

**Sprawozdanie  
Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” w Warszawie  
za okres od 28.06.2016r. do 11.05.2017r.**

w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała na podstawie niżej wymienionych aktów prawnych:

- a) ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tj. z dnia 4 grudnia 2015 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 21, ze zm.);
- b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. z dnia 7 sierpnia 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.);
- c) ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tj. z dnia 22 czerwca 2016 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 1047);
- d) innych ustaw właściwych dla przedmiotu działalności Spółdzielni ;
- e) Statutu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” (tekst 2011 r.)

Zgodnie z art. 44 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 76 Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Rok 2016 był pierwszym rokiem kadencji Rady Nadzorczej wybranej na zgromadzeniu w roku 2016, działającej w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

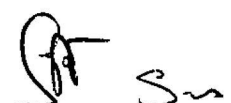
- |                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| 1. Grzegorz Płoszajski | Przewodniczący Rady Nadzorczej; |
| 2. Piotr Mlastek       | Zastępca Przewodniczącego;      |
| 3. Justyna Sikora      | Sekretarz Rady Nadzorczej;      |
| 4. Bogdan Plandowski   | Członek Rady Nadzorczej;        |
| 5. Tomasz Bugaj        | Członek Rady Nadzorczej.        |

Funkcję kontrolno - nadzorczą wynikającą z art. 46 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze Rada Nadzorcza sprawowała głównie poprzez bieżącą analizę działań Zarządu, jak i kompleksową ocenę sfery ekonomicznej Spółdzielni. Obszarem rozpatrywanych spraw były w szczególności:

1. racjonalna gospodarka finansami Spółdzielni,
2. godzenie dużych potrzeb remontowych z możliwościami finansowymi,
3. wypełnianie wymogów dysponowania funduszem remontowym dla poszczególnych nieruchomości,
4. kontrola terminowego realizowania zgłoszeń awarii,
5. zapewnienie estetyki, porządku i czystości na terenach przynależnych do Spółdzielni,
6. koszty administracji i zarządzania,
7. poziom zadłużenia mieszkańców.

Jak wynika z powyższego Rada na swoich 9 (dziewięciu) posiedzeniach skupiła się na najważniejszych dla Spółdzielni, a w szczególności dla jej członków i mieszkańców sprawach, nie tylko wynikających ze Statutu i Uchwał Walnego Zgromadzenia, ale również na bieżącym rozwiązywaniu spraw pilnych i ważnych wynikłych z bieżących potrzeb.

W trakcie posiedzeń Rady rozpatrywano sprawy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni zgłaszane przez członków Spółdzielni. Rozpatrywanie każdego tematu - zależnie od jego specyfiki - kończyło się przyjęciem wniosków, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i



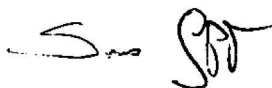
wnikliwymi analizami. W omawianym okresie sprawozdawczym Rada podjęła ogółem 9 (dziewięć) uchwał.

Rada obradowała we własnym gronie z wyjątkiem jednego zebrania, dnia 4.10.2016 r., w którego części brał udział Prezes Zarządu, Artur Wieczyński; poinformował on wówczas Radę o stanie finansów Spółdzielni i potencjalnych zagrożeniach związanych z roszczeniami podwykonawcy remontu oraz o prowadzonych bądź planowanych działaniach Zarządu związanych z wnioskami zgłoszonymi na Walnym Zgromadzeniu w roku 2016.

W ramach wykonanych analiz Rada Nadzorcza wykonała w dniu 30 września 2016 r. i przeanalizowała opinię dotyczącą prowadzenia księgowości w SBM „SKARBOWIEC”. W opinii tej zwrócono uwagę na niewłaściwy sposób prowadzenia rachunkowości Spółdzielni ze względu na przetwarzanie danych na serwerze znajdującym się poza jednostką. W przypadku prowadzenia ksiąg rachunkowych za pomocą komputera (serwer poza jednostką), warunkiem koniecznym było posiadanie w siedzibie terminala łączącego z serwerem, czego dotychczas nie praktykowano. Na skutek tych uwag Zarząd podjął decyzję o umieszczeniu serwera w pomieszczeniach administracji Spółdzielni.

Opracowanie objęło również problem porównania prowadzenia księgowości w trybie zatrudnienia pracowniczego oraz *outdoor*. Na podstawie zebranych ofert dokonano porównania kosztów oraz zakresu usług firm zewnętrznych utwierdzając się w przekonaniu, że ze względu na możliwe do uzyskania efekty organizacyjne i finansowe takie rozwiązanie jest dla Spółdzielni najkorzystniejsze. Prace te wykonali na podstawie uchwały Rady Pani Justyna Sikora i Pan Piotr Mlastek. Z zebranych danych oraz analizy potrzeb Spółdzielni powierzenie prowadzenia rachunkowości biura zmniejszyłoby koszty operacyjne związane z zatrudnieniem osoby prowadzącej księgowość. Redukuje się bowiem dodatkowe obciążenia wynikające ze składek ZUS, PIT-4 i innych świadczeń, m.in. urlop, zwolnienia chorobowe itp. Praktyka dowodzi, że na ogół taniej jest zawrzeć umowę z biurem rachunkowym niż zatrudnić na umowę o pracę księgowego. Oprócz typowych kosztów pracowniczych odpadają np. koszty sprzętu, oprogramowania, literatury podatkowo-finansowej, szkoleń, kursów itp. Niebagatelna jest również okoliczność posiadania przez podmioty zewnętrzne specjalistycznego oprogramowania do rozliczeń poszczególnych funduszy na każdego członka spółdzielni, w tym rozliczeń zaliczek na energię ciepłą, ewentualne przyszłe rozliczanie zużycia wody, do czego aktualnie księgowość Spółdzielni nie jest przygotowana. Nie można pominąć zakresu odpowiedzialności za popełnione błędy przy prowadzeniu ksiąg, który dla biura rachunkowego (OC) jest znacznie większy niż w przypadku zatrudnienia pracownika. Pomimo obszernej argumentacji Zarząd nie przekazał księgowości firmie zewnętrznej.

Kolejnym ważnym przedsięwzięciem Rady Nadzorczej było przygotowanie (uchwała z dnia 8 listopada 2016 r.) oraz uchwalenie projektów nowego statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Celem było dostosowania brzmienia nowych dokumentów statutowych do aktualnie obowiązującego prawa, jak również usunięcie sprzeczności i niejasności w obowiązujących obecnie. Przykładem wad aktualnego statutu mogą być: brak możliwości działania przez pełnomocnika na WZS, niespójna ocena skutków nieudzielenia absolutorium członkowi Zarządu, przewlekły tryb postępowań wewnątrzspółdzielczych, nieprzypisanie organowi np. Radzie Nadzorczej kompetencji do wyznaczania Zarządowi wynagrodzeń (ekwiwalentów) itd. Wymienione projekty zostały przyjęte uchwałą przez Radę 16 marca 2017 r. i przekazane Zarządowi w celu przedstawienia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielców.



W roku 2017 Rada – oprócz przyjęcia wymienionych projektów dokumentów podjęła w dniu 15 lutego następujące uchwały:

1. Zobowiązującą Zarząd do zwołania WZS w okresie pomiędzy 8 a 11 maja br.
2. Dotyczącą powierzenia trzem członkom Rady przejrzenia dokumentacji księgowej w zakresie dochodów i wydatków Spółdzielni oraz zobowiązań podatkowych.
3. Stwierdziła, że nie istnieje potrzeba badania sprawozdania finansowego za rok 2016, ponieważ Spółdzielnia nie spełnia warunków przewidzianych w art. 64 ust. 1 pkt 4) ustawy o rachunkowości określających jednostki, dla których badanie przez rewidenta jest obligatoryjne.

W dniu 16 marca 2017 r. Rada podjęła uchwały dotyczące dwóch członków zarządu - p. Witolda Merle i p. Wojciecha Ostrowskiego:

1. Praca świadczona przez Pana Witolda Merle w charakterze członka Zarządu, nasuwa wątpliwości co do podstawy prawnej wykonywania tej pracy, a co za tym idzie pobierania świadczenia finansowego. W związku z tym Rada uchwaliła zawieszenie wypłaty wynagrodzenia Panu Witoldowi Merle.
2. W przypadku Pana Wojciecha Ostrowskiego analiza raportów kasowych doprowadziła do negatywnych wniosków związanych z nieprawidłowościami w wypłacaniu wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie. Według otrzymanych przez Radę dokumentów źródłowych Pan Wojciech Ostrowski mógł pobierać ekwiwalent na podstawie uchwały Rady z dnia 29 maja 2012 r. która przyznawała to uprawnienie do końca remontu, tj. do grudnia 2012 r. Z upływem wskazanego w piśmie Rady terminu możliwość pobierania „ekwiwalentu” automatycznie wygasła. W związku z nieprawidłowościami związanymi z brakiem podstawy prawnej do pobierania środków z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Spółdzielni, Rada uchwaliła zawieszenie wypłat Panu Wojciechowi Ostrowskiemu. Zwrócono uwagę, iż księgowość SBM „SKARBOWIEC”, wypłaciła Panu Wojciechowi Ostrowskiemu nienależną kwotę w wysokości 61.200,- zł.

Dodatkowo należy wskazać, że w chwili powoływania w skład Zarządu uchwałą WZS z dnia 28 czerwca 2011 r. Pan Wojciech Ostrowski zadeklarował piastowanie funkcji w tym organie „społecznie (bez wynagrodzenia)” (pkt 12 protokołu WZS z dnia 28.06.2011r.).

Treść i szczegółowe uzasadnienie uchwał znajdują się w załącznikach do niniejszego sprawozdania.

**Uwagi Rady Nadzorczej dot. działalności Zarządu SBM „SKARBOWIEC” w zakresie administracyjnym, finansowym oraz prawnym:**

### **I. Administracja / Zarządzanie**

#### **1. Zarządzanie nieruchomością:**

- a. Brak obowiązkowych przeglądów gazowych i kominowo wentylacyjnych.

W roku 2016 nie przeprowadzono obowiązkowego badania instalacji gazowych oraz kominowo - wentylacyjnych. Utrzymanie przewodów gazowych, dymowych i wentylacyjnych należy do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego (art. 5 i art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - t.j. z dnia 9 lutego 2016 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.). Zauważyć należy, że przepis art. 62 cytowanej ustawy stanowi, iż obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). Przy tej treści

przepisów nie ulega wątpliwości, że adresatem nakazów przewidzianych w art. 62 ww. ustawy, może być tylko właściciel lub zarządca obiektu budowlanego. Mając na uwadze, iż spółdzielnia działa przez swoje organy, nakaz został nałożony na zarządcę obiektu budowlanego, którym w tym przypadku jest zarząd spółdzielni.

- b. Brak aktualizacji liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalach.
- c. Nierozpatrywanie wniosków i zgłoszeń Spółdzielców dotyczących awarii części wspólnych SBM „SKARBOWIEC” np.
  - uszkodzona rynna od ul. Grójeckiej (naprawa ponad rok od zgłoszenia);
  - usterka nowo położonego dachu (Grójecka – IV klatka); brak reakcji od 2 lat;
  - wydobywający się czad w mieszkaniach, co za tym idzie formalne zalecenie Straży Pożarnej do kontroli szczelności przewodów – brak reakcji.
- d. Uciążliwości takie jak:
  - temat wywożenia śmieci / gabaryty np. na Glogera, choinki świąteczne nieusunięte spod śmietników przez okres ponad 3 miesiące (do 20.03.17r.) – brak reakcji;
  - brudne klatki schodowe przy ul. Grójeckiej jak i Glogera – brak reakcji.

