

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

45-075 Opole
ul. Krakowska 37/502
e-mail: rzrsmop@wp.pl
rzrsm@tlen.pl

tel. (77) 453-72-32 – sekretariat
tel. fax.(77) 441 -76- 43
tel. kom. 602 493 976

POI 408 /21

Opole, dnia 21 czerwca 2021r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA ul. M.Reja 5A 63-300 Pleszew	
Wpł.	28-06-2021
Nr	443/2021 <i>SD</i>

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
ul. M. Reja 5A
63-300 Pleszew**

Na podstawie umowy nr 2/L/2021 z dnia 27.04.2021r. oraz art. 91-93 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2020 poz. 275 ze zm.), Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 11.05 - 31.05.2021r. lustrację pełną całokształtu działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2019 r. Przedmiotem lustracji objęto następujące zagadnienia:

- realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń z kontroli zewnętrznych uprawnionych podmiotów;
- podstawy prawne i zakres działania;
- organizacja i działalność organów samorządowych;
- organizacja wewnętrzna i zatrudnienie;
- zagadnienia członkowskie;
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi;
- gospodarka remontowa;
- działalność społeczna, kulturalna i oświatowa;
- nieruchomości gruntowe;
- rachunkowość i finanse.

Lustracja nie obejmowała badań rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów oraz na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów i wyjaśnień udzielonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności podstawę do ustaleń lustracyjnych stanowiły: statut i inne uregulowania wewnętrzne, dokumentacja i uchwały organów samorządowych, dokumentacja pracownicza, dokumenty członkowskie, dokumentacja gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokumentacja robót remontowych, dokumenty finansowo-księgowo oraz pozostała dokumentacja obejmująca zagadnienia merytorycznie związane z zakresem badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Spółdzielnia przestrzega obowiązku zawartego w art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze-poddawania się przynajmniej raz na trzy lata lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

Poprzednia lustracja działalności Spółdzielni w latach 2014 - 2016 została przeprowadzona przez tut. Związek w dniach 01.06. - 30.06.2017r. W wystąpieniu polustracyjnym nr PO/596/17 z dnia 12 lipca 2017r. zawierającym ocenę działalności Spółdzielni, wydano do realizacji 2 wnioski polustracyjne. Z ustaleń lustracji wynika, że wnioski zrealizowano.

Z wynikami lustracji zapoznano Członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 17.05.2018 r., informując o ich realizacji. Zarząd Spółdzielni poinformował także Związek o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych. Powyższe czynności wypełniły obowiązek informacyjny zawarty w art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.

W okresie objętym lustracją:

- 1) Spółdzielnia była poddana kontrolom zewnętrznym przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych w Koninie i Łodzi w dniach 19.05.2017r.; 15.05.2018 r. i 07.05.2019 r., w zakresie kontroli ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu

kredytu i skapitalizowanych odsetek na poszczególne lokale mieszkalne. Nieprawidłowości nie stwierdzono;

2) obowiązywał Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 11.06.2015r., ze zmianami dokonanymi w 2016 r. i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sadowym Rejestrze Przedsiębiorców. Uchwałą nr 11/2018 z dnia 17.05.2018 r. przyjęto nową treść Statutu, który wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców w dniu 28.06.2018 r. Zmian w treści Statutu dokonano uchwałą nr 8/2020 z dnia 04.08.2020 r., rejestrując je sądownie;

3) Spółdzielnia posiadała szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy, instrukcje), które zawierały podstawowe zagadnienia normujące zasady prawne jej funkcjonowania w realizacji zadań gospodarczych. Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz regulaminy i instrukcje uchwalone przez Zarząd, wymagają weryfikacji pod kątem uaktualnienia do obowiązujących przepisów prawnych, Statutu oraz potrzeb gospodarczych Spółdzielni;

4) odbyły się trzy Walne Zgromadzenia które prawidłowo zwoływał Zarząd Spółdzielni w ustawowych terminach (ostatnie w dniu 04.09.2020 r.). Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach była niska i wynosiła kolejno: 2,69%, 10,77% i 1,13% ogółu osób uprawnionych.

Podjęte przez Walne Zgromadzenia uchwały były zgodne z wyłącznymi właściwościami ustawowymi i statutowymi tego organu. Dokumentacja z organizacji, przebiegu i udokumentowania obrad, była kompletna i prawidłowo prowadzona, spełniała wymogi formalne i przechowywana w Spółdzielni;

5) Rada Nadzorcza działała w 7-osobowych składach, ostatnio wybranym w dniu 27.06.2019 r. Składy osobowe Rady były rejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były zgodne z kompetencjami ustawowymi i statutowymi. Dokumentację z prac Rady prowadzono kompletnie, prawidłowo i przechowywano w sposób należyty.

Rada Nadzorcza realizowała w pełni ustawowy i statutowy obowiązek sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni. Sporządzane przez Radę Nadzorczą sprawozdania z działalności, były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia;

6) Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz w 2-osobowym składzie, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru

Przedsiębiorców. Podjęte przez Zarząd uchwały były zgodne z kompetencjami określonymi w Statucie. Dokumentację z posiedzeń Zarządu prowadzono kompletnie i przechowywano w sposób prawidłowy. Walne Zgromadzenia corocznie zatwierdzały sprawozdania Zarządu z działalności i udzielały absolutoria Członkom Zarządu;

- 7) średnioroczne ilości zatrudnienia pracowników kształtowały się kolejno: 25,58 etatów, 26,44 etatów, 24,84 etatów i były zbliżone do poziomu z 2016 r. (25,58 etatów). Dokumentację osobową pracowników prowadzono kompletnie oraz sporządzano i przechowywano zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej;
- 8) prowadzoną ochronę danych osobowych zgodnie z *regulaminem ochrony danych osobowych* uchwalonym w dniu 29.10.2008 roku, zaktualizowano w dniu 16.07.2020 r. poprzez wprowadzenie zmian do *regulaminu* na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych;
- 9) według stanu na 31.12.2019 roku Spółdzielnia:
 - zrzeszała 2 293 Członków,
 - zarządzała zasobami własnymi w postaci: 27 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa, 1266 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa, 7 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie umów najmu i jednego lokalu bez tytułu prawnego, 4 lokali użytkowych użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa i 8 lokali użytkowych według umów najmu, 110 garażami użytkowanymi na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa i 4 garażami w najmie,
 - wykonywała zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność w stosunku do właścicieli: 515 lokali mieszkalnych (stanowiących 28,4 % ich ogółu), 5 lokali użytkowych i 37 garaży,
 - administrowała na podstawie zawartych umów 2 wspólnotami mieszkaniowymi o powierzchni użytkowej lokali 2 467,95 m², uzyskując dodatkowe przychody w wysokości 90 359,48 zł,

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych będących we władaniu Spółdzielni wynosiła 90 969,64 m², a powierzchnia gruntów o uregulowanym stanie prawnym wynosiła 16,37 ha;

10) wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne ulegały corocznie zmniejszeniom i wynosiły kolejno: 3,5%, 3,24% i 3,14% w stosunku do rocznych wysokości opłat, oraz były niższe w porównaniu do stanu na 31.12.2016 r. (4,13%).

Wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe wynosiły kolejno: 2,12%, 2,26% i 14,59% w stosunku do rocznych wysokości opłat (31.12.2016 r. 3,94%);

11) odpisy na fundusz remontowy i inne zwiększenia wyniosły 2 559 567,93 zł, a na realizację potrzeb remontowych wydatkowano 2 703 664,74 zł. Na 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiadała dodatni stan funduszu remontowego razem w wysokości 75 861,83 zł.

Ewidencję analityczną wpływów i wydatków z funduszu remontowego prowadzono odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, spełniając obowiązek określony w art. 4 ust. 4¹ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

W wyniku sprawdzenia wybranej metodą losową dokumentacji związanej ze sposobem doboru wykonawców usług remontowych, zawartych umów, realizacji i odbioru prac oraz sporządzonej dokumentacji, uwag nie wniesiono;

12) w wyniku badania wybranych metodą losową ksiąg obiektów budowlanych stwierdzono, że były prowadzone prawidłowo a okresowe przeglądy i kontrole w obiektach budowlanych określone w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, były przeprowadzane terminowo przez osoby posiadające aktualne uprawnienia;

13) z całokształtu działalności Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 403 106,45 zł, w skład którego wchodzi:

a) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości-uzyskano niedobór przychodów do kosztów eksploatacji nieruchomości razem w wysokości 79 653,24 zł. Według stanu na 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiadała narastająco nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji nieruchomości w wysokości razem 1 088 319,08 zł (w tym niedobory przychodów do kosztów 384 324,12 zł i nadwyżki przychodów nad kosztami 1 472,643,20 zł).

Na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania danych nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię a przychodami z opłat, winne zwiększać odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania

nieruchomości w roku następnym.

Stawki opłat eksploatacyjnych różnicowano dla członków Spółdzielni i osób niebędących członkami a będących właścicielami lokali, a od 01.01.2020 r. wprowadzono stawki zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości;

- b) wynik z pozostałej działalności gospodarczej-uzyskano zysk netto w wysokości 482 759,69 zł. Roczne kwoty zysków netto na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń przeznaczano na: zwiększanie: funduszu remontowego, przychodów działalności eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach oraz funduszu zasobowego.
- 14) poziom uzyskanych wskaźników finansowych: płynności finansowej I, II i III stopnia, pokrycia zobowiązań środkami pieniężnymi, ogólnego zadłużenia oraz pokrycia majątku trwałego funduszami własnymi, świadczył o stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni;
- 15) z gromadzenia wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych oraz z egzekucji zaległych opłat za użytkowanie lokali, uzyskano przychody finansowe (odsetki) w wysokości 222 371,89 zł;
- 16) roczne sprawozdania finansowe były sporządzane w terminach ustawowych i zbadane za lata 2017 - 2018 przez firmę audytorską a za 2019 r. przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej. Roczne sprawozdania finansowe były zatwierdzane uchwałami Walnych Zgromadzeń i przekazywane w terminach ustawowych do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców i Urzędu Skarbowego w Pleszewie;
- 17) w zakresie prowadzenia rachunkowości Spółdzielnia posiadała *zasady {politykę} rachunkowości, zakładowy plan kont, regulamin tworzenia oraz gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej* oraz inne wymagane regulaminy i instrukcje.

Pod kątem prawidłowości udokumentowania operacji gospodarczych metodą wrywkową, sprawdzone dowody księgowe były objęte kontrolą pod względem formalno-rachunkowym, wystawione przez upoważnione osoby, zatwierdzone przez Główną Księgową i Członka Zarządu, zadekretowane i ujęte do ksiąg rachunkowych.

Także sprawdzone metodą losową raporty kasowe były prawidłowo sporządzone, sprawdzone pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym oraz zatwierdzone przez kompetentne osoby.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego wystąpienia polustracyjnego, Związek przedstawia organom samorządowym Spółdzielni do realizacji następujący wniosek:

- przeprowadzić weryfikację treści postanowień regulaminów wewnętrznych i instrukcji, pod kątem ich aktualizacji do obowiązujących przepisów ustaw: prawo spółdzielcze, o spółdzielniach mieszkaniowych, o rachunkowości, statutu oraz innych przepisów jak i potrzeb Spółdzielni.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, że na podstawie:

- art. 93 § 1 b Prawa spółdzielczego, Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
- art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ocena i wnioski z przeprowadzonej lustracji winne być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

inż. Feliks Kamiński