



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:
BGK Oddział w Warszawie
47 1130 1062 8000
0000 0000 3307
REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 20.11.2012 roku.



Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeczmarowskiego

ul. Zbrowskiego 104
26-600 Radom

W załączeniu przesyłamy list polustracyjny za przeprowadzone na Wasze zlecenie badanie lustracyjne działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2009 roku do 31.12.2011 roku.

Protokół z przeprowadzonej lustracji został przekazany organom Spółdzielni przez przeprowadzających lustrację pp. Krystynę Krzywdę, Tomasza Rycaja.

PREZES ZARZĄD

Jerzy Jankowski
Jerzy Jankowski

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa



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:
BGK III Oddział w Warszawie
47 1130 1062 8000
0000 0000 3307
REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 20.11.2012 roku

**Radomska
Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Gręcznarowskiego
ul. Zbrowskiego 104
26-600 Radom**

W wyniku umowy zawartej w dniu 15.05.2012 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Radomską Spółdzielnią Mieszkaniową im. J. Gręcznarowskiego w Radomiu w dniach od 11.06.2012 roku do 22.10.2012 roku (z przerwami) została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2009 roku do 31.12.2011 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej 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 gzm 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 cieplnej, 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 i udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają z przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowych,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgową,

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

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2006 - 2008 została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny SM RP w roku 2010. Ocena działalności Spółdzielni wraz z wnioskami została zawarta w liście polustracyjnym Związku z dnia 27.08.2010 roku.

Spółdzielnia nie wypełniła obowiązków wynikających z art. 93 § 1b i § 4 w zakresie przedstawienia wniosków polustracyjnych Walnemu Zgromadzeniu oraz corocznego przekazywania Związkowi informacji o ich realizacji.

W okresie objętym lustracją, do dnia 29.06.2010 roku w Spółdzielni obowiązywał statut uwzględniający stan prawny wynikający z ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zmiany postanowień statutu do wymogów ustawy z dnia 14.06.2007 roku uchwalone zostały przez Zebranie Przedstawicieli w 2010 roku i zarejestrowane przez sąd. Przyczyny tak późnego uchwalenia zmian i ich zarejestrowania zostały opisane w protokóle lustracji przeprowadzonej przez Związek w roku 2010 jak również w protokóle lustracji przeprowadzonej w roku 2012.

Pomimo zarejestrowania zmian statutu przez sąd lustracja wykazała, iż zawiera on przepisy sprzeczne z usm w zakresie opisanym w protokóle lustracji i z tej przyczyny wymaga kolejnej nowelizacji w dostosowaniu do aktualnie obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa.

Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których część należy dostosować do statutu i obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa, a część unormowań wymienionych w protokóle lustracji należy opracować i zatwierdzić przez statutowo uprawniony organ. .

W badanym okresie statutowymi organami Spółdzielni były:
do dnia 29.06.2010 roku Zebranie przedstawicieli Członków, Zebrania Grup Członkowskich, Rada Nadzorcza i Zarząd,
- od dnia 29.06.2010 roku Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

Z ustaleń lustracji wynika, że najwyższy organ Spółdzielni nie podjął ważnych uchwał w związku z nieprawidłowym przebiegiem Zebrań Grup Członkowskich, które nie wyczerpały porządku obrad w związku z zerwaniem obrad w roku 2009, podjęcie uchwał które sąd uznał za nieistniejące z powodu

zwołania Zebrania w czerwcu 2010 roku przez Zarząd w składzie niezgodnym ze statutem, brakiem quorum na tym Zebraniu oraz nieodbycia się we wrześniu 2010 roku Walnego Zgromadzenia wobec zerwania jego I części. W roku 2011 Walne Zgromadzenie nie zostało zwołane wobec braku organów Spółdzielni (RN i Zarządu) zdolnych do podejmowania uchwał.

