

# REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

26-600 Radom ul. Czachowskiego 34 tel./fax 48 3623836 e-mail: [rzrsm.radom@gmail.com](mailto:rzrsm.radom@gmail.com)

L.dz.w. 31/2022

Radom, dnia 12.05.2022 r.

**RADA NADZORCZA I ZARZĄD**

**RADOMSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

**IM. JÓZEFA GRZECZNAROWSKIEGO**

**ul. Zbrowskiego 104,**

**26 – 600 Radom**



Zgodnie z umową nr 11/2021 zawartą w dniu 08.11.2021r. pomiędzy Zarządem Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu, a Zarządem Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzecznarowskiego w Radomiu przeprowadzono lustrację pełną działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w latach 2018– 2020.

Lustrację przeprowadzono zgodnie z wymaganiami określonymi w Ustawie Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 188 z 2003 r. poz. 1848 z późniejszymi zmianami) oraz Instrukcji w sprawie trybu i zasad przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych stanowiącej załącznik do Uchwały nr 10/2020 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 07.07.2020 r.

Lustracją Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień Instrukcji w sprawie trybu i zasad przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 07 lipca 2020 r., tj.:

1. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni oraz realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
3. Organy samorządowe Spółdzielni, ich organizacja i działalność.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycje lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa Spółdzielni.
9. Działalność społeczna i oświatowo – kulturalna.
10. Rachunkowość, finanse oraz sprawozdawczość finansowa.
11. Informacje końcowe.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu, Członków Zarządu, kierowników działów, administratorów jednostek osiedlowych oraz pracowników.

Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Spółdzielni w dniu 03.03.2022 r. Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

W wyniku umowy zawartej między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu, a Radomską Spółdzielnią Mieszkaniową im. Józefa Grzegorzewskiego w Radomiu, w dniach od 18.09.2018 r. do 12.12.2018 r. została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu sformułował 13 wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni. Walne Zgromadzenie w dniu 18.05.2019 r. uchwałą nr 1/2019 przyjęło wnioski z lustracji pełnej RSM za lata 2015 – 2017.

Ustaleniom lustracji w szczególności służyły:

- statut oraz uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z obrad i posiedzeń,
- dokumenty członkowskie i pracownicze,
- dokumenty finansowo – księgowe oraz sprawozdania finansowe,
- plany gospodarczo – finansowe,
- dokumentacja z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia z lustracji zawarte w protokole wskazują, że Spółdzielnia wypełnia swoją rolę wobec członków. W toku lustracji ustalono, że:

1. Spółdzielnia dopełniła obowiązku wynikającego z art.91 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze dotyczącego poddawaniu się lustracji zgodnie z wymaganymi terminami.
2. W okresie objętym lustracją, tzn. w latach 2018–2020, w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzegorzewskiego w Radomiu, obowiązywał Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 22/2016 w dniu 16.07.2016 r. ze zmianami wprowadzonymi w dniu 19.05.2018 r. Uchwałą nr 5/2018 Walnego Zgromadzenia.

Zmiany w Statucie zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy pod numerem 0000085072 w Dziale 1 Rubryka 4 Poz. 12.

Obowiązujący w trakcie lustracji Statut Spółdzielni został dostosowany do wymagań wprowadzonych Ustawą z dnia 20.07.2017 r. o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy Prawo spółdzielcze Dz. U. z 2017 r. poz. 1596 uchwałą nr 5/2018 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 19.05.2018 r.

Przyjęty w Spółdzielni Statut szczegółowo i kompleksowo regulował jej działalność. Zapisy Statutu były spójne. Zasadnicze postanowienia

obowiązujących aktów prawnych, mających wpływ na działalność Spółdzielni, zostały w nim uwzględnione.

3. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia posiadała kompletny zestaw regulacji wewnętrznych wymaganych zapisami Statutu oraz wynikających z jej bieżących potrzeb. Regulacje wewnętrzne zostały uchwalone przez właściwe organy Spółdzielni.

Z analizy zapisów poszczególnych regulaminów wynika, że są one na bieżąco analizowane i dostosowywane do zmian w ustawodawstwie oraz potrzeb wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

Analizy i dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów wymaga Regulamin funduszu zasobowego zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 82/2013 z dnia 27.11.2013 r.

4. Nie wszystkie zgłoszenia w Krajowym Rejestrze Sądowym poddane weryfikacji w okresie badania lustracyjnego zostały dokonane zgodnie z terminem 7 dni określonym w art. 22 Ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia 20.08.1997 r.

5. Organy statutowe Spółdzielni, tj.:

- Walne Zgromadzenia w latach 2013 -- 2019,
- Rada Nadzorcza i Zarząd w latach 2018 – 2020.

Walne Zgromadzenia Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej były zwoływane w terminie, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z Regulaminami obrad organów oraz postanowieniami Statutu dotyczących w/w organów i nie wykraczały poza ich kompetencje.

W roku 2020 Walne Zgromadzenie nie zostało zwołane z uwagi na sytuację pandemiczną, co wynikało z Ustawy z dnia 31.03.2020 r. w sprawie szczególnych rozwiązań związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem – COVID 19 i innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacjami kryzysowymi w art. 90, który do spółdzielni mieszkaniowych ma również zastosowanie przedłużył ustawowy termin zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

6. Rada Nadzorcza wykazywała dużą aktywność. Członkowie tego organu zostali wybrani w sposób określony Statutem i regulacjami wewnętrznymi Spółdzielni. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno – nadzorczej.

Rada Nadzorcza w latach 2018 – 2020 odbyła 47 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła łącznie 130 uchwał.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym, a ich realizacja przez Zarząd Spółdzielni była systematycznie kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

Dokumentacja związana z działaniem Rady Nadzorczej była prowadzona prawidłowo. Posiedzenia były protokołowane. Do protokołów załączone zostały listy obecności. Protokoły znajdują się w prowadzonej chronologicznie księdze protokołów, są numerowane oraz podpisane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz jej Sekretarza.

Na podstawie § 34 Statutu Spółdzielni w ramach Rady Nadzorczej działały następujące komisje stałe:

- Komisja Rewizyjna, działająca w oparciu o Regulamin Komisji Rewizyjnej zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.02.2014 r. uchwałą nr 3/2014.
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, działająca w oparciu o Regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.11.2012 r. uchwałą nr 47/2012. Zmiany Regulaminu Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi dokonano Uchwałą Rady Nadzorczej nr 39/2019 z dnia 18.09.2019 r.

Zarząd Spółdzielni w okresie objętym lustracją zajmował się sprawami, które nie były zastrzeżone do kompetencji innych organów oraz właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz.

Zarząd złożył sprawozdanie ze swojej działalności na Walnych Zgromadzeniach za rok 2018. Sprawozdanie Zarządu zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków.

Zarząd na bieżąco zgodnie z wymaganiami Statutu informował Radę Nadzorczą o napotkanych problemach związanych z działalnością Spółdzielni.

Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni tj. Walnych Zgromadzeń Członków, Rady Nadzorczej i Zarządu była w latach 2018 – 2020 prowadzona właściwie i w sposób prawidłowy przedstawiała treść ich obrad i podjęte uchwały.

7. W okresie objętym lustracją w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeźnarowskiego w Radomiu funkcjonował Regulamin organizacyjny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 50/2012 w dniu 11.12.2012 r. Regulamin definiował organizację wewnętrzną Spółdzielni, zakres zadań Zarządu Spółdzielni, komórek organizacyjnych oraz zakresy zadań poszczególnych stanowisk.

8. Obowiązująca w Spółdzielni struktura organizacyjna wraz z ilością 57,34 etatów na koniec 2020 r. zapewniała warunki właściwej realizacji zadań statutowych przez Spółdzielnię.

W latach 2018 – 2020 nie wystąpiło przekroczenie liczby zatrudnionych osób w stosunku do uchwalonych planów i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą struktury organizacyjnej.

9. Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni była prowadzona właściwie.

10. Dokumentacja członkowska prowadzona przez Spółdzielnię jest kompletna i nie budzi zastrzeżeń. Przestrzegane są statutowe zasady w zakresie przyjmowania i wykreślenia członków.

W oparciu o zmianę Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r. Zarząd dokonał wpisu do rejestru członków, którzy nabyli

prawa w związku z posiadaniem w Spółdzielni lokalu mieszkalnego lub użytkowego, podejmując stosowne decyzje.

11. Z przedłożonej do badań dokumentacji terenowo – prawnej prowadzonej przez Dział Techniczny RSM wynika, iż na dzień 31.12 każdego roku objętego badaniem lustracyjnym, powierzchnia gruntów pozostających w jej władaniu wynosiła:

- W 2018 i 2019 roku 42,20 ha, w tym zabudowana budynkami – 34,75 ha, stanowiąca mienie Spółdzielni - 7,45 ha.
- W roku 2020 - 42,17 ha, w tym zabudowana budynkami 34,75 ha, stanowiąca mienie Spółdzielni – 7,42 ha.

Działania Spółdzielni w zakresie uporządkowania stanu prawnego gruntów oraz prowadzona dokumentacja w ocenie lustracji była właściwa. Zmiany zachodzące w powierzchni gruntów wynikały z ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa wraz z procentowym udziałem w gruncie.

12. Dotychczasowy proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali Spółdzielni – jak wynika z ustaleń zawartych w protokole – przebiegał zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

Na koniec 2020 r. w Spółdzielni było wyodrębnionych 2.021 lokali mieszkalnych, co stanowiło 40,96% ogółu mieszkań, 12 lokali użytkowych co stanowiło 21,43% wszystkich lokali użytkowych oraz 12 garaży, co stanowiło 2,87 % ogólnej liczby garaży.

13. Zarząd podjął uchwałę nr 11/2020 z dnia 24.06.2020 r. w sprawie przyjęcia projektu uchwały dotyczącej określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Akademickiej 4 w Radomiu oraz uchwałę nr 10/2020 z dnia 24.06.2020 r. w sprawie: przyjęcia projektu uchwały dotyczącej określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Akademickiej 2 w Radomiu.

Cały proces podjęcia uchwał w sprawie ustanowienia praw odrębnej własności lokali w budynkach przy ul. Akademickiej 2 i 4 został przeprowadzony zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych / tekst jednolity Dz. U z 2018 r. poz. 845 ze zm./ oraz ustawą o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388.

14. W latach 2018 – 2020 gospodarka zasobami mieszkaniowymi była prowadzona właściwie.

Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo – jezdne, parkingi i place zabaw w zakresie radu i porządku są utrzymywane w należytej czystości.

W pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, korytarze i piwnice), jak też na terenach wokół budynków utrzymywany jest porządek i czystość.

W altanach śmietnikowych ustawiane są pojemniki do selektywnej zbiórki śmieci. Wokół altan śmietnikowych jest czysto.

Sprawdzona w trakcie lustracji dokumentacja techniczna i administracyjna budynków Spółdzielni – o których mowa w protokole lustracji – wykazała, że:

- W latach 2018 – 2019 nie wykonywano rocznych okresowych kontroli obiektów budowlanych.
- W latach 2018 – 2020 wykonano przeglądy techniczne oraz kontrolę szczelności instalacji gazowej, jednak nie dotyczyły one wszystkich budynków. W trakcie lustracji zidentyfikowano budynki mieszkalne, w których nie wykonano wymaganego przeglądu w okresie 3 lat.

W toku badania lustracyjnego potwierdzono, że Spółdzielnia nie wywiązała się w pełni z wymagań art. 62 Ustawy Prawo budowlane.

15. Zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27.04.2001 r. oraz Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r. Spółdzielnia



utrzymywała we właściwym stanie drzewostan i krzewostan znajdujący się na obszarze jej działania.

Zgodnie z Ustawą z dnia 16.10.1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. nr 99 poz. 1079 z dnia 02.07.2001 r. z późniejszymi zmianami) Zarząd Spółdzielni każdorazowo przed usunięciem drzewa lub krzewu kierował wniosek do Urzędu Miejskiego w Radomiu.

16. W przeprowadzonej lustracji potwierdzono, że służby remontowe Spółdzielni oraz zaangażowana firma zewnętrzna w zakresie prac konserwatorskich oraz drobnych prac remontowych wywiązują się z powierzonych przez Zarząd prac.

17. Podczas badania lustracyjnego potwierdzono, że Spółdzielnia nie wywiązywała się w pełni z wymagań w zakresie prowadzenia książki obiektów budowlanych zgodnie z wymogami art. 64 ust. 1 Ustawy Prawo budowlane i Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 r. oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r.

