



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

W P L Y N Ę Ł O

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

W P L Y N Ę Ł O
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON), 2020 -01- 1 0

- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
L. dz. 40 Warszawa, dnia 7 stycznia 2020 roku.

L. dz. 2/2020

Lustracja nie obejmowała Radomszczańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, w tym weryfikacji rozliczeń
kosztorysowych. ul. Piastowska 10
97 – 500 Radomsko

W wyniku umowy z dnia 18 marca 2019 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Radomszczańską Spółdzielnią Mieszkaniową w Radomsku w dniach od 16 września do 16 grudnia 2019 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2016 roku do 31.12.2018 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych i ich otoczenia,
- koszty i przychody g.z.m. oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszków, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów, a także wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja pracownicza,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonanych remontów,
- dokumentacja i ewidencja finansowo - księgową,
- plany gospodarczo – finansowe,
- pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Radomszczańska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Radomsku przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2016 roku obejmując swoim zakresem całokształt działania Spółdzielni w latach 2013 - 2015. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 16 grudnia 2016 roku Związek przedstawił Spółdzielni 12 wniosków polustracyjnych, które zostały rozpatrzone i przyjęte do realizacji przez Walne Zgromadzenie Członków przeprowadzone w częściach w dniach od 7 do 22 czerwca 2017 roku. O sposobie realizacji w/w wniosków Spółdzielnia poinformowała Związek Rewizyjny pismem z dnia 30.06.2017 roku.

W badanym okresie poza w/w lustracją w Spółdzielni zostały przeprowadzone kontrole innych podmiotów w zakresie przysługujących im uprawnień ustawowych; informacje o zakresie i wynikach tych kontroli zawiera protokół lustracji (str. 2 - 3).

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia na bieżąco dokonywała aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w związku ze zmianami tego wymagającymi, a dane objęte tymi wpisami na dzień 31.12.2018 roku były aktualne.

2. W latach 2016 - 2018 podstawą działania Spółdzielni był statut uchwalony w 2007 roku, ze zmianami uchwalonymi i zarejestrowanymi w 2011 roku. Statut ten był przedmiotem badań poprzedniej lustracji, która wykazała, że jest on dostosowany do ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ale posiada kilka mankamentów (polegających w większości na nieprecyzyjności jego postanowień), co skutkowało przedstawieniem Spółdzielni wniosku nr 1 w brzmieniu: „Wycelminować wykazane w protokole lustracji mankamenty statutu Spółdzielni”. W związku z tym wnioskiem oraz wejściem w życie (09.09.2017 roku) ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017, poz. 1596) Zarząd przedłożył pod obrady Walnego Zgromadzenia Członków projekt zmian statutu, a zmiany te zostały uchwalone przez to Walne (przeprowadzone w dniach od 12 do 20 czerwca 2018 roku) i zarejestrowane przez sąd postanowieniem z dnia 8 maja 2019 roku. Statut Spółdzielni szczegółowo i kompleksowo reguluje działalność Spółdzielni, a lustracja nie wykazała aby zawierał zapisy wewnętrznie sprzeczne oraz rozstrzygnięcia odmienne od przepisów prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.

3. System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z jej statutu oraz potrzeb. Wszystkie regulaminy uchwalone zostały przez statutowo uprawnione organy, a w związku z ze zmianą statutu wynikającą z ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze dokonano (vide załącznik nr 2 do pr. lustracji) zaktualizowano wewnętrzny system normatywny Spółdzielni. Lustracja nie wykazała mankamentów posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów.

W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. W latach 2016 - 2018 odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków podzielone na części zgodnie z zasadami zaliczania członków do poszczególnych części, które uchwaliła Rada Nadzorcza. Dokumentacja przebiegu obrad tego organu była kompletna i właściwie przechowywana. Decyzje podejmowane przez ten organ mieściły się w ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia.