Lustracja wykazała ponadto, że:

- z formalnego punktu widzenia przez cały badany okres Rada Nadzorcza była organem nieistniejącym i nie miała zdolności do podejmowania uchwał,
- Rada Nadzorcza działająca do dnia 14.05.2010 roku funkcjonowała bezpodstawnie, ponieważ jej kadencja wg ustaleń sądu wygasła w dniu 13.05.2008 roku,
- uchwała ZPCz z dnia 14.05.2010 roku o wyborze członków RN została wyrokiem sądu uznana za nieistniejącą z powodu zwołania ZPCz przez Zarząd w składzie niezgodnym ze statutem i brakiem quorum na tym ZPCz,
- RN funkcjonowała, odbywała posiedzenia i podejmowała uchwały w latach 2009 – 2010, natomiast w roku 2011 organ ten zaprzestał działalności,
- wszystkie uchwały podjęte przez ten organ zostały zaskarżone i zostały przez sąd uchylone bądź uznane za nieistniejące,
- RN zdolna do podejmowania uchwał wybrana została w roku 2012 po zwołaniu i przeprowadzeniu WZ przez kuratora wyznaczonego przez sąd.

W opinii Związku wskazana jest konwalidacja uchwał podjętych przez RN działającej bez umocowania, w tym również uchwał które nie zostały zaskarżone do sądu.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni funkcjonował w składzie niezgodnym z postanowieniami statutu, ponieważ podjęte przez RN uchwały dotyczące wyboru członka Zarządu zostały uznane przez Sąd okręgowy w Radomiu za nieistniejące. Uchwały i czynności podejmowane przez Zarząd w tym okresie, a przede wszystkim czynności wynikające ze stosunku członkostwa są wadliwe i powinny zostać konwalidowane.

Reasumując stwierdzić należy, że w badanym okresie Spółdzielnia nie posiadała prawidłowo umocowanego organu wykonawczego oraz nadzorczego, pomimo tego funkcjonowała jako podmiot gospodarczy, wykonując swoje statutowe zadania w zakresie przedmiotu działalności, a działalnością tą kierował do końca marca 2011 roku Prezes Zarządu oraz Wiceprezes ds. GZM, a od kwietnia 2011 jednoosobowo Prezes Zarządu.

Z ustaleń lustracji wynika, że obowiązujący w badanym okresie regulamin organizacyjny wraz strukturą organizacyjną uchwalony został przez Radę Nadzorczą, której kadencja wygasła, natomiast organizacja służb

etatowych zgodna była z podjętymi uchwałami, a średnioroczna liczba zatrudnionych pracowników była zbliżona do poziomu określonego dwoma uchwałami podjętymi w roku 2009. Do wprowadzonych zmian nie został jednak dostosowany regulamin organizacyjny,

Akta osobowe pracowników prowadzone są zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Zasady organizacji pracy unormowane zostały w regulaminie pracy a zasady wynagradzania pracowników zawarto w Regulaminie wynagradzania. Postanowienia tych unormowań były przestrzegane. Spółdzielnia przestrzega również obowiązku szkolenia pracowników w zakresie bhp oraz przeprowadzania okresowych badań lekarskich.

W Spółdzielni funkcjonuje system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji zastrzeżeń nie budzą.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały właściwe prowadzenie i przechowywanie dokumentacji akt członkowskich oraz wymaganych prawem rejestrów. Podjęte w latach 2009 – 2011 przez Radę Nadzorczą i Zarząd decyzje i uchwały w sprawach członkowsko – mieszkaniowych wymagają ponownych decyzji poprzez podjęcie uchwał konwalidujących. Uregulowania wymaga również sprawa zajmowania lokali mieszkalnych przez użytkowników bez tytułu prawnego.

Z ustaleń lustracji wynika, że stan prawny 99,02% gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwiło realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Wg stanu na dzień 31.12.2011 roku zawarto 946 aktów notarialnych ustanawiających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Przeprowadzony w trakcie lustracji wizualny przegląd nieruchomości wykazał ich zróżnicowany stan estetyczno – porządkowy i techniczny, a w jednym budynku stwierdzono stan zagrożenia spowodowany daleko posuniętą erozją podestów i ekranów balkonowych, a wykazane mankamenty i usterki w innych nieruchomościach wymagają usunięcia.

W okresie objętym lustracją działalność w skali całej Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się:

- w roku 2009 nadwyżką przychodów nad poniesionymi kosztami w kwocie 4.343.669,- zł.,
- w roku 2010 nadwyżką w kwocie 4.120.691,- zł.,

- w roku 2011 nadwyżką w kwocie 15.200,-.

W poszczególnych latach okresu objętego lustracją Spółdzielnia uzyskiwała nadwyżkę bilansową, przy czym najwyższy organ nie podejmował uchwał w sprawie jej podziału.

Według stanu na koniec 2011 roku zaległości z tytułu opłat za używanie lokali zarówno w przypadku lokali mieszkalnych jak i użytkowych wyniosły 39% rocznego wymiaru opłat. Poziom tych zaległości jest znacznie wyższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, a szczególnie niekorzystnym zjawiskiem jest bardzo duży udział zaległości wielomiesięcznych w zaległościach ogółem. Wskazuje to na konieczność zintensyfikowania przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Lustracja wykazała właściwe prowadzenie przez Spółdzielnię gospodarki lokalami użytkowymi, a dotyczy to sposobu wyboru najemców lokali, postanowień zawartych z nimi umów pod kątem zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni oraz egzekwowania ich postanowień. W sprawdzonych umowach stwierdzono jednak brak zapisów o konieczności wniesienia przez wynajmującego kaucji zabezpieczającej.

Również umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości chronią interesy Spółdzielni.

Umowa na dostawę ścieków i odprowadzanie ścieków wymaga uzupełnienia w części ustalającej granice odpowiedzialności eksploatacyjnej.

W okresie objętym lustracją gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni prowadzona była w oparciu o roczny rzeczowo – finansowy plan remontów, sporządzany na podstawie wyników okresowego przeglądu stanu technicznego nieruchomości.

Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków, których wyniki odnotowane zostały w książkach obiektu budowlanego. Lustracja wykazała jednak, że częstotliwość tych kontroli była mniejsza od wymaganej Prawem budowlanym.

Poniesione w okresie objętym lustracją nakłady na remonty w kwocie 4.614.600,- zł. sfinansowane zostały środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na koniec 2011 roku wynosił 6.326.840,- zł.

Roboty remontowe o większym zakresie rzeczowo - finansowym wykonywane były przez wykonawców zewnętrznych wybieranych w drodze

organizowanych przetargów, zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi w tym zakresie, a zawarte z wykonawcami umowy realizacyjne zawierają postanowienia chroniące jej interesy. Pozostałe roboty remontowe oraz naprawy bieżące wykonywane były przez własne służby.

Lustracja wykazała właściwy sposób sprawowania nadzoru inwestorskiego, egzekwowania określonych w umowach obowiązków wykonawców oraz udokumentowania i rozliczenia wykonanych robót remontowych.

W okresie objętym lustracją ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe zostały poddane badaniu przez biegłych rewidentów, przy czym do sprawozdań sporządzonych za rok 2010 i 2011 biegli wnieśli zastrzeżenia, co zostało opisane w protokole lustracji. Sprawozdania finansowe za lata 2009 – 2011 nie zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie pomimo ujęcia tego punktu w porządku obrad.

Lustracja wykazała prawidłowe prowadzenie przez Spółdzielnię gospodarki kasowej, rozliczenia kosztów ogólnych oraz rozliczeń z członkami z tytułu wkładów.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie nie pozwalała na bieżące regulowanie zobowiązań wobec dostawców robót i usług, co skutkowało zaplaceniem przez Spółdzielnię kwoty 219.386,- zł. odsetek i kar za zwłokę w ich regulowaniu.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Przestrzec obowiązek składania przez Zarząd Spółdzielni podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Dostosować statut oraz unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym do aktualnie obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe stanu prawnego, jak również opracować i zatwierdzić przez statutowo uprawniony organ te unormowania, których Spółdzielnia nie posiada.
3. Doprowadzić do konwalidacji uchwał i decyzji organów samorządowych, które nie posiadały mocy prawnej
4. Uregulować stan prawny lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.
5. Usunąć wykazane w protokole z przeglądu nieruchomości usterki i mankamenty.

6. Kontynuować przewidziane prawem działania windykacyjne, zwłaszcza w przypadku zaległości długoterminowych.
7. Przestrzegać obowiązku przeprowadzania kontroli stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynku z częstotliwością a i w zakresie określonym art. 62 Prawa budowlanego.
8. Zapewnić bieżące regulowanie zobowiązań Spółdzielni w celu uniknięcia obciążania jej odsetkami i karami za zwłokę w ich uregulowaniu.

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.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski
Jerzy Jankowski

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa