

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLE

45-075 Opole
ul. Krakowska 37/603
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

PO/ 493 /20

Opole, dnia 17 listopada 2020r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni
Mieszkaniowej „Gądów”
ul. Na Ostatnim Groszu 24
54-207 Wrocław**

Na podstawie zawartej umowy nr 1/L/2020 z dnia 22.06.2020r. oraz art. 91 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 01.10 - 30.10.2020r. lustrację pełną całokształtu działalności Spółdzielni za okres 01.01.2017r. - 31.12.2019r. Przedmiotem lustracji objęto następujące zagadnienia:

- realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń z kontroli zewnętrznych przeprowadzanych przez uprawnione podmioty,
- podstawy prawne i zakres działania,
- organizacja i działalność organów samorządowych,
- organizacja wewnętrzna i zatrudnienie,
- zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa,
- stan prawny gruntów,
- rachunkowość i finanse.

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 roku 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 inne wewnętrzne akty normatywne, dokumentacja z pracy organów

samorządowych, dokumentacja pracownicza, dokumenty członkowskie, dokumentacja gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokumentacja dotycząca robót remontowych, dokumenty finansowo-księgowe oraz pozostała dokumentacja dotycząca zagadnień objętych zakresem merytorycznym 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 za okres 01.01.2014r. - 31.12.2016 r. została przeprowadzona w dniach 02.11.2017r. - 29.11.2017r. przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Opolu. Ocenę działalności Spółdzielni zawarto w wystąpieniu polustracyjnym nr PO/924/17 z dnia 27.12.2017 r., wydając do realizacji 5 wniosków polustracyjnych. Z ustaleń lustracji wynika że wnioski realizowano.

Z wynikami lustracji i wnioskami zapoznano Członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 16.06.2018 r., które przyjęło do realizacji uchwałę nr 12/2018. Zarząd Spółdzielni w piśmie z dnia 25.06.2019 r. poinformował tut. Związek o stanie realizacji wniosków polustracyjnych. Powyższe czynności spełniły obowiązek informacyjny zawarty w art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.

W badanym okresie według ewidencji prowadzonej w książce kontroli, Spółdzielnia nie była poddawana kontrolom zewnętrznym prowadzonym przez uprawnione podmioty.

W okresie objętym lustracją:

- 1) w Spółdzielni obowiązywał tekst jednolity Statutu wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców w dniu 10.08.2016 r. Uchwałą nr 9 z dnia 16.06.2018 r. Walnego Zgromadzenia przyjęto nowy Statut, który wpisano do sądowego rejestru przedsiębiorców w dniu 20.08.2018 r.

Spółdzielnia wykonała obowiązek dokonania zmian w Statucie (art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze) i złożenia ich w ciągu 12 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców;

- 2) Spółdzielnia posiadała szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy, instrukcje), które zawierały podstawowe zagadnienia normujące zasady prawne funkcjonowania Spółdzielni w realizacji jej zadań gospodarczych. Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz regulaminy i instrukcje uchwalone przez Zarząd, dostosowywano sukcesywnie do obowiązujących przepisów prawnych, Statutu i potrzeb gospodarczych Spółdzielni.
- 3) odbyły się trzy Walne Zgromadzenia które prawidłowo zwoływał Zarząd Spółdzielni w ustawowych terminach. Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach była niska i wynosiła kolejno: 5,92%, 2,94% i 2,14% ogółu osób uprawnionych. Podjęte przez Walne Zgromadzenia uchwały były zgodne z wyłącznymi właściwościami ustawowymi i statutowymi tego organu. Dokumentację Walnych Zgromadzeń stanowiącą protokoły, sprawozdania, opinie, podjęte uchwały - prowadzono kompletnie, odpowiednio zabezpieczano i przechowywano;
- 4) Rada Nadzorcza działała w 9-osobowych składach wybranych przez Walne Zgromadzenia w dniu 28.06.2014 r. i 24.06.2017 r. Składy osobowe Rady były wpisywane do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były zgodne z kompetencjami ustawowymi i statutowymi. Dokumentację z działalności Rady prowadzono prawidłowo i kompletnie oraz przechowywano w twardych oprawach w siedzibie Spółdzielni.
Sporządzane przez Radę Nadzorczą sprawozdania z działalności, były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia. Ustawowy i statutowy obowiązek Rady Nadzorczej w nadzorze i kontroli nad działalnością Spółdzielni, był wykonywany;
- 5) 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. Dokumentacja czynności Zarządu była kompletna, prowadzona chronologicznie i w sposób uporządkowany przechowywana w siedzibie Spółdzielni. Walne Zgromadzenia corocznie zatwierdzały sprawozdania Zarządu z działalności i udzielały absolutoria Członkom Zarządu;
- 6) średnioroczne ilości zatrudnienia pracowników ulegały corocznie zmniejszeniom i wynosiły kolejno: 38,58 etatów, 36,29 etatów i 35,91 etatów. W stosunku do 2016 r. poziom zatrudnienia uległ zmniejszeniu o 6,04 etatu.
Dokumentację osobową pracowników Spółdzielni prowadzono kompletnie

