



Regionalny Związek Rewizyjny

Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie

31- 423 Kraków, ul. Sudolska 7

tel./fax 12 649 29 58,
e-mail: rzrsm.krakow@op.pl

PKO BP S.A. II O/Kraków 40 1020 2906 0000 1902 0129 2523

NIP: 675 133 5164 REGON: 120134816

KRS nr: 0000243965, Sąd Rej. dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Kraków, dnia 31 lipiec 2023 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
Prądnik Biały Wschód
ul. Grażyny 5
31-553 Kraków**



LIST POLUSTRACYJNY

W wyniku umowy 6/L/2023 z dnia 29 marca 2023 roku zawartej między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Prądnik Biały Wschód”, w dniach od 11 kwietnia 2023 r. do 31 lipca 2023 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od **01.01.2020 r. do 31.12.2022 r.**

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji.
2. Podstawy prawne i zakres działania spółdzielni:
 - 1) legalność działania - prawidłowość rejestrowania zmian w KRS,
 - 2) statut spółdzielni,
 - 3) wewnętrzny system regulaminowy (kompletność, spójność i poprawność merytoryczna).
3. Organizacja i działalność organów samorządowych spółdzielni:
 - 1) Walnego Zgromadzenia,
 - 2) Rady Nadzorczej,
 - 3) Zarządu,
 - 4) Innych (stosownie do statutu),w zakresie dokonywania wyborów, zakresu kompetencji, wykonywania funkcji ustawowych i statutowych, dokumentacja pracy.
4. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
 - 1) Struktura organizacyjna służb etatowych.
 - 2) Realizacja przepisów ustawowych w zakresie Kodeksu Pracy.
5. Zagadnienia członkowskie.

6. Stan prawny terenów Spółdzielni i budynków z nimi związanych.
7. Dyspozycja lokalami. Przekształcenia praw do lokali.
8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi – eksploatacja.
 - 1) Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 - 2) Prawdliwość ustalania opłat za używanie lokali.
 - 3) Terminowość wnoszenia opłat i windykacja należności.
 - 4) Gospodarka lokalami użytkowymi.
 - 5) Usługi komunalne: umowy, rozliczenia.
9. Gospodarka remontowa i modernizacyjna zasobów.
 - 1) Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny budynków oraz terenów.
 - 2) Realizacja przepisów Prawa Budowlanego.
 - 3) Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych i działań energooszczędnych.
 - 4) Sposoby finansowania remontów.
 - 5) Wykonawstwo robót (wybór wykonawców, treść umów i rozliczenia).
10. Działalność inwestycyjna (przy badaniu inwestycji).
11. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
12. Rachunkowość i finanse z elementami analizy sprawozdań finansowych;
 - 1) podstawy normatywne,
 - 2) stan funduszy Spółdzielni i ich zmiany,
 - 3) prawidłowość rozliczenia kosztów,
 - 4) terminowość regulowania zobowiązań, w tym podatkowych,
 - 5) dochodzenie należności,
 - 6) rozliczenia z członkami z tytułu wkładów,
 - 7) analiza sprawozdań finansowych.
13. Wykorzystanie środków publicznych, w tym pomocowych.
14. Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych.
15. Realizacja przepisów dotyczących ochrony danych osobowych w spółdzielni.
16. Informacja o dodatkowych sprawach objętych lustracją i przez kogo zleconych.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Związkiem lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- ↳ Statut i regulaminy wewnętrzne.
- ↳ Dokumentacja z działalności organów samorządowych.
- ↳ Dokumenty członkowskie.
- ↳ Dokumentacja dotycząca realizacji przepisów Prawa Budowlanego oraz wykonania robót remontowych.
- ↳ Dokumentacja oraz ewidencja finansowo – księgowa.
- ↳ Dokumentacja dotycząca innych tematów objętych zakresem merytorycznym lustracji.

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

Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Synteza ustaleń lustracji jest następująca:

W zakresie badania realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli.

W Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód, zgodnie z art.91 § 1 Prawa Spółdzielczego, przeprowadzona została lustracja pełna za lata 2017-2019. W wyniku lustracji nie postawiono wniosków polustracyjnych.

W zakresie podstaw prawnych i zakresu działania Spółdzielni.

Spółdzielnia jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz zgłaszała do rejestru zmiany w organach spółdzielni, które w badanym okresie wystąpiły. Spółdzielnia ma nadane wymagane numery identyfikacyjne, posiada statut i jej zakres działania został prawidłowo określony.

W zakresie zgodności treści regulaminów wewnętrznych z obowiązującymi przepisami prawa oraz z treścią Statutu Spółdzielni stwierdzono, że regulaminy w większości są dostosowane do aktualnego stanu prawnego, za wyjątkiem Regulaminów, o których mowa w dalszej części syntezy. Które wymagają aktualizacji poprzez formalne zmiany w aktach normatywnych Spółdzielni i podjęcie uchwał upoważnionych w tym zakresie organów.

W zakresie organizacji i działalności organów samorządowych Spółdzielni.

Organizacja Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń. Organy Spółdzielni, w latach objętych lustracją, były prawidłowo powoływane, a ich działalność mieściła się w przepisach prawa. Zwoływanie Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni odbywało się zgodnie z przepisami ustawowymi. Lustrowana Spółdzielnia, zgodnie z wymaganiami art. 40 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze, informowała Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie oraz Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie o planowanych terminach obrad.

W latach 2020, 2021 Walne Zgromadzenia nie były zwoływane, z uwagi na istniejącą sytuację pandemiczną, co wynikało z art. 90 Ustawy z dnia 31 marca 2020 r. (Dz. U. 2020 poz. 568).

W roku 2022 odbyły się dwa Walne Zgromadzenia. W dniu 11.06.2022 r. odbyło się Walne Zgromadzenie na którym została oceniona praca Zarządu i Rady Nadzorczej za lata 2019-2021 jak również zatwierdzone sprawozdania z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowe.

15.10.2022 r. przeprowadzono wyboru do Rady Nadzorczej XII kadencji.

Zawiadomienia o Walnych Zgromadzeniach zawierały informację o terminach i miejscu wyłożenia do wglądu materiałów przewidzianych ustawowo oraz prawnie, wynikających z art. 8³ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Walne Zgromadzenia, w latach 2019-2021 podejmowały prawidłowo uchwały, w zakresie ustawowych kompetencji oraz zgodnie z przyjętym porządkiem obrad.

Organy Spółdzielni generalnie rozpatrywały sprawy należące do ich zakresu działania i kompetencji.

Materiały będące przedmiotem obrad odzwierciedlały ich stan faktyczny i pozwalały na podjęcie stosownych wniosków.

Dokumentacja z Walnych Zgromadzeń oraz posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu jest prowadzona w sposób przejrzysty. Dokonując analizy dokumentów z pracy Rady Nadzorczej, należy zwrócić uwagę na fakt, że Komisja Rewizyjna dokonywała okresowych i rocznych analiz sprawozdań finansowych i ich wyniki przedstawiała na posiedzeniu Radzie Nadzorczej, natomiast Rada Nadzorcza w swoim sprawozdaniu z działalności przedstawiała ocenę sprawozdań finansowych dokonanych przez Komisję Rewizyjną i dawała rekomendację do zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.

Analiza dokumentacji wykazała, że działalność w/w organów była zgodna z przepisami prawa i Statutem Spółdzielni.

W zakresie organizacji wewnętrznej i zatrudnienia.

Organizacja Spółdzielni jako zakładu pracy nie budzi zastrzeżeń. Wielkość zatrudnienia w Spółdzielni była dostosowana do obowiązującej struktury organizacyjnej.

Dokumentacja pracownicza jest kompletna i zawiera wszystkie wymagane przepisami dokumenty jak również jest prawidłowo przechowywana. Listy obecności i kartoteki ewidencji czasu pracy prowadzone są na bieżąco.

Dokumentacja płacowa prowadzona jest czytelnie i poprawnie. Spółdzielnia prawidłowo realizuje przepisy dotyczące podatku dochodowego od osób fizycznych i odprowadzania składek na ubezpieczenie społeczne.

Zagadnienia związane z Bezpieczeństwem i Higieną Pracy nie budziły zastrzeżeń. Okazana dokumentacja jest zgodna z przepisami prawa.

Majątek Spółdzielni w latach objętych lustracją był ubezpieczony w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA.

W Spółdzielni w okresie objętym lustracją, obowiązywały następujące regulaminy dotyczące unormowania spraw pracowniczych

- Regulamin Pracy w Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód zatwierdzony przez Prezesa Spółdzielni w dniu 10.06.2015 r. Zarządzenie Prezesa Spółdzielni nr 6/2015.
- Regulamin Wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.06.2017 r. Uchwała nr 59/RN-X/2017. Wraz z aneksem nr 2/2021 uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 21.09.2021 r. uchwałą nr 129/RN-XI/2021.
- Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w Krakowie uchwalony przez Prezesa Spółdzielni w dniu 10.06.2015 r. Zarządzeniem nr 5/2015, wraz z aneksem nr 1/2019 r z dnia 23.05.2019 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 02.12.2021 r.

Regulamin Pracy jest na bieżąco aktualizowany i zgodny z obowiązującymi zapisami w Kodeksie Pracy.

W Regulaminach wynagradzania członków Zarządu jak i pracowników wprowadzone są miesięczne stawki zaszeregowania pracowników w kwotach stałych, które w związku ze zmianą najniższego wynagrodzenia należy stale aktualizować.

W zakresie zagadnień członkowskich.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w zakresie prowadzonych spraw członkowsko-mieszkaniowych. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz przewidzianych prawem rejestrów.

W świetle obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych RODO należy zastanowić się nad ograniczeniem w Statucie zapisów co do danych koniecznych do zamieszczenia w Rejestrze członków.

W zakresie stanu prawnego terenów Spółdzielni i budynków z nimi związanych.

Gospodarka terenami oraz posadowionymi na nich budynkami nie budzi zastrzeżeń. Spółdzielnia ma prawidłowo uregulowany stan prawny wszystkich działek gruntowych na których posadowione są budynki mieszkalne, a tym samym umożliwia to realizację postanowień Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczących przekształceń praw do lokali.

W zakresie przekształceń praw do lokali.

Spółdzielnia na bieżąco realizuje postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania prawa odrębnej własności do lokalu. W latach 2020-2022 ustanowione prawa odrębnej własności do lokali były ewidencjonowane na bieżąco w księgach rachunkowych Spółdzielni.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja, remonty).

Zasoby Spółdzielni są utrzymane we właściwym stanie technicznym i estetycznym, a gospodarka i planowanie działalności remontowej jest prawidłowe. Spółdzielnia dokonuje kontroli okresowych stanu technicznego budynków i znajdujących się w nich instalacji, o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego. Książki obiektu budowlanego, dla poszczególnych nieruchomości, prowadzone są na bieżąco. Wszystkie wymagane prawem przeglądy okresowe wykonywano w terminie, a ich wynik przedstawiono w książce obiektu budowlanego.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją działała zgodnie z zasadą rachunku ekonomicznego, a ponoszone koszty miały pełne pokrycie w środkach finansowych Spółdzielni.

Finansowanie remontów prowadzone było zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, na mocy ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Prowadzona była ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości z dodatkowym rozbiorem na poszczególne budynki w danej nieruchomości.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów Spółdzielni, pod kątem utrzymania czystości i stanu technicznego wykazał, że są one utrzymane we właściwym stanie estetyczno-porządkowym.

