

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SM „PODWAWELSKA” ZA OKRES OD 01 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2020 ROKU

Szanowni Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie,

rok 2020 był pierwszym rokiem, który obecna Rada Nadzorcza rozpoczęła pracę na podstawie przygotowanych przez siebie i zatwierdzonych: planu pracy Rady Nadzorczej, planów pracy poszczególnych komisji Rady Nadzorczej oraz przygotowanych przez Zarząd, ale zweryfikowanych i zatwierdzonych przez Radę: planu pracy Zarządu, planu remontów czy planu konserwacji.

W pierwszych miesiącach 2020 roku Rada Nadzorcza odbywała swoje posiedzenia w trybie stacjonarnym, tj. w siedzibie Spółdzielni przy ul. Komandosów 1, natomiast po ogłoszeniu przez rząd RP epidemii Covid-19 stosowne rozporządzenia wykluczyły możliwość spotykania się członkom Rady Nadzorczej w sposób stacjonarny. W marcu 2020 roku w trosce o zdrowie mieszkańców oraz w związku z obowiązującymi zakazami opuszczania mieszkań Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zawieszeniu cotygodniowych dyżurów członków Rady w siedzibie Spółdzielni oraz o realizacji swoich posiedzeń w trybie korespondencyjnym. Należy zwrócić tu szczególną uwagę na fakt, iż obowiązujące regulaminy w Spółdzielni, Statut czy inne wewnętrzne przepisy nie zawierały wytycznych jak w przypadku epidemii wirusa ma funkcjonować Spółdzielnia, jak mają być przygotowywane i przeprowadzane posiedzenia Rady oraz jak przeprowadzać głosowania nad uchwałami tak by zachować określone terminy oraz zapewnić by uchwały były podejmowane zgodnie z prawem i przepisami.

1. Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

Rada Nadzorcza (dalej: RN) Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie (dalej: SM) pełniła funkcję kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni w następującym składzie:

- Mateusz Czapla – Przewodniczący
- Paweł Piekarczyk - Zastępca Przewodniczącego
- Maria Skoczyńska-Puchała - Sekretarz
- Rafał Pawluś – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Teresa Łuźniak – członek
- Anna Dutka – członek
- Mieczysław Grzebieniowski – członek
- Michał Wilczyński – członek
- Piotr Kapron – członek

w trakcie roku 2020 nastąpiły następujące zmiany personalne w składzie Rady Nadzorczej:

- W dniu 10 grudnia 2020 roku Anna Dutka zrzekła się mandatu członka RN
Zgodnie z zastosowaniem par. 108 ust. 7 Statutu Spółdzielnia wystosowała zapytania o uczestnictwo w pracy RN do kandydatów, którzy kolejno otrzymali największą ilość głosów podczas Walnego Zgromadzenia, ale nie weszli do składu RN tj. Kazimierz Jurek – (w dniu 09.12.2020 roku odmówił przyjęcia mandatu), następnie Joanna Delsal (w dniu 14.12.2020 roku odmówiła przyjęcia mandatu), następnie Adam Konior – 34 głosy (w dniu 17.12.2020 roku potwierdził przyjęcie mandatu)

Rada Nadzorcza zakończyła okres sprawozdawczy w następującym składzie:

- Mateusz Czapla – Przewodniczący
- Paweł Piekarczyk - Zastępca Przewodniczącego
- Maria Skoczyńska-Puchała - Sekretarz
- Rafał Pawluś – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Teresa Łuźniak – członek
- Adam Konior – nowy członek w miejsce Anny Dutka
- Mieczysław Grzebieniowski – członek
- Michał Wilczyński – członek
- Piotr Kapron – członek

▪ Prezydium RN:

Przez cały okres sprawozdawczy Prezydium RN swoje zadania wykonywało w następującym składzie:

- Mateusz Czapla - Przewodniczący
- Paweł Piekarczyk - Zastępca Przewodniczącego
- Maria Skoczyńska-Puchała - Sekretarz
- Rafał Pawluś – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

▪ Komisje RN:

Przez cały okres sprawozdawczy komisje RN swoje zadania wykonywały w następujących składach:

▪ Komisja Rewizyjna RN:

- Rafał Pawluś - Przewodniczący Komisji
- Teresa Łuźniak – członek Komisji
- Piotr Kapron – członek Komisji

- Komisja Techniczna i Infrastruktury Osiedla RN:
Paweł Piekarz - Przewodniczący Komisji
Mieczysław Grzebieniowski – Zastępca Przewodniczącego Komisji
Maria Skoczyńska – Puchala - Sekretarz
Michał Wilczyński – członek Komisji
Mateusz Czapla – członek Komisji
Adam Konior – członek Komisji