## 2. Komunikacja:

- a. Ograniczona możliwość oficjalnej komunikacji z Zarządem – listy polecane kierowane do Spółdzielni wielokrotnie wracają z adnotacją „nie podjęto w terminie”. Dotyczy to wszystkich rodzajów korespondencji – urzędowej, komorniczej, sądowej oraz pism spółdzielców. Zwrócić należy uwagę, że niektóre z pism urzędowych oraz wszystkie sądowe w przypadku nieodebrania ich w terminie stanowią podstawę tzw. fikcji doręczenia z określonymi negatywnymi skutkami dla adresata.
- b. Utrudniona komunikacja telefoniczna z administratorem i wręcz niemożliwa z Zarządem.

## 3. Przeprowadzone remonty:

- a. Remont podwórka na Grójeckiej – brak uchwały Rady Nadzorczej (§ 76 ust. 1 pkt. 1 i 16 Statutu) wyrażającej zgodę na zaciągnięcie kredytu kupieckiego na remont nawierzchni podwórka posesji Grójecka 41.
- b. Brak preliminarza wydatków na prowadzone remonty, w konsekwencji na etapie realizacji przewidziane na ten cel środki są niewystarczające lub ograniczany jest zakres planowanych robót.

## II. Finanse/Księgowość

### 1. Analiza raportów kasowych oraz bankowych otrzymanych z księgowości SBM „SKARBOWIEC”:

Uchwałą z dnia 15 lutego 2017 r. Rada powierzyła swoim członkom:

- Pani Justynie Sikorze;
- Panu Grzegorzowi Płoszajskiemu;
- Panu Piotrowi Mlastek.

przejrzenie dokumentacji księgowej w zakresie zarówno dochodów, wydatków Spółdzielni jak również zobowiązań podatkowych (na podstawie art. 46 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze). Podjęte przez w/w osoby działania doprowadziły do następujących wniosków:

- a. Występują przypadki nieterminowego wnoszenia opłat za mieszkania – brak not odsetkowych w przypadku opóźnień (opóźnienia nawet do pół roku, niekiedy przechodzące na rok następny, co wskazuje na celowość kontroli obejmującej okres wieloletni);

- b. Zachodzi konieczność weryfikacji wysokości wpłat w stosunku do ustalonych stawek opłat za mieszkania, od 2014 roku.
- c. Niekorzystny podział kosztów osobowych w SBM „SKARBOWIEC”:
- Koszty netto zarządu Spółdzielnią wyniosły 56.720,83 zł. (płace członków Zarządu 33.924,- zł. + księgową 22.796,83 zł) co stanowi **68,88 %** kosztów osobowych;
  - Koszty netto pracowników fizycznych Spółdzielni (dozorcy, osobowe koszty utrzymania czystości) wyniosły 25.622,83,- zł. Co stanowi tylko **31,12 %** kosztów osobowych.
- d. Spółdzielnia nie dokonała rozliczenia świadczeń z lokatorami za okres od 1.01.2016 do 31.12.2016 r. jak również za lata wcześniejsze;
- e. Spółdzielnia nie dokonuje rozliczenia z lokatorami nadwyżek/niedopłat kosztów eksploatacyjnych wynikających z różnicy pobieranych zaliczek oraz faktycznego zużycia mediów (np. centralnego ogrzewania).

## 2. Księgowość:

zastrzeżenia Rady Nadzorczej co do zakresu formalnego i merytorycznego prowadzonej księgowości oraz działalności zgodnie z regułami ustawowymi:

- a. Zakres księgowości: bardzo ograniczony w porównaniu do np. usług księgowości prowadzonych przez zewnętrzną firmę (przy porównywalnym koszcie):

Firma zewnętrzna gwarantuje:

- sprzęt niezbędny do zapewnienia kompleksowej usługi księgowości;
- programy księgowe + dotyczące rozliczeń z mieszkańcami/licencje wraz z aktualizacjami;
- ewidencję księgową - zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz ustaw podatkowych;
- ewidencja księgową z podziałem na 2 budynki;
- prowadzenie dokumentacji podatkowej oraz składanie deklaracji ZUS;
- stały proces informowanie spółdzielców o stanie rozliczeń;
- rozliczanie mediów;
- informowanie Zarządu o osiągniętych wynikach za poprzedni miesiąc;
- przygotowanie dokumentów dla celów windykacji;
- roczne sprawozdanie finansowe;
- OC w zakresie odpowiedzialności deliktowej w pełnej wysokości spowodowanej szkody;
- doświadczenie w zakresie księgowości dla spółdzielni, na skutek bieżących szkoleń oraz dostępu do baz wiedzy prawno – podatkowej;
- zapewnienie ochrony danych osobowych (ABI);
- obieg dokumentów - odbiór z Grójeckiej.

Księgowość prowadzona przez pracownika Spółdzielni:

- ewidencję księgową - zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz ustaw podatkowych;
- ewidencja księgową z podziałem na 2 budynki;
- prowadzenie dokumentacji podatkowej oraz składanie deklaracji ZUS;
- odpowiedzialność materialną do wysokości trzech pensji.

- b. Braki w prowadzonej księgowości:

- brak rozliczeń za media per mieszkanie;
- brak kontroli i nadzoru na linii księgowość - kasa;

- brak skutecznej windykacji;
  - brak weryfikacji formalnej zasadności przelewów – pełnej dekretacji dowodów księgowych;
  - brak kontroli nad terminowością wywiązywania się ze zobowiązań wobec Skarbu Państwa.
- c. Stanowisko Księgowej + Administratorki - brak zakresu obowiązków za równo w przypadku umowy o pracę księgowej jak i administratora. Brak doprecyzowania warunków dotyczących kasjera i jego odpowiedzialności materialnej.
- d. Jednoosobowa funkcja: stanowisko księgowej oraz osoby odpowiedzialnej za kasę, jest niezgodna z regułami nadzoru i kontroli przepływów finansowych w Spółdzielni. Z punktu widzenia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni nie jest wskazane, aby jedna osoba np. zatwierdzała wypłaty, pobierała należność do kasy, wypłacała wynagrodzenie i inne należności, a następnie sprawdzała ich poprawność pod względem rachunkowym. Sprawowanie przez jedną osobę dwóch funkcji : głównego księgowego i kasjera, prowadzi do sytuacji, w której obowiązki głównego księgowego w zakresie kontroli i nadzoru, powierzone przez Zarząd, stają się wręcz niewykonalne. Najprawdopodobniej z tego powodu doszło do pominięcia przez księgową faktu, że podstawa prawna wypłat z tytułu sprawowania funkcji w Zarządzie dla Pana Wojciecha Ostrowskiego jest nieaktualna.

Podsumowując: Rada Nadzorcza, widzi konieczność zastosowania natychmiastowych działań naprawczych, mających na celu usprawnienie księgowości prowadzonej w SBM „SKARBOWIEC”. Działania te w zakresie rozliczeń pieniężnych powinny zmierzać w kierunku obrotu bezgotówkowego i likwidacji kasy Spółdzielni. Część funkcji płatniczych powinny przejść karty debetowe wystawione członkom Zarządu oraz przelewy dla dostawców wykonywane on-line. Opłaty za lokale powinny być wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni, stanowi to powszechną praktykę od wielu lat.

### **III. Sprawozdanie Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za 2016 rok.**

#### **1. Sprawozdanie Zarządu.**

W ramach kontroli okresowych sprawozdań w trybie art. 46 § 1 pkt. 2) lit. a) ustawy Prawo spółdzielcze, Rada dokonała oceny rzetelności sporządzonego przez Zarząd „Sprawozdania Zarządu za rok 2016”.