i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 07.04.2017 r., w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika;

7) dotychczasowe zasady ochrony danych osobowych zawarte w *regulaminie ochrony danych osobowych* z dnia 19 marca 2014 r., dostosowano do przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych. Zawarto umowę na świadczenie usług inspektora danych osobowych, upoważniono osobę do przetwarzania danych osobowych oraz przeszkolono pracowników w zakresie stosowania przepisów obowiązujących od 25.05.2018 r.;

8) według stanu na 31.12.2019 roku Spółdzielnia zrzeszała 3 218 Członków i zarządzała zasobami własnymi w postaci:

- 2 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- 1 895 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa,
- 6 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie umów najmu,
- 27 lokali użytkowych, w tym jeden użytkowany na podstawie spółdzielczego prawa i 26 na podstawie umów najmu.

Spółdzielnia wykonywała zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność, w stosunku do właścicieli 748 lokali mieszkalnych stanowiących 28,2 % ich ogólnej liczby. Powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni wraz z zarządem powierzonym wynosiła 134 490 m². We władaniu Spółdzielnia posiadała grunty o powierzchni 24,5621 ha, w tym własne 10,959 ha i w wieczystym użytkowaniu 13,6031 ha.;

9) wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne ulegały corocznie zmniejszeniom i wynosiły kolejno: 5,22%, 3,62% i 3,37% w stosunku do rocznych wysokości opłat.

Wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe wynosiły kolejno: 9,98%, 10,0% i 3,8% w stosunku do rocznych wysokości opłat.

Na opłaty sądowe i zaliczki komornicze obejmujące windykację należności z tytułu opłat za lokale wydatkowano 89 306,22 zł, uzyskując ich zwrot w wyniku egzekucji w wysokości 78 802,17 zł;

10) odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych i użytkowych oraz inne zwiększenia wyniosły 9 326 337,97 zł a na realizację potrzeb remontowych

wydatkowano 8 318 834,47 zł. Na 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiadała dodatni stan funduszu remontowego razem w wysokości 1 182 553,11 zł.

Wskutek analizy wybranej losowo dokumentacji przetargowej dotyczącej remontów finansowanych z funduszu remontowego stwierdzono, że dokumentację prowadzono kompletnie, a czynności związane z wyborem wykonawców robót i ich odbiorem, prowadzono zgodnie z *regulaminem zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom*.

