



# REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W RADOMIU

26-600 Radom ul. Czachowskiego 34 tel./fax 48 362 38 36 e-mail; [rzrsm.radom@gmail.com](mailto:rzrsm.radom@gmail.com)

L.dz. 24./2019

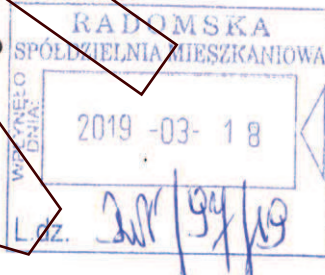
Radom, dnia 11.03.2019r.



**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa**

**im. Józefa Grzeczmarowskiego**

**ul. Zbrowskiego 104  
26 - 600 Radom**



W wyniku umowy zawartej pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu, ul. Czachowskiego 34, a Radomską Spółdzielnią Mieszkaniową im. J. Grzeczmarowskiego w Radomiu w dniach od 18.09 do 12.12.2018 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni w zakresie merytorycznym i na warunkach określonych w tej umowie.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia :

1. Realizacja przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.
2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni – statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni, organizacja służb etatowych, struktura organizacyjna Spółdzielni, zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzeń, funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia, rozpatrywanie skarg i wniosków, działalność społeczna oświatowa i kulturalna.
3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.
4. Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali oraz dyspozycja lokalami.
5. Działalność inwestycyjna.

6. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi – stan ilościowy, estetyczno – porządkowy oraz techniczny zasobów mieszkaniowych, koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali, gospodarka lokalami użytkowymi, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, usługi komunalne oraz inne usługi związane z eksploatacją lokali.
7. Zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości – nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspakajania, finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości, wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.
8. Gospodarka finansowa Spółdzielni – podstawy normatywne gospodarki finansowej, efektywność gospodarki finansowej.
9. Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
10. Sprawy wniesione przez Radę Nadzorczą w uchwale nr 31/2018 z dnia 24.10.2018 roku w sprawie tematyki preferowanej do zbadania przez lustrację za lata 2015 – 2017.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i audytów energetycznych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły :

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumenty z zakresu zatrudnienia,
- dokumenty związane eksploatacją zasobów mieszkaniowych i technicznym utrzymaniem nieruchomości (plany gospodarcze, sprawozdania, umowy, protokoły odbiorów, rozliczenia, faktury),
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonywanych remontów,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach przeprowadzonej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość.



Protokół lustracji został podpisany przez Prezesa Zarządu Spółdzielni p. Pawła Gregorka, natomiast p.o. Zastępca Prezesa Zarządu oświadczył, że z braku czasu nie zapoznał się z protokołem. Okoliczności związane z podpisaniem protokołu przez Zarząd ujęto w treści Informacji lustracyjnej, dołączonej do protokołu.

Po zakończeniu w dn. 27.12.2018r. lustracji, p.o. Zastępca Prezesa Zarządu złożył do Związku w dn. 09.01.2019r. zastrzeżenia do protokołu. Zastrzeżenia dotyczyły jednak spraw, które były przedmiotem badania lustracji i znalazły odzwierciedlenie w protokole.

Spółdzielnia terminowo wykonała obowiązek określony w art. 91 § 1 i 1<sup>1</sup> prawa spółdzielczego, co do poddawania się lustracji ustawowej, badającej całokształt działalności Spółdzielni raz na trzy lata.

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni przeprowadzona została przez Krajową Radę Spółdzielczą w roku 2015 i obejmowała okres od 1.01.2011 roku do 31.12.2014 roku.