- Komisja Społeczna RN:
Mieczysław Grzebieniowski – Przewodniczący Komisji
Maria Skoczyńska – Puchala – członek Komisji
Teresa Łuźniak – członek Komisji

- Komisja Regulaminowa RN:
Mateusz Czapla – Przewodniczący Komisji
Maria Skoczyńska – Puchala – członek Komisji
Michał Wilczyński – członek Komisji
Paweł Piekarz – członek Komisji
Rafał Pawluś – członek Komisji

2. Statutowy zakres działania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

Rada Nadzorcza realizowała swoje obowiązki statutowe m.in. poprzez pracę jej członków w poszczególnych komisjach problemowych. Wyniki prac poszczególnych Komisji omawiano na posiedzeniach Rady Nadzorczej, która na ich podstawie podejmowała uchwały i działania zgodne z zakresem kompetencyjnym określonym w Statucie SM oraz w Regulaminie pracy Rady Nadzorczej SM.

Zgodnie z zapisami Statutu SM par. 109 do w okresie sprawozdawczym do zakresu działania RN należało:

- uchwalanie planów gospodarczych;
- nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez SM jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez SM praw jej członków;
- przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
- podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania w nich;
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej SM;
- wybór i odwoływanie członków Zarządu;
- rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań gospodarczo-finansowych;
- podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między SM, a członkiem Zarządu
- uchwalanie regulaminów dotyczących:
 - zawierania umów dotyczących ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu oraz prawa do odrębnej własności
 - wynajmowania lokali użytkowych oraz korzystania z nich
 - przestrzegania spokoju i porządku domowego
 - tworzenia i gospodarowania funduszami SM
 - określania obowiązków SW i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń SM z członkami zwalnianymi lokalnie
 - rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych budowlanych
 - Zarządu oraz regulaminu określającego zasady wynagradzania Zarządu
 - określania zasad gospodarowania funduszem społeczno-kulturalnym
 - Innych określonych w Statucie SM

Ponadto innymi zadaniami RN w okresie sprawozdawczym było:

- uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale i garaże;
- ustalenie zasad prowadzenia i rozliczania kosztów inwestycji, zasad ustalania wysokości wkładów;
- zwoływanie Walnego Zgromadzenia w wypadkach określonych w Statucie SM;
- rozpatrywanie w trybie postępowania wewnątrz-spółdzielczego odwołań członków SM od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa;
- podejmowania uchwał w sprawie zawierania umów z biegłymi dla badań i analiz szczegółowych problemów;
- podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia wolnych środków finansowych SM;
- składanie sprawozdań ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu;

W okresie sprawozdawczym w 2020 roku RN odbyła 14 posiedzeń (w tym 10 w formie korespondencyjnej), dzięki którym podjęto łącznie 62 uchwały, w tym m.in:

- zatwierdzenie regulaminu udzielania zamówień na usługi, roboty budowlane i dostawy świadczone dla SM „Podwawelska”
- zmiana regulaminu Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej i Infrastruktury Osiedla;
- przydzielenie dodatkowych środków na opracowanie dokumentacji projektowej związanej z wyeliminowaniem zalewania piwnic w budynkach Komandosów 3, 5, 7, 9, 11;
- zmiana zapisów regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie remontów i konserwacji budynków i lokali;
- zwiększenie zakresu robót ujętych w Planie Remontów na rok 2020 (załącznik nr 4) o wykonanie izolacji pionowych na części powierzchni ściany fundamentowej w rejonie boksu garażowego w budynku przy ul. Słomianej 26;
- korekta Planu Remontów na rok 2020 w zakresie remontu suszarni Komandosów 2 kl. J, Komandosów 4 kl. A, C, K, Komandosów 9 kl. B
- korekta planu remontów - opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej (CCWU)
- korekta Planu Remontów na rok 2020 w zakresie zadaszania na wejściach Komandosów 3, 5, 7;
- zlecenie Zarządowi montażu skrzynek listowych Spółdzielni na klatkach schodowych;
- zlecenie Zarządowi przeprowadzenia ankiety w sprawie przedłużenia parkingu wewnętrznego przy budynku Komandosów 6
- brak zgody dla Zarządu na zwiększenie środków na remont wind Kapelanka 5 kl. A, B, Słomiana 19 kl. A, Słomiana 21 kl. A, B oraz zobowiązanie dla Zarządu by utrzymać kwoty określone przez wykonawcę przed wprowadzeniem okresu epidemii;

Oprócz opisanych powyżej działań RN podejmowała również uchwały związane z swoimi statutowymi czynnościami, m.in.

- analizy oraz przyjęcia sprawozdań finansowych Zarządu SM za każdy kwartał roku;
- analizy oraz przyjęcia sprawozdań pracy Zarządu SM za każdy kwartał roku;
- analizy oraz przyjęcia sprawozdań finansowych Zarządu SM za cały rok;
- analizy oraz przyjęcia sprawozdań pracy Zarządu SM za cały rok;
- analizy oraz przyjęcia sprawozdań pracy Kancelarii Radców Prawnych za rok 2019;
- przygotowanie oraz przyjęcie Planu Pracy Rady Nadzorczej na rok 2021;
- analizy oraz przyjęcia Ramowego Planu Pracy Zarządu SM na rok 2021;
- analizy oraz przyjęcia Planu Pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2021;
- analizy oraz przyjęcia Planu Pracy Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej i Infrastruktury Osiedla na rok 2021;
- przyjęcia Planu Gospodarczego na rok 2020;
- zatwierdzenia funduszu plac na rok 2021;
- zatwierdzenia do realizacji Planu Konserwacji budynków na rok 2021;
- zatwierdzenia do realizacji Planu Remontów na rok 2021;
- przyjmowania porządków obrad oraz protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej;

3. Przeprowadzone kontrole Spółdzielni Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

RN w okresie sprawozdawczym podejmowała również uchwały związane z działalnością kontrolną Rady:

- kontrola kosztów wykonania remontów altan śmietnikowych i komór zsykowych;
- kontrola umów i warunków technicznych na remont instalacji gazowych w latach 2016-2019;
- kontrola wyboru firmy dostarczającej usługę teleinformatyczną na potrzeby obsługi szlabanów;
- kontrola procesu przetargu, stanu realizacji, odbiorów technicznych robót oraz rozliczeń powykonawczych dotyczących wymiany domofonów analogowych na cyfrowe;

Wyniki poszczególnych kontroli dostępne są dla Państwa do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

4. Dodatkowe działania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

Rada Nadzorcza podejmowała również inne, dodatkowe uchwały, które nakreślały kierunek rozwoju SM oraz osiedla Podwawelskiego, m.in.:

- rozeznania możliwości montażu systemu fotowoltaicznego na terenie osiedla m.in. sprawdzenia możliwości montażu paneli fotowoltaicznych na osiedlu, rozeznania możliwości uzyskania dotacji dla Spółdzielni w tym zakresie, przygotowania analizy (na wniosek Rady Nadzorczej);

Zgodnie z zapisami Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego na Walnym Zgromadzeniu 28 maja 2011 roku, par. 11, członkowie RN pełnili cotygodniowe dyżury dla członków Spółdzielni.

5. Działania kadrowe Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

W 2020 roku Spółdzielnię zarządzali:

Prezes Główny

Janusz Kawalec – wybrany przez poprzedni skład RN, zatrudniony na podstawie umowy o pracę na czas określony do 31 sierpnia 2020 roku

W dniu 23 czerwca 2020 roku podczas posiedzenia Rada Nadzorcza uchwałą nr 34/2020 podjęła decyzję o przedłużeniu umowy o pracę Panu Januszowi Kawalcowi o kolejne 12 miesięcy tj. od 01 września 2020 do 31 sierpnia 2021 roku.

Decyzja o konieczności przedłużenia umowy o pracę Prezesowi Głównemu spowodowana była troską o ciągłość zarządzania Spółdzielnią w trudnym okresie epidemii. Rada Nadzorcza podejmując tą, niezmiernie trudną decyzję miała również na uwadze fakt, iż na terenie kraju obowiązywały ograniczenia spowodowane Covid-19 w związku z czym przeprowadzanie w Spółdzielni rekrutacji z kandydatami na to stanowisko mogłoby spowodować wzrost zachorowań wśród pracowników a później opóźnienia w obsłudze członków Spółdzielni. Istniało również duże ryzyko braku chętnych kandydatów na to stanowisko w niepewnym okresie spowodowanym epidemią.

Wiceprezes ds. technicznych

Rafał Gawron – wybrany przez poprzedni skład RN, zatrudniony na podstawie umowy o pracę na czas określony do 31 sierpnia 2021 roku

Wiceprezes – Główny Księgowy

Elżbieta Łapczyńska – zatrudniona na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony z kilkunastoletnim stażem pracy w Spółdzielni.

Pani Elżbieta Łapczyńska na ręce Przewodniczącego RN złożyła pisemną rezygnację z pracy w Spółdzielni z obowiązującym 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o przeprowadzeniu konkursu na to stanowisko, decyzja o organizacji konkursu została usankcjonowana uchwałą nr 36/2020 w dniu 30 czerwca 2020 roku. Rada Nadzorcza w trosce o rzetelny wybór właściwego kandydata na to stanowisko zobowiązała Spółdzielnię do przygotowania i zebrania ofert firm konsultingowych zajmujących się rekrutacjami pracowników, w ślad za tym w dniu 31 lipca 2020 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 41/2020, na mocy której wybrała firmę WORK & BUSINESS SOLUTIONS do przeprowadzenia rekrutacji na na stanowisko Wiceprezesa – Głównego Księgowego.

