodarki kasowej ustalono, iż w okresie objętym badaniem obowiązywała Instrukcja w sprawie gospodarki kasowej zatwierdzona została w dniu 6.09.2006 r. uchwałą Zarządu nr 295. Dowody Kp i Kw nie były traktowane jako druki ścisłego zarachowania. Zasady wystawiania dokumentów KP i KW nie były przestrzegane. Udokumentowanie obrotów kasowych oraz powiązanie dowodów źródłowych z raportami kasowymi nie było prawidłowe.

Dokumentacja w zakresie rozrachunków prowadzona była niepoprawnie, salda nie były potwierdzane z kontrahentami. W zakresie rozrachunków z budżetem brak jest uzgodnienia deklaracji podatkowych z saldami na kontach rozrachunków z budżetem na koniec każdego roku. Dokumentacja podatkowa prowadzona była dla każdego tytułu podatkowego oddzielnie. Należne podatki były odprowadzane lecz nie w obowiązujących terminach. Jedynie podatek VAT został poprawnie odprowadzony. Na zagrożone należności nie tworzone aktualizacji należności, spółdzielnia nie stosowała jednej z zasad - zasady ostrożnej wyceny obowiązującej w ustawie o rachunkowości. W roku 2014 po dokonanej analizie dokumentacji w zakresie środków trwałych i wykonanej inwentaryzacji stwierdzono niedobory i nieprawidłowości /str. 121 protokołu/.

Jak wynika z ustaleń lustracji koszty ubezpieczenia mienia, jak i podatek od nieruchomości były niemal podwójnie ewidencjonowane. Było to spowodowane wyprowadzaniem środków pieniężnych ze Spółdzielni przez poprzednią gł. księgową na jej prywatne konta bankowe. W 2014 r. aktualna główna księgowa dokonała korekt błędnych zapisów księgowych. Kwoty wyprowadzone przez byłą

główną księgową zostały przeksięgowane na konto rozrachunkowe 235-1 – rozrachunki z byłymi pracownikami. W dokumentacji rozrachunków z byłymi pracownikami widnieje należność w kwocie 339.425,89 zł dotychczas uiszczona w wysokości 10.553,00 zł. Do zapłaty pozostała kwota 328.872,89 zł. Sprawa przekazania środków finansowych Spółdzielni na konta osobiste byłej głównej księgowej została zgłoszona do organów ścigania /str. 124 protokołu/.

Korekty dotyczące sprawozdania finansowego za 2012 dokonano po zbadaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta i wykazaniu nieprawidłowości. Po tych korektach sporządzono ponowne sprawozdanie finansowe, które wraz ze sprawozdaniem za 2013 zostało przyjęte przez WZ w 2014 r.

Za okres objęty lustracją sprawozdania finansowe zostały zatwierdzone uchwałami Walnego Zgromadzenia w terminach:

- za 2011 r. nr 6/2012 z dnia 23.06.2012r.
- za 2012 r. nr 5 z dnia 28.06.2014r. za 2012r nie było zatwierdzone na WZ w 2013 r., zatwierdzono dopiero w 2014 r.
- za 2013 r. nr 5 z dnia 28.06.2014 r.

Terminowość i kompletność wykonywania czynności związanych z roczną sprawozdawczością finansową nie została zachowana, co oznacza, iż Spółdzielnia nie przestrzegała art. 45 ustawy o rachunkowości. Sprawozdanie finansowe za rok 2012 nie zostało przyjęte przez WZ w 2013 r.

W Spółdzielni nie przeprowadzano inwentaryzacji aktywów i pasywów w celu poprawnego sporządzenia sprawozdania finansowego za poszczególne lata objęte lustracją.

W okresie objętym badaniem w spółdzielni obowiązywał regulamin kontroli wewnętrznej i dotyczył kontroli przeprowadzanych przez Radę Nadzorczą w Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” zatwierdzony uchwałą nr 98/RN-VIII/2011 Rady Nadzorczej SM PBW w dniu 28.06.2011 r. oraz zmianą wprowadzoną uchwałą nr 126/RN-VIII/2011 w dniu 13.12.2011 r. Procedury określone w regulaminach i instrukcjach wewnętrznych nie były przez kierownictwo Spółdzielni egzekwowane i stosowane w praktycznej działalności Spółdzielni. System funkcjonalnej kontroli wewnętrznej nie zabezpieczał prawidłowości i racjonalności wydatków oraz prawidłowości ich kwalifikowania do poszczególnych rodzajów działalności. Nie sprzyjał również kompletnemu i poprawnemu ujęciu i udokumentowaniu przychodów i rozchodów majątku trwałego, środków pieniężnych, rozliczeń i wypłat wynagrodzeń, oraz rozliczeń finansowych z członkami oraz z budżetem. W spółdzielni brak było kontroli funkcjonalnej. Osoba na stanowisku Głównego księgowego nie podlegała żadnej kontroli, również zastępca głównego księgowego nie przeprowadzał kontroli funkcjonalnej.

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

1. Przeanalizować postanowienia statutu w celu pełnego dostosowania wszystkich jego postanowień do obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa oraz doprecyzowania niektórych jego zapisów wskazanych w protokole lustracji;
2. Dokonać analizy i weryfikacji obowiązujących w Spółdzielni norm regulaminowych w celu dostosowania ich postanowień do aktualnych przepisów prawa, a także dokonać poprawek porządkujących ich treść i zwiększających precyzję użytych sformułowań;
3. Wyeliminować ujawnione w toku lustracji mankamenty występujące w dokumentowaniu pracy organów statutowych Spółdzielni;
4. Przestrzegać w pracy organów statutowych, a zwłaszcza Rady Nadzorczej kompetencji ustawowych i statutowych przypisanych danemu organowi przepisami prawa;
5. Doprecyzować zasady finansowania działalności „Klubu Mieszkańców” kierując się w tym zakresie obowiązującymi przepisami prawa;
6. Usunąć mankamenty w zakresie technicznego utrzymania zasobów ujawnione w trakcie przeglądu nieruchomości;
7. Plany gospodarczo-finansowe Spółdzielni uchylać w podziale na poszczególne nieruchomości według wytycznych wskazanych w protokole lustracji, tak aby zawierały wszystkie pozycje planowanych kosztów i przychodów utrzymania danej nieruchomości;
8. Przy podejmowaniu decyzji odnośnie przeznaczenia uzyskanych pożytków a także przychodów Spółdzielni uzyskiwanych z dodatkowej działalności gospodarczej przestrzegać postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 5 ust. 1 i 2;
9. Koszty zużycia wody w poszczególnych nieruchomościach rozliczać zgodnie z postanowieniami ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu wody i zbiorowym odprowadzeniu ścieków oraz zgodnie z postanowieniami obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu z tego zakresu;
10. W sposób kompletny dokumentować realizowane roboty remontowe;
11. Opracować politykę rachunkowości jednostki zawierającą wszystkie elementy przewidziane przepisami ustawy o rachunkowości, ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, ustawy Prawo energetyczne, a także innych ustaw do przestrzegania których zostały zobligowane spółdzielnie mieszkaniowe;
12. Zorganizować rachunkowości Spółdzielni w sposób kompleksowy, w tym dostosować zasady ewidencji, dokumentowania, rozliczania, sporządzania sprawozdań finansowych do obowiązujących przepisów prawa;
13. Zabezpieczyć sądowo roszczenie wobec byłej głównej księgowej;
14. Kontynuować prace związane z wyeliminowaniem nieprawidłowości w rachunkowości Spółdzielni ujawnionych przez biegłego rewidenta w toku badania sprawozdania finansowego oraz przez lustrację w trybie badania lustracyjnego;
15. Przeprowadzać bieżąco pełną analizę kosztów i przychodów działalności Spółdzielni;

16. Sporządzać inwentaryzację składników majątkowych jednostki zgodnie z unormowaniami zawartymi w ustawie o rachunkowości;
17. Prawidłowo unormować gospodarkę kasową Spółdzielni;
18. Uregulować poprawnie i kompleksowo zasady przeprowadzania kontroli funkcjonalnej w Spółdzielni oraz na bieżąco jej dokonywać. Należy wzmocnić cały system kontroli wewnętrznej tak aby w przyszłości nie dopuścić do możliwości powstania nadużyć;

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

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

IDJ/58/15

PREZES ZARZĄDU

*Jerzy Jankowski*