W liście polustracyjnym z dnia 26.10.2015 roku Krajowa Rada Spółdzielcza sformułowała 10 wniosków do realizacji przez Spółdzielnię:

1. Przestrzegać postanowienia art. 39 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze w zw. z art. 53 pkt 1 ustawy o rachunkowości w sprawie zwołania walnego zgromadzenia w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego w celu zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
2. Przestrzegać zapisu art. 62 ustawy Prawo budowlane dotyczącego częstotliwości przeprowadzania okresowych przeglądów technicznych.
3. Przy sporządzaniu planów remontowych sporządzać zarówno plan rzeczowy określający faktyczne potrzeby, jak również plan rzeczowo – finansowy na dany rok wg możliwości finansowych danych nieruchomości.
4. Uzupelnąć politykę rachunkowości o opis systemu informatycznego stosownie do przepisów art. 10 ust. 1 pkt c ustawy o rachunkowości.
5. Rozważyć wprowadzenie w regulacjach wewnętrznych lub udzielenie przez Zarząd stosownych uprawnień dla pracowników w zakresie sprawdzania oraz zatwierdzania faktur związanych z gospodarką Spółdzielni.
6. Kontynuować działania windykacyjne zmierzające do znacznego obniżenia wskaźnika zadłużenia w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
7. Stosownie do art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze Rada Nadzorcza powinna badać roczne sprawozdanie finansowe oraz rekomendować sprawozdanie do Walnego Zgromadzenia w drodze stosownej uchwały.
8. Dokonać niezwłocznie ogłoszenia sprawozdania finansowego za 2012, 2013 i 2014 rok w Monitorze Spółdzielczym stosownie do przepisów ustawy o rachunkowości (art. 70 ust.2)
9. Dokonać analizy Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych i doprowadzić do zgodności stanu środków na koncie w banku z zapisami w ewidencji księgowej Spółdzielni.

10. Przekazywać terminowo informacje do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego w Warszawie z tytułu korzystania ze środowiska w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza.

Wyniki lustracji przedstawione zostały Walnemu Zgromadzeniu obradującemu w dniu 2.06. i 16.07.2016 roku. Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwały w przedmiocie przyjęcia wniosków.

Wypełniając wymogi informacyjne określone w art. 93 § 1b ustawy prawo spółdzielcze (Dz.U z 2013 roku poz. 1443). Spółdzielnia, pismem z dnia 22.02.2016 roku przesłała Krajowej Radzie Spółdzielczej informację w sprawie realizacji wniosków.

W latach 2015 – 2017 Spółdzielnia poddana była następującym kontrolom zewnętrznym:

1. W dniach 6, 15, 10.2015 roku kontrola Państwowej Inspekcji Pracy Inspektora Pracy Okręgowego Inspektoratu Pracy w Warszawie Oddział w Radomiu w zakresie sprawdzenia realizacji uprzednich decyzji i wystąpień organów PIP oraz zagadnień prawnych i bhp dotyczących pracowników zatrudnionych na Osiedlu „GOLEBIÓW – I” w budynku administracyjnym przy ul. Andersa 10 w Radomiu – w wyniku kontroli wydano 4 decyzje ustne i 1 polecenie ustne dotyczące stwierdzonych uchybień w stanie technicznym pomieszczeń administracji oraz uzupełnienia dokumentacji pracowniczej.
2. W dniu 28.12.2016 roku kontrola przeprowadzona przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie w zakresie stopnia realizacji i zgodności wykonania zadania kompleksowej termomodernizacji 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Sportowej 2, Czystej 7 oraz Andrzeja Struga 19/21, zgodnie z umową pożyczki nr 0002/16/OA/P z dnia 8.02.2016 roku – nieprawidłowości nie stwierdzono, zaleceń pokontrolnych nie wydano.
3. W dniu 23.10.2017 roku kontrola przeprowadzona przez Urząd Miejski w Radomiu w zakresie realizacji obowiązków dotyczących opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zgodności danych w złożonej deklaracji ze stanem faktycznym, prawidłowości określenia opłaty oraz terminowości wnoszenia opłat na przykładzie nieruchomości przy ul. Chrobrego 13 w okresie od 1.01. do 30.06.2017 roku - istotnych nieprawidłowości nie stwierdzono ; wydano nakaz terminowego wnoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, po stwierdzeniu 10 dniowego opóźnienia we wniesieniu części opłaty za marzec 2017 roku w kwocie 22,00 zł.