Jak wynikało z dokumentów w SM, poprzednia Rada Nadzorcza również korzystała z usług tej firmy podczas wyboru pozostałych członków Zarządu tj. Prezesa Głównego – Janusza Kawalca oraz Wiceprezesa ds. technicznych – Rafała Gawrona.

Pierwszy przeprowadzony konkurs na stanowisko Wiceprezesa – Głównego Księgowego pozostał bez rozstrzygnięcia, nikt nie złożył oferty oraz CV. Analizując przez Radę Nadzorczą ten stan rzeczy wyciągnięto następujące spostrzeżenia:

- trwający czas epidemii Covid-19 zdecydowanie nie sprzyjał do zmiany pracy dla potencjalnych kandydatów;
- uchwalony w 2018 roku przez poprzednią RN regulamin konkursu na członka Zarządu zdecydowanie odbiegał od ówczesnych standardów poszukiwania pracowników tj. nie pozwalał na wystawianie ogłoszeń o pracy w serwisach internetowych np. praca.pl czy pracuj.pl, nie określał możliwości wystawiania ogłoszeń w innych mediach społecznościowych, wskazywał, że dokumenty do konkursu takie jak: CV, list motywacyjny, referencje należało dostarczać wyłącznie w formie papierowej do siedziby SM zamiast drogą elektroniczną;
- kolejnym wnioskiem o zerowej frekwencji w konkursie była dosyć duża i burzliwa rotacja prezesów w Spółdzielni w latach wcześniejszych,

podczas kadencji poprzednich Rad Nadzorczych prezesi zmieniali się dość często, co wypracowało opinię w Krakowie o braku stabilności naszej Spółdzielni w kwestiach kadrowych;

Mając na uwadze wyniki pierwszego konkursu oraz wyciągnięte z niego wnioski, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o przeprowadzeniu drugiego konkursu. Rozszerzono wówczas zakres o możliwość wystawiania ogłoszeń w portalach rekrutacyjnych czy mediach społecznościowych, ułatwiono kandydatom możliwość składania dokumentów w postaci elektronicznej.

Drugi konkurs zakończył się jednym zgłoszeniem złożonym przez Pana Romana Węglarza. Wynikiem późniejszych rozmów z tym kandydatem był szereg uchwał Rady Nadzorczej:

- uchwała nr 54/2020, na mocy której z dniem 30 września 2020 roku RN odwołała Elżbietę Łapczyńską z funkcji członka Zarządu;
- uchwała nr 56/2020, na mocy której RN powołała Romana Węglarza na stanowisko Wiceprezesa Zarządu – Głównego Księgowego z dniem 01 listopada 2020 roku oraz podpisała umowę na okres próbnny 3 miesięcy (czyli do 31 stycznia 2021 roku).

Rada Nadzorcza co kwartał ma obowiązek określać wysokość premii dla członków Zarządu. Jest to ogólny nakaz określony w Regulaminie nagradzania członków Zarządu. Regulamin ten został opracowany przez wcześniejsze składy Rad Nadzorczych a każdy kwartał podlega ocenie każdego członka Zarządu. Maksymalna wysokość premii kwartalnej wynosi 20% wynagrodzenia zasadniczego.

Rada Nadzorcza przyznała następujące wysokości premii:

Janusz Kawalec:	1 kwartał: 18%,	2 kwartał: 17%,	3 kwartał: 12%,	4 kwartał: 10%,
Rafał Gawron:	1 kwartał: 18%,	2 kwartał: 15%,	3 kwartał: 15%,	4 kwartał: 10%,
Elżbieta Łapczyńska:	1 kwartał: 20%,	2 kwartał: 20%,	3 kwartał: 18%,	4 kwartał: nie dotyczy,
Roman Węglarz	1 kwartał: nie dotyczy,	2 kwartał: nie dotyczy,	3 kwartał: nie dotyczy,	4 kwartał: 20%

6. Lustracja Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” za lata 2016-2018.

W dniach 07 stycznia – 18 lutego 2020 roku Małopolski Związek Rewizyjny w Tarnowie przeprowadził lustrację Spółdzielni za lata 2016-2018 roku, kontrolowana była praca Spółdzielni, pracowników, poszczególnych działów, praca działającego Zarządu oraz poprzedniej RN. Zgodnie z art 93 par.4 ustawy Prawo spółdzielcze, Rada Nadzorcza jest zobowiązana do przedstawienia wniosków z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej. Mając na uwadze powyższe zobowiązania, w załączeniu do niniejszego sprawozdania dołączamy wnioski z przeprowadzonej lustracji.

7. Ocena działalności Zarządu o okresie sprawozdawczym.

Mając na uwadze stan pandemii Covid-19 na terenie Polski znaczna część działań pomiędzy Zarządem a RN odbywała się w trybie korespondencyjnym.

- w okresie sprawozdawczym w ocenie RN, Zarząd wykonywał swoje zadania w sposób dostateczny, co powodowało obniżanie premii kwartalnych przez RN;
- podejmowane przez RN uchwały były realizowane w terminie, choć zdarzały się wyraźne opóźnienia w ich realizacji;
- Plan Remontów na rok 2020 był realizowany terminowo;
- Zarząd realizował swoje zadania zgodnie z uchwalonym Planem Pracy Zarządu na rok 2020;
- w kontaktach osobistych, podczas korespondencji czy na posiedzeniach RN, miały miejsce chwilowe konflikty z strony Zarządu w kierunku Rady Nadzorczej, zdarzały się przypadki podważania kompetencji Rady Nadzorczej przez członków Zarządu;

8. Główne roboty budowlane w okresie sprawozdawczym.

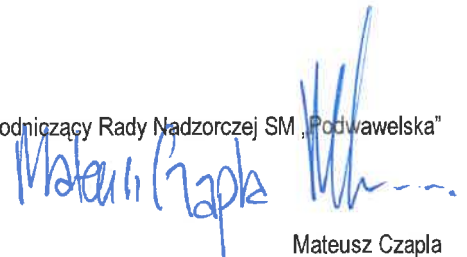
Zgodnie z Planem Remontów na rok 2020 zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą na osiedlu wykonano następujące, główne prace modernizacyjne:

- ułożenie płytek gresowych na klatkach schodowych (Komandosów 2, 3, 4, 10, 11, 12, 14, 16, 23 Słomiana 6, 9, 23)
- docieplenie ścian szczytowych (Komandosów 2, 3, 4, 6, 7, 10, 12, 15, 17, 19, Słomiana 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 20, 22, 24)
- montaż oświetlenia zewnętrznego typu LED na całym osiedlu
- wykonanie zadaszeń na wejściach do klatek schodowych (Komandosów 3, 5, 7)
- wymiana zabezpieczeń balkonów na półpiętrach budynków wysokich na stalowe siatki (Komandosów 9, 11, 23, 25, Słomiana 13, 15, 19, 21, 27, Kapelanka 3, 5)
- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na oświetlenie z czujnikiem ruchu (Komandosów 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 16, 17, 19, x 25, 27, Słomiana 1, 3, 5, 9, 13, 15, 19, 20, 22, 25, 27)
- wymiana drzwi wejściowych do piwnic (Komandosów 2, 4, 6, Słomiana 20)
- remont balkonów zewnętrznych (Słomiana 4, 6)
- czyszczenie i malowanie elewacji frontowej (Słomiana 5, 11)
- kompleksowy remont nawierzchni i miejsc postojowych (Komandosów 25, 27, Słomiana 19, 21, 23)
- wykonanie utwardzenia pod miejsca postojowej od strony terenów „Ogrodnika” oraz południowej (Słomiana 19)
- wykonanie wybiegu dla psów na osiedlu (Słomiana 19-27)
- wymiana zewnętrznych skrzynek gazowych na osiedlu
- wykonanie chodnika od strony ulicy Kapelanka (Kapelanka 3, 5)
- modernizacja elewacji pawilonu Słomiana 17

Niniejsze sprawozdanie zostało omówione przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” do dnia 10.05.2023 roku.

Mając na uwadze powyższe informacje Rada Nadzorcza stawia wniosek do wszystkich członków Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Podwawelska” w Krakowie za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

Przewodniczący Rady Nadzorczej SM „Podwawelska”



Mateusz Czaplak

załączniki:

1x wnioski z przeprowadzonej lustracji Spółdzielni za lata 2016-2018

MZRSM MAŁOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W TARNOWIE

www.mzrsm.pl

S.M. „PODWAWELSKA” 30-384 Kraków, ul. Komandosów 1		
Ldz. ...	1070	Podpis
Wpl. Dnia 17. 03. 2020		
P	GK	T
RN	RP	
Podpis		

ul. Sowińskiego 19, 33-100 TARNÓW

Firma audytorska nr 1460

Tarnów, dnia 10.03.2020 r.

RADA NADZORCZA I ZARZĄD SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PODWAWELSKA” W KRAKOWIE

W wyniku umowy nr 38/2019/LSN z dnia 09.09.2019r. zawartej pomiędzy Zarządem Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Podwawelska”, w dniach od 7 stycznia 2020 r. do 18 luty 2020 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 roku do 31.12.2018 roku, stosownie do postanowień art. 91-93 oraz 240 znowelizowanej ustawy Prawo spółdzielcze.

Sporządzony w wyniku lustracji protokół stanowi dokument publiczny i zgodnie z postanowieniami art.93 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze jest dokumentem jawnym dla członków Spółdzielni.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI (2013-2015)
- II. PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA
- III. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE
- IV. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH
- V. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE I ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW
- VI. PLANOWANIE DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ
- VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
- VIII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA
- IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-OŚWIATOWA
- X. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE
- XI. REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

Z przeprowadzonej lustracji sporządzono protokół, który po uprzednim podpisaniu przez osoby sporządzające oraz Zarząd, został w dwóch egzemplarzach pozostawiony w Spółdzielni celem wykorzystania

zapisów tegoż protokołu w dalszych pracach Zarządu i Rady. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień i oświadczeń złożonych przez członków Zarządu i podległych pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut i uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo – księgowo
- 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 całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Ustalenia zawarte w protokole pozwalają stwierdzić co następuje:

- W oparciu o przeprowadzone badanie lustratorzy stwierdzają, że działania Spółdzielni w okresie objętym lustracją nakierowane były na poprawę komfortu zamieszkiwania członków. Nie stwierdzono przypadków działań mających negatywne skutki finansowe dla Spółdzielni.
- W latach 2016-2018 podstawą działania Spółdzielni był Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 22.01.1991 r. W okresie objętym lustracją Statut nowelizowany był na podstawie uchwał nr 11/2016, 12/2016, 13/2016, 14/2016 i 15/2016 z dnia 11.06.2016 oraz 2/2018 z dnia 16.06.2018 r. Działalność Spółdzielni jest normowana również regulaminami i instrukcjami uchwalonymi przez odpowiednie organy Spółdzielni. Statut i regulaminy zawierają wszystkie najważniejsze postanowienia wynikające z ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, choć na skutek stale zmieniających się przepisów wymagają one dostosowania do aktualnej sytuacji prawnej.
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podwawelska” w Krakowie przestrzegała obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego w zakresie terminowego poddawania lustracji pełnej swej działalności.
- Poprzednia lustracja pełna przeprowadzona została przez lustratorów Krajowej Rady Spółdzielczej i obejmowała działalność Spółdzielni w latach 2013-2015. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z w/w lustracji Zarząd Krajowej Rady Spółdzielczej przekazał do realizacji 5 wniosków. Wnioski polustracyjne miały charakter szkoleniowo-instruktażowy i wskazywały, które obszary w Spółdzielni należy dostosować do zmieniających się przepisów prawnych. Analiza realizacji zaleceń polustracyjnych wskazuje, poza jednym niezrealizowanym, na ich realizację, bądź bieżące realizowanie.
- Organizacja wewnętrzna Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń. Obowiązująca struktura organizacyjna oraz wielkość zatrudnienia utrzymywała się na zbliżonym poziomie. Jednak rotacja pracowników spowodowała brak ciągłości informacyjnej oraz brak doświadczenia w pracy w spółdzielczości. Wobec faktu wymiany kadry pracowników w znacznej części w okresie 2018 i 2019 r. należy

zadbać o przeszkolenie i podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracowników w zakresie określonym zakresami czynności.

- Dokumentacja pracownicza jest kompletna. Listy obecności i kartoteki urlopowe prowadzone są na bieżąco. Spółdzielnia posiada również regulaminy wymagane przez ustawę Kodeks pracy.
- Dokumentacja płacowa prowadzona jest czytelnie i poprawnie. Spełnia również wymogi związane z przepisami podatku dochodowego od osób fizycznych i składek na ubezpieczenie społeczne. Zagadnienia związane z Bezpieczeństwem i Higieną Pracy oraz ochroną danych osobowych zlecone jest firmom zewnętrznym. Posiadana dokumentacja jest kompletna, zgodna z przepisami prawa. Wyznaczyła osoby mające uprawnienia dostępu do przetwarzanych zbiorów oraz administratora zabezpieczenia zbiorów. Akta pracownicze były właściwie archiwizowane i przechowywane.
- W okresie objętym lustracją działały wszystkie organy zarządzające i nadzorujące Spółdzielnię.
- Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Ważnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad, tryb i sposób podejmowanych uchwał.
- Rada Nadzorcza, zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, ponadto zdarzały się przypadki przekraczania kompetencji.

Rada Nadzorcza ma obowiązek kontrolować i nadzorować działalność Spółdzielni, czuwać nad pracą Zarządu, korygować nieprawidłowości. Na podstawie skontrolowanej dokumentacji z prac Rady Nadzorczej, ustalono, że oprócz funkcji kontrolnej Rada Nadzorcza Spółdzielni sprawowała funkcję zarządczą.

Sposób dokumentowania działania Rady Nadzorczej jest zgodny z prawem, wątpliwość nasuwa jedynie zasadność obszerności zapisów protokołów, co podnosiła już poprzednia lustracja oraz okres sprawozdawczy z działalności Rady, który powinien być zgodny z rokiem kalendarzowym.

- W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, skupiając się na sprawach wynikających z aktualnych potrzeb, realizując zadania statutowe i gospodarcze Spółdzielni. Do pracy Zarządu, w tym realizacji podjętych zadań, aktywności w zakresie zabezpieczania bieżącej działalności Spółdzielni zgodnej z oczekiwaniami członków, lustracja nie wnosi uwag.

Udokumentowanie pracy wszystkich organów prowadzone jest prawidłowo. Decyzje i uchwały podejmowane były przy udziale wymaganego quorum.

- Analiza zagadnień członkowsko-mieszkaniowych wykazała poprawność działania Zarządu w tym zakresie. Przestrzegane były kompetencje organów Spółdzielni i terminy, w zakresie przyjęć na członków oraz ich skreślenia, czy też wykreślenia. Uchwały w tym zakresie były podejmowane właściwie, zawierały uzasadnienie i pouczenie członka o trybie odwoławczym. W ocenie lustracji należy pozytywnie ocenić działania Spółdzielni z zakresu prowadzenia zagadnień członkowsko-mieszkaniowych.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały konieczność zweryfikowania zawartości tezek członkowskich Spółdzielni i dostosowania do przepisów RODO. Spółdzielnia prowadziła wymagane przepisami prawa rejestry w sposób prawidłowy. Cała dokumentacja członkowsko-mieszkaniowa przechowywana była w sposób zgodny z przepisami RODO. Zarząd Spółdzielni na bieżąco realizował wnioski o wyodrębnienie własności lokali, przyjmował w poczet członków oraz dokonywał zmian w rejestrze członków Spółdzielni.

- Działalność statutowa Spółdzielni była planowana. W latach objętych lustracją sporządzane były przez Zarząd i przedstawiane Radzie Nadzorczej okresowe informacje i analizy z realizacji planów gospodarczych i remontów. Plany te były kompleksowe, ujmowały przychody i koszty wszystkich rodzajów działalności Spółdzielni, a w zakresie remontów opracowywane były w układzie rzeczowym i finansowym. Procedury uchwalania planów były przestrzegane. Okresowo przedkładano również informacje o wysokości zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych. Przedkładane informacje i analizy były przedmiotem posiedzeń Rady Nadzorczej. W oparciu o zapisy w protokołach Rady Nadzorczej, stwierdzić można, iż w latach 2017-2018 Rada podejmowała uchwały dotyczące przyjęcia bądź odrzucenia sprawozdań okresowych Zarządu z realizacji planów gospodarczych.
- Walne Zgromadzenie w badanym okresie nie dokonywało zmian kierunków rozwoju spółdzielni.
- Uchwały w sprawie sposobu przeznaczenia nadwyżki bilansowej były poprawnie zredagowane.
- Z ustaleń lustracji wynika, że stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany. Zastrzeżeń nie budzi także sposób realizacji wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali.
- Wszystkie budynki Spółdzielni posiadają prowadzone książki obiektu budowlanego. Przeglądy okresowe są wykonywane w odniesieniu do wymogów art. 62 Ustawy Prawo budowlane. W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia prowadziła wiele prac modernizacyjnych i remontowych - lustracja działania te ocenia pozytywnie.
- W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej kubaturowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
- Prowadzona działalność społeczno-kulturalna polegała na: utrzymywaniu w zasobach Spółdzielni „klubu seniora”, przekazywaniu do zasobów bibliotecznych nowych książek, przyznawaniu zapomóg finansowych. Członkowie Spółdzielni nie ponosili w okresie objętym lustracją opłat z tytułu działalności społecznej, oświatowo- kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię. Finansowanie tej działalności odbywało się w ramach podziału nadwyżki bilansowej.
- W okresie objętym lustracją ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Politykę Rachunkowości, która jest dostosowana do Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości i zmiany ustawy o rachunkowości. Poprawność w prowadzeniu ksiąg rachunkowych uwzględnia charakter prowadzonej działalności i zachowanie ciągłości. Służby księgowo prawidłowo i rzetelnie prezentowały sytuację majątkową i finansową Spółdzielni.
- Sporządzone sprawozdania finansowe za lata 2017-2018 nie były zatwierdzane przez Radę Nadzorczą przed przedłożeniem ich pod obrady Walnemu Zgromadzeniu. W czasie obrad WZ Sprawozdania te podlegały zatwierdzeniu. Zarząd przekazywał zatwierdzone Sprawozdania do KRS i Urzędu Skarbowego z zachowaniem terminów wynikających z odrębnych przepisów.
- Według stanu na koniec 2018 roku zaległości z tytułu opłat za używanie lokali:
 - mieszkalnych wyniosły 848,00 tys. zł co stanowi 5,29% rocznego wymiaru opłat od tych lokali
 - użytkowych wyniosły 612,00 tys. zł co stanowi 14,81% rocznego wymiaru opłat od tych lokali
 Należy również zauważyć, że zadłużenie czynszowe w okresie objętym lustracją zmniejszyło się na lokalach mieszkalnych z 6,05% do 5,29%, co jest efektem prowadzonej przez Spółdzielnię polityki windykacji zaległości.
- Sytuację finansową i majątkową Spółdzielni charakteryzują pozytywne wskaźniki ekonomiczne, wynikające z danych zawartych w bilansach.

