

# SPRAWOZDANIE

Z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni

Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie

Za okres od 06.09.2017 do 10.05.2018

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna pracowała początkowo w następującym składzie:

- Marcin Stelmaszyński- Przewodniczący
- Katarzyna Komendarek- Wiceprzewodniczący
- Stefan Bogucki
- Krzysztof Płochocki
- Marek Owsianko
- Marek Snopiński
- Ireneusz Grala
- Tomasz Gajc
- Urszula Szulc
- Magdalena Koszada- Trzeszczkowska
- Aleksander Miklaszewski
- Michał Kapusta
- Ryszard Janikowski

W ciągu roku sprawozdawczego w składzie Komisji Rewizyjnej zaszły zmiany personalne w związku z rezygnacją z pełnienia funkcji.

Na dzień składania sprawozdania Komisja Rewizyjna pracuje w składzie:

- Marcin Stelmaszyński- Przewodniczący
- Katarzyna Komendarek- Wiceprzewodniczący
- Krzysztof Płochocki
- Marek Owsianko
- Ireneusz Grala
- Tomasz Gajc
- Magdalena Koszada- Trzeszczkowska
- Aleksander Miklaszewski
- Michał Kapusta
- Ryszard Janikowski

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła posiedzenia w dniach: 06.09.2017, 06.11.2017, 19.12.2017, 17.01.2018, 25.01.2018, 08.02.2018, 15.03.2018, 19.04.2018.

Na pierwszym posiedzeniu Komisja zajęła się sprawą Prowadzenia Działalności Gospodarczej noszącej znamiona Konkurencyjnej do działalności Spółdzielni, członka zarządu Pani Doroty Doloty. W wyniku prac powołano

komisje weryfikacyjną, której celem było poddanie weryfikacji dokumentacji finansowej prowadzonej przez Panią Dorotę Dolotę działalności gospodarczej. Komisja weryfikacyjna prowadziła prace w składzie: Katarzyna Komandarek, Krzysztof Płochocki, Ireneusz Grała. W raporcie po weryfikacyjnym nie wykazano, by Pani Dorota Dolota prowadziła działalność konkurencyjną do działalności Spółdzielni.

Na kolejnych posiedzeniach komisja dokonywała prób zatwierdzenia szczegółowego planu Prac Komisji Rewizyjnej oraz rozpoczynała realizację poszczególnych punktów, co do zasadności których nie miała wątpliwości.

Kolejnym etapem prac była Kontrola funkcjonujących umów najmu lokali usługowych oraz miejsc postojowych pozostających w zasobach Spółdzielni, ze szczególnym uwzględnieniem należności przeterminowanych.

W trakcie kontroli na posiedzeniu Komisji uczestniczyli zaproszeni Przedstawiciele Spółdzielni: Dolota Dorota- Główna Księgowa, Szewczyk Grażyna- zastępca Głównego Księgowego, Joanna Szymaniak- Specjalista ds. członkowsko- mieszkaniowych, Ewa Księżopolska- Specjalista ds. Rozliczeń, Agata Markowiak- Administrator zasobów mieszkaniowych.

Na posiedzeniu zaproszeni goście wyczerpująco odpowiadali na zadawane pytania Członków Komisji Rewizyjnej. Kontrola Parkingów oraz Lokali Usługowych nie wykazała uchybień. W trakcie kontroli wykazano, że nie wszystkie miejsca parkingowe są wynajęte i podjęto decyzję o wywieszeniu ogłoszeń na klatkach schodowych o możliwości wynajęcia miejsc postojowych.

Poproszono również przedstawicieli Spółdzielni o wystąpienie do Zarządu Parkingu o wykonywaniu swoich obowiązków w zakresie przygotowywania okresowych sprawozdań.

Należności przeterminowane są monitorowane przez Panią Ewę Księżopolską, gdzie windykacja miękka polegająca na wystaniu monitu w zupełności wystarcza, by należność przeterminowana została uregulowana.

W przypadku najmu lokali usługowych kwestie należności monitoruje Pani Beata Kołaczyńska. Tu podobnie jak w przypadku parkingów stosuje się miękka windykację, która jest skuteczna.