Spółdzielnia spełniła wymóg rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym i została wpisana do tego rejestru prowadzonego w Sądzie Rejonowym dla M. ST.

Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000085072.

Dane zawarte w KRS na dzień 1.10.2018 roku były aktualne.

W badanym okresie statut Spółdzielni był dwukrotnie zmieniany uchwałami Walnego Zgromadzenia nr 2/2015 z dnia 25.06.2015 roku i nr 22/2016 z dnia 16.07.2016 roku.

W protokole lustracji wskazano na mankament w treści statutu obowiązującego od dnia 23.03.2017 roku. W części VII „Zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych” statut przewidywał ustanawianie przez Spółdzielnię własnościowego prawa do lokalu.

Lustracja nie analizowała treści statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 19.05.2018 roku w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 roku, jako uchwalonego poza okresem objętym badaniem.

Jak wynika z ustaleń protokołu lustracji Spółdzielnia wdrożyła do stosowania łącznie 31 regulaminów wewnętrznych, w tym regulaminy wymagane przepisami statutu, za wyjątkiem regulaminu trybu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań, zbędnego jednak, z uwagi na uregulowanie tych procedur w statucie.

Ustalenia lustracji wskazują, że wewnętrzny system normatywny Spółdzielni był dostosowany do przepisów prawa obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe za wyjątkiem wyżej wskazanego zapisu statutowego oraz sprzecznych z treścią statutu unormowań *regulaminu odstąpienia od egzekwowania naliczonych odsetek z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat*.

W opinii Związku powyższe uwagi winny być uwzględnione podczas opracowywania zmian w wewnętrznym systemie normatywnym w celu dostosowania go do przepisów ustawowych, które weszły w życie w dniu 9.09.2017 roku.

Lustracja wskazała także na sprzeczność z prawem unormowań *Regulaminu określającego zasady ponownego przyjmowania w poczet członków* zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 83/2013 z dnia 27.11.2013 roku ze zmianą wprowadzoną uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2017 z dnia 25.04.2017 roku. W związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw z dnia 20.07.2017 roku regulamin ten podlega uchyleniu w całości.

Walne Zgromadzenie, obradujące 3 krotnie w badanym okresie, zwołane było przez Zarząd w terminach i w sposób przewidziany w przepisach ustawowych i statutowych i udokumentowane zostało zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie statutowymi i regulaminowymi przepisami; ustawowy i statutowy obowiązek



powiadamy o terminach Walnego Zgromadzenia członków, Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego był dotrzymany.

Do zakresu merytorycznego spraw objętych porządkiem obrad, sposobu zwołania i podejmowania uchwał w protokole lustracji uwagi nie zostały sformułowane.

W świetle ustaleń lustracji:

- Walne Zgromadzenia o charakterze sprawozdawczym zwołane zostały przez Zarząd z zachowaniem ustawowego terminu do dnia 30.06. każdego roku z zachowaniem obowiązujących terminów i sposobu powiadamy członków o czasie, miejscu i porządku obrad,
- zgłoszone wnioski do porządku obrad były rozpatrywane przez Zarząd, a rozstrzygnięcia, co do ich uwzględnienia podejmowane były na podstawie wywołanych opinii prawnych,
- wybory Rady Nadzorczej przeprowadzane były w trybie regulaminowo określonym,
- nie wystąpiły przypadki rozszerzania porządku obrad w sposób sprzeczny z prawem, a porządek obrad we wszystkich przypadkach został zrealizowany w całości,
- przedmiot podjętych uchwał należał do statutowych kompetencji Walnego Zgromadzenia, przypadki naruszenia kompetencji innego organu nie wystąpiły,
- w roku 2015 i 2016 obrady Walnego Zgromadzenia bez podania istotnych i ważnych przyczyn zostały przerwane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia i dokończone w innych terminach; w roku 2016 termin dokończenia obrad wyznaczono na dzień 16.07.2016 roku. Zatem Walne Zgromadzenie doprowadziło do naruszenia przez Spółdzielnię przepisów ustawy o rachunkowości (art. 53) ustanawiających obowiązek zatwierdzenia sprawozdania finansowego nie później niż 6 miesięcy od dnia bilansowego, tj. 31.12.
- dokumentacja Walnego Zgromadzenia była prowadzona zgodnie z przepisami regulaminu, jest podpisana przez uprawnione osoby; poza wyszczególnionymi w protokole lustracji przypadkami odmowy podpisu, jest kompletna, posegregowana i prawidłowo przechowywana.