W tutejszej Spółdzielni działalność gospodarcza w okresie objętym lustracją dotyczyła dzierżawy terenu, powierzchni reklamowych, wynajmu lokali użytkowych, drobnych usług, operacji dotyczących pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych oraz przychodów finansowych.


- Na sytuację finansową wpłynęły wygenerowane wyniki w postaci nadwyżki bilansowej netto. O sposobie podziału osiągniętej nadwyżki bilansowej decydowało Walne Zgromadzenie.
- Wynik finansowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie został zaprezentowany na ogólnych zasadach z uwzględnieniem art.17 ust.1 pkt 4f, 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 865 z późn. zm.) oraz art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych – tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 845 z późn. zm.).
- W Spółdzielni koszty ogólne rozlicza się zgodnie z zapisami w polityce rachunkowości.
- W Spółdzielni koszty eksploatacyjne jak i przychody ewidencjonowano zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z podziałem na nieruchomości.
- Wysokość opłat była kalkulowana w planach kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które podlegały zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
- Zawiadomienia o zmianie opłat następowały w formie pisemnej. Przestrzegano 3-miesięcznego terminu dla opłat zależnych i 14-dniowego dla opłat niezależnych (art.4 ust.7,7¹u.sm).

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie przekazuje następujące wnioski polustracyjne z lustracji pełnej za lata 2016–2018 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie:

1. Z uwagi na zmiany przepisów regulujących działalność Spółdzielni, przepisy prawa budowlanego, normy i standardy branżowe oraz uwagi zawarte w wyrokach Sądu Najwyższego, Naczelnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych oraz Sądów Powszechnych a także stanowisk Ministra właściwego do spraw budownictwa mieszkaniowego dokonać przeglądu Statutu i funkcjonujących w Spółdzielni regulaminów w celu dostosowania ich do zmieniających się warunków prowadzenia działalności (regulaminy zbędne wycofać z obrotu prawnego). (str. 8, 9, 10, 21, 22, 24, 25, 26, 34, 55, 56, 57, 58, 64 protokołu)
2. Celem porównywalności przestrzegać jednolitego okresu sprawozdawczego organów Spółdzielni (str. 22 protokołu)
3. W bieżącej pracy organów spółdzielni przestrzegać podziału kompetencji zgodnie z przepisami ustaw spółdzielczych (str. 19-24 protokołu), realizować zadania przypisane poszczególnym organom zgodnie z zapisami w Statucie i ustawach regulujących działalność spółdzielni.(str. 33 protokołu).
4. Dostosować zawartość teczek członkowskich do wymogów RODO (str. 29 protokołu)
5. W miarę możliwości egzekwować od użytkowników lokali wykonywanie zaleceń wydanych w czasie kontroli okresowych prowadzonych na podstawie art. 62 ustawy Prawo budowlane (str. 47 protokołu).
6. Założyć książkę kontroli placów zabaw (str. 52 protokołu)

Zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 znowelizowanej ustawy Prawo spółdzielcze:

- Rada Nadzorcza zobowiązana jest przedstawić wnioski z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu;

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINATEM
05.06.2023


- Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest corocznie przekazywać informację o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację tj. Małopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie oraz Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni;
- Protokół lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym. Zgodnie z art. 8¹ członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymać kopię protokołu lustracji i wniosków z niej wynikających. Koszty sporządzenia kopii pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wniosek o sporządzenie kopii winien być złożony na piśmie.

Za Zarząd
Małopolskiego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych

PEŁNOMOCCNIK ZARZĄDU
ZWIĄZKU
mgr Renata Panek-Rajska

Z... REZESA
ds. lustracji spółdzielni mieszkaniowych
mgr Renata Panek-Rajska