Nowe umowy najmu zabezpieczone są kaucjami gwarancyjnymi wynoszącymi równowartość trzech miesięcznych czynszów co według członków Komisji Rewizyjnej jest dobrym i skutecznym zabezpieczeniem.

Wykazane przeterminowania dotyczy starych umów najmu, gdzie konieczne było utworzenie odpisów aktualizujących należności. Przedawnione należności są monitorowane w celu uniknięcia przedawnienia.

Na kolejnym posiedzeniu dokonano Kontroli przetargów na roboty remontowo budowlane, które odbyły się w drugim półroczu roku 2017. Na podstawie sprawozdania z przetargów w 2017 r stwierdzono, że w pierwszym półroczu nie odbył się żaden przetarg.

Przetargi będące przedmiotem kontroli:





Remont ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż budynku przy ulicy Rozłogi 2, Siemiatyckiej 1,

Wykonanie regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynku Rozłogi 7, Rozłogi 4

W posiedzeniu Komisji uczestniczyli przedstawiciele Spółdzielni: Zbigniew Gaca-Richter- Prezes Zarządu, Dorota Dolota- Główna Księgowa, Grażyna Szewczyk- Zastępca Głównego Księgowego, Małgorzata Galińska.

Na posiedzeniu członkowie Komisji Rewizyjnej nie stwierdzili uchybień w realizacji przetargów zgodnie z obowiązującymi Aktami Prawnymi tj Regulamin „Zasady Organizacyjne zlecenia Prac Remontowych w SM „Lazurowa” uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 30.05.2005 uchwałą nr 13/2015 oraz Regulamin „Zasady Organizacyjne zlecenia Prac Remontowych w SM „Lazurowa” uchwalonym przez Walne Zgromadzenie w dniu 10.06.2017 uchwałą nr 16/2017.

Komisja Rewizyjna w celu zgłębienia zagadnień w zakresie dokumentacji przetargowej postanowiła powołać komisję składającą się z 3 osób, których celem będzie zapoznanie się z całościową dokumentacją. Do prac w komisji wybrano: Katarzyna Komendarek, Krzysztof Płochocki, Ireneusz Grala.

Protokół z prac został przedstawiony na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej bez uwag.

Wykonawca przystępujący do realizacji prac zobligowany jest do uiszczenia kaucji w postaci gotówki, czeków, gwarancji bankowych dobrego wykonania umowy i gwarancyjna wynoszącą do 5% wartości kontraktu. Środki gromadzone są na r-ku bankowym i rozliczane po ustaniu umowy.

Komisja Rewizyjna na posiedzeniach dokonywała również okresowych przeglądów sprawozdań finansowych planów rzeczowo- finansowych, sprawozdań Zarządu.

W dniu 08.02.2018 szczegółowo, w obecności Członków Zarządu oraz Przedstawicieli Spółdzielni szczegółowo omówiono plan rzeczowo finansowy za rok 2017 oraz zatwierdzono plan rzeczowo- finansowy na rok 2018 dla SM „Lazurowa”.

W trakcie dyskusji nad planem, a realizacją ustalono, że na przedstawiony na wolnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni projekt planu ma charakter podglądowy, gdyż na rok wcześniej nie jest możliwe oszacowanie wszystkich kosztów wykonania prac, dlatego też projekt planu przedstawiony na wolnym zgromadzeniu nazywany jest- Założenia do planu rzeczowo- finansowego remontów i pełni funkcję akceptacji (zgody) Walnego Zgromadzenia na konkretne prace remontowe i tak założenia do planu rzeczowo- finansowego remontów za rok 2017 były przedstawiane na Walnym Zgromadzeniu jeszcze w roku 2016. Dlatego prezentowane kwoty na WZ są różne od faktycznie poniesionych.

Pani Dorota Dolota- Główna Księgowa i Członek Zarządu udzieliła również wyczerpujących odpowiedzi na temat konkretnych pozycji:

24 – usługi transportowe- przewozy większej ilości np. woda, materiały wielkogabarytowe, sól, znaki drogowe itp.



9 – pozostałe wydatki Rady Nadzorczej. Pani Dorota Dolota poinformowała, że w tej pozycji księgowane są wydatki na ciastka, wodę, część materiałów biurowych.

10- koszty WZ, w tej pozycji są koszty wynajmu Sali, nagłośnienia, obsługi, ochrony, materiały, czytniki, protokoły, kanapki.

20 – obsługa prawna koszt obsługi prawnej to 4 500,00 zł.

31 – Windykacja są tu koszty KRD, wypisy sądowe, znaczki pocztowe. Po rezygnacji z KRD kwota ta w roku 2018 obniżyła się do kwoty 6 000,00 zł.

29 – wyposażenie biura a pozycja 34 - inne biuro księgowane są wydatki na: kalkulatory, długopisy, papier ksero itp. natomiast w pozycji inne biuro księgowane są koszty materiałów do utrzymania czystości w biurze, mydło, papier toaletowy oraz rzeczy nieprzewidziane np. tablica magnetyczna, teczki członków, tablica informacyjna itp.

12 – materiały czystościowe- księgowane są tu koszty materiałów i środków do utrzymania czystości w budynkach (materiały do pracy dozorców).

Komisja zwróciła uwagę, by w planie rzeczowo- finansowym wpisywane były adresy nieruchomości, na których będą dokonywane prace.

Na kolejnym posiedzeniu Komisji Rewizyjnej zajęliśmy się zagadnieniami Rejestru członków spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem zasad przyjęcia w poczet członków oraz ustania członkostwa.

W posiedzeniu udział brali dodatkowo: Gaca-Richter Zbigniew (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”), Beata Cieślik (Specjalista ds. obsługi organów statutowych i biura Zarządu), Jolanta Szymaniak (Specjalista ds. członkowsko-mieszkaniowych).

Omawianie tego punktu zostało połączone z Analizą uchwał Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w okresie od 09.06.2017, gdyż jak zauważono zdecydowana większość uchwał dotyczyła Przyjęcia w poczet członków.

Ustalono, że od dnia 09.09.2017 r. weszła w życie nowelizacja Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która zupełnie zmieniła zasady przyjmowania w poczet członków. Przed wejściem tej ustawy w życie, właściciel mieszkania lub posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania, żeby stać się członkiem musiał wypełnić deklarację członkowską oraz dokonać stosownej opłaty. Opłaty te były ustalane na początku roku przez Zarząd Spółdzielni (zgodnie z obowiązującymi w kraju wytycznymi). Deklaracja była przedstawiana na posiedzeniu Zarządu, na którym Zarząd podejmował Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni. Członkiem spółdzielni mógł zostać małżonek członka spółdzielni nawet jeśli nie posiadał prawa do lokalu.

Od 9 września 2017 r. członkiem spółdzielni zostaje każdy kto ma spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, natomiast deklarację członkowską wypełnia tylko i wyłącznie właściciel mieszkania, który ma prawo odrębnej własności lokalu. Po przesłaniu przez notariusza do Spółdzielni aktu notarialnego lub też poświadczenia dziedziczenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu osoba, która nabyła prawo do lokalu zgłaszała się do spółdzielni celem wypełnienia deklaracji członkowskiej, lub pisemnie była informowana o



możliwości przyjęcia się w poczet członków. Obecnie po otrzymaniu dokumentów nabycia praw do lokalu osoba taka zostaje z automatu wpisana do rejestru członków. Mimo, że ustawa nie wskazuje obowiązku informowania tej osoby o fakcie przyjęcia jej w poczet członków, to jako Spółdzielnia taką informację wysyłamy podając numer z jakim została zarejestrowana w Rejestrze Członków Spółdzielni.

Przed nowelizacją Ustawy na podstawie dokumentów: aktu zgonu, poświadczenia dziedziczenia, aktu darowizny lub sprzedaży był sporządzony wniosek na Zarząd o wykreślenie osoby z Rejestru Członków a po zatwierdzeniu wniosku przez Zarząd Spółdzielnia wykreślała daną osobę z Rejestru Członków. Od 9 września 2017 r. Ustalono, że na podstawie w/w dokumentów informuje wnioskiem Zarząd o wykreśleniu osoby z Rejestru Członków Spółdzielni. Osoba nieżyjąca zostaje skreślona z Rejestru Członków Spółdzielni z dniem zgonu a nie z dniem otrzymania informacji o zgonie. Wyjaśniono, że zarówno Ustawa jak i Statut spółdzielni mówi, że przyjęcie w poczet członków musi się odbyć na podstawie Uchwały Zarządu natomiast ustanie członkostwa nie musi być w formie Uchwały a wystarczy wniosek.

Członkowie Komisji Rewizyjnej przeglądając przygotowane dokumenty stwierdzili, że dokumenty prowadzone są w sposób bardzo dokładny i takie prowadzenie akt wymaga olbrzymiej pracy. Wystąpiono z wnioskiem o nagrodę dla Pani Jolanty Szymaniak za ponadprzeciętną realizację zadań w zakresie dokumentacji.

Na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej dnia 19.04.2018 omawiane były następujące zagadnienia:

- Omówienie i przyjęcie Sprawozdania z Działalności Zarządu za rok 2017
- Omówienie i przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017 rok (wraz ze sprawozdaniem i raportem niezależnego biegłego rewidenta
- Omówienie i przyjęcie założeń do Planu Gospodarczo- Finansowego Spółdzielni na 2019 rok ( w tym plan remontów)
- Omówienie i przyjęcie zmian w statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

W posiedzeniu udział poza członkami Komisji Rewizyjnej brali:

Pan Zbigniew Gaca-Richter - Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Pani Dorota Dolota- Główna Księgowa i Członek Zarządu

Pan Prezes Zarządu szczegółowo omówił Sprawozdanie z Działalności Zarządu za rok 2017. Członkowie Komisji Rewizyjnej otrzymali również wyczerpujące odpowiedzi w zakresie remontów i planów Zarządu na kolejny rok sprawozdawczy.

Omówienie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem i raportem biegłego Rewidenta zajęła się Pani Dorota Dolota- Główna Księgowa. Przygotowane sprawozdania było bardzo szczegółowe, co również zostało potwierdzone przez biegłego Rewidenta. Biegły Rewident nie wniósł uwag w swoim sprawozdaniu co do przygotowanego Sprawozdania Finansowego przygotowanego przez Spółdzielnię. Jako Komisja Rewizyjna nie wnosiliśmy swoich uwag.

Środki finansowe wykazane po stronie aktywów znajdują odzwierciedlenie na r-kach Bankowych Spółdzielni. Zobowiązania finansowe długoterminowe wykazane na koniec roku 2017 wynikają z ewidencji księgowej i dotyczą wpłat na inwestycje rozpoczęte- zadania inwestycyjne „Lazurowe Ogrody” w tym:

- na lokale mieszkaniowe 41.482 tys PLN
- na lokale użytkowe 734 tys PLN
- miejsca postojowe 4,16 tys PLN
- gwarancji z tytułu wykonywania prac remontowych 425 tys PLN
- kaucje lokali użytkowych 190 tys PLN
- kaucje na miejsca postojowe 34,70 tys PLN

Następnie omówiono i przyjęto założenia do Planu Gospodarczo-Finansowego Spółdzielni na 2019 rok ( w tym plan remontów), bez uwag.

Omówiono również zmiany w statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Przewodniczący Komisji statutowej Pan Ryszard Janikowski zreferował członkom Komisji oraz zaproszonym gościom wyniki prac Komisji. Komisja stoi na stanowisku, że prace nad statusem zostały rozpoczęte i będą trwały do dokonania wszystkich zmian w związku z planowanymi zmianami Ustawy o Spółdzielniach. Zaproponowany Statut wprowadza tylko zmiany mające na celu spełnić wymagania Ustawodawcy.

Sprawozdanie sporządził

Marcin Stelmaszyński

*Stelmaszyński Marcin*

*Magdalena Korzoga - Trzenkowska,*

*Małgorzata Juszczak*

*Ryszard Janikowski*

*Michał Kopysta*