

KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.org.pl, http://www.krs.org.pl

tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00
tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, dnia 26.10.2015 r.

PR-52/154/15/RP



Rada Nadzorcza i Zarząd
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Józefa Grzeczmarowskiego
ul. Zbrowskiego 104
26-600 RADOM



Działając na podstawie przepisów art. 91 – 93 ustawy Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2013 poz. 1443 ze zm.) oraz w wyniku zawartej umowy nr 168/103/2015 z dnia 03.08.2015 r., Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadziła lustrację pełną działalności Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu (zwaną dalej Spółdzielnią) obejmująca okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2014r.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu i pracowników merytorycznych w zakresie przypisanych im obowiązków.

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

Protokół lustracji został omówiony na posiedzeniu Rady Nadzorczej i podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń w dniu 19.10.2015 r.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej oraz zarządzenia zasobami mieszkaniowymi,
- dokumentacja dotycząca przygotowania i realizacji inwestycji
- dokumenty księgowe.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP i obejmowała całość zagadnień działania Spółdzielni

za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2011 r. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w swoim piśmie polustracyjnym przedstawił osiem wniosków polustracyjnych. Wyniki lustracji omówione były na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 08.01.2013r. i przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28.09.2013r. i uchwałą nr 5/2013 przyjęte do realizacji. Niniejsze wnioski polustracyjne zostały zrealizowane bądź są w trakcie realizacji.

W badanym okresie dokonywano zmian Statutu, które były zgłaszane do Sądu Rejestrowego. Zmiany Statutu miały przede wszystkim charakter porządkowy i miały na celu zaktualizowanie zapisów statutowych z obowiązującymi przepisami prawa. Spółdzielnia posiada normy wewnętrzne (regulaminy) dostosowane do potrzeb jej działalności.

W Spółdzielni funkcjonują organy w postaci Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu. Personalne zmiany składów osobowych znajdowały odzwierciedlenie w Krajowym Rejestrze Sądowym. Organy Spółdzielni posiadają wewnętrzne regulaminy określające szczegółowe zasady posiedzeń Zarządu, Rady Nadzorczej oraz sposobu zwoływania i przeprowadzania obrad Walnego Zgromadzenia oraz dokumentowanie posiedzeń.

Z dokumentacji Walnych Zgromadzeń Członków wynika, że w dniu 22.06.2013r. odbyło się Walne Zgromadzenie (sprawozdawcze), które na wniosek członka przełożono na dzień 28.09.2013r. Tym samym stosownie do art. 39 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, w zw. z art. 53 pkt. 1 ustawy o rachunkowości, nie zatwierdzono sprawozdania finansowego przez walne zgromadzenie w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Dokumentacja z odbytych Walnych Zgromadzeń za lata 2012-2014 jest kompletna. Prawdliwość zwołania Walnych Zgromadzeń i sposób zawiadomienia członków nie nasuwa uwag.

Rada Nadzorcza przedstawiała sprawozdania ze swej działalności pod obrady Walnych Zgromadzeń. W toku lustracji ustalono, iż Rada zajmowała się problematyką zgodną z kompetencjami tego organu, określonymi w Statucie Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni składał Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności, które zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie. Zarząd Spółdzielni zajmował się całokształtem spraw Spółdzielni należącym do jego kompetencji. Strona formalna dokumentacji nie budzi zastrzeżeń. Ocena działalności Spółdzielni w poszczególnych zakresach objętych tematyką lustracji wynikającą z jej ustaleń jest oceną pracy Zarządu jako organu wykonawczego. Zarząd Spółdzielni realizował zadania związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi. Obsługa zasobów mieszkaniowych prowadzona jest w sposób zorganizowany.

Regulacje dotyczące zatrudnienia i wynagrodzenia pracowników oparte są na postanowieniach ustawowych wynikających z Kodeksu pracy i przepisów wykonawczych.

Spółdzielnia przestrzega przepisów ustawy o ochronie danych osobowych. Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych nie wykazały nieprawidłowości.

Gospodarka remontowa, biorąc po uwagę możliwości finansowe, prowadzona jest prawidłowo. Książki obiektu budowlanego prowadzone są zgodnie z zapisem ustawy – Prawo Budowlane. Zawierają wpisy rocznych i pięcioletnich przeglądów określonych w/w ustawą, jak również wpisy przeprowadzonych prac remontowych. Nie została zachowana częstotliwość przeglądów w 2012 i 2013r.

Roboty remontowe wykonywano na podstawie planów remontowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Plany te (na 2012 i 2014r) opracowywane były na podstawie rocznych przeglądów zasobów określających stan techniczny zasobów. Plan na 2014r. zawiera globalne rzeczowe potrzeby remontowe z jednoczesnym oszacowaniem kosztów tych robót.

Z zapisów księgowych wynikają stany funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach, które to winny być podstawą do zaplanowania robót remontowych na danej nieruchomości. Na roboty remontowe zawierano stosowne umowy z wykonawcami wyłonionymi w drodze prawidłowo przeprowadzonych przetargów. Sprawdzone umowy z wykonawcami (wybrane drogą losową), w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni. Zapisy w protokole z przeglądu osiedla, wyłaniają priorytety koniecznych robót remontowych.

Badanie lustracyjne objęło swoim zakresem kompletność i prawidłowość ujęcia pozycji kształtujących wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie rachunku zysku i strat oraz sprawozdań finansowych zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Ujęte przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazano w wielkościach wynikających z prowadzonych ksiąg rachunkowych. Dane liczbowe w zakresie kosztów wykazano w rachunku zysków i strat.

Wyniki finansowe Spółdzielni ustalone zostały przy zachowaniu zasad określonych przepisami art.6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w oparciu o ustawę o rachunkowości.

Spółdzielnia w badanym okresie uzyskała dodatni wynik finansowy i osiągnęła nadwyżkę bilansową w latach:

- 2012r – 743,00 tys. zł
- 2013r – 822,99 tys. zł
- 2014r. –719,63 tys. zł

Walne Zgromadzenia Spółdzielni dokonywały podziału nadwyżki bilansowej w poszczególnych latach objętych lustracją przeznaczając między innymi na zasilenie funduszu zasobowego oraz zasilenie funduszu remontowego na pokrycie indywidualnych niedopłat wynikających z łącznego rozliczenia kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania

Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia corocznie badała sprawozdania finansowe. W okresie objętym badaniem lustracyjnym tj. lata 2012-2014 sprawozdania finansowe Spółdzielni były corocznie zatwierdzane uchwałami Walnych Zgromadzeń oraz sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

W badanym okresie zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe kształtowały się następująco:

- na koniec 2012r. stanowiły 41,7% wymiaru opłat rocznych i wyniosły 9 543,20 tys. zł.,
- na koniec 2013 roku stanowiły 38,8% wymiaru opłat rocznych, co stanowi kwotę 9 380,9tys. zł i w porównaniu do roku 2012 wskaźnik ten uległ zmniejszeniu o 2,9 punktu procentowego,
- na koniec 2014 roku stanowiły 35,4% tj. kwotę 9 038,75tys.zł wymiaru opłat rocznych tj. kwotę 9 038,75 tys. zł i w porównaniu do roku ubiegłego wskaźnik ten uległ zmniejszeniu o 3,4 punktu procentowego.

Z przedstawionej w protokole analizy finansowej oraz wskaźników ekonomicznych charakteryzujących sytuację finansową RSM Radom wynika, że niektóre podstawowe wskaźniki opisujące sytuację finansową są na poziomie wymagającym monitorowania zwłaszcza w zakresie należności nie spłaconych w terminie, których poziom znacznie przewyższa poziom akceptowalny w spółdzielniach mieszkaniowych tj. 10%.

Zgromadzone przez Spółdzielnię środki gwarantują zachowanie płynności finansowej.

Ogólna sytuacja finansowa w Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała wywiązywanie się z zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

W wyniku ustaleń zawartych w protokole lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza przedstawia następujące wnioski :

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 obrachunkowego w celu zatwierdzano sprawozdania finansowego.
2. Przestrzegać zapisu art. 62 ustawy Prawa 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. Uzupelnic 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 upoważnień 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 konta Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych i doprowadzić do zgodności stanu środków na koncie w Banku z zapisami ewidencji księgowej w Spółdzielni.
10. Przekazywać terminowo informacje do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego w Warszawie z tytułu korzystania ze środowiska w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Przedstawiając powyższe Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo Spółdzielcze, Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Zastępca Prezesa Krajowej Rady Spółdzielczej

Stanisław Śledziwski