



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

Warsza
wa, dnia
13.12.2016 r.

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

L.dz. 1418/2016

Kielecka
Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Kujawska 26 25-344 Kielce

Zgodnie z umową zawartą w dniu 16.06.2016 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym RP a Kielecką Spółdzielnią Mieszkaniową w Kielcach, w dniach od 21 września do 25 listopada 2016 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2013 roku do 31.12.2015 roku.

Przedmiotem lustracji zostały objęte następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (badany 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 techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody g.z.m. oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi,
- terminowość wnoszenia opłata przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalenie 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 zakupy akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych
- rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PEFRON)
- 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 badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości oraz weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut i inne wewnętrzne akty normatywne (regulaminy),
- dokumentacja z pracy organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja pracownicza osób zatrudnionych w Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- umowy z dostawcami usług komunalnych i dokumentacja świadczonych usług,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte³ w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia realizuje obowiązek lustracyjny określony art. 91 §1 ustawy prawo spółdzielcze. Poprzednia lustracja działalności Spółdzielni za lata 2010 - 2012 została przeprowadzona w 2013 roku przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie

Ocena działalności Spółdzielni zawierająca 3 wnioski polustracyjne została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu obradującemu w maju 2014 roku, które przyjęło je do realizacji stosowną uchwałą. Spółdzielnia wypełniła także obowiązek informacyjny określony art. 93 §1b ustawy Prawo spółdzielcze.

W latach 2013 - 2015 Spółdzielnia została poddana kontroli przez podmioty zewnętrzne w zakresie:

- organizacji formacji obrony cywilnej (3 kontrole) - nieprawidłowości nie stwierdzono,
- prawidłowości prowadzenia spraw pracowniczych, realizacji umowy o zorganizowanie stażu oraz w związku ze zgłoszeniem wypadku przy pracy - nieprawidłowości nie stwierdzono,
- sprawozdawczości dotyczącej wielkości emisji pyłu - zarządzenie pokontrolne wykonano, decyzja Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska o wymierzeniu Spółdzielni kary za nieterminowe złożenie raportu została w wyniku odwołania się Spółdzielni uchylona, a postępowanie umorzone.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni normował statut dostosowany do wymogów Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w 2012 roku i zarejestrowane w KRS postanowieniem z dnia 18.10.2012 roku.

Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Unormowania te są kompletne, poprawne merytorycznie i uchwalone przez uprawnione organy.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków. Zostały one zwołane z częstotliwością, w terminach oraz w sposób zgodny z wymogami statutu.

Kontrola dokumentacji Walnych Zgromadzeń nie wykazała nieprawidłowości w przebiegu obrad oraz w sposobie ich dokumentowania. Podjęte uchwały dotyczyły spraw ujętych w porządku obrad i mieszczących się w kompetencji Walnego Zgromadzenia. Dokumentacja z przebiegu obrad tego organu oraz podjętych uchwał jest kompletna i właściwie przechowywana. Pomimo prawidłowego powiadomienia członków o zebraniach frekwencja na zebraniach była niska i wynosiła odpowiednio 4,01%, 4,49% i 3,55% ogółu uprawnionych.

W badanym okresie skład Rady Nadzorczej uległ zmianie, co wynikało z upływu kadencji. Poprawność przeprowadzonych w 2014 r. wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały wpisane do rejestru sądowego.

Rada Nadzorcza, zgodnie z zakresem swoich kompetencji, sprawowała nadzór i kontrolę nad gospodarką finansową spółdzielni, eksploatacją zasobów mieszkaniowych, sprawami członkowsko- mieszkaniowymi oraz zagadnieniami organizacyjnymi i statutowo- samorządowymi. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały dotyczyły spraw wynikających z kompetencji tego organu i zostały właściwie udokumentowane. Organizacja pracy Rady, częstotliwość posiedzeń i ich tematyka była zgodna z wymogami statutu i regulaminu.

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach była zgodna z postanowieniami statutu i spełniała wymogi określone ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w pracy Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu, w tym między innymi trybu zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał.

Przedmiotem posiedzeń Zarządu były głównie zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe, gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz gospodarki remontowej oraz gospodarki finansowej. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane.

Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzielało absolutorium członkom tego organu.

Statutowymi organem Spółdzielni⁵ są także Rady Osiedli, których działalność była zgodna postanowieniami statutu oraz regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

Struktura organizacyjna Spółdzielni usankcjonowana uchwałą Rady Nadzorczej jest kompletna i zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Struktura ta była na bieżąco aktualizowana.

Akta pracownicze prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy oraz wynagradzania normują stosowne regulaminy oraz Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy. Lustracja nie wykazała przypadków niezgodności tych unormowań z wymogami Kodeksu pracy oraz nieprzestrzegania ich postanowień.

Średnioroczna liczba zatrudnionych nie przekroczyła wielkości określonych w strukturze organizacyjnej.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej i ochrony mienia precyzyjnie określa procedury zabezpieczenia majątku i jego inwentaryzacji, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych. Czynności te są realizowane przez pracownika ds. kontroli wewnętrznej oraz przez członków Zarządu i kadre kierowniczą w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych.

Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone od wszelkiego ryzyka utraty lub uszkodzenia, w tym od kradzieży z włamaniem i rabunku. Spółdzielnia posiada również ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami.

Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielnia prowadzi różnorodne formy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Koszty prowadzenia tej działalności oraz źródła jej finansowania są elementami rocznych planów finansowo-gospodarczych, a do źródeł tych zaliczyć należy opłaty za korzystanie z usług, imprez oraz wynajmu pomieszczeń na szkolenia, prezentacje itp. Zasady finansowania tej działalności są dostosowane do rozwiązań wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest w pełni uregulowany. Spółdzielnia jest wieczystym użytkownikiem i współużytkownikiem 22,6% gruntów, a do 74,4% gruntów - posiada prawo własności i współwłasności. Znajduje to odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości.

Spółdzielnia zrealizowała wymogi⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Zastrzeżeń nie budzi także realizacja wniosków członków o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność. Do końca roku 2015 roku ustanowiono prawo odrębnej własności 2.184 lokali mieszkalnych, co stanowiło 23,6% ogólnej liczby mieszkań.

Badania dotyczące spraw członkowsko - mieszkaniowych wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Na koniec 2015 roku Spółdzielnia zrzeszała 6.771 członków (w tym 222 członków współmałżonków), których członkostwo związane było z prawem do lokalu. Spółdzielnia nie posiada członków oczekujących.

Z ustaleń lustracji wynika, że czynności związane z przyjęciem w poczet członków, jak również dotyczące ustania członkostwa były prowadzone z zachowaniem wymogów statutu. Dokumentacja członkowska oraz rejestry określone Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych są kompletne i prowadzone właściwie. Nie stwierdzono również nieprawidłowości w ustanowieniu w 9 przypadkach spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu w trybie art. 15 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w sposobie zadysponowania lokalami wolnymi w sensie prawnym - 15 lokali, które zostały zbyte w trybie przetargów zorganizowanych zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem.

Według stanu na dzień 31.12.2015 roku zasoby Spółdzielni stanowiły 143 budynki mieszkalne o 9.242 mieszkaniach i 255 lokalach użytkowych, 13 wolnostojących lokali handlowo-usługowych oraz 569 garaży. Są one zlokalizowane w czterech osiedlach. Wszystkie budynki posiadają pełne wyposażenie techniczne i są opomiarowane, a lokale wyposażone są w indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła i wody (71% lokali). Ściany 21 budynków są ocieplone wg aktualnie obowiązujących norm, a pozostałe budynki posiadają docieplenie wg norm obowiązujących w dacie jego wykonania.

Przeprowadzona w czasie lustracji selektywna wizytacja tych zasobów wykazała, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie porządkowym oraz technicznym - możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Stwierdzono jednak wymienione w protokole z przeglądu usterki, które wymagają usunięcia.

W badanym okresie Spółdzielnia, na mocy zawartych umów, administrowała 5 wspólnotami mieszkaniowymi. Prowadziła także działalność

koncesjonowaną w zakresie wytwarzania,⁷ przesyłu i dystrybucji ciepła na własne potrzeby (większość zasobów Spółdzielni) oraz odbiorców zewnętrznych.

Stosownie do postanowień art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Spółdzielnia zachowuje również wymogi określone w art. 6 ust. 1 u.s.m. ustalając i wykazując w księgach rachunkowych odrębnie dla każdej nieruchomości różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, która zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się w skali całej Spółdzielni nadwyżką przychodów nad kosztami wynoszącą:

- w 2013 roku-1.328.833,-zł,
- w 2014 roku-2.256.008,-zł,
- w 2015 roku-2.529.750,-zł.

W pozostałej działalności podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia również uzyskała dodatnie wyniki finansowe, które wyniosły netto:

- w roku 2013- 493.461,-zł,
- w roku 2014- 593.240,-zł,
- w roku 2015- 561.098,-zł.

Uzyskane nadwyżki na mocy uchwał Walnego Zgromadzenia były przeznaczone na:

- a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i u trzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków Spółdzielni,
- b) fundusz remontowy,
- c) fundusz zasobowy

W badanym okresie Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła oraz zimnej wody, a podstawą przeprowadzenia tych rozliczeń były postanowienia jej norm wewnętrznych.

W 2013 roku zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych stanowiły 8,6% rocznego wymiaru tych opłat, a na koniec 2015 roku wskaźnik tych zaległości uległ obniżeniu do 7,1 %.

W odniesieniu do lokali użytkowych⁸ i dzierżawy terenu, wskaźnik zaległości w opłatach na koniec 2013 roku wynosił 4,9%, a na koniec 2015 roku - 4,6% rocznego wymiaru tych opłat.

Występujący na koniec 2015 roku poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych był zbliżony do przeciętnego, a w przypadku lokali użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Mając jednak na uwadze znaczący udział zaległości długoterminowych w ogólnej kwocie zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych wskazana jest dalsza intensyfikacja prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarowaniu lokalami użytkowymi oraz wolnymi terenami dzierżawionymi pod punkty handlowo usługowe. Zastrzeżeń nie budzą także zawarte umowy najmu i dzierżawy, w których interesy Spółdzielni zostały zabezpieczone.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie zawartych umów, które są kompletne i zawierają postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni na wypadek nieprawidłowej jakości i terminowości świadczonych usług.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru technicznego nad zasobami. We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Wyniki tych kontroli i przeglądów posłużyły do sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów, które uchwałała Rada Nadzorcza. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z art.6 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Spełnione są także wymogi art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie prowadzenia ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości.

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na realizację robót remontowych w badanym okresie wynosiły:

- w 2013 roku-5.997.191,-zł,
- w 2014 roku-6.394.505,-zł,

- w 2015 roku- 6.873.640,-zł.

Istotną część tych nakładów stanowiły prace dociepleniowe, zrealizowane w latach 2013-2015 za łączną kwotę 6.780.595,- zł., co stanowiło 35,3% nakładów remontowych.

Koszty wykonanych robót były finansowane środkami funduszu remontowego, którego stan na koniec 2015 roku wynosił 906.527,-zł., a koszty zrealizowanych w badanym okresie prac o charakterze konserwacyjnym były odnoszone w ciężar kosztów eksploatacji.

Roboty remontowe były realizowane przez wykonawców zewnętrznych, którzy zostali wyłonieni w procedurach przetargowych, przeprowadzonych zgodnie w wymogami unormowań wewnętrznych Spółdzielni - przedmiotem kontroli objęto przetargi dotyczące łącznie 45 zadań.

Umowy wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni i były one przez strony przestrzegane. Zastrzeżeń nie budzi także sprawowanie nadzoru nad realizowanymi remontami oraz kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji robót remontowych.

Spółdzielnia posiada prawidłowo określone podstawy normatywne gospodarki finansowej. Rachunkowość prowadzona jest w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady rachunkowości (politykę) obejmującą między innymi Zakładowy Plan Kont. Przyjęte zasady rachunkowości spełniają wymogi art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za lata 2013-2015 z zostały:

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez biegłych rewidentów, którzy w opiniach potwierdzili poprawność sporządzenia tych sprawozdań oraz prawidłowość prowadzenia ksiąg rachunkowych
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia,
- złożone terminowo w uprawnionych instytucjach

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu przekształceń praw do lokali oraz sposobie rozliczania kosztów ogólnych spółdzielni.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwia bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, uzyskując z tego tytułu dodatkowe przychody w łącznej wysokości 686.714,-zł. Źródłem zasilenia finansowego gospodarki Spółdzielni były także wyegzekwowane odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które wyniosły łącznie 717.500,69 zł.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była prawidłowo i poza kontynuowaniem działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali Związek nie formułuje wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

HCz/197/2016