Na podstawie badania wybranych losowo prac remontowych, nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie dokumentowania i rozliczania wykonanych robót remontowych.

Stwierdzone podczas lustracji zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne wzrosły w roku 2022 w stosunku do roku 2020, tylko o kwotę 9 373,64 zł i wyniosły, na koniec roku 2022: 493 741,30 zł. Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w roku 2021 wyniosły 3,58 % w stosunku do rocznych naliczeń.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali użytkowych w latach 2020-2022 pozostawały na podobnym poziomie i wynosiły w roku 2022 16383,69 zł, co stanowiło 3,11 % stosunku do rocznego wymiaru opłat.

Występujące zaległości w opłatach za lokale nie miały dużego wpływu na utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni, jednak należy dokonać wszelkich starań dotyczących dochodzenia zaległych należności.

W zakresie gospodarki finansowej.

Stan organizacyjno-finansowy Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. należy ocenić jako bardzo dobry.

Stan funduszy własnych oraz zobowiązań i należności jako prawidłowy. Ewidencja księgowa w Spółdzielni prowadzona była w oparciu o program finansowo-księgowy MARHAL i opracowaną politykę rachunkowości.

W latach objętych lustracją Spółdzielnia nie miała obowiązku weryfikacji sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

Sprawozdania finansowe za lata 2020-2021 były weryfikowane przez Biegłych Rewidentów.

Sprawozdania finansowe za lata 2019-2021 zostały zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 11.06.2022 r. Wszystkie sprawozdania finansowe i sprawozdania Zarządu zostały przekazane do krajowego Rejestru Sądowego drogą elektroniczną.

W zakresie przestrzegania spółdzielczych zasad prawnych.

Jak wynika z przeprowadzonej lustracji i informacji zawartej w treści protokołu Spółdzielnia realizowała w praktyce idee spółdzielczych zasad prawnych.

W zakresie realizacji przepisów dotyczących ochrony danych osobowych.

Spółdzielnia posiada „Regulamin Ochrony Danych Osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Wschód” w Krakowie” uchwalony przez Zarząd Spółdzielni 07.06.2018 r.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz treści niniejszego listu polustracyjnego Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie stawia 3 następujące wnioski polustracyjne do realizacji przez organy Spółdzielni.

W zakresie podstaw prawnych i zakresu działania Spółdzielni.

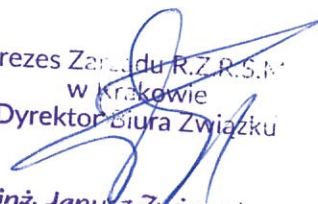
- 1). Wprowadzić zmiany do Statutu Spółdzielni w zakresie niezbędnych danych koniecznych do zamieszczenia w rejestrze członków Spółdzielni.
- 2). Należy uaktualnić „Regulamin wynagradzania pracowników” oraz „Regulamin wynagradzania członków Zarządu”.

W zakresie gospodarki finansowej.

- 3). Należy kontynuować działania w celu wyegzekwowania zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych od osób zalegających.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie dodatkowo informuje, że zgodnie z:

- art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego „Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych”.
- Art. 93 § 2 Prawa spółdzielczego „Zarząd obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni
- udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji”.
- Art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego „Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez radę nadzorczą najbliższemu walnemu zgromadzeniu”.

Prezes Zarządu R.Z.R.S.M.
w Krakowie
Dyrektor Biura Związku

mgr inż. Janusz Zwierzykowski

Z uwagi na obowiązek ochrony danych osobowych przed ich udostępnieniem nieupoważnionym osobom, w wypadku okazywania do wglądu treści przekazanych dokumentów z lustracji osobom trzecim, istnieje obowiązek anonimizacji (np. skutecznego zakreślenia czarnym markerem danych na udostępnianej kopii dokumentu) wszelkich danych osobowych, występujących w treści protokołu oraz listu polustracyjnego.

