

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

PO/ 888 /23

Opole, dnia 6 grudnia 2023r.

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

Zgodnie z umową nr 2/L/2023 z dnia 11 lipca 2023 r. oraz na podstawie art. 91 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 23.10 - 24.11.2023 r. lustrację pełną całokształtu działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2020 r. do 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-księgowe 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 (tj. Dz.U.2021 poz. 648) - poddawania się przynajmniej raz na trzy lata lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Poprzednia lustracja działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2017r. do 31.12.2019 r. została przeprowadzona przez tutejszy Związek w dniach 01.10 - 30.10.2020 r. Ocenę działalności Spółdzielni zawarto w wystąpieniu polustracyjnym nr PO/793/20 z dnia 17.11.2020 r. wydając do realizacji cztery wnioski polustracyjne, które wykonano.

Z wynikami lustracji i wnioskami zapoznano Członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 23.09.2021 r., które przyjęło uchwałą nr 9/2021. Zarząd Spółdzielni pismem nr L.dz. NN/726/22 z dnia 14.09.2022 r. poinformował Związek o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych. Powyższe czynności spełniły obowiązek informacyjny określony w art. 93 § 1b i § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

W okresie objętym lustracją:

- 1) w Spółdzielni przeprowadzono kontrolę przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych we Wrocławiu Wydział Kontroli Płatników Składek, w dniach 22.03 - 31.03.2022 r. w zakresie: prawidłowości i rzetelność obliczania, potrącania i opłacania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu, prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe, wystawiania zaświadczeń lub zgłaszanie danych do celów ubezpieczeń społecznych - w okresie od stycznia 2018 r. do grudnia 2018 r. oraz dodatkowo osobę fizyczną w lutym 2020 r. Spółdzielnia nie wniosła pisemnych zastrzeżeń do ustaleń zawartych w protokole kontroli, a ZUS nie wydał decyzji w zakresie i trybie określonym w art. 82 ustawy z dnia 13 października 1998 roku o systemie ubezpieczeń społecznych;

- 2) działalność Spółdzielni regulował Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni uchwałą nr 9/2018 z dnia 16.06.2018 r., zarejestrowany w dniu 20.08.2018 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorstw. Treść Statutu zawiera obowiązujące zmiany określone w art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, reguluje zadania, strukturę organizacyjną i sposób realizacji wytyczonych celów Spółdzielni i jest dostosowany do ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze i innych obowiązujących przepisów prawnych;
- 3) Spółdzielnia posiadała szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy, instrukcje), które sukcesywnie dostosowano do obowiązujących przepisów prawnych, statutu i potrzeb gospodarczych Spółdzielni;
- 4) w związku z wprowadzeniem od dnia 20.03.2020 r. stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, Zarząd Spółdzielni wspólnie z Radą Nadzorczą na podstawie art. 36 § 9 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, zarządził podjęcie przez Członków Spółdzielni określonych uchwał głosowaniem na piśmie. Głosowanie na piśmie odbyło się:
 - 24.09.2020 r. w którym na 3 205 Członków uczestniczyło 72 osób tj. 2,27 % ogółu,
 - 23.09.2021 r. w którym na 3 186 Członków uczestniczyło 115 osób t.j. 3,61 % ogółu,
 - 30.06.2022 r. w którym na 3 178 Członków uczestniczyło 61 osób t.j. 1,92 % ogółu.Podjęte przez Walne Zgromadzenia uchwały na piśmie były zgodne z kompetencjami statutowymi i ustawowymi tego organu. Lustracja nie wnosi uwag do dokumentacji dotyczącej Walnych Zgromadzeń, którą prowadzono kompletnie i właściwie przechowywano;
- 5) Rada Nadzorcza wybrana w dniu 24.06.2017 r. działała w 9-osobowym składzie do dnia wyboru nowego składu w dniu 03.06.2023 roku. W związku z ogłoszeniem w kraju stanu epidemii 3-letnia kadencja Rady Nadzorczej została z mocy prawa przedłużona. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były zgodne z jej kompetencjami statutowymi i ustawowymi. Prowadzona dokumentacja działalności Rady Nadzorczej była kompletna i przechowywana w sposób uporządkowany w siedzibie Spółdzielni.
Sporządzane przez Radę Nadzorczą sprawozdanie z działalności nie były przedkładane na Walnych Zgromadzeniach Członków do zatwierdzenia. Rada

Nadzorcza realizowała statutowy obowiązek sprawowania kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni;

- 6) Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni w 2-osobowym składzie, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców. Podjęte przez Zarząd uchwały były zgodne z kompetencjami statutowymi tego organu. Dokumentację z prac Zarządu prowadzono poprawnie. Sprawozdania z działalności Zarządu były corocznie przyjmowane przez Radę Nadzorczą;
- 7) średnioroczne ilości zatrudnienia pracowników wynosiły kolejno: 35,70 etatów, 34,74 etatów i 33,94 etatów (w 2019 r. 35,91 etatów). Akta osobowe i dokumentację pracowniczą prowadzono starannie, przejrzystie i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej;
- 8) Spółdzielnia posiadała Politykę Bezpieczeństwa Ochrony Danych Osobowych dostosowując ochronę danych osobowych pracowników i członków Spółdzielni do ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (RODO);
- 9) według stanu na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia:
 - zrzeszała 3162 członków,
 - zarządzała zasobami własnymi w postaci 1863 lokali mieszkalnych i 27 lokali użytkowych,
 - posiadała grunty własne o powierzchni 10,96 ha i w wieczystym użytkowaniu 13,60 ha,
 - wykonywała zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność, w stosunku do właścicieli 788 lokali mieszkalnych (29,7 % ich ogółu).

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych będąca we władaniu Spółdzielni wraz z zarządem powierzonym, wynosiła 134 243,93 m²;
- 10) wskaźniki zaległości w opłatach za lokale mieszkalne kształtowały się kolejno: 3,53 %, 2,97 % i 3,20 % rocznych wymiarów opłat i były wyższe w porównaniu do 2019 r. (ostatniego roku objętego poprzednią lustracją) 1,67 %.
- Wskaźniki zaległości w opłatach za lokale użytkowe kształtowały się kolejno: 2,96%, 2,44 % i 3,11% rocznych wymiarów opłat i były zbliżone do poziomu z 2019 r. 2,47 %;
- 11) odpisy i inne zwiększenia funduszu remontowego nieruchomości i mienia Spółdzielni wyniosły 7 342 897,85 zł a na realizację zaspokajania potrzeb

techniczno-remontowych wydatkowano 8 527 193,74 zł. Na 31.12.2022 r. ujemne saldo funduszu remontowego wynosiło razem 1 742,58 zł. Działalność remontową prowadzono na podstawie rocznych planów remontów sporządzanych dla każdej nieruchomości. Ewidencja analityczna spełniała wymogi zawarte w art. 4 ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i była prowadzona odrębnie dla każdej nieruchomości, z uwzględnieniem wszystkich wpływów i wydatków.

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 przetargów na udzielenie zamówienia na roboty budowlane, usługi i dostawy, a dokumentację prowadzono prawidłowo i kompletnie;

- 12) w wyniku zbadania wybranych metodą losową ksiąg obiektów budowlanych stwierdzono, że prowadzono je prawidłowo a okresowych przeglądów i kontroli stanów technicznych obiektów budowlanych dokonywano prawidłowo zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 13) z całokształtu działalności Spółdzielnia wypracowała dodatni wynik finansowy w wysokości 4.902.270,92 zł w skład którego wchodziły wyniki:
 - z gospodarki zasobami mieszkaniowymi: uzyskano nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości razem 1 769 983,63 zł. Według stanu na 31.12.2022 r. nadwyżka ta wynosiła razem 959 269,06 złotych. Różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, ewidencjonowano na „rozliczeniach międzyokresowych” do rozliczenia w roku następnym,
 - z własnej działalności gospodarczej: uzyskano zysk netto w wysokości 3 132 287,29 zł. Roczne kwoty zysków netto na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń dzielono: na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni, na zwiększenie funduszu remontowego w zakresie obciążającym Członków, jako pożytki wspólne z nieruchomości przeznaczano na przychody poszczególnych nieruchomości;
- 14) poziom corocznie uzyskiwanych wskaźników finansowych (płynności finansowej, pokrycia zobowiązań środkami pieniężnymi, ogólnego zadłużenia, pokrycia

majątku trwałego funduszami własnymi, spływu należności), świadczył o utrzymaniu stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni;

15) z lokowania wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych i z egzekucji zaległych opłat za użytkowanie lokali, uzyskano przychody finansowe w wysokości 137 945,81 zł;

16) w terminach ustawowych sporządzano roczne sprawozdania finansowe, które nie podlegały ustawowemu obowiązkowi badania przez firmy audytorskie. Sprawozdania po sprawdzeniu przez Komisję Rewizyjną, były przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałami nr 4/2021 z dnia 25.05.2021 r. i nr 3/2022 z dnia 30.05.2022 r.

Sprawozdania finansowego za rok 2022 nie przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej. Roczne sprawozdania finansowe za lata 2020-2022 zatwierdzono uchwałami Walnych Zgromadzeń i przekazano do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców i urzędu skarbowego;

17) ewidencje 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 one sprawdzane pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym oraz zaakceptowane przez osoby upoważnione. Także sprawdzone metodą losową raporty kasowe były prawidłowo wypełnione i opisane.

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

1. Zaktualizować postanowienia regulaminu gospodarki finansowej dotyczące udziałów i wpisowego do postanowień art. 1 ust. 8 i 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2021 poz. 1208).
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej nie stanowią elementu zysku podlegającego podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków. Według art. 5 ust. 1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Winne być one ewidencjonowane w „rozliczeniach

międzyokresowych” na rzecz każdej nieruchomości w takiej wysokości, w jakiej zostały w niej wypracowane i służyć pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej w zależności od potrzeb w roku następnym.

3. Dostosować prezentację danych w rocznym sprawozdaniu finansowym do uchwały nr 7/2015 z dnia 20 października 2015 roku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz. Urz. Min Fin z dnia 1 grudnia 2015 r. poz.81).
4. Przeprowadzać inwentaryzacje składników majątkowych Spółdzielni na podstawie art. 26 i art. 27 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz.U.2023 poz.120). Wyniki inwentaryzacji winne być zatwierdzane przez Zarząd Spółdzielni.
5. Stany „należności” i „zobowiązań” w rocznym sprawozdaniu finansowym Spółdzielni należy wykazywać w kwotach rzeczywistych w szyku rozwartym.

Przedstawiając powyższe, na podstawie art. 93 § 4 i art. 93 § 1b ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze:

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

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

inż. Feliks Kamienik