

Raport z audytu
W
Sądeckim Towarzystwie Budownictwa
Spółecznego Sp. z o.o.

**Audyt przeprowadzony był
według zasad i kryteriów
zgodnych z wymaganiami dla
kontroli zarządczej – art. 68
ustawy z dnia 27 sierpnia
1997 r. o finansach
publicznych:**

- zgodności działalności z przepisami prawa oraz procedurami wewnętrznymi;
- skuteczności i efektywności działania;
- wiarygodności sprawozdań;
- ochrony zasobów;
- przestrzegania i promowania zasad etycznego postępowania;
- efektywności i skuteczności przepływu informacji;
- zarządzania ryzykiem

a także kryteriów zapisanych
w normach **ISO 37001 –
Przeciwdziałanie zagrożeniom
korupcyjnym**, **ISO 31000 –
Zarządzanie ryzykiem** i **ISO
19600 – Zarządzanie zgodnością
(compliance)**, na podstawie
próbki audytowej ustalonej
dla okresu 2015–2018.

Na podstawie **analizy ryzyka** przyjęto, że badaniami audytowymi zostaną poddane następujące **obszary** działalności Spółki:

- organizacja i zarządzanie, w zakresie planowania, kontroli i audytu, jakości, systemów zarządzania, efektywności w realizacji celów,
- zarządzanie zasobami ludzkimi, obejmujące nabory, awanse, systemy wynagradzania, umowy cywilno-prawne, rozliczenia podróży służbowych
- wybrane elementy gospodarowania majątkiem Spółki,
- zarządzanie finansami, zwłaszcza w zakresie celowości wydatkowania środków,

- realizacja zamówień publicznych,
- zarządzanie zgodnością w Spółce, stosownie do postanowień ISO 19600 Systemy zarządzania zgodnością,
- zarządzanie antykorupcyjne, o którym mowa w PN-ISO 37001 Systemy zarządzania działaniami antykorupcyjnymi,
- zarządzanie ryzykiem przez Spółkę, stosownie do postanowień PN-ISO 31000 Zarządzanie ryzykiem. Wytyczne.

Audyt był realizowany
w STBS Nowy Sącz Sp. z o.o.
od 29 kwietnia do 26 czerwca
2019 r.
przez zespół audytowy
w składzie:

prof. UJ dr hab. Roman Batko (współautor metodologii audytu, zarządzanie projektem - koordynacja działań audytowych)

dr inż. Janusz Sasak (współautor metodologii audytu, zarządzanie projektem - koordynacja działań audytowych)

prof. UPH dr hab. Beata Domańska-Szaruga

prof. UMK dr hab. Waldemar Glabiszewski

prof. UAM dr hab. Michał Fliegier

prof. UPH dr hab. Artur Jacek Kożuch

dr Paula Pypłacz

dr Anna Świrska

dr Dorota Grego-Planer

dr Katarzyna Liczmańska

dr Agnieszka Gawlik

dr Edyta Kulej-Dudek

dr Małgorzata Marzec

dr Agnieszka Szczudlińska-Kanoś

dr Agnieszka Knap-Stefaniuk

dr Wioleta Karna

Robert Czekał

Katarzyna Baliga-Nicholson

Magdalena Achinger

Luiza Mańkowska - Wróbel

Bartosz Kożuch

Audyt odnosi się do niezgodności stwierdzonych w organizacji, do funkcji organizacyjnych, a nie odnosi się do konkretnych osób.

Ustalenie odpowiedzialności personalnej – w odniesieniu do stwierdzonych podczas audytu niezgodności – należy do zadań właściciela raportu, czyli **podmiotu, który go zleca.**

Podmiot ten, w przypadku spółki prawa handlowego –
Zarząd – może wystąpić o pomoc do organów państwa w ustaleniu odpowiedzialności prawnej osób, jeśli uzna, że są ku temu przesłanki.

Audytory nie ujawniają treści raportu nikomu, poza właścicielem Raportu.

Przekazują formalnie raport wyłącznie Zarządowi Spółki, który podejmuje decyzję o jego dalszym upublicznieniu.

**W Spółce brakuje akt
z postępowania przetargowego
o nr STBS.ZP.271.03 .2017.
na kwotę 8,606 mln zł brutto.**

Niezgodności stwierdzone podczas audytu

Były Prezes Zarządu Spółki prowadził niektóre istotne postępowania w sprawie udzielenia zamówienia publicznego jednoosobowo, w tym unieważniał postępowania.

Brak jest jakichkolwiek dokumentów potwierdzających powołanie komisji przetargowej i podjęcie przez nią pracy.

Niezgodności stwierdzone podczas audytu

Spółka od 2013 roku nie wybudowała ani jednego budynku mieszkalnego, a jak wynika z aktu założycielskiego to właśnie taki rodzaj budownictwa stanowić powinien główny obszar aktywności Spółki.

Niezgodności stwierdzone podczas audytu

**Dokumentacja zgromadzona
w Spółce jest chaotyczna,
ma usterki formalne, prawne.**

**Część dokumentacji jest
podpisana niezgodnie
z zasadami reprezentacji
wskazanymi w KRS.**

Niezgodności stwierdzone podczas audytu

W dokumentacji Spółki istnieją kopie dokumentów oznakowane w ten sam sposób, ale zawierające różne treści.

W dokumentacji znajdują się podwójne protokoły, np. z dn. 31 sierpnia 2015 r., które różnią się między sobą treścią.

Obydwa zostały podpisane przez obu członków Zarządu.

Niezgodności stwierdzone podczas audytu

Do mediów wpłynęło
zawiadomienie od jednego
z lokatorów, że **pracownicy
Spółki na polecenie Prezesa
do książeczek czynszowych
dołączyli ulotkę zachęcającą
do głosowania
na konkretnego kandydata
na Prezydenta.**

Niezgodności stwierdzone podczas audytu

Spółka zawarła z Komitetem stosowną umowę, ale działanie to budzi **kontrowersje natury etycznej**. Spółki komunalne nie powinny angażować się w działalność polityczną, a dołączanie ulotek tak było odebrane przez mieszkańców.

**Negatywnie oceniono sposób
wyznaczenia wysokości
czynszu za najem lokali
w zasobach mieszkaniowych.**

**Brak zasad ustalania czynszu:
stały dla wszystkich,
nie uwzględnia kosztów
utrzymania budynków.**

Niezgodności stwierdzone podczas audytu

Spółka nie posiada systemu kontroli wewnętrznej, brak jest jakichkolwiek analiz powiązanych z kontrolą menedżerską.

Niezgodności stwierdzone podczas audytu

W Spółce co roku tworzone są plany techniczno-ekonomiczne - sporządzano je w sposób **chaotyczny, niespójny i niejasny.**

Do końca 2018 roku nie istniał system ewidencji prac: konserwatorskich, ewidencja dokonywanych napraw itp.

Niezgodności stwierdzone podczas audytu

**W Spółce w latach 2016-2018
nie dokonywano wymaganej
prawem kontroli w zakresie
instalacji sanitarnej
i centralnego ogrzewania.**

Niezgodności stwierdzone podczas audytu

W 2012 roku Spółka wdrożyła standard zarządzania zgodny z ISO 9001:2009.

Standard utrzymywany był do roku 2014.

Spółka wykorzystywała jednak w swoich oficjalnych dokumentach logo systemu do 2019 roku.

Korzystanie ze znaku odbyło się z naruszeniem prawa.

Niezgodności stwierdzone podczas audytu

**Postępowania windykacyjne
były prowadzone opieszale
i nieskutecznie, tylko
przeciwko wybranym
dłużnikom, bez jasno
określonych kryteriów.**

Niezgodności stwierdzone podczas audytu

W trakcie audytu ujawnione zostały liczne wydatki nie związane z działalnością przedmiotową Spółki, takie jak:

Niezgodności stwierdzone podczas audytu

Przelew w kwocie 20.000 zł na budowę pomnika Józefa Piłsudskiego, darowizna w kwocie 600 zł na rzecz Stowarzyszenia Orion, darowizna na rzecz Osiedla Dąbrówka w Nowym Sączu przy ul. Rynek 1 w kwocie 700 zł., przelew na hotel Litwiński w kwocie 775 zł, usługa polegającej na przygotowaniu filmu i umieszczenie go w Internecie, na stronie www spółki oraz publiczne odtwarzanie go podczas imprez organizowanych przez Spółkę – brak wykonanego filmu, zakupu reflektora laserowego, kabla przedłużającego, przelew na kwotę 1.000 zł na rzecz Lachy TPRZ Jagiellońska 31 Nowy Sącz, wypłaty w gotówce kwoty 1.000 zł na rzecz Stowarzyszenia Orion.

W latach 2015-2018 można odnotować **niepokojące zjawisko systematycznego spadku rentowności kapitału własnego z poziomu 4,78% do 3,86%.**

W badanym okresie następuje systematyczny wzrost udziału zobowiązań w kapitale własnym.

Niezgodności stwierdzone podczas audytu