

PROTOKÓŁ

Z LUSTRACJI PEŁNEJ DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„MIGDAŁOWA”
W WARSZAWIE UL. LANCIEGO 7

Za okres 2016 – 30.06.2019

Warszawa listopad 2019r.

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej

„MIGDAŁOWA”

z siedzibą w Warszawie 02-792 ul. Lanciego 7

I. INFORMACJE WSTĘPNE

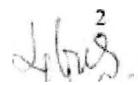
1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” z siedzibą przy ul. Lanciego 7 w Warszawie wpisana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000611650. Naczelnik Urzędu Skarbowego nadał Spółdzielni numer identyfikacji podatkowej w brzmieniu: 9512410711 a Główny Urząd Statystyczny nadał numer statystyczny Spółdzielni: 364160517
2. Lustracja Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 30.09.2019r z przerwami do 15.11.2019r. przez Zofię Frodyma legitymująca się uprawnieniami nr 4796/02 nadanymi przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie. Upoważnienie do przeprowadzenia lustracji zostało wystawione w dniu 11.09.2019r. przez Krajową Radę Spółdzielczą z siedzibą w Warszawie ul. Jasna 1.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” w Warszawie nie jest zrzeszona w Krajowej Radzie Spółdzielczej. Organem zarządzającym lustracją jest Krajowa Rada Spółdzielcza na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018r.poz.1285ze zmianami)
4. Lustracja objęła całokształt działalności Spółdzielni za okres od początku działalności Spółdzielni to jest od 27.02.2016r. do 30.06.2019r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” zgodnie z prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28.01.2016r. powstała z podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie poprzez wydzielenie z niej zasobów obejmujących członków Spółdzielni, zamieszkałych lub dysponujących prawami do lokali mieszkalnych lub prawami do garaży, znajdujących się w budynkach nr 7; 7A i 7B przy ulicy Lanciego w Warszawie.

W dniu 27.02.2016r w trybie Art. 109 Prawa Spółdzielczego odbyło się Zebranie, na którym członkowie przechodzący do nowej Spółdzielni uchwalili jej Statut, oraz wybrali pierwsze władze.

Spółdzielnia realizuje postanowienia art.91§1 Prawa spółdzielczego, który zobowiązuje ją do przeprowadzenia lustracji raz na trzy lata.

5. Podstawy prawne lustracji stanowi: ustawa Prawo Spółdzielcze, Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych, upoważnienie wskazane w ust.2 i umowa wskazana w ust.3.
6. Przedmiotem lustracji było badanie całokształtu działalności Spółdzielni, w tym:



1. Organizacja Spółdzielni

- ✓ statut i wewnętrzny system normatywny,
- ✓ działalność organów samorządowych,
 - Walne Zgromadzenie
 - Rada Nadzorcza
 - Zarząd
- ✓ organizacja wewnętrzna

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami

4. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi

- ✓ stan ilościowy, techniczny zasobów mieszkaniowych,
- ✓ koszty, przychody i wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- ✓ terminowość wnoszenia opłat,
- ✓ umowy o usługi komunalne i ich realizacja

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

- ✓ ustalanie potrzeb remontowych,
- ✓ finansowanie remontów i wykonawstwo robót remontowych,

6. Gospodarka finansowa

- ✓ podstawy normatywne gospodarki finansowe,
- ✓ stan funduszy,
- ✓ koszty ogólne Spółdzielni,
- ✓ efektywność gospodarki finansowej,
- ✓ kompletność sprawozdań finansowych

Celem lustracji, zgodnie z art. 91 § 2 prawa spółdzielczego było badanie pod względem

1. **legalności działania** (zgodności) z obowiązującymi przepisami prawa, statutu, regulaminami, uchwałami organów statutowych Spółdzielni,
2. **gospodarności** tj. celowego i oszczędnego dysponowania środkami finansowymi na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni oraz wykazywaniu należytej dbałości o zabezpieczenie majątku,
3. **rzetelnosci** tj. dokumentowania czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia zawarte w niniejszym protokole wynikają z treści przedłożonych w trakcie lustracji dokumentów oraz wyjaśnień składanych przez:

Panią Sosnowską Marzenę, Ewę
Panią Agnieszkę Grabowską

- Prezesa Zarządu Spółdzielni
- Księgową Spółdzielni

oraz wizytacji osiedla w terenie.

Główną podstawą ustaleń były:



3
Lubuska KSE

- 1) Statut, regulaminy i inne wewnętrzne przepisy regulujące działalność Spółdzielni.
- 2) uchwały organów Spółdzielni.
- 3) protokoły organów Spółdzielni.
- 4) sprawozdania z działalności Zarządu, Rady Nadzorczej.
- 5) sprawozdania finansowe Spółdzielni.
- 6) umowy z dostawcami usług.
- 7) dokumentacja członkowska.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną i wrywkową.

W dniu 30.09.2016r odbyło się spotkanie lustratorki z Prezesem Zarządu Spółdzielni Panią Sosnowską Marzeną na którym omówiono zakres i tematykę badań lustracyjnych.

W czasie spotkania poproszono o powiadomienie Przewodniczącej Rady Nadzorczej Spółdzielni o fakcie rozpoczęcia czynności lustracyjnych.

Lustrację wpisano do książki kontroli Spółdzielni pod numerem 1./2019 założonej w trakcie lustracji.

W dniu 05.11.2019r. odbyło się spotkanie z Przewodniczącą Rady Nadzorczej Spółdzielni Panią Dąbrowską Krystyną, której przedstawiono zakres przeprowadzanej kontroli.

Spółdzielnia wnosi roczne składki do Krajowej Rady Spółdzielczej z siedzibą w Warszawie w wysokości 550 zł.

II. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

1. Podstawą działalności Spółdzielni jest Ustawa Prawo Spółdzielcze, Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz inne Ustawy, a także zarejestrowany Statut Spółdzielni i uchwalone na jego podstawie regulaminy.

2. Na podstawie odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców stwierdzono, że w dniu 07.04.2016r., na wniosek Spółdzielni Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS dokonał wpisu Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000611650.

Zgodnie z wymogami ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym dokonano wpisu Organu do reprezentacji Spółdzielni i Organu nadzoru.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni uprawniony jest Prezes Zarządu Spółdzielni. Tym samym Spółdzielnia dopełniła obowiązek wynikający z art. 7 i 7a ustawy „Przepisy wprowadzające ustawę o KRS, w terminie określonym w art.8 ust.1 ustawy (Dz.U. z 1997r. Nr 121 poz.769 z późn. zm.)

3. Z przedstawionego lustratorowi odpisu pełnego z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 29.10.2019r. wynika, że zawiera on wszystkie zmiany zgłoszone przez Spółdzielnię do dnia 13.09.2019r. w tym: zmiany w rejestrze, zmiany statutu wprowadzane:27.02.2016r. – 19.06.2019r. oraz zatwierdzenia przez najwyższy organ Spółdzielni sprawozdań finansowych za lata objęte lustracją tj. 2016 – 2018.

W latach objętych badaniem lustracyjnym występowały zdarzenia uzasadniające konieczność wprowadzania zmian w KRS.

Odpis pełny z KRS z dnia 29.10.2019r. stanowi Załącznik Nr 1 do protokołu z lustracji.

4. Z w/w odpisu wynika że na dzień rejestracji Spółdzielni w Krajowym Rejestrze

Sądowym w 2016r. organy Spółdzielni pracowały w następującym składzie:

Zarząd: Karneński Roman Dominik - Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza:

Sosnowska Marzena Ewa

Powolny Krzysztof Michał

Radwański Krzysztof Andrzej

Zgodnie z Krajowym Rejestrem Sądowym od 22.10.2016r., do 12.06.2019r. skład organów Spółdzielni jest następujący:

Zarząd: Sosnowska Marzena Ewa - Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza:

Dąbrowska Krystyna

Wierczyńska Irena

Stelmach-Fita Beata

5. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” posiada następujące numery identyfikacyjne

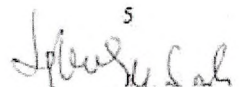
- REGON - 364160517
- NIP - 9512410711
- KRS - 0000611650

Zgodnie z zapisem działu 3 Krajowego Rejestru Sądowego przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna,
- Działalność obiektów kulturalnych,
- Pozostałe pozaszkolne formy edukacji gdzie indziej niesklasyfikowane,
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach.

Uwidoczony w KRS przedmiot działalności nie jest zgodny z obowiązującym Statutem Spółdzielni.

Z okazanego wypisu KRS wynika, że nie ma żadnych wpisów w dziale IV, co oznacza, że Spółdzielnia ma zabezpieczenie majątku, a także nie jest w stanie likwidacji i nie jest uczestnikiem postępowania upadłościowego, naprawczego, układowego.



III. USTALENIA LUSTRACJI

I. Organizacja Spółdzielni

✓ Statut i wewnętrzny system normatywny

W okresie objętym badaniem lustracyjnym tj. 2016r.– 30.06.2019r. w Spółdzielni obowiązywał tekst jednolity Statutu uchwalony przez Walne Zgromadzenie 27.02.2016r., zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS dnia 10.06.2016r., oraz aktualnie obowiązujący Statut uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 19.06.2018r. zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Warszawie (XIII Wydział Gospodarczy) dnia 08.11.2018r. sygn.akt. WA.XIII NS-REJ.KRS/58584/18/305

Aktualny Statut opisany jest w 77 § i podzielony jest na VII n/w części:

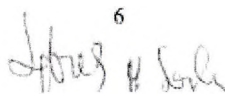
- I** Postanowienia ogólne
- II** Członkowie Spółdzielni
 - A. Powstanie członkostwa
 - B. Ustanie członkostwa
 - C. Prawa i obowiązki członków
 - D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze
- III** Organy Spółdzielni
 - A. Postanowienia wstępne
 - B. Walne Zgromadzenie (od §31 do §41)
 - C. Rada Nadzorcza (od §42 do §51)
 - D. Zarząd (od §52 do §55)
- IV** Prawo do lokalu
- V** Użytkowanie lokalu
- VI** Gospodarka Spółdzielni
- VII** Postanowienia końcowe

Z przedłożonej dokumentacji rejestrowej Spółdzielni wynika że aktualizacja wpisów do Rejestru Sądowego wymagana ustawą Prawo Spółdzielcze dokonywana była na bieżąco a obowiązujący obecnie w Spółdzielni Statut jest zgodny z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uwzględnia zmiany wprowadzone Ustawą z dnia 20.07.2017r.

Lustracja wykazała, że obowiązujący w okresie lustracji Statut Spółdzielni w sposób szczegółowy rozgraniczał kompetencje poszczególnych jej organów do ustalania norm wewnętrznych.

Spółdzielnia posiada uchwalone przez kompetentne organy samorządowe regulaminy oraz zasady w oparciu, o które oprócz Statutu, prowadzi swoją działalność. Spółdzielnia okazała niżej wymienione regulaminy i inne uregulowania wewnętrzne, jako aktualnie obowiązujące, do których treści nie ma uwag:

- 1) *Regulamin Zarządu Spółdzielni zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 19/2016 z dnia 03.11.2016r.*
- 2) *Zasady polityki rachunkowości wraz z Zakładowym planem kont zatwierdzone do stosowania w Spółdzielni Zarządzeniem Zarządu Spółdzielni z dnia 05.06.2018r.*
- 3) *Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali znajdujących się zasobach Spółdzielni zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 5/2018 z dnia 22.02.2018r.*



- 4) *Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej "Migdałowa" zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 5/2017 w dniu 26.07.2017r.*
- 5) *Regulamin egzekwowania należności Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr.1/2017 z dnia 27.02.2017r.*
- 6) *Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr4/2018 z dnia 22.02.2018r.*
- 7) *Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr.6/2019 z dnia 23.08.2019r*
- 8) *Polityka bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” ustalona przez Zarząd Spółdzielni – Zarządzenie z dnia 29.08.2018r.*

W odniesieniu do regulaminów obowiązujących w Spółdzielni lustracja wskazuje, że uchwalono przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą większość regulaminów wymaganych postanowieniami Statutu.

Nie został uchwalony regulamin dotyczący zasad tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w §75 Statutu Spółdzielni, w tym regulamin gospodarki finansowej.

Nie są opracowane zasady wyboru wykonawców, zlecenia robót i usług, nie ma również regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym.

✓ **Działalność organów samorządowych Spółdzielni**

W myśl postanowień części III Statutu obowiązującego w okresie objętym niniejszym badaniem lustracyjnym, organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie Członków,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd Spółdzielni.

Kompetencje poszczególnych organów Spółdzielni do ustalania norm wewnętrznych oraz ich zakresy działania określone są w n/w paragrafach Statutu:

Walne Zgromadzenie Członków - kompetencje określa § 31- §41 cz.III B Statutu

Rada Nadzorcza - kompetencje określa § 42-§ 51 cz. III C Statutu Spółdzielni;

Zarząd -kompetencje określa § 52- §55 cz. III D Statutu Spółdzielni.

• **Walne Zgromadzenie Członków**

Walne Zgromadzenie zgodnie z art. 36 § 1 prawa spółdzielczego jest najwyższym organem Spółdzielni. Sposób zwoływania, podejmowania uchwał i kompetencje Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” oraz wymogi w zakresie prowadzenia obrad zostały zapisane w części IIIA i IIIB Statutu Spółdzielni.

Zgodnie z § 32 Statutu Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku, w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego, ponadto może być ono zwołane na żądanie Rady Nadzorczej, lub na żądanie co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.

W toku lustracji badano częstotliwość i tryb zwoływania, przeprowadzania i dokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia w świetle Ustawy prawo spółdzielcze oraz postanowień Statutu Spółdzielni

W okresie objętym badaniem lustracyjnym to jest w okresie od 2016r do 30.06.2019r odbyło się łącznie 4 Walne Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa”. Zostały one poprzedzone Zebraniem organizacyjnym powołania Spółdzielni w dniu 27.02.2016r. w trybie Art.109 Prawa Spółdzielczego.

Na zebraniu tym uchwalono tekst jednolity Statutu Spółdzielni „Migdałowa” – uchwała nr 2/2016 ; wybrano członków Rady Nadzorczej – uchwała nr 3/2016 oraz wybrano Prezesa Zarządu Spółdzielni – uchwała nr 4/2016.

Podjęte uchwały umożliwiły rejestrację Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Krajowym Rejestrze Sądowym – wpis z dnia 07.04.2016r.

Dnia 22.10.2016r odbyło się **Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni „Migdałowa”** które dokonało wyboru Prezesa Zarządu Spółdzielni, odwołało członka Rady Nadzorczej w związku ze złożoną rezygnacją , oraz przeprowadziło wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej.

Dnia 29.06.2017r odbyło się **Walne Zgromadzenie Spółdzielni sprawozdawcze za 2016r** które podjęło 12 uchwał w tym:

Uchwała nr 1 – zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2016r.

Uchwały nr 2 do nr 7 - udzielenie absolutorium członkom Rady Nadzorczej.

Uchwała nr 8 – zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2016r.

Uchwała nr 9 – zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016r.

Uchwały nr 10 i nr 11 – udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni

Uchwała nr 12 – zatwierdzająca podział nadwyżki bilansowej spółdzielni za 2016r.

Dnia 19.06.2018r. odbyło się **Walne Zgromadzenie Spółdzielni sprawozdawcze za 2017r.** które podjęło 8 uchwał w tym:

Uchwała nr 1 – zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2017r.

Uchwały nr 2a,2b,2c - udzielenie absolutorium członkom Rady Nadzorczej za 2017r.

Uchwała nr 3 – zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2017r.

Uchwała nr 4 – zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017r.

Uchwały nr 5- udzielenie absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za 2017r.

Uchwała nr 6 – zatwierdzająca podział nadwyżki bilansowej spółdzielni za 2017r.

Uchwała nr 7 – utworzenie funduszu celowego na pokrycie kosztów nabycia gruntu.

Uchwała nr 8 – przyjęcie nowej treści Statutu Spółdzielni zgodnie ze zmianą Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 20.07.2017r.

Dnia 12.06.2019r. odbyło się **Walne Zgromadzenie Spółdzielni sprawozdawcze za 2018r.** które podjęło 9 uchwał w tym:

Uchwała nr 1 – zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2018r.

Uchwały nr 2a,2b,2c - udzielenie absolutorium członkom Rady Nadzorczej za 2018r.

Uchwała nr 3 – zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2018r.

Uchwała nr 4 – zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018r.

Uchwały nr 5- udzielenie absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za 2018r.

Uchwała nr 6 – zatwierdzająca podział nadwyżki bilansowej spółdzielni za 2018r.

Uchwała nr 7 – likwidacja funduszu kulturalno-wychowawczego.

Uchwała nr 8 – wybór Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” na nową kadencję

Uchwała nr 9 – wybór Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Migdałowa" na nową kadencję

Lustracja wykazała, że podjęte przez Walne Zgromadzenie Członków Uchwały dotyczyły wyłącznie spraw objętych porządkiem obrad i zapadały większością głosów. Głosowanie w sprawie wyborów do organów spółdzielni – Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni zgodnie § 20 Statutu odbywało się w sposób tajny.

Z przebiegu każdego Walnego Zgromadzenia sporządzany został protokół podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia, co jest zgodne z postanowieniami art.41 § 3 Prawa Spółdzielczego.

Frekwencja na zebraniach Walnych Zgromadzeń Spółdzielni „Migdałowa” w latach 2016-30.06.2019.

Data Walnego Zgromadzenia	Ilość członków w Spółdzielni	Ilość obecnych na WZ	za rok	Uchwały
22.10.2016	158	54	Walne nadzwyczajne	3
29.06.2017	158	44	2016	12
19.06.2018	232	33	2017	8
12.06.2019	229	51	2018	0

Badania lustracyjne wykazały, iż w okresie od 2016r. do 30.06.2019r. zebrania Walnych Zgromadzeń zwoływane były przez Zarząd Spółdzielni prawidłowo, zgodnie z wymogami statutowymi oraz prawem spółdzielczym:

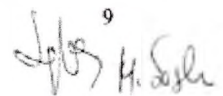
Członkowie zostali powiadomieni pisemnie o czasie, miejscu i porządku zebrania – co najmniej na 21 dni przed terminem obrad, zgodnie z § 32 obowiązującego Statutu. Zawiadomienia o Walnych Zgromadzeniach umieszczane były na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszane na kłatkach schodowych. Do członków Spółdzielni były wysyłane również zawiadomienia listami poleconymi.

Zawiadomienia zawierały wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

O zwoływanych Walnych Zgromadzeniach Spółdzielni nie powiadamiała Krajowej Rady Spółdzielczej co naruszało art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

Sprawy będące przedmiotem obrad Walnych Zgromadzeń należały do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia.

Głosowania na Walnych Zgromadzeniach odbywały się jawnie, z wyjątkiem wyborów uzupełniających członków Rady Nadzorczej, które zgodnie z art. 35 § 2 ustawy prawo spółdzielcze oraz przepisów statutowych winny być przeprowadzone w głosowaniu tajnym.

9


Uchwały podejmowane były wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad co było działaniem zgodnym z art. 41 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni.

W dokumentacji Walnych Zgromadzeń połączonych z wyborami do Organów Spółdzielni nie ma oświadczeń osób wybranych do Zarządu lub Rady Nadzorczej o niepodjęciu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni zgodnie z art. 56 Prawa spółdzielczego i Statutu Spółdzielni.

Dokumentacja z odbytych w okresie od 2016r. do 30.06.2019r Walnych Zgromadzeń Spółdzielni jest kompletna, z podjętymi uchwałami, opisana, z listami obecności i zabezpieczonymi dokumentami z tajnych głosowań. Zastrzeżeń nie budzi również sposób jej przechowywania w biurze Spółdzielni, w zamkniętej szafie.

• Rada Nadzorcza

Zakres działania Rady Nadzorczej określa art. 46 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze. Działalność Rady Nadzorczej SM „Migdałowa” uregulowana jest w części III C Statutu Spółdzielni (§42 do §51)

Zgodnie z powyższymi przepisami Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Liczy 3 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni na okres 3-letniej kadencji.

Kadencja trwa od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru członków Rady Nadzorczej na następną kadencję. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

Powołania i wygaśnięcia mandatów członków Rady Nadzorczej były ujawniane zgodnie z przepisami w Krajowym Rejestrze Sądowym. Powołania członków Rady Nadzorczej następowały zgodnie z art. 57 ustawy Prawo Spółdzielcze.

Aktualny skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” przedstawia się następująco:

- Dąbrowska Krystyna
- Wierorzyska Irena
- Bujek Grzegorz Jan

W badanym okresie posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się przeważnie 1x w miesiącu ,również z udziałem Prezesa Zarządu a tematem obrad były bieżące sprawy związane z działalnością Spółdzielni.

Rada Nadzorcza sprawując ogólny nadzór nad działalnością Spółdzielni wyrażała opinie w sprawach przedstawianych przez Zarząd.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza podjęła łącznie 48 Uchwał.

- w 2016 r. – podjęto 25 uchwał
- w 2017 r. – podjęto 8 uchwał
- w 2018 r. – podjęto 10 uchwał,
- w 2019 r. – podjęto 5 uchwał.