Z ustaleń lustracji wynika, że Rada Nadzorcza funkcjonowała w statutowo określonym 12 osobowym składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie w 2015 roku; ustalenia dotyczące wyborów zawarto w protokole lustracji, a uwagi w tym zakresie nie zostały wniesione.

Rada Nadzorcza podjęła łącznie 220 uchwał, z których większość dotyczyła spraw należących do statutowych kompetencji tego organu, jednak wystąpiły także, wyszczególnione w protokole lustracji, przypadki podjęcia uchwał naruszających kompetencje innych organów Spółdzielni (Walnego Zgromadzenia i Zarządu), jak również uchwały zbędne, jako nie wywołujące skutków prawnych,

zatwierdzające decyzje Zarządu w sprawach należących do zakresu działania Zarządu, co szczegółowo opisano w protokole lustracji.

Ustalenia lustracji wskazują także na inne nieprawidłowości w funkcjonowaniu Rady Nadzorczej, np.:

- nieuchwalanie rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów w powiązaniu z przychodami funduszu remontowego wynikającymi z obowiązujących stawek odpisu na ten fundusz i innych źródeł, co oznaczało nie zrealizowanie przez Radę Nadzorczą i Zarząd wniosku nr 3 z poprzedniej lustracji; uchwalane na wniosek Zarządu plany remontów na dany rok i lata następne miały charakter zestawienia potrzeb remontowych i ich szacunkowego kosztu, co opisano w protokole lustracji,
- nieprzeprowadzanie okresowych analiz wykonywania przez Zarząd planów remontów, mimo regulaminowego obowiązku, tj. brak nadzoru nad realizacją remontów, np. w zakresie uwzględniania priorytetów co do pilności robót; było to konsekwencją błędu, o którym mowa w punkcie poprzedzającym,
- nieprzestrzeganie zasady kolegiального działania, nieprzegłosowywanie wniosków do Zarządu o przedstawienie wyjaśnień sprawozdań lub dokumentów, formułowanie i kierowanie ich przez poszczególnych członków Rady Nadzorczej,
- brak konstruktywnej współpracy w samej Radzie Nadzorczej, jak również z Zarządem, przewaga personalnych animozji, nad kolegialnym, merytorycznym analizowaniem spraw i opracowywaniem wniosków, co obrazują przykładowe fragmenty z dokumentacji pracy Rady Nadzorczej załączone do protokołu lustracji; powyższe potwierdza także fakt, iż Rada Nadzorcza nie podjęła ani jednej uchwały zatwierdzającej lub odrzucającej wnioski komisji.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, w zakresie jego funkcjonowania jako kolegiального organu wykonawczego, co do trybu obradowania i podejmowania uchwał w granicach swoich kompetencji, sposobu dokumentowania prac Zarządu.

Ocena działalności Spółdzielni w zakresie prowadzenia spraw członkowsko – mieszkaniowych, gospodarki gruntami, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki remontowej i finansowej zawarta w niniejszym liście polustracyjny jest w głównej mierze oceną działania Zarządu, tj. kierownika Spółdzielni, rozumianej jako podmiot gospodarczy.

