

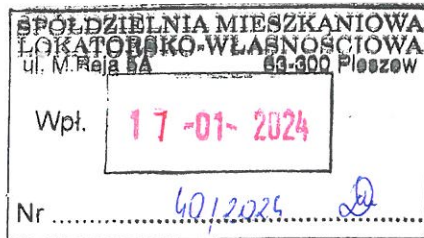
REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

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

tel. (77) 453-72-32
tel. kom. 602 493 976

POI 30 /24

Opole, dnia 11 stycznia 2024r.



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

Zgodnie z umową nr 9/L/2023 z dnia 24 lipca 2023 r. i na podstawie art. 91 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 27.11 - 28.12.2023 r. lustrację pełną całokształtu działalności Spółdzielni w okresie 01.01.2020 r. - 31.12.2022 r. Przedmiotem lustracji objęto następujące zagadnienia:

- realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń z kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez uprawnione podmioty,
- podstawy prawne i zakres działania,
- organizacja i działalność organów samorządowych,
- organizacja wewnętrzna i zatrudnienie,
- zagadnienia członkowskie,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa,
- nieruchomości gruntowe,
- rachunkowość i finanse.

Lustracja nie obejmowała badań rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. 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 merytoryczne związane z zakresem badań 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 Prawo Spółdzielcze - poddawania się przynajmniej raz na trzy lata lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

Poprzednia lustracja działalności Spółdzielni w okresie 01.01.2017r. - 31.12.2019 r. została przeprowadzona przez tutejszy Związek w dniach 11.05 - 31.05.2021r. Ocenę działalności Spółdzielni zawarto w wystąpieniu polustracyjnym nr PO/408/21 z dnia 21.06.2021r. wydając do realizacji wniosek polustracyjny, który wykonano.

Z wynikami lustracji zapoznano Członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 17.09.2021r.

Zarząd Spółdzielni pismem nr L.dz. 418/2022 z dnia 24.08.2022 r. poinformował Związek o sposobie realizacji wniosku polustracyjnego. Powyższe czynności wypełniły obowiązki określone w art. 93 § 1b i § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

W okresie objętym lustracją:

- 1) Spółdzielnia była poddana kontroli zewnętrznej w dniach 17.02 - 09.03.2020 r. przeprowadzonej przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Ostrowie Wielkopolskim ul. Ogrodowa 3a w zakresie: terminowości i rzetelności obliczenia składek na ubezpieczenia społeczne, ustalania uprawnień do świadczeń ich wypłacania i rozliczania, prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe, wystawiania zaświadczeń i zgłaszanie danych do celów ubezpieczeń społecznych.

Spółdzielnia nie wniosła pisemnych zastrzeżeń do ustaleń zawartych w protokole kontroli a kontrolujący nie wydał decyzji w zakresie i trybie określonym

w art. 83 ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych;

2) w Spółdzielni tut. Związek przeprowadził dwie lustracje częściowe działalności inwestycyjnej (w trybie art. 91 § 1² ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze) w dniach 17.08 - 16.09.2020 r. i 01.06 - 15.06.2021r., w zakresie realizacji budowy oraz zakończenia budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Pleszewie ul. Grunwaldzka 5 i 7. Wniosków polustracyjnych nie wydano;

3) działalność Spółdzielni regulował Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 11/2018 z dnia 17.03.2018 r., zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorstw w dniu 28.06.2018 r.

Walne Zgromadzenie uchwałą nr 8/2020 z dnia 04.08.2020 r. dokonało zmian w § 28 ust. 1 pkt. 1 i § 31 pkt. 14 i 15 c Statutu, które zarejestrowano w dniu 29.10.2020 r. Statut zawiera obligatoryjne uregulowania określone w art. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i jest zgodny z wymaganiami z nich wynikających;

4) Spółdzielnia posiadała szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy, instrukcje), które sukcesywnie dostosowano do obowiązujących przepisów prawnych, statutu i potrzeb gospodarczych Spółdzielni;

5) odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni zwołane przez Zarząd Spółdzielni w dniach 04.09.2020 r., 17.09.2021 r. i 07.10.2022 r.

Frekwencja obecności na Walnych Zgromadzeniach wynosiła kolejno: 1,15 %, 1,22 % i 16,53 % 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 tego organu była kompletna, prawidłowo prowadzona, spełniała wymogi formalno-prawne i była przechowywana w siedzibie Spółdzielni;

6) Rada Nadzorcza działała w 7-osobowych składach, ostatnio wybranym w dniu 07.10.2022 r. Składy osobowe Rady rejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były zgodne z jej kompetencjami statutowymi i ustawowymi. Dokumentację z prac Rady prowadzono kompletnie, prawidłowo i przechowywano w sposób należyty;

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

7) 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;

8) średnioroczne ilości zatrudnienia pracowników kształtowały się kolejno: 24,87 etatów; 26,10 etatów i 26,01 etatów (w 2019 r.- ostatnim roku objętym poprzednią lustracją 24,84 etatów). Akta osobowe i dokumentację pracowniczą prowadzono starannie, przejrzysto i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej;

9) ochronę danych osobowych w Spółdzielni prowadzono w oparciu o przepisy ustawy z dnia 18 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2018 poz.1000) oraz *Regulaminu danych osobowych* zatwierdzonego uchwałą nr 20/2020 z dnia 16.07.2020 r. Rady Nadzorczej. Zarząd Spółdzielni stosownie do zapisu art. 37 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Europy (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych, wyznaczył inspektora ochrony danych osobowych;

10) według stanu na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia:

- zrzeszała 2401 członków,
- zarządzała zasobami własnymi w postaci 1 337 lokali mieszkalnych, 13 lokali użytkowych i 113 garaży,
- posiadała grunty własne o powierzchni 5,44 ha i w wieczystym użytkowaniu 6,237 ha,
- wykonywała zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność w stosunku do właścicieli 546 lokali mieszkalnych (stanowiących 29,0 % ich ogółu), właścicieli 5 lokali użytkowych i właścicieli 39 garaży.

Powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni będąca we władaniu Spółdzielni

wynosiła 94 199,44 m², w tym w zarządzie powierzonym 28 937,40 m².
Powierzchnia gruntów w zarządzie powierzonym wynosiła 4,698 ha;

11) wskaźniki zaległości w opłatach za lokale mieszkalne kształtowały się kolejno: 3,60 %, 2,84 % i 2,75% rocznych wymiarów opłat (w 2019 r. 3,14 %).

Wskaźniki zaległości w opłatach za lokale użytkowe kształtowały się kolejno: 9,70 %, 6,09 % i 5,23 % rocznych wymiarów opłat (w 2019 r. 14,59 %);

12) odpisy w koszty i inne zwiększenia funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni wyniosły 3 420 610,44 zł, a na realizację potrzeb techniczno-remontowych wydatkowano 3 475 482,73 zł.

Na dzień 31.12.2022 r. dodatnie saldo funduszu remontowego razem wynosiło 20 989,54 zł (salda ujemne 1 688 458,70 zł, salda dodatnie 1 709448,24 zł).

W okresie badanym obowiązywała stawka odpisu na fundusz remontowy w wysokości 0,90 zł/m² powierzchni użytkowej dla wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych, wprowadzona uchwałą nr 105/2018 Rady Nadzorczej dnia 24.09.2018 r.

Działalność remontową prowadzono na podstawie rocznych planów remontów sporządzanych dla nieruchomości - zespołów nieruchomości. W wyniku sprawdzenia wybranej metodą losową dokumentacji związanej ze sposobem doboru wykonawców usług remontowych, zawartych umów i ich realizacji oraz odbioru prac stwierdzono, że czynności prowadzono zgodnie z ustaleniami zawartymi w *regulaminie przeprowadzania przetargów* (zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 119/2019 z dnia 18.03.2019 r.) a dokumentację prowadzono prawidłowo i kompletnie;

13) w wyniku badania wybranych metodą losową ksiąg obiektów budowlanych stwierdzono że prowadzono je prawidłowo, a okresowych przeglądów i kontroli stanów technicznych obiektów budowlanych określonych w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, dokonywano prawidłowo;

14) z całokształtu działalności Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 559 872,98 zł, w tym:

- z gospodarki zasobami mieszkaniowymi uzyskano nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości razem w wysokości 432 720,39 zł.

W rachunku narastającym na 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiadała nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości razem 1 137 376,47 zł (nadwyżki kosztów 429 252,00 zł,

nadwyżki przychodów 1 566 628,47 zł).

Według art. 6.1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

- z własnej działalności gospodarczej uzyskano zysk netto w wysokości 992 593,37 zł. Roczne kwoty zysków netto na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń przeznaczano na: pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, zwiększenie przychodów nieruchomości które uzyskały pożytki, fundusz remontowy, fundusz zasobowy.;
 - 15) z posiadania wolnych środków deponowanych na lokatach bankowych oraz egzekwowania odsetek za zwłokę w regulowaniu zaległości opłat za lokale, uzyskano przychody finansowe w wysokości 181 516,82 zł;
 - 16) z administrowania na podstawie umów dwoma wspólnotami mieszkaniowymi o powierzchni użytkowej lokali 2 467,95 m², uzyskano dodatkowe przychody w wysokości 75 729,49 zł;
 - 17) poziom uzyskiwanych corocznie wskaźników finansowych (płynności finansowej, pokrycia zobowiązań środkami pieniężnymi, ogólnego zadłużenia, pokrycia majątku trwałego funduszami własnymi, spływu należności), świadczył o utrzymaniu stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni;
 - 18) według stanu na 31.12.2022 r. w Spółdzielni 68 lokali mieszkalnych podlegało spłacie zadłużenia z tytułu kredytów zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe w wysokości 8 386 159,01 zł;
 - 19) w terminach ustawowych sporządzano roczne sprawozdania finansowe, które po sprawdzeniu przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej, przyjmowano uchwałami Rady Nadzorczej i zatwierdzano uchwałami Walnych Zgromadzeń. Roczne sprawozdania finansowe przekazywano do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców i urzędu skarbowego;
 - 20) ewidencję zdarzeń gospodarczych prowadzono na podstawie dokumentacji opisującej przyjęte do stosowania zasady rachunkowości, wzorcowego zakładowego planu kont, regulaminu gospodarki finansowej oraz pozostałych unormowań wewnętrznych.
- Badając losowo wybrane dokumenty księgowe stwierdzono, że były sprawdzone pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym oraz zatwierdzone

przez osoby upoważnione. Także sprawdzone metodą losową raporty kasowe były prawidłowo sporządzone, sprawdzone i zatwierdzone.

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

- zaktualizować postanowienia *regulaminu gospodarki finansowej* dotyczące udziałów i wpisowego do art. 1 ust. 8 i 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2021 poz. 1208).

Przedstawiając powyższe Związek informuje, że na podstawie art. 93 § 1b i § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawa spółdzielczego:

- Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych;
- ocena i wnioski z przeprowadzonej lustracji winne być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
inż. Feliks Kamienik