10
Lektor i Skała

Uchwały dotyczyły:

- uchwalania regulaminów
- wyrażania zgody na dokonanie czynności przez Zarząd (akceptacja zawartych umów z firmami realizującymi prace za kwoty powyżej 50.000 zł. w skali roku).
- ustalania wynagrodzenia Prezesa Zarządu
- zatwierdzenia sprawozdań Rady Nadzorczej na Walne Zgromadzenia
- rekomendacji sprawozdań finansowych za poszczególne lata na Walne Zgromadzenia
- wymiaru opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i stanowisk postojowych
- wyrażania zgody na udzielanie pełnomocnictw
- uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na poszczególne lata

Ponadto Rada Nadzorcza zajmowała się :

- oceną jakości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych
- zagospodarowaniem i poprawą estetyki terenu Spółdzielni

Rada Nadzorcza na bieżąco zapoznawała się z sytuacją finansową Spółdzielni oraz oceniała podejmowane przez Zarząd działania.

Przedmiotem obrad Rady i podjętych uchwał były sprawy przewidziane do kompetencji tego organu i dotyczyły bieżącej działalności, spraw organizacyjnych i prawnych związanych ze statusem gruntu, spraw sądowych, planów remontowych oceną pracy Zarządu, uchwalanie regulaminów, oraz oceną realizacji zadań gospodarczych, przestrzegania praw członków Spółdzielni, i omawiania problemów związanych z windykacją należności.

Z dokumentów przedstawionych lustratorowi wynika, że nie wszystkie sprawy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza były zgodne z jej kompetencjami.

Zgodnie z przepisami Ustawy i wewnętrznymi aktami normatywnymi, Rada Nadzorcza nie zastępuje Zarządu Spółdzielni w sprawach wynikających z bieżącej działalności, tj. w sprawach nieprzekraczających zwykłego zarządu.

Rada Nadzorcza w tym zakresie pełni jedynie funkcje kontrolne.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła łącznie 48 posiedzeń w tym:

- w roku 2016 13- posiedzeń; w roku 2017- 12 posiedzeń; w roku 2018 -13 posiedzeń;
- w roku 2019 – 6 posiedzeń.

Posiedzenia formalne Rady Nadzorczej dokumentowane były protokołami z posiedzeń, a podjęte Uchwały ewidencjonowane w skali roku według kolejności i przechowywane w zamkniętej szafie. Rejestr podjętych uchwał w okresie od 2016r. do 30.06.2019r. to jest w okresie objętym lustracją zawiera 48 Uchwał.

Dokumentacja dotycząca wyborów do Rady Nadzorczej w tym uzupełniającej jest kompletna, a sposób przeprowadzenia wyborów ma odzwierciedlenie w protokołach Komisji Skrutacyjnej.



11
Lotos 11.5.19

✓ Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” działa w oparciu o uregulowania części III D Statutu Spółdzielni w § 52 do § 55 oraz o Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd jednoosobowy tj. Prezes Zarządu wybierany w tajnym głosowaniu przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Prezes Zarządu inicjuje, organizuje i prowadzi działalność zapewniającą realizację celów i zadań statutowych Spółdzielni w granicach określonych przepisami prawa, Statutu oraz zgodnie z Uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

Zgodnie z zapisami w Krajowym Rejestrze Sądowym do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie.

Od 2016 roku tj. od dnia powstania Spółdzielni Zarząd działał w następującym składzie 1 osobowym:

- Karnieński Roman Dominik - Prezes Zarządu do dnia 12.09. 2016r (rezygnacja) następnie
- Sosnowska Marzena Ewa - Prezes Zarządu

Działania Zarządu

W okresie od 27 lutego do 12 września 2016r. Zarząd w osobie Pana Romana Karnieńskiego realizował m.in. następujące działania w zakresie:

- Rejestracji SM „Migdałowa” w KRS
- Organizowania bieżącego funkcjonowania Spółdzielni, w tym zapewnienia obsługi prawnej, księgowej, sprzątania nieruchomości i bieżących napraw
- Odbioru nieruchomości oraz dokumentacji budowlanej, techniczno-eksploatacyjnej i księgowej
- Podejmowania prób odzyskania należnego z mocy wyroku podziałowego majątku i uzyskania brakującej dokumentacji księgowej
- Odzyskania przy udziale komornika części funduszy od SM „Przy Metrze”, w tym:
 - 56107,65 zł – część funduszu udziałowego.
 - 96189,18 zł – część funduszu remontowego.
 - 12576,38 zł – część funduszu kulturalno wychowawczego
- Napraw przeciekających dachów w budynku przy ul. Lanciego 7
- Podjęciu decyzji o ustaleniu wysokości opłat za eksploatację lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych w garażach na 2016 rok w wysokości obowiązującej w SM „Przy Metrze”

Od 19 września do 21 października 2016r. oddelegowana z Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni została Pani Marzena Sosnowska, która koncentrowała się na zapewnieniu w tym okresie bezpiecznego funkcjonowania Spółdzielni i przygotowania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które powołało nowe władze Spółdzielni.

Od 21 października do 31 grudnia 2016r. Zarząd w osobie Pani Marzeny Sosnowskiej realizował m.in. następujące działania w zakresie:

- Uporządkowania spraw księgowych i rozliczeń z tytułu opłat eksploatacyjnych, w tym: rozwiązanie umowy z firmą Habitat na prowadzenie spraw księgowych, które przejęła firma KPZN Nieruchomości, prowadząca również bieżące administrowanie Spółdzielnią

12
Jędrzej K. S. S.

- Wycofania się SM „Migdałowa” z propozycji zawarcia ugody w sprawie z powództwa 7 osób
- Egzekwowania zaległych opłat czynszowych
- Przygotowania planu gospodarczo-finansowego na 2017 rok, który został przyjęty przez Radę Nadzorczą

W pozostałym okresie objętym lustracją, tj. od 2017 roku do 30 czerwca 2019 roku Zarząd Spółdzielni zapewniał pełną obsługę w zakresie eksploatacji budynków, mając szczególnie na uwadze techniczne utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym oraz zabezpieczenie codziennych potrzeb mieszkańców. Podejmowane decyzje nie przekraczały zwykłego zarządu, określonego w kompetencjach tego organu. Szczególną troską Zarządu objęte zostały działania mające na celu doprowadzenie do ścisłałości przeterminowanych należności od członków i mieszkańców.

W badanym okresie Zarząd podejmował uchwały w sprawach bieżących np. przyjęcia nowych członków do Spółdzielni, opracowywał plany finansowo-gospodarcze na poszczególne lata, sprawozdania finansowe oraz przedstawiał projekty tych planów do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej. Zarząd realizował także plany remontów oraz sporządzał analizy finansowe. Zwoływał Walne Zgromadzenia, przygotowywał materiały do prac Walnego Zgromadzenia oraz materiały dla Rady Nadzorczej.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni na każde Walne Zgromadzenie sporządzał sprawozdanie ze swej działalności. Było ono corocznie przyjmowane i zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które udzielało Zarządowi absolutorium.

✓ Organizacja wewnętrzna

Organizacja wewnętrzna Spółdzielni opiera się na kierowaniu działalnością bieżącą Spółdzielni przez jednoosobowy Zarząd, który działa w oparciu o część III D Statutu (§51-§55), oraz zgodnie z §55 w oparciu o Regulamin w sprawie zasad działania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 03.11.2016r.- Uchwała nr 19/2016.

Zgodnie z nim Zarząd może zlecić wykonywanie części swoich zadań firmom zewnętrznym w tym w szczególności w zakresie zarządzania nieruchomościami, obsługi księgowej oraz obsługi prawnej.

Prezes Zarządu zatrudniony jest przez Radę Nadzorczą na podstawie umowy powołania z wynagrodzeniem wynikającym z uchwały Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni z tytułu udziału w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie wynoszącej 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” zatrudnia n/w firmy i osoby w ramach umów zleceń:

- obsługę księgową prowadzi biuro rachunkowe „Księgomania”
- zadania związane z administrowaniem nieruchomością wykonuje p. Halina Kosior
- obowiązki administratora strony internetowej pełni p. Anna Lubomińska-Wittlin
- konserwacje bram garażowych, drzwi zewnętrznych wykonuje firma ABCUG
- konserwację i naprawy instalacji c.o. i wod.-kan. wykonuje firma HYDRO-PLUS
- usługę sprzątania części wspólnych nieruchomości świadczy firma Rectus Security
- obsługa prawna została powierzona kancelarii prawnej Nowicki & Ziemięczyk

Informacje o zatrudnieniu i wynagrodzeniach zawarte są w Załączniku nr 5 do protokołu (tabela nr 3).

Spółdzielnia nie posiada instrukcji kancelaryjnej normującej tryb doręczenia pism i postępowania z korespondencją przychodzącą oraz wysyłaną.

Spółdzielnia nie posiada też książki skarg i wniosków.

Zastrzeżenia, uwagi i wnioski składane przez członków rozpatrywane są na bieżąco.

Biuro Spółdzielni znajduje się w bramie budynku Lanciego 7. Pomieszczenie jest czyste i w dobrym stanie technicznym, ale ze względu na brak okna, wentylacji i sanitariatu nie powinno być wykorzystywane jako miejsce posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej, obsługi mieszkańców i zatrudnionych Firm. Jest możliwość adaptacji tego pomieszczenia na samodzielny lokal użytkowy, spełniający warunki bhp i p.poz.

Aktualnie w pomieszczeniu Spółdzielni znajdują się zamknięte szafy antywłamaniowe w których przechowywana jest dokumentacja Spółdzielni i dokumentacja członkowska, 2 biurka, krzesła i regał.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” w Warszawie nie ma w dalszym ciągu uregulowanego stanu prawnego nieruchomości.

Z dniem zarejestrowania w KRS tj. od 07.04.2016 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” wstąpiła zarówno w prawa jak i w obowiązki wynikające z umowy dzierżawy, nr Rep.A 13556/97 z dnia 02.10.1997r. zawartej z właścicielem gruntów tj. z m.st. Warszawa przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”.

Na podstawie orzeczenia Sądu z dnia 27.11.2007r ustalono powierzchnie gruntu przypadające na poszczególne Spółdzielnie przy czym grunt wspólny naliczono wg udziałów 43,66% /56,94%.

W ten sposób powierzchnia gruntu przypadająca dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” wynosi łącznie -1,1599 ha. w tym:

- Działka nr 4/41 – z obrębu 1-11-05 o pow. 1,0440 ha. do wyłącznego użytkowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Migdałowa”
- wydzielona z Działki nr 4/40, działka o pow. 0,1359 ha. (ciąg pieszo-jezdny i trafostacja) – do wspólnego użytkowania z SM „Przy Metrze”.
- wydzielona z Działki nr 4/39, działka o pow.0,0385 ha. (śmietnik i trafostacja) – do wspólnego użytkowania z SM „Przy Metrze”

Wymienione wielkości gruntu i poszczególne działki przypadające dla SM „Migdałowa” wynikają z pisma Urzędu M.St. Warszawy Biura Gospodarki Nieruchomościami Delegatury w Dzielnicy Ursynów z dnia 21.04.2016r Ldz.GK-D-XII.6845.120.2015.APR(4/APR.D-XII-GK) – które stanowi Załącznik Nr 2 do protokołu lustracji (w związku z brakiem wypisu i wyrys z rejestru gruntów).

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW Nr WA2M /00222009 /6 w której ujęta jest nieruchomość Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w granicach ul. Lanciego nr7 ; nr7A i nr7B;

Gospodarka gruntami przedstawiona jest w Załączniku nr 6 do protokołu lustracji (tabela nr2)

14
Handwritten signature

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami

Prawa i obowiązki członków SM „Migdałowa” opisane zostały w rozdziale II Statutu. Zgodnie z nim członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna i osoba prawna. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd Spółdzielni.

Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem Zarządu z podaniem daty. Postanowienia Statutu w zakresie członkostwa nie są zgodne z Ustawą Prawo spółdzielcze z którego wynika że w przypadku Zarządu jednoosobowego, sprawy członkowskie znajdują się w kompetencjach Rady Nadzorczej. Szczegółowe prawa i obowiązki członków w zakresie używania lokali określono w „Regulaminie porządku domowego.”

Statut Spółdzielni w Dziale II (§9 do 16) normuje zasady wpisowego, udziałów, wkładów i opłat z tytułu eksploatacji lokali.

Spółdzielnia posiada Rejestr członków wymagany przepisem art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze. Rejestr członków prowadzony jest systematycznie w formie zestawienia tabelarycznego w formie elektronicznej.

W 2016 roku rejestr zawierał 155 członków, którzy przeszli mocą wyroku podziałowego do SM „Migdałowa” a w dacie rejestracji, tj. 07.05.2016r. byli członkami SM „Przy Metrze” w tym: 125 osób posiadało prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach SM „Migdałowa”, 30 osób posiadało jedynie prawo do miejsca postojowego w garażach SM „Migdałowa”.

Na koniec 2017 roku w rejestrze znajduje się 227 członków, z których 186 posiadało własnościowe prawo spółdzielcze do lokalu mieszkalnego a 41 osób posiadało jedynie prawo do miejsca postojowego w garażach SM „Migdałowa”.

Wzrost liczby członków w porównaniu do 2016 roku jest wynikiem wejścia w życie z dniem 09.09.2017r. Ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Ustawy – Kodeks Postępowania Cywilnego oraz Ustawy – Prawo Spółdzielcze, modyfikując w sposób istotny dotychczasowe przepisy określające członkostwo w Spółdzielni.

Przybyło 62 członków posiadających prawo do lokalu i 11 posiadających jedynie prawo do miejsca postojowego w garażach SM „Migdałowa”.

Z rejestru wynika, że na koniec 2018 roku w Spółdzielni jest 225 członków, z których 184 posiadało prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach SM „Migdałowa”, 41 osób posiadało jedynie prawo do miejsca postojowego.

Na dzień 30.06.2019r. Spółdzielnia liczy 227 członków posiadających prawo do lokalu i 41 posiadających jedynie prawo do miejsca postojowego w garażach.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w prowadzonym rejestrze członków Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa SM „Migdałowa” prowadzi również rejestr lokali mieszkalnych, dla których założone były oddzielne księgi wieczyste zgodnie z dyspozycją art. 17⁶ ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Rejestr zawiera 43 pozycje, z których 27 wpisów dotyczy lokali w budynku Lanciego 7, 6 wpisów dotyczy lokali w budynku Lanciego 7a, 10 wpisów dotyczy lokali w budynku Lanciego 7b.

Lustrator sprawdził zawartość teczki członkowskiej wybranego losowo lokalu nr 9 w budynku Lanciego 7.

Teczka zawiera: - deklarację przystąpienia do SM „Przy Metrze” z dnia 30.11.1998r.

15
Spółdzielni

-informację o uchwale Zarządu nr 243/98 z dnia 02.12.1998r.o przyjęciu do Spółdzielni; - wniosek o przydział mieszkania z dnia 16.08.1999r.; - kartę finansową o wysokości wymaganego wkładu budowlanego; - przydział lokalu z dnia 09.04.2000r.+ przydział miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym podziemnym; - informacja o skutkach wyroku Sądu z dnia 05.02.2016r. zastępującego uchwałę o podziale Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.

Na podstawie tej sprawdzanej teczki, lustracja ustaliła, że zawartość akt członkowskich i ich stan formalno-prawny jest zgodny z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Liczba członków spółdzielni oraz zmiany tej liczby w poszczególnych latach objętych kontrolą zawiera Tabela nr 1 „Sprawy członkowsko-lokalowe”, stanowiąca

Załącznik nr.6 do protokołu lustracji.

Zarząd Spółdzielni „Migdałowa” nie podejmował uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółdzielnia nie jest również przygotowana do przyszłościowych zmian przekształceniowych spółdzielczego własnościowego prawa do lokali w prawo własności z uwagi na brak pełnej dokumentacji powykonawczej i inwentaryzacyjnej budynków i lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, brak inwentaryzacji powierzchni i pomieszczeń wspólnych, oraz garaży, co uniemożliwia wyliczenie wielkości udziału w nieruchomości poszczególnych właścicieli lokali i stanowisk postojowych, oraz zaświadczeń o samodzielności lokali.

Dopiero uregulowanie stanu prawnego nieruchomości Spółdzielni i sporządzenie niezbędnej dokumentacji, umożliwi zmiany przekształceniowe.

4. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi

✓ stan ilościowy, techniczny zasobów mieszkaniowych

W skład zasobów mieszkaniowych SM „Migdałowa” w Warszawie wchodzi 3 budynki mieszkalne, oraz 3 wielostanowiskowe garaże podziemne, położone w Warszawie dzielnicy Ursynów-Natołń: przy ulicy Lanciego 7, Lanciego 7a, Lanciego 7b, opisane w poniższej tabeli:

Zasoby SM Migdałowej	Budynek przy ul. Lanciego 7	Budynek przy ul. Lanciego 7a	Budynek przy ul. Lanciego 7b
Liczba kondygnacji naziemnych	5	5	5
Liczba kondygnacji podziemnych	1	1	1
Liczba klatek schodowych	9	3	3
Liczba mieszkań	72	24	24
Liczba miejsc postojowych	142	22	20
Powierzchnia użytkowa [m ²]	10700	2710,96	2718,35
w tym:			
lokale mieszkalne*	6484,4	1872,72	1879,95
garaże	3474,1	575,6	555,6
pozostałe, części wspólne	741,5	262,64	282,8

[Handwritten signature]

16
[Handwritten signature]

* powierzchnia lokali mieszkalnych z obmiarów dokonanych w 2004 r. różni się od powierzchni ujętej w projektach architektoniczno-budowlanych z 1997r.stanowiącej podstawę wielkości wnoszonego wkładu budowlanego przez właścicieli lokali. Nie zawiera ona również pomieszczeń przynależnych do lokali ostatniej kondygnacji powstałych z nielegalnej zabudowy strychów przez właścicieli tych lokali. Ponadto w 12 przypadkach stwierdzono wykonanie do nich okien w stropodachach budynków.

Dodatkowo w zasobach SM Migdałowa znajdują się 2 lokale użytkowe w budynku przy ul. Lanciego 11 o powierzchniach: 47,39 m² i 101,37 m².

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni w badanym okresie przedstawia (tabela nr 4 w Załączniku Nr 6)

Działalność Spółdzielni w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi koncentruje się głównie na :

- *prawidłowym utrzymaniu stanu technicznego budynku i instalacji wewnętrznych,*
- *prawidłowym utrzymaniu stanu infrastruktury technicznej,*
- *pielęgnacji zieleni w okresie wiosenno-letnim, ustowanie skutków zimy w okresie zimowym*
- *nadzorowaniu i kontroli wykonywanych prac remontowo - konserwacyjnych,*
- *zapewnieniu normalnych temperatur w zakresie ogrzewania mieszkań i dostawy ciepłej wody użytkowej*
- *zapewnieniu prawidłowych dostaw wody i odbioru ścieków.*

Nadzór nad zapewnieniem właściwego stanu sanitarno-porządkowego, prawidłowa konserwacja terenów zielonych, należącego stanu bezpieczeństwa budynku sprawuje Zarząd Spółdzielni.

Stosownie do przepisów zawartych w art. 61 – 66 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane, Spółdzielnia jest zobowiązana do utrzymywania zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Z przepisów tych wynika również obowiązek dokonywania okresowych przeglądów technicznych oraz prowadzenia książek obiektów budowlanych.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadzała wymagane prawem okresowe przeglądy technicznego stanu budynków i ich otoczenia .Raz w roku przeprowadzono kontrole stanu technicznej sprawności obiektów w zakresie szczelności instalacji gazowej, sprawności działania przewodów wentylacyjnych, w tym kominowych zgodnie z art. 62 ust.1 pkt.1 ustawy Prawo budowlane. Przeglądy dokonywane były przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Spółdzielnia działała zgodnie z przepisami (art.62 ust.1 pkt.2 ustawy Prawo budowlane), z których wynika obowiązek przeprowadzania pięcioletniej kontroli okresowej stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej całego obiektu.

Pięcioletnie kontrole w zakresie ogólnobudowlanym oraz w zakresie instalacji elektrycznych i zabezpieczeń p.poż. zostały przeprowadzone dla wszystkich budynków w 2017 roku.

17

Art. 64 ww. ustawy określa, że zarządca obiektu jest obowiązany prowadzić dla każdego obiektu książkę stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzonych kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy. Stwierdzono, że Spółdzielnia wypełniała ustawowy obowiązek prowadząc 3 książki obiektu według wzoru określonego przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 (Dz. U. nr 135/98 poz. 882 z późniejszymi zmianami) dla każdego budynku oddzielnie.

Protokoły z kontroli obiektów budowlanych, oceny i ekspertyzy dotyczące ich stanu technicznego oraz dokumenty, o których mowa w art. 63 Ustawy są dołączone do książek obiektu budowlanego.

Zalecenia koniecznych do wykonania prac są ujmowane w planie zamierzeń remontowych na dany rok, a sprawozdania z ich wykonania są omawiane na każdym Walnym Zgromadzeniu Członków.

W dniu 13.11.2019r. lustrator dokonał wizytacji zasobów Spółdzielni, oceniając stan techniczny, porządkowy i estetyczny. Przegląd ten wykazał należytą dbałość władz Spółdzielni o stan techniczny, wygląd i porządek. Budynki nie są nowe, wymagają więc stałych i planowanych remontów celem zachowania istniejącej substancji mieszkaniowej w jak najlepszym stanie. Budynki są zadbane, klatki schodowe czyste, ale na części z nich składowane są łatwopalne materiały, teren zewnętrzny jest uporządkowany a zieleni wpielęgniowana.

Kontrola przeprowadzona w garażach wykazała że na stanowiskach postojowych składowane są opony samochodowe i inne gabarytowe sprzęty oraz materiały łatwopalne stanowiące zagrożenie pożarowe.

Majątek Spółdzielni, od ognia i innych zdarzeń losowych, od kradzieży z włamaniem i rabunkiem z rozszerzeniem o ryzyko wandalizmu, od odpowiedzialności cywilnej oraz od odpowiedzialności członków Organów Spółdzielni jest corocznie ubezpieczony przez Towarzystwo Ubezpieczeniowe Compensa S.A. w Warszawie. Ostatnie kontynuowane w badanym okresie 2 polisy ubezpieczeniowe zostały podpisane dnia 13.07.2019r.

✓ **Koszty, przychody i wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

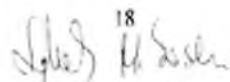
Gospodarka zasobami mieszkaniowymi polegająca na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” prowadzona jest na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych, zamierzeń remontowych na dany rok, które są opracowane jako projekty przez Zarząd Spółdzielni a zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Zasady ustalania wyniku finansowego w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni zostały określone na podstawie:

- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 6 ust.1 i ust. 3),
- Statutu Spółdzielni – Część VI (§§73-§74)
- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W świetle tych uormowań, w badanym okresie, Spółdzielnia prowadziła działalność w której osiągane przychody i ponoszone koszty były związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz z pozostałą działalnością gospodarczą.



18


Część dochodów pochodząca z pozostałej działalności Spółdzielni rozliczana jest odrębnie i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

W związku ze zmianą Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia jest obowiązana prezentować 2 wyniki na swojej działalności.

Wynik finansowy ustala się w 2 pozycjach:

1. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – wykazuje się w rachunku zysków i strat i na podstawie regulacji art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody roku następnego,
2. na działalności tzw. gospodarczej (najem, odsetki od lokat) – wykazuje się jako zysk lub strata netto (w rachunku zysku i strat) lub w kapitałach bilansu po stronie pasywów

Dochód z działalności GZM jest zwolniony z podatku dochodowego od osób prawnych (art. 17, p. 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych), w związku z jego przeznaczeniem na utrzymanie gospodarki zasobów mieszkaniowych. Natomiast dochód z działalności gospodarczej (najem, odsetki od lokat) podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Wysokość poszczególnych stawek opłat eksploatacyjnych oraz planów remontowych były w Spółdzielni ustalane przez Radę Nadzorczą w oparciu o :

- wyczerpania i kalkulacje przychodów i kosztów eksploatacji budynków oraz

- utrzymania części wspólnych nieruchomości przedstawiane przez Zarząd

- potrzeby remontowe wynikające z przeglądów oraz bieżącej konserwacji.

- koszty niezależne od Spółdzielni (podatek od nieruchomości, opłata za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, taryfy energii cieplnej, taryfy elektrycznej).

Stawka opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych dla członków Spółdzielni kalkulowana jest przy uwzględnieniu wyników finansowych za ubiegły rok.

Opłaty dotyczące centralnego ogrzewania, zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków są rozliczane indywidualnie z członkami i nie członkami Spółdzielni wg. rzeczywistego zużycia w danym lokalu. Koszty wywozy śmieci naliczane są od ilości osób w gospodarstwie domowym.

Różnica między kosztami dostawy ciepła, wody, kanalizacji do lokali, a przychodami z tytułu tych opłat czyli zaliczek wnoszonych przez użytkowników (nadpłata lub niedobór) podlegają rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego na podstawie regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków.

Różnica dodatnia między przychodami, a kosztami na ogólnej działalności Spółdzielni stanowi nadwyżkę bilansową.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi zawiera Załącznik Nr 6 do protokołu lustracji (Tabela nr 6)

Wynik na działalności dotyczącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarka zasobami mieszkaniowymi) Spółdzielnia prezentuje corocznie w sprawozdaniu finansowym.

Występująca w Spółdzielni różnica między kosztami utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych winna zwiększać odpowiednio przychody lub koszty utrzymania tych nieruchomości w roku następnym.



19
plus M. S. S.

Z porównania badanych kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynika, że Spółdzielnia nie posiadała wystarczających środków finansowych, które pozwalały na pokrywanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wpływami z wnoszonych opłat.

Stosownie do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – obowiązujących od dnia 31.07.2007 r. – Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wchodzącej w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Miesięczne stawki eksploatacyjne wyliczane były tylko raz na podstawie kalkulacji poniesionych kosztów za poprzednie okresy, z uwzględnieniem planowanych zmian w opłatach zewnętrznych.

*Tabela zmian składników opłaty dla nieruchomości
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa”*

Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
Eksploatacja	5,49	5,53	5,30
Odpis na fundusz remontowy	0,00	1,13	1,50
Koszty c.o. i c.w	1,92	2,25	2,20
Razem Koszty	7,41	8,91	9,00

Szczegółowe zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami Spółdzielni zawiera Załącznik Nr 6 do protokołu lustracji – (Tabela nr 7).

Zgodnie z art. 4 ust. 6² Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r., Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

Oznacza to, że osoba występująca o taką kalkulację winna otrzymać informację, co składa się na stawkę opłat eksploatacyjnych tj. udział w tej stawce poszczególnych kosztów wg rodzajów. Spółdzielnia wypełnia to zobowiązanie.

W sprawozdaniach Zarządu za każdy rok obrachunkowy przedstawiane są dane dotyczące rzeczywiście poniesionych kosztów na działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi w podziale na poszczególne rodzaje kosztów. Materiały w postaci planu kosztów na poszczególne lata (plany finansowe na dany rok obrachunkowy) zawierają szczegółowy wykaz koniecznych do poniesienia kosztów wg rodzajów.

Wykazane przez Spółdzielnię dane liczbowe są odniesione do metra kwadratowego, powierzchni użytkowej, lub ilości osób zamieszkałych w lokalu. Z danych zawartych w tabelach wynika, że zmiany w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości na przestrzeni 3 lat ulegały minimalnym zmianom, głównie z powodu podwyżek wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni.

20

Spółdzielnia zgodnie z art. 4 pkt. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązana jest o zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni i niezależnych zawiadomić osoby którym przysługuje lokal mieszkalny, zgodnie z wymaganym uzasadnieniem na piśmie oraz wymaganym terminie.

W latach 2016-2018 działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamykała się:

w roku 2016 niedobór przychodów nad kosztami w kwocie :	-137.802,81 zł
w roku 2017 niedobór przychodów nad kosztami w kwocie :	-124.665,53 zł
w roku 2018 niedobór przychodów nad kosztami w kwocie :	-218.703,19 zł

Największy wpływ na ujemne wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w całym okresie objętym lustracją miało ujemne saldo z tytułu dzierżawy gruntu wynikające z nieuwzględniania (w kalkulacjach wysokości opłat), pełnej kwoty faktur wystawianych przez m.st. Warszawa.

Saldo końcowe funduszu remontowego, którego odpis w latach 2016 – 2018 w całości obciążał koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wykazywane jest w bilansie i na koniec roku stanowiło bilans otwarcia roku następnego.

Wszystkie sprawozdania finansowe za dany rok wraz z dyspozycją podziału zysku netto były w badanym okresie zatwierdzone Uchwałami przez Walne Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa”

✓ Umowy o usługi komunalne i ich realizacja

Prowadzona przez Spółdzielnię działalność gospodarcza ma na celu techniczne utrzymanie budynku w stanie nie pogorszonym oraz zabezpieczenie i realizację codziennych potrzeb eksploatacyjnych jej mieszkańców.

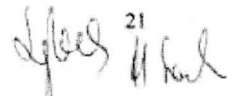
W celu zapewnienia świadczenia usług komunalnych dla zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” w Warszawie posiada zawarte na czas nieokreślony n/w umowy:

1. Na całodobowe dostarczanie do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wody i odprowadzanie ścieków - umowa z MPWiK w Warszawie S.A.
2. Na dostarczanie energii elektrycznej do budynków Spółdzielni – umowa ze STOEN SA, Warszawa – obecnie INNOGY Polska SA,
3. Na przyłączenie urządzeń dla odbioru gazu do sieci gazowej i sprzedaż paliwa gazowego - umowy indywidualne właścicieli lokali.
4. Na dostarczanie energii cieplnej do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni - umowa ze SPEC SA, Warszawa - obecnie VEOLIA ENERGIA Warszawa S.A.

5. Wywóz odpadów komunalno-bytowych realizuje – konsorcjum SUEZ POLSKA wybrana w przetargu organizowanym przez m.st. Warszawę – z którą Spółdzielnia nie zawierała umowy.

Umowy na usługi komunalne zawarte są przez Spółdzielnię zgodnie ze wzorcami umów stosowanymi przez przedsiębiorstwa komunalne i zabezpieczają interes Spółdzielni w zakresie warunków współpracy.

Powyższe umowy precyzują:



- obowiązki dostawców w zakresie określonych dostaw i świadczenia usług
- granice odpowiedzialności stron za stan urządzeń i instalacji,
- wysokości opłat za dostawy i usługi oraz jednostkę wg której naliczane są opłaty,
- tryb rozliczeń finansowych, termin i sposób płatności, okres rozliczeniowy,
- stosowanie upustów i bonifikat w przypadku niestandardowej jakości usług lub zaprzestania ich świadczenia.

Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali

Zgodnie z § 68 Cz.V Statutu oraz regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi – „opłaty za użytkowanie lokali użytkownicy wnoszą do 15 dnia danego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia ma prawo naliczać odsetki ustawowe.

Stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w poszczególnych latach 2016 –2018 oraz strukturę tych zadłużeń mieszkańców przedstawiony jest w załączniku Nr 6 do protokołu – (Tabela nr 8)

Zaległości w stosunku do wymiaru opłat za lokale mieszkalne w latach 2016-2018

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Roczny wymiar opłat (w zł)	733.660,30	1.132.146,36	1.092.250,48
2	Stan zaległości w opłatach (w zł) na 31 XII	165.419,33	101.336,19	76.066,28
3	Por. 2 w % (por. 1 do poz. 2)	22,57	8,95	6,96
4	Liczba lokali zalegających	53	39	31

Poziom zadłużenia w opłatach od lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją kształtowały się w stosunku do rocznego wymiaru opłat i stanowiły w roku 2016 – 22,57% a w roku 2018 - 6,96% co świadczy o zmniejszaniu procentowego poziomu zadłużeń. Natomiast udział lokali mieszkalnych zalegających z opłatami w liczbie lokali mieszkalnych ogółem wyraźnie spada każdego roku.

W strukturze zaległości na koniec poszczególnych lat objętych lustracją, znaczący udział wykazują zaległości 1 miesięczne i dłuższe 3 miesięczne i powyżej.

Zaległości w stosunku do wymiaru opłat za lokale -użytkowe w latach 2016-2018

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
1	Roczny wymiar opłat (w zł)	47.974,88	52.506,84	66.554,76
2	Stan zaległości w opłatach (w zł) 31 XII	22.129,59	21.594,07	12.285,77
3	Por. 2 w % (por. 1 do poz. 2)	46,13	41,13	18,46
4	Liczba lokali zalegających	1	1	1

Zaległości dotyczą byłego najemcy lokalu użytkowego z tytułu rozliczenia zużycia wody i są wyjaśniane z administratorem budynku Lanciego 11, którym jest SM „Przy Metrze”. Stan zaległości w opłatach za lokale użytkowe zawarte są w tabeli nr 9 Załącznika Nr 6

W Spółdzielni od 2017r. jest regulamin egzekwowania należności za używanie lokali a analiza stanu zadłużeń stanowi jeden z priorytetów działania Zarządu.

Jest prowadzona szczegółowa kontrola windykacji należności, a osoby zalegające z opłatami były i są informowane na bieżąco o wysokości swoich zadłużeń.

Spółdzielnia doręcza wezwania do zapłaty, monity ostateczne.

W badanym okresie Zarząd Spółdzielni skierował do sądu 3 pozwy o nakaz zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Spółdzielnia nalicza odsetki od nieterminowego regulowania opłat.

Stan zadłużenia nie stanowi zagrożenia dla prawidłowego działania Spółdzielni i nie spowoduje braku środków finansowych na pokrycie bieżących kosztów eksploatacji.

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

✓ Ustalanie potrzeb remontowych

Spółdzielnia spełniając wymogi art. 64 ustawy Prawo Budowlane, prowadzi dokumentację czynności nadzoru budowlanego w postaci:

- książki obiektu budowlanego,
- protokołów z przeglądów technicznych i kontroli obiektu,
- protokołów odbioru robót.

Zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego obiekty budowlane powinny być w czasie użytkowania poddawane przez właściciela okresowej kontroli.

Co najmniej raz w roku – elementy budynku i instalacje narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne, instalacje gazowe oraz przewody kominowe. Co najmniej raz na pięć lat – wartość użytkowa całego obiektu, estetyka obiektu i jego otoczenie, instalacje elektryczne i pionochronowe.

Lustratorowi przedstawiono dokumenty potwierdzające, że Spółdzielnia w okresie objętym lustracją wykonała wszystkie wymagane prawem przeglądy.

Wnioski z okresowej „pięcioletniej” kontroli stanu budynków, wykonanej przez Biuro Doradztwa i Nadzoru Budowlanego BoDBuD – Bogusław Zieliński z Wrocławia, w listopadzie 2015 r. na zlecenie SM „Przy Metrze” były podstawą sporządzenia planu remontów na początek działalności SM „Migdałowa w 2016 i 2017 roku.

Spółdzielnia posiada uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin porządku domowego w nieruchomości w którym określono między innymi obowiązki i prawa użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji zajmowanych lokali oraz określono podstawowe zasady porządkowe.

Regulamin zawiera zapisy odwołujące się do art. 6¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie udostępnienia lokalu w razie awarii zagrażającej powstaniem szkody oraz przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych.

Zapis taki znajduje się również w Cz.IIC Statutu Spółdzielni w §10.

✓ **Finansowanie remontów**

Środki finansowe na zapewnienie prawidłowego gospodarowania zasobami w zakresie remontów i bieżącej konserwacji instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej gromadzone są w Spółdzielni na funduszu remontowym.

Zgodnie z Cz.V §71 Statutu- SM „Migdałowa” tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Zasady tworzenia funduszu remontowego zostały ogólnie określone w § 71 ust.3 Statutu. Spółdzielnia nie posiada Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym.

Gospodarka remontowa jest prowadzona w oparciu o roczne plany rzeczowo-finansowe stanowiące integralną część planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni. Finansowanie remontów w 2016r nastąpiło ze środków pochodzących z odzyskania od SM „Przy Metrze” części funduszu remontowego określonego w wyroku podziałowym w wysokości 96.189,18zł. Opłaty na fundusz remontowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” zostały wprowadzone dopiero od 01.04.2017r. w wysokości 1,50zł. za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Opłaty te nie dotyczą użytkowników garaży podziemnych, pomimo tego że pomieszczenia garażowe wymagają wielu robót remontowych obciążających obecnie koszty eksploatacji.

Wieloletnia eksploatacja budynków mieszkalnych wymaga ciągłych remontów co Spółdzielnia realizuje poprzez gospodarkę planową i jej konsekwentną realizację. Wykaz potrzeb remontowych budynków i terenów wspólnych Zarząd Spółdzielni sporządzał na podstawie przeprowadzanych cyklicznie przeglądów stanu techniczno-sanitarnego i porządkowego budynków i terenu Spółdzielni.

W badanym okresie przeprowadzono remonty bieżące i planowane, a także cyklicznie prowadzono konserwację zasobów. Nadzór nad pracami w zakresie napraw, usuwania awarii i usterek w badanym okresie, sprawował Zarząd.

Biorąc pod uwagę wnioski z przeprowadzanych przeglądów wykonano w ramach konserwacji następujące prace: w 2017r.- wymianę rozdzielni elektrycznych w garażach - naprawę lamp awaryjnych w garażach - naprawę bram garażowych oraz drzwi do pomieszczeń wspólnych - zabezpieczono zamknięcia szachów na klatkach schodowych - oczyszczono rynny na dachach i rury spustowe - poprawiono estetykę otoczenia budynków - naprawiono elewacje budynków,

natomiast w 2018r. - wymieniono wodomierze zimnej i ciepłej wody wraz z zaworami przed i za wodomierzami we wszystkich lokalach - wymieniono zawory podpiwnicze na instalacji ciepłej wody -zainstalowano zawory termostatyczne we wszystkich budynkach - pomalowano wiatrolapy oraz klatki schodowe do 1 piętra.

Nadzór techniczny nad wykonawcami zewnętrznymi, przy realizacji dużych prac remontowych sprawował uprawniony inspektor nadzoru.

Spółdzielnia sporządzała od 2017r. roczne plany remontowe zawierające planowane remonty ze wskazaniem przewidywanych kosztów jednostkowych robót. Plany te opracowywane przez Zarząd, przedstawiane były do zaakceptowania Radzie Nadzorczej.

Sprawozdanie roczne z działalności Zarządu, w tym z wykonania remontów przedkładał Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia oraz poddane pod obrady Walnego Zgromadzenia.

24
 14.04.2018

W wyniku badań lustracyjnych stwierdzono, że odpisy funduszu od lokali mieszkalnych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a zasady tworzenia funduszu remontowego są zgodne z wymogami art. 6 ust. 3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Kontrolując wykorzystanie funduszu remontowego, lustrator stwierdził pokrywanie z tego funduszu kosztu robót i napraw konserwacyjnych, kosztu wynagrodzeń zatrudnionych inspektorów nadzoru, a więc kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości.

Fundusz remontowy w 2019r. został zasilony kwotą pochodzącą z likwidacji funduszu kulturalno-wychowawczego zgodnie z uchwałą nr 7 podjętą przez Walne Zgromadzenie dnia 12.06.2019r.,

Gospodarkę remontową w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni przedstawia załącznik Nr 6 do protokołu lustracji - (Tabela nr 10)

✓ **Zakres rzeczowy wykonanych remontów:**

W roku 2016

Zrealizowano remonty w infrastrukturze Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” za kwotę 15.365,70 zł.

Ze względu na szczupłość środków wykonano jedynie część niezbędnych napraw przeciekających dachów w budynku Lanciego 7 oraz zainstalowano detektory LPG w garażu.

W roku 2017

zrealizowano remonty w infrastrukturze Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” za kwotę 170.416,70zł.

Usunięto wady wykonawcze na dachu budynku Lanciego 7A i Lanciego 7 (kl.1;8;9)

Wykonano izolację I tarasu z położeniem gresu w budynku Lanciego 7A

Odtworzono izolację poziomą słupów w garażu Lanciego 7A oraz zakończono instalację detektorów LPG(prace z 2016r.)

W realizacji remontów ujęto koszty nadzoru budowlanego i inne prace awaryjne.

W roku 2018

zrealizowano remonty w infrastrukturze Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” za kwotę 251.699,72 zł.

Usunięto wady wykonawcze na dachach budynku przy ul. Lanciego 7 i Lanciego 7B

Wykonano przepony poziome w wiatrolapach

Wykonano naprawy tarasów w budynku Lanciego 7A

Wykonano wymianę pionu c.o. w budynku Lanciego 7B + 3 klatka schodowa.

W wykonaniu remontów za 2018 rok ujęto kwoty nadzoru budowlanego

W roku 2019

wobec szczupłości środków finansowych planuje się w pierwszej kolejności wykonanie najpilniejszych prac mających na celu zapobieżenie dalszej degradacji substancji mieszkaniowej.

Większość prac na dachach polegających na usuwaniu wad budowlanych w tym obróbek blacharskich i obróbek kominów w budynkach spółdzielni została wykonana w 2018 r.

W I kwartale 2019 r. wykonane zostały naprawy dachów nad II klatką w budynku Lanciego 7. Do naprawy zostały 2 rury spustowe i 2 rynny w budynku Lanciego 7. Planuje się także uszczelnianie 2 tarasów w budynku Lanciego 7 co pozwoli zlikwidować największy przeciek do garaży po stronie lewej. Koniecznym będzie też zabezpieczenie przedostawania się wilgoci z balkonów na najwyższych piętrach V i VI klatki Lanciego 7 do mieszkań. Mieszkańcy zgłaszali pojawienie się grzyba w mieszkaniach. Naprawy tarasów i balkonów planuje się rozpocząć w maju, jak tylko warunki pogodowe na to pozwolą.

