

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

45-075 Opole
ul. Krakowska 37/502

tel. (77) 453-72-32
tel. kom. 602 493 976
e-mail: rzrsm@tlen.pl

PO/ 909 /24

Opole, dnia 3 grudnia 2024r.



**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 1A
48 - 200 Prudnik**

Na podstawie umowy nr 18/L/2024 z dnia 14.10.2024 r. oraz art. 91 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 04.11-25.11.2024 roku lustrację pełną działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 roku.

Przedmiotem lustracji objęto zagadnienia dotyczące: realizacji wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń z kontroli zewnętrznych przeprowadzanych przez uprawnione podmioty, podstawy prawnej i zakresu działania, organizacji i działalność organów samorządowych, organizacji wewnętrznej i zatrudnienia, zagadnień członkowskich, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki remontowej, nieruchomości gruntowych, rachunkowości i finansów.

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, na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów i wyjaśnień udzielonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności podstawę do ustaleń lustracyjnych stanowiły: statut i pozostałe uregulowania wewnętrzne, dokumentacja i uchwały organów samorządowych, dokumenty pracownicze, dokumenty członkowskie, dokumentacja gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokumentacja dotycząca przeprowadzonych robót remontowych, dokumenty finansowo-księgowe oraz pozostała dokumentacja związana merytorycznie 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 2018-2020 została przeprowadzona w dniach 07.06-05.07.2021 roku przez tut. Związek. Ocenę działalności Spółdzielni zawarto w wystąpieniu polustracyjnym z dnia 13.07.2021 r., w którym nie przedstawiono wniosków polustracyjnych.

Z wystąpieniem polustracyjnym zapoznano Członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 25.08-27.08.2021 r. które przyjęło uchwałą nr 7/2021. O sposobie realizacji wniosków wynikających z protokołu lustracji, Zarząd Spółdzielni informował także tut. Związek. Powyższe czynności spełniły obowiązek informacyjny zawarty w art. 93 § 1b ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

W okresie objętym lustracją:

1. W spółdzielni przeprowadzono przez podmioty zewnętrzne kontrole:

- w dniach 05.02.2021 r., 09-10.06.2021 r., 10-14.03.2022 r. i 15-17.03.2023 r. przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Prudniku ul. Klasztornej 4 w zakresie: przestrzegania przepisów stanu epidemii, sprawdzenia stanu sanitarno-higienicznego terenów rekreacyjnych, warunków pracy oraz przestrzegania przepisów stanu epidemii, warunków pracy - bez uwag.
- w dniu 06.12.2021 r. przez Urząd Miejski w Prudniku ul. Kościuszki 3 w zakresie podpisanej umowy na odbiór odpadów komunalnych - bez uwag.
- w dniu 22.11.2023 r. przez Opolskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Roślin i Nasiennictwa w Opolu ul. Wrocławska 172 w zakresie stosowania środków ochrony roślin - bez uwag.

2. Spółdzielnia działała w oparciu o Statut uchwalony w 2018 roku. Uchwałą nr 10/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni dokonano zmian w §§ od 3 do 195 zastępując je §§ od 3 do 170, które zarejestrowano postanowieniem sądowym z dnia 18.04.2019 roku. Ostatnią zmianę w § 49 Statutu uchwalono w dniach 03.09.2020 r. i zarejestrowano w dniu 21.10.2020 roku.

3. Spółdzielnia posiadała szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy, instrukcje) wynikające z unormowań Statutu i uchwalone przez kompetentne organy statutowe. Spółdzielnia posiadała wszystkie regulaminy, które były niezbędne do prowadzenia prawidłowej działalności gospodarczej.

4. W okresie objętym lustracją odbyły się 3 Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni zwołane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z postanowieniami § 37- 38 Statutu w dniach:

- 25.08-27.08.2021 r. w którym uczestniczyło 53 członków na 3220 członków uprawnionych tj. 1,65 % ogółu,
- 07.06-10.06.2022 r. w którym uczestniczyło 229 członków na 3259 członków uprawnionych tj. 7,03 % ogółu,

- 23.05-25.05.2023 r. w którym uczestniczyło 147 członków na 3225 członków uprawnionych tj. 4,56 % ogółu. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wymagane przepisami prawa za lata 2020-2023. Spółdzielnia posiadała pełną dokumentację z odbytych Walnych Zgromadzeń, co do której pod względem prowadzenia, gromadzenia i ewidencjonowania dokumentacji, zastrzeżeń nie wniesiono.

5. Rada Nadzorcza działała w 9-osobowych składach, ostatnio wybranym na kadencję 2022 -2025 na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 07.06-10.06.2022 roku. Składy osobowe Rady Nadzorczej wpisywano do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. Poddane analizie uchwały Rady Nadzorczej nie budziły zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym i były zgodne z jej kompetencjami ustawowymi i statutowymi. Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej była kompletna i prowadzona prawidłowo.

Rada Nadzorcza sporządzała coroczne sprawozdania z działalności i przedkładała je na Walnych Zgromadzeniach, które zatwierdzano. Ustawowy i statutowy obowiązek Rady Nadzorczej w zakresie kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni, był wykonywany.

6. Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz w 3-osobowych składach, wpisywanych do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. Zbadane uchwały podjęte przez Zarząd, były zgodne z jego uprawnieniami, wynikały z realizacji przepisów prawnych i dotyczyły bieżącej działalności Spółdzielni. Dokumentację pracy Zarządu była prowadzona chronologicznie i kompletnie. Walne Zgromadzenia udzielały absolutoria Członkom Zarządu z wyjątkiem Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych za okres od 01.01.2022 r. do 30.11.2022 roku.

7. Średnioroczne ilości zatrudnienia pracowników kształtowały się kolejno: 36,44 etatów, 36,83 etatów, 35,46 etatów i były niższe w porównaniu do 2020 roku (38,61 etatów). Sposób prowadzenia akt osobowych był prawidłowy, teczki osobowe zawierały wszystkie wymagane dokumenty. Dokumentacja pracownicza była prawidłowo zabezpieczona przed zniszczeniem i kradzieżą.

8. Prawidłowo i kompletnie prowadzono dokumentację i rejestr członków Spółdzielni. Prowadzono także rejestr lokali mieszkalnych, dla których założono oddzielne księgi wieczyste.

9. Spółdzielnia posiadała Politykę bezpieczeństwa danych osobowych przyjętą uchwałą nr 15/2019 z dnia 01.07.2019 roku Zarządu Spółdzielni. Dostosowano regulacje prawne w zakresie ochrony danych osobowych pracowników i członków spółdzielni, do przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.

10. Według stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia:

- zrzeszała 3 187 członków,
- zarządzała zasobami własnymi w postaci 1 322 lokali mieszkalnych, 47 lokali użytkowych i 8 garaży,
- posiadała grunty własne o powierzchni 8,2722 ha i w wieczystym użytkowaniu 13,5959 ha,

- wykonywała zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność (na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych), w stosunku do właścicieli 1 726 lokali mieszkalnych (stanowiących 56,6 % ich ogółu) i właścicieli 3 lokali użytkowych.

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych będących we władaniu Spółdzielni wynosiła

159 066,15 m² (w tym w zarządzie powierzonym 87 977,04 m²).

11. Wskaźniki zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wynosiły kolejno: 4,7%, 4,7% i 4,6% w stosunku do rocznych wymiarów opłat i były niższe w porównaniu do 2020 r. (5,9%). Wskaźniki zaległości w opłatach za lokale użytkowe wynosiły kolejno: 22,3%, 20,0% i 14,3% i były wyższe w latach 2021-2022 w porównaniu do 2020 r. (19,1%), z tendencją malejącą od 2023 roku.

12. Odpisy i inne zwiększenia funduszu remontowego wyniosły 12 680 549,38 zł, na realizację potrzeb remontowych wydatkowano 14 027 022,28 zł a według stanu na dzień 31.12.2023 r. ujemne saldo funduszu remontowego razem wynosiło 812 476,87 złotych. Prowadzono ewidencję analityczną wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

13. Książki obiektów budowlanych dla budynków mieszkalnych zawierały aktualne wpisy z dokonanych przeglądów rocznych i pięcioletnich obiektów budowlanych (przeprowadzanych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane) oraz zawierały wpisy wykonanych remontów. Książki obiektów budowlanych przechowywano w sposób staranny wraz z protokołami z przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, przewodów wentylacyjno-dymowych i ogólnobudowlanych.

14. Podstawę działalności Spółdzielni stanowiły zatwierdzane przez Radę Nadzorczą roczne plany ekonomiczno-finansowe. Sporządzano dla każdej wyodrębnionej nieruchomości plany remontów, będące elementami składowymi ogólnych planów ekonomiczno-finansowych. Informacje Zarządu z realizacji planów kosztów, przychodów i wyników z działalności, omawiano na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

15. Z całokształtu działalności uzyskano dodatni wynik finansowy netto w wysokości 836 920,09 zł, w tym:

a) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi uzyskano niedobór przychodów do poniesionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 548 137,95 zł. Narastająco na dzień 31.12.2023 r. niedobór wynosił 574 234,10 złotych. Roczne różnice między kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, ewidencjonowano na „rozliczeniach międzyokresowych kosztów” do rozliczenia w kolejnym roku.

b) z własnej działalności gospodarczej uzyskano zysk netto w wysokości 1 385 058,04 złotych. Roczne kwoty zysków netto według uchwał Walnych Zgromadzeń przeznaczano: na

zwiększenie funduszu remontowego, zwiększenie funduszu zasobowego, wykonanie wiat śmietnikowych, działalność społeczno-oświatową.

16. Corocznie uzyskiwane wielkości wskaźników ekonomicznych (płynności finansowej, pokrycia zobowiązań środkami pieniężnymi, ogólnego zadłużenia, pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym, spływu należności), świadczyły o posiadaniu przez Spółdzielnię płynności finansowej oraz stabilnej sytuacji majątkowej.

17. Ze środków pieniężnych gromadzonych na lokatach bankowych i z egzekwowania odsetek za zwłokę w regulowaniu należnych opłat za użytkowanie lokali, uzyskano przychody finansowe w wysokości 530 672,70 złotych.

18. Roczne sprawozdania finansowe były sprawdzane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej w sposób uproszczony, a protokoły i wyniki badań przyjmowano uchwałami Rady Nadzorczej. Sprawozdania finansowe zatwierdzano na Walnych Zgromadzeniach i przekazywano w terminach ustawowych do urzędu skarbowego i Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców.

19. Badając wybrane metodą losową dowody księgowe stwierdzono, że były sprawdzane pod względem merytorycznym, rachunkowym, formalnym i akceptowane do zapłaty. Ich kontrola wewnętrzna była prawidłowa.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego wystąpienia po lustracyjnego, Związek nie formułuje wniosków polustracyjnych.

Przedstawiając powyższe na podstawie art. 93 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze, ocena i wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

inż. Feliks Kamienik