- a. Doreczone do oceny Radzie pismo pt. „Sprawozdania Zarządu za rok 2016” nie posiada daty sporządzenia.
- b. W sprawozdaniu Zarządu stwierdzono, że „W roku 2016 przeprowadzono rewitalizację dziedzińca Grójecka 41, wg planu remontów zatwierdzonego na poprzednim Walnym Zgromadzeniu.” Ta formuła narusza art. 46 § 1 pkt. 1) ustawy Prawo spółdzielcze zgodnie z którym uchwalanie planów gospodarczych należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Rada w tym zakresie nie podjęła uchwały zarówno w tej, jak i poprzedniej kadencji.

Kwestia ważności uchwał WZS pojętych poza kompetencjami określonymi w ustawie lub statucie była przedmiotem badania i rozstrzygnięcia Sąd Najwyższego, który w wyroku z dnia 21 września 2006 r, (sygn. akt I CSK 101/06) przesądził, iż podporządkowanie walnemu zgromadzeniu innych organów spółdzielni mieści się tylko w ramach jego ustawowych i statutowych kompetencji, a zatem walne zgromadzenie nie może wyłączać innych organów od załatwienia spraw przekazanych im ustawą, bądź statutem do rozstrzygnięcia. Walne

zgromadzenie może - jako najwyższy organ spółdzielni - wyrazić swoje stanowisko w każdej sprawie dotyczącej spółdzielni, jeśli tylko zostanie ona wprowadzona do porządku dziennego obrad we właściwym trybie. Jednakże w sprawach należących do kompetencji innych organów może ono podjąć wyłącznie uchwałę o charakterze opinii, postulatów czy też zaleceń, pozostawiając podjęcie decyzji ostatecznej organowi właściwemu.

Uchwalanie planów gospodarczych (§ 76 ust. 1 pkt 1 Statutu) należy do kompetencji Rady Nadzorczej, zatem WZS nie mógł podjąć w tym zakresie skutecznej i ważnej decyzji na poprzednim zebraniu w roku 2016.

W konsekwencji Zarząd wykonał pracę bez zgody organu kompetentnego do jej udzielenia, bez weryfikacji wartości poniesionych nakładów oraz akceptacji zaciągnięcia kredytu kupieckiego.

## 2. Sprawozdanie finansowe.

Rada Nadzorcza nie wnosi uwag do sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016.

Istnieją natomiast poważne wątpliwości dotyczące prawidłowości księgowania kwoty należnej od spółdzielców ze względu na ujmowanie w tej pozycji wartości przedawnionych opłat (przedawnienie 3 lata) oraz potrąconych przez członków zobowiązań Spółdzielni (ponoszenie kosztów związanych z naprawami lokali spowodowanych awariami i usterkami części wspólnych oraz innych wydatków przypisanych Spółdzielni).