**Stan wykorzystania funduszu remontowego w SM Migdałowa
w okresie od 2016 r. do 2018r.**

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019
Plan remontów		206 000,00	248 125,00	102 943,76
Stan funduszu na 1 stycznia		80 823,48	48 582,34	-18 883,30
Naliczenia w danym roku	96 189,18	138 175,56	184 234,08	184 234,08
Wydatki	15 365,70	170 416,70	251 699,72	
Stan funduszu na 31 grudnia	80 823,48	48 582,34	-18 883,30	

Walne Zgromadzenie w dniu 12.06.2019 r. uchwałą 7/2019 postanowiło o likwidacji funduszu kulturalno-wychowawczego i przeniesienia środków – w kwocie 12.576,38 zł – na fundusz remontowy.

✓ **Wykonawstwo robót remontowych**

Spółdzielnia nie posiada własnych służb techniczno-konserwacyjnych dlatego bieżące prace remontowe i naprawy były wykonywane w systemie zleconym przez firmy zewnętrzne.

Dobór firm do wykonywania robót remontowych i napraw odbywał się w formie porównywania ofert, składanych przez zaproszonych znanych wykonawców. Ponadto oferowane ceny były przez Zarząd negocjowane.

Spółdzielnia nie posiada ustalonych zasad wyboru wykonawców robót remontowych, konserwacyjnych i zlecenia usług.

Lustrator zapoznał się częściowo z dokumentacją dotyczącą wykonywanych remontów, głównie o dużym zakresie robót.

Sprawdzono umowę na roboty budowlane zawartą 02.04.2018r. z Firmą Dry Home Izolacje Zenona Olejniczaka na naprawę izolacji 5 tarasów w budynku Lanciego 7A.

Dokumentacja zawiera – umowę określającą terminy realizacji robót od 16.04.2018r. do 15.06.2018 r.; kwotę wynagrodzenia w wys. 70.939,40 zł. netto oraz obowiązki Zamawiającego i Wykonawcy. W umowie wyznaczono do nadzoru i odbioru robót firmę AKA Nadzory Budowlane Adam Knuźniacki z Warszawy. Wykonawca zadeklarował 60 miesięczny okres gwarancji na pełen zakres robót.

Do umowy dołączono: - Załącznik nr 1 stanowiący kosztorys ofertowy z zaakceptowaną przez Zarząd Spółdzielni kwotą umowną i zakresem robót;

- protokół wprowadzenia na roboty z dnia 09.04.2018r.; - protokół odbioru robót z dnia 09.08.2018r.; - kserokopię uchwały Rady Nadzorczej akceptującą realizację robót za kwotę umowną powyżej 50.000 zł.

26

6. Gospodarka finansowa Spółdzielni

✓ System księgowości i ewidencji kosztów.

Obowiązki Spółdzielni w zakresie rachunkowości i gospodarki finansowej określają przepisy zawarte w Cz. VI Statutu w § 73 do § 74.

Zarządzeniem Prezesa Zarządu z dnia 05.06.2018r. przyjęte zostały zasady polityki rachunkowości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa”.

Przyjęte zasady obejmowały:

- prowadzenie ksiąg rachunkowych, w tym: zakładowego planu kont,
- metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalanie wyniku finansowego,
- system służący ochronie danych /w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonanych w nich zapisów/.

Stosowana polityka rachunkowości, w okresie objętym lustracją była zgodna z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości / Dz. Ustaw z 2019r poz.3351 nie składała, zapewniała poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych oraz gwarantowała ochronę interesów Spółdzielni i jej członków.

✓ Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych.

Księgi rachunkowe prowadzone są w formie papierowej – ręcznie za lata 2016 – 2017, w formie elektronicznej za rok 2018.

Stwierdza się, że księgi rachunkowe prowadzone są rzetelnie i w pełni odpowiadają postanowieniom ustawy o rachunkowości. Księgi rachunkowe i źródłowe dowody księgowo są odpowiednio archiwizowane w biurze firmy prowadzącej księgowość.

Stwierdza się, że badane dowody księgowo były kontrolowane przez p. Prezesa Zarządu, która swoim podpisem stwierdzała prawidłowość i rzetelność dowodów, co stwierdzono na podstawie dowodów księgowych za 2018 rok.

Obowiązki głównego księgowego w okresie objętym lustracją pełniły n/w firmy:

- od 29.04.2016r. do 31.10.2016r. – firma Habitat Sp. z o.o. Warszawa ul. Słoneczna 50/47
- od 01.11.2016r. do 30.09.2017r. - firma KPZN Nieruchomości Sp. z o.o. Warszawa
- od 01.10.2017r. i nadal - Biuro Rachunkowe „Księgomania” ul. Kościelna 5/7 Wołomin

Predmiotem umowy jest:

1. Prowadzenie i przechowywanie przez Biuro ewidencji księgowo (syntetycznej i analitycznej) w postaci księgi rachunkowej, na którą składają się:
 - a/ dziennik
 - b/ konta księgi głównej i ksiąg pomocniczych
 - c/ zestawienie obrotów i sald kont księgi głównej i ksiąg pomocniczych.
2. Sporządzanie deklaracji podatkowych.
3. Sporządzanie rocznego bilansu oraz rachunku zysków i strat

Sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych określony został w zakładowym planie kont, stanowiący załącznik do Polityki Rachunkowości. Zawiera on wykaz kont księgi głównej i kont ksiąg pomocniczych oraz opisuje przyjęte przez Spółdzielnię zasady klasyfikacji

zdarzeń gospodarczych, zasady prowadzenia kont pomocniczych oraz powiązania kont ksiąg pomocniczych z kontami księgi głównej.

Zgodnie z § 75 Cz. VI Statutu, na podstawie przepisów Ustawy Prawo spółdzielcze oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:

- Fundusz udziałowy,
- Fundusz zasobowy,
- Fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz z aktualizacji wyceny,
- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” nie posiada regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami.

Wielkości środków zgromadzonych na poszczególnych funduszach zawiera (tabela nr 11) w Załączniku Nr 6 do protokołu lustracji

✓ Sprawozdania finansowe

Spółdzielnia – zgodnie z wymogami art. 4, ust. 3 Ustawy o rachunkowości – sporządzała sprawozdania finansowe za poszczególne lata badanego okresu.

Spółdzielnia nie spełnia kryteriów zawartych w art. 64, ust. 1, pkt. 4 ustawy o rachunkowości i wobec tego nie była zobowiązana do poddania badaniu sporządzonych sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta. W tej sytuacji – zgodnie z dyspozycją art. 88 a. § 1 prawa spółdzielczego, badanie sprawozdań finansowych pod względem rzetelności i prawidłowości winna dokonywać Rada Nadzorcza a następnie przedstawić je Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

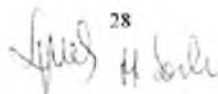
W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza rozpatrzyła i oceniła sprawozdania Zarządu z działalności oraz sprawozdania finansowe za lata 2016-2018 nie stwierdzając nieprawidłowości.

Sporządzone przez Spółdzielnię sprawozdania obejmowały:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat /w wariantcie porównawczym/,
- informację dodatkową i objaśnienia do sprawozdania finansowego, a zatem były zgodne z ustawą o rachunkowości i kompletne.

Wyniki finansowe w latach objętych lustracją były rozdysponowane każdorazowo przez uprawniony do tego organ, w sposób następujący:

- za 2016 rok uchwałą Nr 12/2017 z dnia 29.06.2017 r. Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, kwotę:
40.688,15zł. – nadwyżkę bilansową netto na działalności gospodarczej przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obciążających członków.
- 58.201,37 zł – nadwyżkę kosztów nad przychodami przeznaczyć na zwiększenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- za 2017 rok uchwałą Nr 6/2018 z dnia 19.06.2018 r. Walnego Zgromadzenia

 28
H. Biele

Spółdzielni, kwotę:

61.344,78 zł – nadwyżkę bilansową netto na działalności gospodarczej przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obciążających członków

124.665,53 zł. – nadwyżkę kosztów nad przychodami przeznaczyć na zwiększenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

- za 2018 rok – uchwałą Nr 6/2019 z dnia 12.06.2019 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, kwotę:

50.838,57 zł – nadwyżkę bilansową netto na działalności gospodarczej przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obciążających członków.

218.703,19 zł.- nadwyżkę kosztów nad przychodami przeznaczyć na zwiększenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

✓ Środki pieniężne

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała środki pieniężne na rachunku bankowym w PKO BP Oddział w Warszawie w następujących wysokościach:

- 31.12.2016r. - 314.802,04 zł.
- 31.12.2017r. - 572.790,42 zł.
- 31.12.2018r. - 618.093,18 zł.

Środki pieniężne w Banku na dzień bilansowy każdego roku wynikają z wyciągu Bankowego.

✓ Zobowiązania, w tym rozliczenia z budżetem.

Dokonano sprawdzenia rozliczeń Spółdzielni z budżetem. Ustalono, że Spółdzielnia zobowiązana była do rozliczeń w zakresie:

- podatku od nieruchomości.
- opłaty za dzierżawę gruntu

Badając deklaracje podatkowe i dokumenty księgowo stwierdzono, że nie występują w tym względzie nieprawidłowości a podatek od nieruchomości był regulowany w przypisanym prawem terminach i w zadeklarowanych kwotach.

Opłaty roczne za dzierżawę gruntu regulowane są zgodnie z umową dzierżawy z 1997r. tj. w wysokości 49.220,02 zł. podczas gdy m.st. Warszawa wystawia faktury w wysokości 265.227,80zł. W sprawie wysokości czynszu dzierżawnego toczą się 2 postępowania sądowe. Wykaz wszystkich spraw sądowych związanych z wyrokiem Sądu dotyczącym podziału SM „Przy Metzrze” , prowadzonych przez Kancelarię Prawną w imieniu SM „Migdałowa” zawiera Załącznik Nr 5 do protokołu lustracji.

✓ Koszty zarządzania Spółdzielnią i sposób ich rozliczania.

Źródłem pokrycia kosztów utrzymania Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” są opłaty eksploatacyjne wnoszone przez mieszkańców.

29
Handwritten signature

Koszty ogólne w poszczególnych okresach objętych lustracją kształtowały się następująco:

- w 2016 roku 933.949,18 zł
- w 2017 roku 1.453.179,09 zł
- w 2018 roku 1.549.780,09 zł.

Koszty dotyczą tylko lokali mieszkalnych i miejsc postojowych w garażach podziemnych.

✓ Bilans porównawczy za lata objęte lustracją (w zł.)

Aktywa		Stan na dzień 31.12.		
		2016	2017	2018
A	Aktywa trwałe	22 100 517,52	21 657 769,28	21 215 021,04
1	Środki trwałe	22 100 517,52	21 657 769,28	21 215 021,04
2	Środki trwałe w budowie		2 111 011,56	
B	Aktywa obrotowe	770 532,60	1 055 505,78	1 311 847,81
1	Zapasy			4 875,75
2	Należności	211 027,14	191 047,23	181 327,60
3	Środki pieniężne	314 802,04	572 790,42	618 093,18
4	Rozliczenia międzyokresowe	244 703,42	291 668,13	507 551,28
	AKTYWA RAZEM	22 871 050,12	22 713 275,06	22 526 868,85

Pasywa		Stan na dzień 31.12.		
		2016	2017	2018
A	Fundusze własne	22 217 571,32	21 795 479,71	21 340 757,26
1	Fundusz zasobowy	4 386,58	4 386,58	4 386,58
2	Fundusz z aktualizacji wyceny			
3	Fundusz udziałowy i wkładów	21 949 032,60	21 506 284,36	21 063 536,12
4	Wynik finansowy	40 688,15	61 344,78	50 838,57
5	Pozostałe fundusze własne	223 463,99	223 463,99	221 995,99
B	Zobowiązania ogółem w tym:	653 478,80	917 795,35	1 186 111,59
1	Fundusz remontowy	80 823,48	48 582,34	-18 883,30
C	Rozliczenia międzyokresowe			
	PASYWA RAZEM	22 871 050,12	22 713 275,06	22 526 868,85

✓ Rachunek zysków i strat w wersji porównawczej za lata objęte lustracją (w zł).

		Za rok		
		2016	2017	2018
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	833 992,04	1 394 244,28	1 388 109,88
	w tym:			
	a) Przychody z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	744 460,80	1 254 818,64	1 211 996,38
	b) Przychody z działalności własnej	89 531,24	139 425,64	176 113,50
B	Koszty działalności operacyjnej	933 949,18	1 453 179,65	1 549 780,09
	w tym:			
	- zużycie materiałów i energii	328 583,44	556 212,18	548 592,00
	- usługi obce	473 871,48	613 611,90	673 650,01
	- podatki i opłaty	49 007,61	54 501,46	33 287,62
	- wynagrodzenia	67 554,07	66 000,00	77 117,50
	- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	11 680,58	6 901,08	10 830,16
	- pozostałe koszty rodzajowe	3 252,00	155 953,03	206 302,80
	Razem koszty rodzajowe w tym:	933 949,18	1 453 179,65	1 549 780,09
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	882 263,61	1 379 484,17	1 430 699,57
	b) z działalności własnej	51 685,57	73 695,48	119 080,52
C	Zysk (strata ze sprzedaży) (A-B)	-99 957,14	-58 935,37	-161 670,21
	Wynik na eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-137 802,81	-124 665,53	-218 703,19
	Wynik na działalności pozostałej	37 845,67	65 730,16	57 032,98
D	Pozostałe przychody operacyjne	6 665,75	0,00	0,00
E	Pozostałe koszty operacyjne			
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-93 291,39	-58 935,37	-161 670,21
G	Przychody finansowe	4 942,37	6 653,82	3 742,02

II	Koszty finansowe	150,64	214,20	965,43
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-88 499,66	-52 495,75	-158 893,62
J	Podatek dochodowy	8 616,00	10 825,00	8 971,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku			
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	97 115,66	-63 320,75	-167 864,62
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego			
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	137 802,81	124 665,53	218 703,19
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego	40 687,15	61 344,78	50 838,57

✓ Kompletność sprawozdań finansowych Spółdzielni

Zgodnie z wymogami rozdziału 5 ustawy o rachunkowości SM „Migdałowa” sporządzała roczne sprawozdania finansowe w sposób i terminach określonych ustawą.

W trakcie lustracji sprawdzono czynności dokonywane przez Spółdzielnię, które dotyczyły sporządzania sprawozdań finansowych za okres lat 2016– 2018. Sprawozdania wykazują zgodność rachunkową i ciągłość bilansową w punktach ogólnych i poszczególnych pozycjach bilansu oraz rachunku zysków i strat.

Ustalono, że sprawozdania finansowe Spółdzielni:

- 1) składały się z wprowadzenia do sprawozdania, bilansu, rachunku zysków i strat oraz zostały sporządzone przez księgowego oraz podpisane przez Zarząd;
- 2) każdego roku sporządzano sprawozdanie z działalności Spółdzielni zgodnie z art. 89 § 1 Prawa Spółdzielczego i art. 45 Ustawy o rachunkowości;
- 3) sprawozdania finansowe Spółdzielni były zatwierdzane przez określony w art. 38 § 1 pkt. 2 oraz art. 39 § 1 Prawa Spółdzielczego organ czyli przez Walne Zgromadzenie Członków, w terminie określonym w art. 53 ust. 1 Ustawy o rachunkowości;
- 4) Spółdzielnia nie składała wymaganych dokumentów terminie określonym w art. 69 ust. 1 Ustawy o rachunkowości do Krajowego Rejestru Sądowego celem aktualizacji wpisu.
- 5) każdego roku w terminie podanym w art. 27 ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia przekazywała wymaga dokumenty (zatwierdzone sprawozdanie finansowe) do właściwego Urzędu Skarbowego wraz z zeznaniem podatkowym.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” za 2018r. stanowi **Załącznik nr 3** do protokołu lustracji.

32

Lustrator sprawdzając sprawozdanie finansowe za 2018 rok sporządził protokół z czynności z sprawdzających to sprawozdanie, przedstawiony w Załączniku Nr 4 do protokołu z lustracji.

Realizując w/w czynności sprawdzono pod względem formalnym i rachunkowym: punkt 4 poz.d3) tego sprawozdania t.j. "pozostałe przychody operacyjne i finansowe" w RZiS poz.G11 - kwota 3.742,02zł. na którą składa się 12 dowodów - odsetki od środków zgromadzonych na rachunku bankowym.

Sprawdzono również punkt 4 poz.d4) t.j. "pozostałe koszty operacyjne i finansowe" w RZiS poz.H1 - kwota 965,43 zł. na którą składa się 5 dowodów - odsetki od nieterminowych płatności.

W oparciu o wtórne podsumowanie w/w dowodów, potwierdza się kwoty w poz.G11 i H1 RZiS. Nie stwierdzono więc błędów rachunkowych w wymienionym zakresie.

✓ Kondycja finansowa Spółdzielni

SM „Migdałowa” posiada słabą kondycję finansową. W ciągu całego badanego okresu Spółdzielnia była w stanie regulować swoje zobowiązania krótkoterminowe posiadanymi środkami finansowymi majątku obrotowego. Bieżące wpływy nie pokrywają ponoszonych kosztów. Środki finansowe zgromadzone na rachunku bankowym pozwalają na regulowanie zobowiązań w terminach. Środki gromadzone na funduszu remontowym nie pozwolą na realizację poważnych i niezbędnych robót remontowych.

Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni za okres 2016-2018

lp.			2016	2017	2018
1.	Płynność ogólna	aktywa obrotowe / zobowiązanie krótkoterminowe	1,32	1,18	1,13
2.	Pokrycie zobowiązań zasobami pieniężnymi	inwestycje krótkoterminowe / zobowiązanie krótkoterminowe	0,54	0,75	0,53
3.	Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązanie / aktywa ogółem	0,03	0,04	0,05
4.	Wskaźnik pokrycia majątku	kapitał własny / majątek trwały ogółem	1,01	1,01	1,01
5.	Trwałość struktury finansowania	kapitał własny / aktywa ogółem	0,97	0,96	0,95

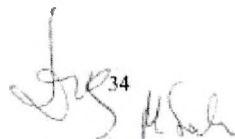
Wskaźnik płynności finansowej (1) stanowi relację płynnych środków obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych. W oparciu o powszechnie przyjmowane kryteria wskaźnik o wielkości 1,00 świadczy o małej płynności finansowej, która w badanym okresie wynikała z braku możliwości wyegzekwowania należnego majątku od Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” wynikającego z uchwały podziałowej i wyroku Sądu.

Wskaźnik (2) – im wyższy tym większy stopień wypłacalności. W badanym okresie wynosi on 0,6 jest niekorzystny, co świadczy o braku możliwości pokrycia zobowiązań środkami pieniężnymi, zatem Spółdzielnia ma problemy z zachowaniem płynności finansowej.

Wskaźnik (3) określa udział kapitałów obcych w finansowaniu majątku Spółdzielni. Im NIŻSZY poziom tego wskaźnika, tym sytuacja Spółdzielni jest korzystniejsza - to oznacza że mniejszy jest udział kapitału obcego w jej finansowaniu. W badanej Spółdzielni udział ten mieści się w granicach 0,03 -- 0,05 jest więc bardzo niski.

Wskaźnik (4) określa stopień pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi i powinien mieć wartość bliską 1 (100%) W Spółdzielni jest on korzystny ,gdz oscyluje w granicach wartości 1. Na koniec 2018r Spółdzielnia ma pokrycie majątku trwałego kapitałami własnymi w 100% .

Wskaźnik (5) stanowi relację kapitałów własnych do aktywów ogółem i powinien mieć wartość bliską 1 , tj. 100% co oznacza, że w takim procencie majątek ogółem ma pokrycie funduszami własnymi Spółdzielni.




IV. INFORMACJE KOŃCOWE

Protokół lustracji zawiera 35 kolejno ponumerowanych i parafianowanych stron
Integralną część protokołu stanowią załączniki od nr 1 do nr 6.

Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o
przysługującym mu prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i
danych zawartych w protokole.

Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego otrzymują:

- 1 egz. - Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” Warszawa ul.Lanciego 7
- 1 egz. - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa”
- 1 egz. - Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie ul. Jasna 1

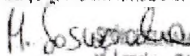
LUSTRATOR

Zofia Frądryma
Upraw. Lustr.4796/02

Załączniki:

1. Odpis pełny z KRS – stan na dzień 29.10.2019r.
2. Stan prawny gruntów – pismo Urzędu M. St. Warszawy z dnia 2104.2016r.
3. Bilans z rachunkiem zysków i strat za 2018r (kserokopia)
4. Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018r
5. Wykaz prowadzonych przez Spółdzielnię spraw sądowych.
6. Tabele sporządzone przez Spółdzielnię (12 sztuk) wg. wykazu


Zastrzeżeń odnośnie zgodności ustaleń zawartych w niniejszym protokole ze stanem
faktycznym nie wnosimy.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI.


MIESZKANIOWA MIGDAŁOWA
ul. Lanciego 7 lok. U1, 02-792 Warszawa
NIP: 951-241-07-11
REGON: 364169517

Data... 28.11.2019

Potwierdzenie odbioru protokołu:

Za Radę Nadzorczą... 
Za Zarząd Spółdzielni... 