Ewidencję analityczną wpływów i wydatków z funduszu remontowego prowadzono odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, co spełniało wymogi zawarte w art. 4 ust. 4¹ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;

11) według wpisów do przedłożonych ksiąg obiektów budowlanych i dokumentacji stwierdzono, że Spółdzielnia dokonywała terminowo okresowych rocznych i pięcioletnich kontroli, zgodnie z art. 62 ust. 1-2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

12) z całokształtu działalności Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 4 104 136,67 zł, do którego zalicza się:

- a) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi - uzyskano nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji nieruchomości razem w wysokości 1 014 229,89 złotych. Różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, ewidencjonowano prawidłowo na „rozliczeniach międzyokresowych” do rozliczenia w roku następnym. Wysokość stawek opłat eksploatacyjnych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, ustalano dla poszczególnych nieruchomości. Na dzień 31.12.2019 roku Spółdzielnia posiadała narastająco nadwyżkę przychodów do poniesionych kosztów eksploatacji nieruchomości w wysokości razem 195 706,41 zł,
- b) wynik z pozostałej działalności gospodarczej - uzyskano zysk netto w wysokości 3 089 906,78 złotych. Roczne kwoty zysków netto na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń przeznaczano:
 - na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni,
 - stanowiące pożytki i inne przychody z części wspólnych nieruchomości, na zwiększenie przychodów tych nieruchomości do pokrycia wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem,
 - na zasilenie funduszu remontowego;

13) z gromadzenia wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych oraz wskutek egzekucji zaległych opłat za użytkowanie lokali, uzyskano przychody finansowe (odsetki) w wysokości 457 602,41 zł;

14) poziom uzyskanych wskaźników finansowych: płynności finansowej, pokrycia zobowiązań środkami pieniężnymi, ogólnego zadłużenia, pokrycia majątku trwałego funduszami własnymi, rotacji należności - świadczył o stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni;

15) roczne sprawozdania finansowe sporządzano w terminach ustawowych. Roczne sprawozdanie finansowe za 2017 r. poddano sprawdzeniu przez biegłego rewidenta a sprawozdania za lata 2017 - 2018 podlegały sprawdzeniu przez Komisję Rewizyjną. Wyniki ze sprawdzenia sprawozdań były przyjmowane uchwałami Rady Nadzorczej.

Roczne sprawozdania finansowe zatwierdzano uchwałami Walnych Zgromadzeń i składano w terminach ustawowych do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców i Urzędu Skarbowego we Wrocławiu-Fabryczna;

16) w zakresie prowadzenia rachunkowości Spółdzielnia posiadała *politykę rachunkowości, zakładowy plan kont, regulamin gospodarki finansowej, instrukcję obiegu dokumentów* oraz inne wymagane regulaminy i instrukcje. W wyniku sprawdzenia wybranych metodą losową dokumentów księgowych stwierdzono, że były sprawdzone pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym oraz zatwierdzone do wypłaty przez jedną osobę upoważnioną. Zweryfikowane faktury nie posiadały dwóch podpisów przy ich zatwierdzeniu do zapłaty. Według § 42 pkt. 1 Statutu, oświadczenia woli za Spółdzielnię winni składać łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu.

Także sprawdzone metodą losową raporty kasowe sporządzano prawidłowo, dowody kasowe sprawdzano pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym przed wykonaniem operacji oraz zatwierdzano przez osoby upoważnione.

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

1. Opracować i przyjąć nowy *regulamin organizacyjny oraz strukturę organizacyjną* dostosowaną do faktycznych potrzeb Spółdzielni, z uwzględnieniem stanu zatrudnienia pracowników.

2. Zaktualizować *instrukcję obiegu dokumentów*.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej winne być ewidencjonowane na rzecz każdej nieruchomości w wysokości faktycznie przez nie uzyskanej. Stanowią one podstawę do pokrywania wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Nie są one elementem zysku z własnej działalności gospodarczej i nie podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie.
4. Przeprowadzić aktualizację postanowień *polityki rachunkowości i regulaminu gospodarki finansowej* do przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 8 maja 2018 r. poz. 845) oraz Komunikatu nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz. Urz. Min. Fin. z dnia 1 grudnia 2015 poz. 81).

Przedstawiając powyższe wnioski 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, wnioski z przeprowadzonej lustracji winne być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
inż. Feliks Kamzeńik