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.

Akta pracownicze są kompletne, sposób ich prowadzenia odpowiada wymogom określonym w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 roku (Dz. U. z 1996 roku nr 62 poz. 284) z późniejszymi zmianami.

Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy; lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu Pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień.

Średnioroczna liczba zatrudnionych (w etatach) oraz wielkość środków na wynagrodzenia nie przekraczały limitów określonych przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, którego rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń oraz ubezpieczyła majątek w pełnym zakresie.

Badanie lustracyjne nie wykazało przypadków opieszałości w rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków, próśb i skarg składanych przez członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali.

Stosownie do obowiązku określonego w przywołanym przepisie Spółdzielnia wdrożyła zasady i procedury w zakresie ochrony przetwarzanych danych osobowych.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, a realizacja postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania prawa odrębnej własności lokali nie budzi zastrzeżeń.

W odniesieniu do prowadzenia przez Zarząd Spółdzielni oraz jej służby etatowe spraw terenowo prawnych, w tym również gospodarczego wykorzystania gruntów, lustracja uwag nie wniosła.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie. Dokumentacja członkowska oraz rejestry wymagane Prawem spółdzielczym są właściwie prowadzone. Niemniej jednak wystąpiły 2 przypadki przyjęcia w poczet członków uchwałami Rady Nadzorczej, tj. z naruszeniem ustawowych kompetencji Zarządu w tym zakresie, co opisano w protokole lustracji.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych oraz przeprowadzony na wniosek Rady Nadzorczej przegląd dodatkowy wykazał szereg niedociągnięć zarówno w utrzymaniu technicznym, jak i estetyczno-porządkowym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie zawierają protokoły z tych przeglądów stanowiące załączniki do protokołu lustracji.

W świetle ustaleń lustracji w obu Administracjach Osiedli sposób ewidencji zgłoszeń oraz rozdziału prac dla konserwatorów zapewnia usuwanie usterek na bieżąco, jednak stwierdzono braki w sposobie prowadzenia przez konserwatorów



dokumentacji pracy, szczególnie w zakresie potwierdzania przez lokatorów faktu wykonania zleceń, a w przypadku niektórych zleceń braku adnotacji o czasie pracy i rozliczeniu zużytych materiałów. Świadczy to o braku nadzoru w tym zakresie ze strony kierownictwa Administracji i Zarządu.

Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja księgowa pozwala na wyodrębnienie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz ich prezentację w ujęciu wynikowym. Ustalenia powyższe wskazują, że obowiązujące w badanym okresie unormowania wewnętrzne Spółdzielni były dostosowane do uregulowań określonych treścią art. 4, 5 i 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z ustaleń lustracji wynika, iż zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali zostały określone w stosownym regulaminie, którego postanowienia w świetle przeprowadzonych badań nie budzą zastrzeżeń.

Rozliczenia zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali mieszkalnych na poczet kosztów z tytułu dostawy ciepła i wody dokonywane były na podstawie odrębnych regulaminów.

Szczegółowe ustalenia w zakresie rozliczeń kosztów dostawy mediów ujęto w protokole lustracji.

Wyniki finansowe Spółdzielni w obrębie działalności eksploatacyjnej ukształtowały się następująco:

- 2015 rok – niedobór w wysokości -393.971,82 zł,
- 2016 rok – niedobór w wysokości -453.800,37 zł,
- 2017 rok – niedobór w wysokości -387.616,1 zł,

W obrębie gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynik na dzień 31.12. poszczególnych lat objętych badaniem lustracyjnym ukształtował się następująco:

- 2015 rok – nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości (+)502.128,92 zł odniesiona na konto rozliczeń międzyokresowych do rozliczenia w roku następnym;
- 2016 rok – nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości (+)156.298,41 zł odniesiona na konto rozliczeń międzyokresowych do rozliczenia w roku następnym;
- 2017 rok – nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości (+)159.000,19 zł odniesiona na konto rozliczeń międzyokresowych do rozliczenia w roku następnym.