W świetle ustaleń lustracji:

W świetle ustaleń lustracji:

- w czerwcu 2016 roku miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian, a zmiany te zostały wpisane do rejestru sądowego,
- Rada Nadzorcza zgodnie z jej kompetencjami zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno – nadzorczej, zarządzającej oraz normatywnej,
- decyzje Rady Nadzorczej ukierunkowały prace 2 Komisji Rady,
- Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o przyjęte roczne plany pracy, a częstotliwość posiedzeń tego organu zastrzeżeń nie budzi,
- stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach, a sposób tego wynagradzania nie naruszył przepisów art. 8² ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m.in. tryb obradowania i podejmowania uchwał, udokumentowanie posiedzeń),
- Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu; z oceny tej wynika przede wszystkim, że decyzje Zarządu nie naruszyły uprawnień innych organów Spółdzielni oraz przepisów obowiązującego prawa.

Struktura organizacyjna unormowana decyzją Rady Nadzorczej dostosowana jest do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego. Średnioroczna liczba zatrudnionych (w etatach) za lata 2016 - 2018 nie została przekroczona w stosunku do poziomu określonego strukturą organizacyjną. W badanym okresie dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne unormowania (regulamin pracy oraz Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy zarejestrowany przez Okręgowego Inspektora Pracy, a także odrębne regulacje dotyczące wynagradzania członków Zarządu); lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Spółdzielnia wdrożyła:

- system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń,
- rozwiązania określone wymogami ustawowymi dotyczącymi zasad ochrony danych osobowych.

Badania lustracyjne nie wykazały nieprawidłowości w przyjmowaniu i załatwianiu spraw wynikających ze skarg i wniosków składanych przez członków do organów Spółdzielni.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż Spółdzielnia wykorzystując własną bazę lokalową prowadzi różnorodne formy działalności społecznej, oświatowej i

kulturalnej. Koszty prowadzenia tej działalności są finansowane opłatami wnoszonymi przez członków w ciężar kosztów eksploatacji, co odpowiada wymogom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalenia lustracji wskazują, że wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny. Umożliwiło to realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali; do dnia 31.12.2018 roku Spółdzielnia zrealizowała 1682 wnioski o przekształcenie prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności.

Badania dotyczące spraw członkowsko mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów. W latach 2016 – 2018 Spółdzielnia nie budowała nowych lokali.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółdzielnia zarządzała 99 nieruchomościami, w tym 81 nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi. Łącznie nieruchomości te obejmowały 102 budynki mieszkalne z 5080 lokalami mieszkalnymi, 16 pawilonów usługowo – handlowych i 21 budynków garażowych. W 2017 roku jeden budynek został wyłączony z zasobów Spółdzielni na mocy uchwały właścicieli lokali mieszkalnych, a nieruchomość ta (przy ul. Wyszyńskiego 22) została przekazana przez Spółdzielnię Zarządowi Wspólnoty. Przeprowadzona w czasie lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych wykazała, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno - porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu. Na uwagę zasługuje fakt, iż na ogólną liczbę 102 budynków mieszkalnych 20 budynków zostało ocieplonych całkowicie (19.60%), a 79 budynków zostało ocieplonych częściowo (77,45%).

W świetle ustaleń lustracji:

1. W latach 2016 – 2018 bieżąca działalność Spółdzielni jako jednostki gospodarczej była oparta na rocznych planach gospodarczo - finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1. ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3. W 2016 roku gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) zamknęła się ujemnym wynikiem finansowym w wysokości 524.233,80 zł. Natomiast w pozostałych latach badanego okresu w działalności tej wystąpiły nadwyżki przychodów nad kosztami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła:

- w 2017 roku – 207.296,47 zł.,

- w 2018 roku – 17.682,88 zł.

Niedobory powstałe w 2016 roku na mocy uchwały dorocznego Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w 2017 roku pokryte zostały nadwyżką bilansową uzyskaną przez Spółdzielnię w tym roku z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej. Zestawienie wyników finansowych uzyskanych przez poszczególne nieruchomości na dzień 31.12.2018 roku stanowi załącznik nr 18 do protokołu lustracji.

4. W badanym okresie Spółdzielnia uzyskała także dochody z własnej działalności gospodarczej. Wynik finansowy netto z tej działalności ukształtował się następująco:

- rok 2016 – 1.119.924,46 zł.,

- rok 2017 – 995.558,91 zł.,

- rok 2018 – 1.222.973,67 zł.

O przeznaczeniu tych nadwyżek każdorazowo decydowało Walne Zgromadzenie Członków podejmując stosowną uchwałę w tym zakresie (vide str. 48 protokołu lustracji)

5. W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła rozliczenia z członkami z tytułu dostawy mediów, w tym m. in. za dostawę ciepła, a badania nie wykazały niewłaściwości w tych rozliczeniach.

6. Nie wystąpiły nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi.

Ustalenia lustracji wskazują, że w badanym okresie organy statutowe Spółdzielni prowadziły szeroki wachlarz działań w zakresie windykacji należności za używanie lokali, a zakres i poprawność tych działań nie budzi zastrzeżeń. Działania te przyniosły poprawę w windykacji zadłużeń, gdyż na dzień 31.12.2018 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych zmalały do 20,30% rocznego wymiaru opłat od tych lokali (w latach 2016 – 2017 wynosiły od 20,46% do 21,87%). We wszystkich latach badanego okresu najwyższy udział w ogólnej kwocie zadłużeń miały zaległości trzymiesięczne i dłuższe. Natomiast w badanym okresie wskaźnik zaległości w opłatach od lokali użytkowych zmalał z 16,67% do 12,69%. Podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych najwyższy udział w tych zadłużeniach miały zaległości trzymiesięczne i dłuższe. Występujący na koniec 2018 roku poziom zadłużeń w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych był wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazuje to na konieczność kontynuowania prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych do zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów i instalacji wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Dla wszystkich budynków założono książki obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tych ksiąg zastrzeżeń nie budzi. Z ustaleń lustracji wynika, że działalność remontowa prowadzona była w oparciu o rzeczowo - finansowe plany remontów sporządzone na podstawie okresowych przeglądów stanu technicznego zasobów i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Zgodnie z art. 6 ustęp 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiadało obowiązującym w okresie badanym wymogom art. 4 ustęp 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach 2016 - 2018 Spółdzielnia poniosła nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych poszczególnych nieruchomości w łącznej wysokości 10.350.410,20 zł. Nakłady te zostały w całości sfinansowane środkami własnymi Spółdzielni zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych jego przychodów (vide załącznik nr 30 do pr. lustracji). Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku saldo tego funduszu było dodatnie i wyniosło 3.115.237,77 zł.

W badanym okresie znaczną część robót (vide str. 68 - 69 pr. lustracji) remontowych w Spółdzielni wykonano siłami własnymi (Grupa Remontowo - Budowlana). Pozostałe roboty zrealizowali wykonawcy zewnętrzni wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady rachunkowości (politykę), obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont. Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wszystkie wymagane elementy wymienione w art.10 ust.1 ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Stosownie do art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2016 - 2018 zostały zbadane przez podmiot uprawniony z

ZWIĄZEK REWIZYJNY

Polskiej Izby Biegłych Rewidentów i uzyskały opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdania te zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia Członków odbyte w latach 2017 – 2019 oraz terminowo złożone w instytucjach uprawnionych.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki kasowej i magazynowej, w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych z wymogami ustawy o rachunkowości, a także w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów.

Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja analityczna zadłużenia z tytułu kredytów objętych ustawą z 30.11.1995 roku (z późniejszymi zmianami) o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych umożliwia ustalenie zadłużenia wobec banku i budżetu z tytułu tych kredytów i skapitalizowanych odsetek, a obsługa przez Spółdzielnię spłaty zadłużeń z tego tytułu jest prawidłowa, co wykazały kontrole przeprowadzone przez bank.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na kontach bankowych w formie lokat krótkoterminowych. Środki te przyniosły Spółdzielni dodatkowe przychody z tytułu odsetek, które zasiliły jej działalność (vide str. 77 pr. lustracji).

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w latach 2016 – 2018 prowadzona była prawidłowo i - poza wnioskiem o kontynuowanie działań w celu obniżenia poziomu zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych oraz użytkowych – Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w wniosku.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski