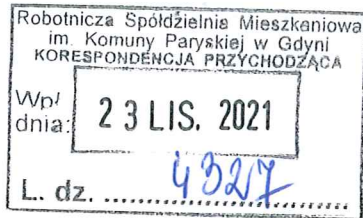




KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA
NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.com.pl, http://www.krs.com.pl
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, dnia 11. listopada 2021r.



Rada Nadzorcza i Zarząd
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Komuny Paryskiej w Gdyni
81-166 Gdynia, ul. Podgórska 14

LD-52/.../2021/IC

Działając na podstawie art. 91 Ustawy z dnia 16.09.1982 roku Prawo spółdzielcze (zwanej dalej u.p.s.) oraz w wyniku umowy nr 43/19/2021 z dnia 15.06.2021 roku zawartej pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą, a Robotniczą Spółdzielnią Mieszkaniową im. Komuny Paryskiej w Gdyni (zwaną dalej Spółdzielnią), przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od poprzedniej lustracji, to jest od dnia 01.01.2017 roku do 31.12.2019 roku. Badanie lustracyjne nie obejmowało badania sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 88a u.p.s.

Protokół z przeprowadzonej lustracji został podpisany przez Zarząd w dniu 14.10.2021 roku bez zastrzeżeń co do zgodności ze stanem faktycznym. Jego ustalenia wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia, w okresie objętym lustracją w odpowiedniej wysokości, odprowadzała roczną składkę na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej, tym samym wypełniała postanowienia art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze.

Poprzednia pełna lustracja Spółdzielni została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą w dniach od 23.10.2017 r. do dnia 24.01.2018 r. i obejmowała

całokształt działalności Spółdzielni za lata 2014-2016. Wyniki lustracji zostały przedstawione członkom na Walnym Zgromadzeniu w trybie art. 93 § 4 u.p.s.. W liście polustracynym zostały zawarte 3 wnioski: „1. Prowadzić dalsze działania w zakresie termomodernizacji zasobów i rozważyć zasadność zwiększenia udziału środków własnych funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości objętych tym zakresem. 2. Kontynuować działania w celu zagospodarowania wolnych gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni. 3. Prowadzić dalsze działania przewidziane prawem w zakresie zmniejszenia zaległości w opłatach za użytkowane lokale.” Powyższe wnioski mają charakter ciągły i są wykonywane na bieżąco. O sposobie ich wykonania w trybie art. 93 § 1 pkt 1b u.p.s. Zarząd Spółdzielni poinformował Krajową Radę Spółdzielczą pismem z dnia 03.10.2018 roku.

Statut Spółdzielni został dostosowany do zmian w ustawach, a w szczególności w Ustawie z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej u.o.s.m) po jej nowelizacji z 20.07.2017 roku. Regulaminy wewnętrzne zostały dostosowane do zmieniających się potrzeb i nowej treści Statutu.

Walne Zgromadzenie było zwoływane w ustawowym trybie i terminach. Dokumentacja obrad i ich przebieg nie budzą zastrzeżeń, a uchwały były podejmowane w sprawach będących w porządku obrad. Sposób powołania Rady Nadzorczej w 2017 roku odbył się z naruszeniem przepisów obowiązującego wówczas Statutu z 2007 roku (po zmianach z 2010 roku), jednak uchwała Walnego Zgromadzenia w tej sprawie nie została zaskarżona w trybie art. 42 (§ 4, 6, 7 i 8) u.p.s. Wybrany wówczas skład Rady został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Rada wykonuje swoje ustawowe obowiązki zapisane w art. 44 § 1 u.p.s., a w szczególności uchwała plany gospodarcze, w tym plany funduszu remontowego. W protokołach obrad są, między innymi, zapisy dotyczące przeprowadzania okresowych kontroli wykonania planów remontowych oraz okresowych kontroli realizacji planów gospodarczych (finansowych). W dokumentacji nie ma protokołów z takich kontroli ani też informacji o powołaniu komisji do badania poszczególnych spraw. Lustracja nie stwierdziła przypadków podejmowania uchwał nie będących w zakresie kompetencji organu.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe prowadzone są w sposób poprawny. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zgodnie z art. 30 u.p.s. a także rejestr lokali dla których zostały założone księgi wieczyste w rozumieniu art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wchodzące w skład zasobów Spółdzielni budynki mieszkalne są usytuowane na

gruntach będących jej własnością, a stan prawny nieruchomości umożliwia ustanawianie odrębnych praw własności lokali mieszkalnych.

W związku z wejściem w życie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych Zarząd uchwalił w dniu 12.09.2018r. „Instrukcję dotyczącą ochrony danych osobowych w Spółdzielni”. Tą samą uchwałą Zarządu (nr 125/18) przyjęta została „Instrukcja zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych oraz polityki bezpieczeństwa w Spółdzielni”.

W związku z prowadzoną działalnością statutową, Spółdzielnia przetwarza dane osobowe swoich członków, mieszkańców posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz zatrudnionych pracowników. Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych zamieszczona została na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach informacyjnych w biurze Zarządu i w biurach poszczególnych administracji osiedlowych. Brak jest informacji o przekazaniu klauzuli informacyjnej poszczególnym członkom, mieszkańcom oraz pracownikom Spółdzielni.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w zakresie gospodarowania mieniem Spółdzielni. Spółdzielnia zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 i 2 u.o.s.m, prowadzi oddzielną ewidencję wpływów i wydatków na eksploatację dla poszczególnych nieruchomości. Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalny i garaży, w badanym okresie wykazują tendencję spadkową. I tak wskaźnik zaległości na koniec 2017 roku wynosił 8,90%, na koniec 2018 roku – 8,45%, i na koniec 2019 roku – 6,78%. W badanym okresie gospodarka zasobami mieszkaniowymi była zasilana środkami z podziału nadwyżki bilansowej, stosownie do uchwał Walnego Zgromadzenia.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w zakresie gospodarowania nieruchomościami gruntowymi Spółdzielni. Spółdzielnia posiada prawa do 23 niezabudowanych działek, opisanych w 8 księgach wieczystych. Podczas przeprowadzonego badania lustracyjnego wykazano niezgodność wpisów w księdze wieczystej nieruchomości ze stanem faktycznym w zakresie m. in. powierzchni nieruchomości.

W dniu zakończenia lustracji wszystkie umowy z wykonawcami robót remontowych, w zakresie terminów płatności, miały zapisy zgodne art. 7 ust. 2 i 2a oraz art. 11 Ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach

handlowych. Dotyczyło to, między innymi, umów o wykonanie prac remontowych opisanych w protokole lustracji. W relacjach z kontrahentami Spółdzielnia zadbała o zamieszczenie, w umowach, klauzul gwarancyjnych oraz zapisów o rękojmi i karach umownych. Na tej podstawie, w poszczególnych latach, Spółdzielnia uzyskiwała dodatkowe środki na remonty określone w sprawozdawczości jako „przychody z regresu”.

Stosownie do art. 64 ust. 1 oraz art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane Spółdzielnia prowadzi książki obiektów budowlanych oraz przeprowadza przeglądy techniczne budynków mieszkalnych. Brak jest ksiąg obiektów budowlanych i przeglądów technicznych dla zespołów garażowych, spełniających definicję obiektów budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt 1 i 2 prawa budowlanego.

Spółdzielnia corocznie ubezpiecza swoje mienie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu posiadanego mienia i prowadzonej działalności. Ubezpieczenie nie obejmuje szkód powstałych w wyniku działań podwykonawców robot remontowych.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości (zwanej dalej ustawą o rachunkowości) Spółdzielnia posiada politykę rachunkowości. Jest ona uaktualniana na bieżąco. Sprawozdania finansowe sporządzane są corocznie w wyznaczonych terminach i w formie wynikającej z art. 45, a następnie są poddawane kontroli biegłego rewidenta w trybie art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości. Sytuacja finansowa Spółdzielni, pomimo strat ujawnionych w 2019 roku, jest stabilna, co znajduje potwierdzenie w regulowaniu należności w terminie, a także w poziomie wskaźnika płynności finansowej. Aktywa pieniężne Spółdzielni zapewniają pokrycie środków funduszu remontowego, a środki trwałe mają pokrycie w funduszach własnych.

W 2019 roku ujawniony został proceder kradzieży pieniędzy z rachunku bieżącego Spółdzielni. Posłużyły do tego fałszywe operacje księgowe na kontach służących, między innymi, rozliczaniu kredytów mieszkaniowych. Pieniądze były przelewane z rachunku Spółdzielni na rachunek Pracowniczej Kasy Zapomogowo-Pożyczkowej (zwanej dalej PKZP lub Kasą), skąd następnie były wypłacane przez sprawcę, którym okazał się pracownik Spółdzielni. Dla operacji tych brak jest dokumentów źródłowych (poleceń księgowania oraz wniosków o wystawienie poleceń przelewów). Kradzież została wykryta przez pracowników oraz Zarząd Spółdzielni, którzy zgromadzili w tej sprawie dowody oraz zawiadomili, wraz z Radą Nadzorczą i związkami zawodowymi, organa ścigania. Do oszacowania straty i określenia mechanizmu kradzieży Zarząd zamówił wykonanie audytu

zewnętrznego. Raport z audytu sporządził biegły rewident w dniu 27.11.2019 roku. Jego ustalenia zostały zweryfikowane i potwierdzone przez pion księgowy Spółdzielni, a następnie wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok 2019 jako pozostałe koszty operacyjne w wysokości 800679,87 zł.

Powyższe nieprawidłowo księgowane operacje nie zostały wykryte przez pion księgowy w toku bieżącej pracy ani przy sporządzaniu rocznych sprawozdań finansowych. Z ustaleń lustracji wynika, że zawiodła kontrola bieżąca i merytoryczna wykonywana na etapie kontroli wtórnej przez kierownictwo pionu księgowości (DK), co było jego powinnością wynikającą z zakresu obowiązków oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni. Wystawianie i podpisywanie poleceń przelewów z rachunku Spółdzielni to operacje wtórne, w ramach których następowała już tylko formalna akceptacja dokumentów źródłowych (wniosków). Na tym etapie nie ma możliwości sprawowania kontroli merytorycznej, która wymaga wiedzy specjalistycznej. Zarząd zlecał wykonywanie takich kontroli post factum, przez audytorów zewnętrznych, w ramach kontroli rocznych sprawozdań finansowych w trybie art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości, a Rada Nadzorcza dokonywała wyboru audytora stosownie do art. 88a u.p.s. Nieprawidłowości nie zostały jednak wykryte przez biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe, ani też przez kontrole banku PKO BP, które corocznie stwierdzały zgodność spłat normatywów i odsetek z ewidencją bankową.

Kradzież pieniędzy Spółdzielni była powiązana z funkcjonowaniem PKZP, ponieważ rozliczaniem i obsługą księgową kredytów mieszkaniowych, operacjami bankowymi na kontach PKO BP oraz obsługą Kasy zajmowała się jedna osoba. Miała ona możliwość jednoczesnego fałszowania operacji księgowych na kontach, dokonywania przelewów pieniędzy Spółdzielni na rachunek PKZP, dokonywania wypłat gotówkowych z rachunku PKZP oraz niszczenia lub ukrywania dokumentów źródłowych, będących podstawą do wykonywania tych operacji. Jej działalność dotycząca Spółdzielni podlegała kontroli kierownictwa pionu księgowości, natomiast działalność w zakresie obsługi Kasy podlegała kontroli organów PKZP.

Z ustaleń lustracji wynika, że przed 30.09.2019 roku PKZP funkcjonowała niezgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19.12.1992 roku w sprawie pracowniczych kas zapomogowo-pożyczkowych oraz spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych w zakładach pracy (zwanego dalej Rozporządzeniem). Nieprawidłowości, w

tym zakresie, zostały opisane w protokole lustracji. W szczególności podkreślić należy brak statutu oraz brak organów PKZP. Nie obradowało walne zebranie członków Kasy (par. 17 pkt 2 Rozporządzenia) do zwoływania którego uprawniony był zarząd, komisja rewizyjna, grupa 1/3 członków PKZP oraz związki zawodowe (par. 18 pkt 1 Rozporządzenia). Nie funkcjonowała też komisja rewizyjna, ani zarząd PKZP. Sporządzane były protokoły posiedzeń zarządu, jednak wszystkie opisane w nich decyzje w sprawie udzielania pożyczek, zwrotu wkładów lub członkostwa w Kasie podejmowane były jednoosobowo, podczas gdy skład jednoosobowy nie jest zarządem (par 20 Rozporządzenia). Kasa nie kontrolowała wpłat i wypłat na swój rachunek bieżący, nie przeprowadzała kwartalnych kontroli wewnętrznych, ani nie sporządzała rocznych sprawozdań z działalności (par. 26 Rozporządzenia). Instytucją powołaną do sprawowania nadzoru nad PKZP w przedsiębiorstwie są związki zawodowe na podstawie art. 39 ust. 1 i 5 Ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych, a także na podstawie par. 5 oraz par. 22 pkt 14 Rozporządzenia. W dokumentacji PKZP nie ma potwierdzenia sprawowania takiego nadzoru, a ustalenia lustracji to potwierdziły. Opisane wyżej nieprawidłowości umożliwiły wykorzystanie PKZP do wyprowadzania pieniędzy Spółdzielni, z jej rachunku bieżącego, przez wiele lat. Ponadto Kasa sama padła ofiarą kradzieży, której wartość została oszacowana przez służby księgowe Spółdzielni w kwocie 82907,13 zł. i rozliczona na walnym zebraniu członków PKZP w dniu 17.09.2021 roku.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza przedkłada do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Sporządzać protokoły z kontroli przeprowadzanych przez Radę Nadzorczą.
2. Założyć książki obiektów budowlanych dla zespołów garażowych i objąć je kontrolą stanu technicznego stosownie do art. 64 ust. 1 oraz art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 prawa budowlanego.
3. Stosownie do art. 13 ust. 1 i 2 RODO, klauzule informacyjne dotyczące ochrony danych osobowych przekazać członkom, mieszkańcom i pracownikom Spółdzielni.
4. Wnioski o wpisy w księgach wieczystych składać na bieżąco, tak aby odzwierciedlały stan faktyczny nieruchomości.
5. Ubezpieczeniem mienia oraz odpowiedzialności cywilnej objąć szkody powstałe w wyniku działań podwykonawców prac remontowych.

6. Stosownie do par. 4 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19.12.1992 roku w sprawie pracowniczych kas zapomogowo-pożyczkowych oraz spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych w zakładach pracy, opracować i podpisać umowę w sprawie świadczenia przez Spółdzielnię pomocy na rzecz PKZP.

Przedstawiając powyższe Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 u.p.s., wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą.

Ponadto, stosownie do przepisów art 93 § 1b u.p.s., Zarząd obowiązany jest corocznie przekazać informację o realizacji wniosków Krajowej Radzie Spółdzielczej oraz Walnemu Zgromadzeniu Członków, a zgodnie z § 2 obowiązany jest, na żądanie członka, udostępnić mu do wglądu protokół lustracji wraz z wnioskami polustracyjnymi oraz informacją o ich realizacji.


PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
dr inż. Mieczysław Grodzki