Osiągnięte przez Spółdzielnię w latach 2015, 2016 i 2017 wyniki na pozostałej działalności ukształtowały się w wielkościach netto odpowiednio:

- 2015 rok – (+)762.301,01 zł,
- 2016 rok – (+)908.194,14 zł,
- 2017 rok – (+)730.683,61 zł

Decyzje o przeznaczeniu nadwyżek bilansowych podejmowało corocznie Walne Zgromadzenie.

W zakresie gospodarki lokalami użytkowymi, ustalenia lustracji wskazują na dostateczne zabezpieczenie interesów Spółdzielni w zawartych umowach najmu lokali użytkowych.

Stan zadłużeń od lokali mieszkalnych z tytułu opłat za ich użytkowanie w kwotach bezwzględnych oraz wskaźniki będące ilorazem kwoty zadłużenia w stosunku do rocznego wymiaru opłat od tych lokali w poszczególnych latach objętych badaniem wyniosły:

- 2015 rok – 7 184 579,93 zł tj. 31,15% naliczeń,
- 2016 rok – 6 101 915,51 zł tj. 27,22% naliczeń,
- 2017 rok – 5 596 024,33 zł tj. 23,34% naliczeń.

a więc charakteryzowały się tendencją spadkową zarówno w wymiarze bezwzględnym jak i procentowym.

Jednak w opinii Związku odnotowany w wymiarze procentowym stan zadłużeń na koniec roku 2017 w wysokości 23,34%, przekraczający granicę 15%, jako powszechnie uznaną za granicę bezpieczeństwa, jest zjawiskiem niepokojącym, co wymaga intensyfikacji działań windykacyjnych.

Przeprowadzona w protokole lustracji analiza porównawcza danych liczbowych w zakresie udziału zadłużeń długoterminowych w ogólnych kwotach zadłużenia wskazuje, że poziom wynoszący 87,40% na koniec 2017 roku, jakkolwiek najniższy w badanych latach, wskazuje na brak skuteczności windykacji zadłużeń długoterminowych.

W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zaległości na dzień 31.12. każdego roku objętego lustracją wynosił:

- 2015 rok – 529.311,62 zł tj. 29,19% wymiaru opłat,
- 2016 rok – 497.077,55 zł tj. 27,71% wymiaru opłat,
- 2017 rok – 478.156,66 zł tj. 25,76% wymiaru opłat,

Z ustaleń lustracji wynika także wysoki poziom zadłużeń długoterminowych wynoszący 87,03%. Pomimo tendencji spadkowej w zadłużeniach od lokali użytkowych Związek wskazuje także na konieczność intensyfikacji działań windykacyjnych podejmowanych przez Spółdzielnię.

Umowy z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości są kompletne, a ich postanowienia w zakresie

ochrony interesów Spółdzielni nie budziły zastrzeżeń lustracji.

W świetle ustaleń lustracji, w okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów, tj. kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków kontrole instalacji gazowych wentylacyjnych i kominowych, elektrycznych odgromowych i pięcioletnie kontrole budynków, w zakresie wymaganym przepisami art. 62 Prawa budowlanego.

Z ustaleń lustracji wynikają jednak zaniedbania w powyższym zakresie, dotyczące przypadków nie dotrzymania terminów wykonania przeglądów instalacji gazowych co najmniej 1 raz w roku oraz przeglądów instalacji elektrycznych co najmniej raz na pięć lat. Powyższe świadczy o braku nadzoru Zarządu nad służbami etatowymi w administracjach, a szczególnie niepokojące jest, iż zaniedbania te stanowią zagrożenie bezpieczeństwa budynków i użytkowników lokali. Lustracja wskazała także na niedociągnięcia w prowadzeniu ksiąg obiektu budowlanego.

