



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

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

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

Warszawa 19.10.2022 r.

W P Ł Y N E Ł O

2022 -10- 2 8

L. dz. 3692

**Radomszczańska
Spółdzielnia Mieszkaniowa
Ul. Piastowska 10
97-500 Radomsko**

l.dz. 1520/2022

Na podstawie umowy zawartej w dniu 06 czerwca 2022 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Radomszczańską Spółdzielnią Mieszkaniową w Radomsku, w dniach od 04 lipca do 07 października 2022 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 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 budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,

- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii ciepłej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
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 funduszy, 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),
 - dochodzenie należności Spółdzielni,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz badania w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustaień lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień oraz udzielanych informacji i wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i regulaminy wewnętrzne organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych,
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowo – budowlanych,
- dokumentacja finansowo-księgową (analiza planów i sprawozdań finansowych),
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym 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.

Poprzednia lustracja pełna w Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 16 września do 16 grudnia 2019 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 07 stycznia 2020 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni, w którym pozytywnie ją ocenił nie formułując żadnych wniosków. Z dokumentacji Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 27, 29 i 30 czerwca 2022 roku wynika, że zapoznano zgromadzonych członków z wynikami lustracji.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, niektóre dziedziny działalności Spółdzielni były przedmiotem kontroli przeprowadzonej przez wyspecjalizowane zewnętrzne jednostki. Z dokonanych ustaleń wynika, że wydane zalecenia zostały w pełni zrealizowane.

Podstawą działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut, którego ostatnich zmian dokonało Walne Zgromadzenie w dniach 12, 14, 18 i 20.06.2018 roku. Zmiany te uwzględniały postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Zmiany statutu zostały zarejestrowane postanowieniem Sądu Rejonowego w Łodzi-Śródmieście oraz wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 08 maja 2019 roku.

System normatywny Spółdzielni tworzą unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. W Spółdzielni analizowano i aktualizowano obowiązujące regulaminy wewnętrzne, uwzględniając zmieniające się przepisy prawne. Regulaminy są kompletne i nie pozostają w sprzeczności ze statutem i obowiązującymi przepisami.

W związku ze zmieniającymi się przepisami należy dostosować regulaminy dotyczące „rozliczania ciepła” do zmian wprowadzonych Ustawą z dnia 20 kwietnia 2021 roku o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych ustaw (Dz. U. 2021, poz. 868), która weszła w życie 22 maja 2021 roku dokonując zmian w art. 45a Ustawy Prawo energetyczne oraz wprowadziła dodatkowo art. 45c i art. 45d oraz do zmian Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia

2021 roku w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. 2021, poz. 2273).

W Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym odbyło się jedno posiedzenie Walnego Zgromadzenia w 2019 roku, które zostało zwołane zgodnie z wymogami statutu i art. 8³ ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości odnośnie sposobu zwołania Walnego Zgromadzenia. Uchwały podejmowane były wymagana większością głosów ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu, dotyczyły spraw ujętych w porządku obrad i mieszczących się w zakresie kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia. Dokumentacja z obrad jest kompletna i sporządzona w sposób zapewniający prawidłową ocenę zarówno przebiegu obrad, jak też formalną i merytoryczną ocenę podejmowanych uchwał. Natomiast uwzględniając obostrzenia wynikające z rozporządzeń Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem zagrożenia epidemicznego obrady Walnego Zgromadzenia w 2020 i 2021 roku odbyły się zgodnie z art. 36 ust. 9-12 Prawa spółdzielczego, tj. w formie korespondencyjnej. Lustracja nie wykazała uchybień odnośnie przeprowadzania Walnych Zgromadzeń w formie korespondencyjnej, bowiem podjęto uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu oraz sposób ich dokumentowania i archiwizowania.

W roku 2019 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami skład nowej Rady Nadzorczej powinien zostać wybrany w 2022 roku.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej, a podjęte uchwały dotyczyły spraw znajdujących się w kompetencjach Rady Nadzorczej. Ze

swojego grona Rada Nadzorcza powołała dwie stałe komisje: Rewizyjną i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, które miały charakter pomocniczy i pracowały w oparciu o uchwalone regulaminy oraz zatwierdzone plany pracy.

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w pracy Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, rozumianą jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Decyzje podejmowane przez Zarząd nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. Zarząd działał w składzie dwuosobowym.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna dostosowywana do istniejącego stanu zatrudnienia. Przyjęte w niej rozwiązania zapewniały warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy (Regulamin organizacyjny, Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, Regulamin pracy), a lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu Pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie stwierdzające zdolność do pracy.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzi zastrzeżeń.

Nie stwierdzono również nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych. Spółdzielnia dokonała aktualizacji „Polityki Ochrony Danych Osobowych” oraz wyznaczała Inspektora Danych Osobowych, który w dniu 23.11.2018 roku został zgłoszony do Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Pozytywnie należy ocenić fakt, że na podstawie §4 ust. 1 pkt. 6 statutu, Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną, w placówce przy ulicy Piastowskiej 10 w Radomsku. Klub prowadzi swoją działalność zgodnie z zatwierdzonym planem pracy na dany rok. W okresie objętym badaniem lustracyjnym na prowadzenie

działalności Spółdzielnia pobierała opłaty w ramach opłat za używanie lokali oraz uzyskiwała dodatkowe dochody z wynajmu sali.

Stan prawny gruntów w Spółdzielni jest w pełni uregulowany, co pozwoliło na realizację wniosków o przeniesienie własności lokali. Na terenie o ustanowionym tytule prawnym Spółdzielnia posiadała założone księgi wieczyste. Na dzień 31.12.2021 roku powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 46,1160 ha, w tym własność stanowi 35,0578 ha natomiast wieczyste użytkowanie stanowi 11,0582 ha.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawidłowo prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry, w tym również wymagany art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których założono oddzielnie księgi wieczyste. Prowadzone badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków, jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem procedur określonych ustawowo. Na koniec 2021 roku Spółdzielnia zrzeszała 5.197 członków.

W latach 2019-2021 Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 100 budynków z 5078 lokalami mieszkalnymi, lokale biurowe, handlowo-usługowe i gospodarcze oraz 356 garaży. Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

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.

W przypadku zmiany wysokości opłat Spółdzielnia przestrzegała wymogi określone w art. 4 ust. 7 i 7¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawiadamiając użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat w terminach określonych ustawą.

W latach 2019 - 2021 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:

- w 2019 roku – (-) 170.725,26 zł.;
- w 2020 roku – (-) 56.089,29 zł.;
- w 2021 roku – (-) 170.030,46 zł.

Na dzień 31.12.2021 roku stan rozliczeń międzyokresowych stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni wyniósł 4.724.475,19 zł. Dodatni stan rozliczeń międzyokresowych mimo ujemnych wyników na gzm pozwolił na zlikwidowanie niedoborów w poszczególnych latach.

W latach 2019- 2021 Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) w wysokości:

- w 2019 roku – 135.606,00 zł.;
- w 2020 roku – 111.046,00 zł.;
- w 2021 roku – 111.133,00 zł.

Uzyskane nadwyżki bilansowe zostały rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał Walnych Zgromadzeń i zostały przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego, pokrycie wydatków związanych z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości oraz fundusz zasobowy.

Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów dostaw ciepła oraz dostaw wody, a rozliczenia te przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa jak również wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi. Zawarte umowy z użytkownikami w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. Umowy te w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2019-2021 kształtowały się na poziomie: 18,73% w 2019 roku; 16,98% w 2020 roku i 16,54% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się na poziomie: 12,31% w 2019 roku; 13,23% w 2020 roku i 12,67% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od

tych lokali. Poziom zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i lokale użytkowe jest wyższy od przeciętnego w Spółdzielniach mieszkaniowych. Wysoki wskaźnik zaległości w opłatach za używanie lokali przede wszystkim powyżej trzech miesięcy, wskazuje na to, że Spółdzielnia powinna kontynuować działania windykacyjne w celu minimalizacji wszelkich zadłużeń.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do sporządzania rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki tych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego prowadzonych zgodnie z art. 64 prawa budowlanego.

Kontrole stanu technicznej sprawności instalacji gazowych i wentylacyjnych wymagane art. 62 ust. 1 pkt 1 c Prawa budowlanego nie zostały przeprowadzone we wszystkich lokalach ze względu na ich nieudostępnienie. W latach 2019-2021 przeglądu instalacji wentylacji nie przeprowadzono odpowiednio w 141, 215, 101 lokalach, a przeglądu instalacji gazowej nie przeprowadzono odpowiednio w 176, 126, 339 lokalach mieszkalnych. Zgodnie z przedstawioną korespondencją, mieszkańcy u których nie przeprowadzono przeglądów rocznych instalacji, zostali zobowiązani do wykonania tych przeglądów i dostarczenia do Spółdzielni pisemnych potwierdzeń wykonania zaleceń zgodnie z przepisami.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 11.903,238,10 zł. i zostały pokryte z funduszu remontowego. Według stanu na dzień 31.12.2021 r. fundusz remontowy Spółdzielni wykazywał saldo dodatnie w kwocie 3.416.257,03 zł.

W badanym okresie prace związane z potrzebami technicznego utrzymania nieruchomości Spółdzielni wykonywane były przez jednostki wykonawstwa własnego: Grupę Remontowo-Budowlaną, natomiast roboty wymagające specjalistycznego sprzętu wykonywane były przez zewnętrznych wykonawców wybieranych zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni przepisami. Zawarte umowy z wykonawcami w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości

w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania, udokumentowania oraz nadzoru inwestorskiego.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgową prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

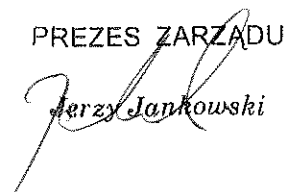
Sprawozdania finansowe Spółdzielni zostały poddane badaniom przez biegłych rewidentów, którzy nie stwierdzili nieprawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ksiąg rachunkowych. Sprawozdania finansowe Spółdzielni były sporządzone terminowo, zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia oraz złożone w ustawowych terminach w Sądzie Rejestrowym.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej oraz w sposobie rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiła terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, zasilające jej gospodarkę.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i poza kontynuacją działań windykacyjnych w celu zmniejszenia powstałego zadłużenia, Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosku.

PREZES ZARZĄDU



Jerzy Janowski

AS/142/2022