Wpisy nie były dokonywane na bieżąco zgodnie z postanowieniami art. 64 Ustawy Prawo budowlane.

18. Umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych chronią należycie interesy Spółdzielni.

19. W okresie objętym lustracją, w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu plan finansowo – gospodarczy, oraz plany tematyczne stanowiące załączniki do planu ogólnego, zatwierdzane były uchwałami Rady Nadzorczej.

20. Zmiany w opłatach zatwierdzane przez Radę Nadzorczą i wprowadzane z zachowaniem ustawowego terminu w zakresie opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni.

21. Lustracji przedłożono rozliczenie kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków za okresy rozliczeniowe obejmujące lata 2018, 2019 i 2020 sporządzone zbiorczo i w podziale na nieruchomości budynkowe, a także losowo wybrane rozliczenia indywidualne.

Z przedstawionych materiałów wynika, że rozliczenia dokonywane były zgodnie z obowiązującymi regulaminami, w oparciu o faktycznie poniesione przez Spółdzielnię koszty dostawy ciepła, zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

22. Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazała, iż koszty w okresie objętym lustracją wykazują niewielki wzrost w porównaniu do okresu poprzedniego. W roku 2019 zmniejszenie kosztów wynosiło o 1,66 % do roku 2018, a w roku 2020 wzrost poniesionych kosztów o 2,99% w porównaniu do roku 2019.

Ustalone wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale w latach 2018 – 2020 wynikały z uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo - finansowych Spółdzielni na poszczególne lata. Zmiany w opłatach ustalane z zachowaniem ustawowego terminu w zakresie opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na poszczególne nieruchomości rozliczany zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wykazuje wyniki poszczególnych nieruchomości:

- na dzień 31.12.2020 r. 36 nieruchomości wykazywało nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 786.507,61 zł. pozostałe nieruchomości wykazują nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 1.083.958,82 zł.

Uzyskana na eksploatacji nadwyżka przychodów względem poniesionych kosztów, bądź nadwyżka poniesionych kosztów nad przychodami – zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – zwiększyła przychody lub koszty Spółdzielni w roku następnym.

23. W okresie objętym lustracją podejmowane i prowadzone były wspólne działania windykacyjne przez Zarząd i Radę Nadzorczą w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych kształtował się na poziomie 17,34%, a dla lokali użytkowych na poziomie 32,66%. Z analizy dokumentów wynika, że na dzień 31.12.2019 r. stan zadłużeń ogółem wynosi 4.935.934,12zł.

W ocenie lustracji istnieje uzasadniona potrzeba zintensyfikowania przez Spółdzielnię wszelkich dozwolonych prawem działań dla zwiększenia skuteczności windykacji tych należności.

24. Potrzeby remontowe Spółdzielnia ustalała na podstawie przeglądów stanu technicznego i infrastruktury technicznej zasobów w poszczególnych nieruchomościach oraz zgłoszeń dokonywanych przez członków Spółdzielni.

Bilanse potrzeb remontowych Spółdzielni były analizowane i zatwierdzane przez uprawnione organy statutowe.

Źródłem finansowania robót remontowych w nieruchomościach budynkowych w latach objętych lustracją był fundusz remontowy tworzony zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez odpis w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzecznarowskiego w Radomiu funkcjonują następujące regulacje w obszarze gospodarki remontowej:

- Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzecznarowskiego w Radomiu, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 35/2019 w dniu 02.09.2019 r.,
- Regulamin termomodernizacji budynków w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzecznarowskiego zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 38/2014 w dniu 23.09.2014 r., Zmiany

regulaminu dokonano uchwałą Rady Nadzorczej nr 36/2019 z dnia 02.09.2019 r.

Wszystkie wpływy na fundusz remontowy miały umocowania ustawowe, statutowe oraz regulaminowe, a zmiana zatwierdzanych odpisów na fundusz remontowy dokonywana z zachowaniem terminów ustawowych.

Środki funduszu remontowego wydatkowane w ramach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych z uwzględnieniem wpływów w poszczególnych nieruchomościach.

Niedobór funduszu remontowego w 18 nieruchomościach w kwocie 6.183.558,75 sfinansowany będzie z odpisu na fundusz remontowy roku następnego / uwzględniający spłatę kredytu zaciągniętego na finansowanie termomodernizacji/.

Na dzień 31.12.2020 r. 70 nieruchomości posiadało niewykorzystany fundusz remontowy na ogólną kwotę 8.692.767,35. Wielkości te wskazują, że ustalony odpis funduszu remontowego będzie finansował roboty remontowe wykonywane w kolejnych okresach.

25. Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzegorzewskiego w Radomiu w latach 2018 – 2020 posiadała wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów.

Sprawozdania finansowe były poddane badaniu przez biegłego rewidenta i po uwzględnieniu opinii Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia, a następnie złożone do Urzędu Skarbowego oraz Sądu prowadzącego KRS.

26. Na podstawie opinii biegłego rewidenta oraz w wyniku badania lustracyjnego zostały sformułowane następujące stwierdzenia:

- Rachunkowość Spółdzielni prowadzona była zgodnie z przyjętymi do stosowania w Spółdzielni zasadami polityki rachunkowości.
- Sprawozdania finansowe sporządzane były na podstawie prowadzonych i zamkniętych na koniec roku ksiąg rachunkowych

i odzwierciedlały stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

27. Ustalona w latach poprzednich ewidencja środków trwałych ujmuje grunt w Osiedlu XV-lecia, którego wartość została ustalona na podstawie aktu notarialnego potwierdzającego przekształcenie wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności:

Akt notarialny z dnia 28.03.2006 r. Repertorium A nr 2460/2006 Spółdzielnia odkupiła od Gminy Miasta Radom działki o łącznej powierzchni 17,1476 ha w Osiedlu XV - lecia ustalając wartość ewidencyjną w wysokości wartości rynkowej brutto 13.763.794,61. Jak wynika z powyższego aktu notarialnego Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa nabyła na własność działki z zastosowaniem 95% bonifikaty za cenę 425.059,10.

28. Spółdzielnia wdrożyła stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości opublikowane jako Komunikat nr 3 Ministra Finansów w Dzienniku Urzędowym Min. Fin. Z 2015 r. poz. 81, które dotyczy wykazania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego, lecz wymaga dodatkowej analizy. Należy dokonać analizy w zakresie ewidencji majątku trwałego nieruchomości oraz źródeł finansowania tego majątku funduszami własnymi.

29. Prowadzona ewidencja funduszu zasobowego w niżej podanym aspekcie, wymaga analizy i dokonania korekt.

Zgodnie z prowadzoną ewidencją fundusz zasobowy Spółdzielni zawiera finansowanie gruntów, co jest sprzeczne z art. 90 § 1 Prawa Spółdzielczego, który jednoznacznie wykazuje, że „straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego”.

Należy dokonać zmiany Regulaminu Funduszu Zasobowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 82/2013 z dnia 27.11.2013 r.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu formułuje następujące wnioski polustracyjne do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu:

- Bezwzględnie przestrzegać wymaganej przepisami prawa budowlanego częstotliwości przeprowadzania przeglądów technicznych budynków i prowadzenia na bieżąco zapisów w książce obiektu budowlanego stosownie do obowiązujących przepisów w tym zakresie.
- Dokonać analizy majątku trwałego i prawidłowości jego sfinansowania funduszami własnymi w oparciu o stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości opublikowane jako Komunikat nr 3 Ministra Finansów w Dzienniku Urzędowym Min. Fin. Z 2015 r. poz. 81., które dotyczy wykazania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.
- Należy dokonać korekty w wartości ewidencyjnej gruntów przyjmując wartość gruntów w wysokości ceny nabycia jak to wynika z art. 28 ust. 1 pkt. 1 ustawy o rachunkowości oraz ustalić wartość gruntów na dzień 31.12.2020 r. w wysokości udziałów dotyczących mieszkań niewyodrębnionych.
  - Dostosować do aktualnie obowiązujących przepisów Regulamin funduszu zasobowego zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 82/2013 z dnia 27.11.2013 r.

Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postanowień § 23 ust. 7 Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 07 lipca 2020 r. (Uchwała Nr 10/2020), Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia informację o powyższym piśmie polustracyjnym.

Z poważaniem

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