W badanym okresie Spółdzielnia poniosła nakłady na remonty w wysokości: **2.787.794,32 zł**, w 2015 roku, **10.753.817,85 zł**, w 2016 roku oraz **6.531.722,40 zł** w 2017 roku.

Zostały one sfinansowane środkami funduszu remontowego, którego stan na koniec 2016 roku wynosił 2.008.309,57 zł, a w przypadku robót termomodernizacyjnych także środkami z pożyczek bankowych.

Lustracja wniosła zastrzeżenia do sposobu konstruowania przez Spółdzielnię planów remontów tworzonych w oderwaniu od rzeczywistych możliwości ich sfinansowania w danym roku.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni, co wykazano w protokole lustracji na podstawie selektywnego badania umów o roboty remontowe.

W wyniku badania przez lustrację metodą selektywną 16 umów o roboty remontowe zawartych w okresie przez nią objętym ustalono, że treść umów zapewniała ochronę interesów Spółdzielni poprzez postanowienia określające m. innymi zabezpieczenie należytego wykonania umowy, kary umowne za złą jakość lub nieterminowe wykonanie prac.

Na podstawie kompletnej dokumentacji z realizacji tych umów lustracja ustaliła iż:



- wysokość wynagrodzeń wypłaconych wykonawcom była zgodna z ich wysokością przyjętą w umowach lub zawartych aneksach do umów,
- faktury były wystawiane przez wykonawców po dokonaniu przez Spółdzielnię odbiorów częściowych i końcowych,
- terminy wykonania robót wynikające z umów lub zawieranych aneksów do umów były dotrzymane,
- usunięcie usterek i wad ujawnionych w okresie gwarancyjnym po przeprowadzeniu termomodernizacji budynku zostało wyegzekwowane przez Spółdzielnię.

Z ustaleń lustracji wynika jednak, że szereg robót remontowych (malarskie i chodnikowe) były powierzane wykonawcom zewnętrznym z pominięciem zawarcia umów, a na podstawie dokumentu o nazwie „zlecenie”.

Analiza treści tych zleceń wykazała, że zawierały one elementy wymagane przepisami kodeksu cywilnego dla umów o roboty budowlane, które winny być stosowane odpowiednio dla umów o wykonanie remontu oraz że zlecenia te były podpisywane przez wykonawców.

Wykonawcy tych robót wybierani byli z pominięciem trybu przetargu ze względu na ich wartość poniżej wymaganego regulaminowo progu dla zastosowania przetargu, tj. 30.000 zł.

Wartość tych robót, np. w roku 2017 wyniosła:

- roboty malarskie 1.409.225,18 zł
- roboty brukarskie 695.217,89 zł

Praktyka dzielenia tych robót na etapy wskazuje, iż celem takiego działania Zarządu było unikanie regulaminowego trybu przetargowego.

Spółdzielnia realizowała działania energooszczędne, których efektem na koniec badanego okresu jest ocieplenie ścian zewnętrznych 6 budynków, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w klatkach schodowych i piwnicach, budowa węzłów dwufunkcyjnych kompaktowych dla systemów centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz dofinansowanie wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.

Poniesione w badanym okresie nakłady na te roboty zostały sfinansowane środkami funduszu remontowego oraz środkami pochodzącymi z pożyczek i kredytów, co opisano w protokole lustracji.

Powyższe działania skutkowały zmniejszeniem zamówionej mocy cieplnej.

Ewidencja księgowa Spółdzielni była prowadzona w oparciu o dokumentację przyjętych zasad rachunkowości (politykę) spełniającą wymogi ustawy o rachunkowości, co zakresu uregulowań i na bieżąco aktualizowaną.

Terminowo i prawidłowo sporządzano sprawozdania finansowe, które były poddane badaniu przez biegłych rewidentów.

Sprawozdania te były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie i terminowo składane w uprawnionych instytucjach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce kasowej, oraz w zakresie rozliczeń z członkami z tytułu wkładów.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie pozwalała na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, zasilające jej gospodarkę.

W toku lustracji zostały również zbadane problemy zgłoszone do lustracji przez Radę Nadzorczą w uchwale nr 31/2018.

Zagadnienia podniesione przez Radę Nadzorczą dotyczyły m. innymi: nieprawidłowości w realizacji i rozliczeniu termomodernizacji budynku przy ul. Andersa 7, wysokich kosztów eksploatacji, wyników Spółdzielni osiągniętych na eksploatacji i gospodarce zasobami mieszkaniowymi, naruszania przez Zarząd i Radę Nadzorczą przepisów statutu i regulaminów, struktury organizacyjnej Spółdzielni, stanu technicznego i porządkowego niektórych nieruchomości, naruszania przepisów regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów, obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym.

Wniesione problemy zostały zbadane w trybie lustracji, a ustalenia w tym zakresie zawarte zostały w protokole lustracji.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego organy statutowe Spółdzielni powinny rozważyć podjęcie następujących działań:

1. Dokonać nowelizacji regulaminów zawierających postanowienia sprzeczne z przepisami znowelizowanego statutu dostosowanego do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, po jej zmianie ustawą z dnia 20.07.2017 roku.
2. Przestrzegać obowiązku zwołania i przeprowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia w wymaganym ustawowo terminie.
3. Przestrzegać zasady rozdziału kompetencji organów Spółdzielni, co oznacza, że organy Spółdzielni podejmują uchwały wyłącznie w sprawach wyszczególnionych w statucie Spółdzielni do zakresu zadań danego organu.
4. Nie stosować praktyki wydawania Zarządowi wiążących poleceń przez Radę Nadzorczą, a w szczególności przez poszczególnych jej członków.



5. Opracowywać roczne plany remontów z uwzględnieniem stopnia pilności robót oraz planowanych przychodów funduszu remontowego i analizować okresowo w ramach nadzoru pełnionego przez Radę Nadzorczą realizacji tych planów.
6. Uporządkować działalność Rady Nadzorczej w kierunku przestrzegania przez ten organ zasady kolegalności i podejmowania decyzji i wniosków w drodze głosowań na posiedzeniach plenarnych.
7. Bezwzględnie wprowadzić do planów pracy Rady Nadzorczej okresowe, np. kwartalne analizy wykonania planów gospodarczo – finansowych i planów remontów zakończone oceną wykonania w formie uchwały.
8. Usunąć usterki wykazane w protokole z przeglądu stanu porządkowego i technicznego zasobów mieszkaniowych.
9. Wzmocnić nadzór nad sporządzaniem przez służby administracyjne rozliczeń kosztów robót wykonywanych przez konserwatorów, w szczególności w Administracji Osiedla XV – lecia.
10. Zintensyfikować działania windykacyjne celem zmniejszenia utrzymującego się na wysokim poziomie wskaźnika zadłużeń w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych.
11. Bezwzględnie przestrzegać wymaganej przepisami prawa budowlanego częstotliwości przeprowadzania przeglądów technicznych budynków i prowadzenia dzienników budowy stosownie do obowiązujących przepisów w tym zakresie.
12. Przy wyborze wykonawców robót remontowych bezwzględnie przestrzegać przepisów obowiązującego w tym zakresie regulaminu.
13. Roboty remontowe powierzać wykonawcom zewnętrznym wyłącznie na podstawie umów o roboty remontowe zawierające elementy wymagane dla takich umów na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w wniosków.

Z poważaniem

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH  
w Radomiu  
26-600 Radom, ul. Czachowskiego 34

PREZES ZARZĄDU  
Regionalnego Związku Rewizyjnego  
Spółdzielni Mieszkaniowych  
mgr inż. Marek Kraszewski