## IV. Obowiązki ustawowe/Statutowe

### 1. Wykonanie obowiązków ustawowych oraz statutowych przez zarząd SBM „SKARBOWIEC”.

- a. Krajowy Rejestr Sądowy – do daty sporządzenia niniejszego sprawozdania nie dokonano wpisów aktualizujących skład rady nadzorczej w rejestrze przedsiębiorców (nowy skład powołany w czerwcu 2016 roku) – wnioski są oddalane przez sąd ze względu na braki formalne. Zgodnie z ustawą o KRS (art.22) wniosek o wpis do rejestru powinien być złożony nie później niż w terminie 7 dni od dnia zdarzenia uzasadniającego dokonanie wpisu.
- b. Nieterminowe wnoszenie skutecznych (pozbawionych wad) wniosków związanych z obowiązkiem wynikającym z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości - składaniem we właściwym rejestrze sądowym rocznego sprawozdania finansowego wraz z odpisem uchwały WZS o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego - w terminie 15 dni od dnia zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego. Dopiero w dniu 24.01.2017 r. zarząd Spółdzielni wniósł poprawny wniosek umożliwiający wpis do rejestru sprawozdań za lata 2014 i 2015. W rejestrze brak jest natomiast wzmianki o złożeniu uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez WZS za ten sam okres, co potwierdza niezłożenie tych dokumentów do akt rejestrowych Spółdzielni.
- c. Rada dostrzegła nieprawidłowości w zakresie zbędnego, niezgodnego z ustawą, wydatkowania środków na badanie sprawozdania finansowego za rok 2015, ponieważ spółdzielnia nie spełniała przesłanek wymienionych w art. 64 ust. 1 pkt. 4) ustawy o rachunkowości. Ponadto, dokonano czynności zlecających badanie w sposób niezgodny z tą ustawą, ponieważ zawarcie umowy w tym zakresie powinno być dokonane w terminie, który umożliwi biegłemu rewidentowi udział w inwentaryzacji znaczących składników majątkowych. Umowę tę faktycznie zawiera zarząd (por. art. 66 ust. 5 ww. ustawy) jako organ wykonawczy, przy czym statut spółdzielni przewiduje, że wyboru podmiotu uprawnionego do badania może dokonać wyłącznie rada nadzorcza, w formie uchwały. Nie może to być w

żadnym wypadku zarząd spółdzielni (por. art. 66 ust. 4 ustawy o rachunkowości), a takie poważne uchybienie miało miejsce w roku 2016 oraz w dwóch poprzednich latach.

- d. Spółdzielnia jako jedyna na Ochocie nie wywiązała się z obowiązku zapłaty podatku od nieruchomości za rok 2016. Z ogólnej kwoty podatku 13.458,- zł. na dzień 16 stycznia 2017 r. figurowała zaległość w wysokości 5.636,- zł. + odsetki od zaległości podatkowych.
- e. Brak skutecznych działań Zarządu w ostatnich 3 latach (plan i uchwała na WZS w 2013 r.) w zakresie przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów należących do SBM „SKARBOWIEC” we własność (to jest przywrócenie stanu sprzed tzw. dekretu Bieruta z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy) - w związku z opieszałym działaniem ze strony Zarządu, indywidualni mieszkańcy „pilnują” tematu w odpowiednich instytucjach.

## **2. Uwagi dotyczące pobierania świadczeń finansowych przez wszystkich członków Zarządu:**

- a. Rada wskazuje, że zgodnie z aktualną treścią statutu oraz obowiązującymi przepisami prawa Rada Nadzorcza Spółdzielni nie jest upoważniona do podejmowania uchwał dotyczących wynagrodzenia dla członków zarządu SBM „SKARBOWIEC”. W art. 52 § 1 Prawa spółdzielczego unormowane zostały podstawy prawne nawiązywania stosunku pracy z członkami zarządu spółdzielni. Zgodnie z tym przepisem z członkami zarządu zatrudnianymi w spółdzielni rada spółdzielni nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania (art. 68 k.p.). Dyrektywa ta nie przewiduje aby rada nadzorcza ustanawiała wynagrodzenie dla członków zarządu pobierających wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji (powołanie) bez zawierania z nimi umów o pracę lub umów cywilnoprawnych. Jeżeli statut nie określa organu, który w tej sprawie może się wypowiedzieć, zgodnie z zasadami ogólnymi ustanawianie wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji leży w kompetencji organu powołującego zarząd.

Biorąc powyższe pod uwagę Rada Nadzorcza wnosi do najwyższego organu Spółdzielni - jakim jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” o przyjęcie sprawozdani przedstawionego przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza nie wypowiada się w sprawie udzielenia lub nie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu za rok obrotowy 2016 pozostawiając decyzję członkom Spółdzielni.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” składając niniejsze sprawozdanie pragnie podziękować wszystkim członkom Spółdzielni oraz mieszkańcom, którzy swoją aktywnością przyczyniają się do poprawy estetyki i bezpieczeństwa zamieszkiwania w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte uchwałą na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 10 maja 2017r.

Warszawa, 10 maja 2017 r.

Sekretarz Rady:



Przewodniczący Rady:

