

# REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

45-075 Opole

tel. (77) 453-72-32

ul. Krakowska 37/502  
e-mail: [rzrsmop@wp.pl](mailto:rzrsmop@wp.pl)  
[rzrsm@tlen.pl](mailto:rzrsm@tlen.pl)

tel. fax.(77) 441 -76- 43  
tel. kom. 602 493 976

Opole dnia 17 grudnia 2021 roku

*NC  
28.12.21 Boko*  
Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Grodkowie

wpł. dn. 28.12.21 L.dz. 2056/21

PO/157/2021

Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
ul. Chrobrego 5  
49-200 Grodków

Zgodnie z umową nr 16/L/2021 z dnia 30.09.2021 roku oraz na podstawie art. 91-93 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2020 poz. 275 ze zm.), Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 18.10-30.11.2021 roku lustrację pełną działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 roku. 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 członkowsko- mieszkaniowe.
- 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 stanowią: 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 merytorycznie 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 latach 2015-2017, została przeprowadzona przez tut. Związek w dniach 17.09-15.10.2018 roku. W wystąpieniu polustracyjnym nr PO/698/18 z dnia 26.10.2018 roku zawierającym ocenę działalności Spółdzielni, nie sformułowano wniosków polustracyjnych.

Wystąpienie polustracyjne przyjęto uchwałą nr 2/2019 z dnia 30.05.2019 roku Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

#### **W okresie objętym lustracją:**

1. Spółdzielnia została poddana kontroli przez:

- Powiatowy Urząd Pracy w Brzegu w dniu 23.10.2019 roku przeprowadził monitoring prac interwencyjnych poprzez sprawdzenie warunków dotrzymania umowy nr UMPI/19/0048/FP. Nie wydano zaleceń.

- Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Brzegu w okresie 22.06.2018-21.07.2020 roku w zakresie oceny stanu sanitarnego placów zabaw. Nie wniesiono uwag i zastrzeżeń.

2. Spółdzielnia prowadziła postępowania sądowe w stosunku do osób zalegających z opłatami za użytkowanie lokali mieszkalnych, uzyskując 27 prawomocnych nakazów zapłaty na łączną kwotę 90 978,61 zł, z której spłacono 80 217,19 złotych.

3. Działalność Spółdzielni regulował Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 14/2012 z dnia 26.05.2012 roku, ze zmianami uchwalonymi w latach 2016-2017. Uchwałą nr 9/2018 z dnia 26.06.2018 r. Walne Zgromadzenie dokonano zmian Statutu, które zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców w dniu 28.03.2019 roku.

Postanowienia Statutu są zgodne z ustawą z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z innymi

obowiązującymi przepisami prawnymi.

4. Spółdzielnia posiadała szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy, instrukcje), zawierające podstawowe zagadnienia i zasady funkcjonowania wynikające ze Statutu oraz innych obowiązujących przepisów prawnych.

5. Odbyły się dwa Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które prawidłowo zwoływał Zarząd Spółdzielni w ustawowych terminach (nie zwoływano Walnych Zgromadzeń w latach 2020-2021 z powodu ograniczeń związanych ze zwalczaniem COVID-19).

Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach była niska i wynosiła 2,9 % i 2,19% ogółu osób uprawnionych. Podjęte przez Walne Zgromadzenia uchwały były podjęte prawidłowo i zgodne z kompetencjami statutowymi. Dokumentację ze zwoływania, przebiegu i dokumentowania obrad prowadzono kompletnie i prawidłowo przechowywano.

6. Rada Nadzorcza działała w 7-osobowym składzie wybranym w dniu 13.06.2017 roku. Składy osobowe Rady wpisywano do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były zgodne ze statutowymi kompetencjami i zostały właściwie udokumentowane. Dokumentację z działalności Rady prowadzono kompletnie, przejrzysto i przechowywano w sposób uporządkowany.

Roczne sprawozdanie z działalności Rady za 2018 rok zatwierdzano na Walnym Zgromadzeniu w dniu 30.05.2019 roku.

7. Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni w 3-osobowych składach, wpisywanych do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców.

Podjęte przez Zarząd uchwały były zgodne z kompetencjami statutowymi i nie budziły zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym. Dokumentację z prac Zarządu prowadzono kompletnie i właściwie przechowywano.

Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2018 r. zatwierdzono na Walnym Zgromadzeniu w dniu 30.05.2019 roku, udzielając także absolutorium Członkom Zarządu.

8. Średnioroczny poziom zatrudnienia pracowników kształtował się kolejno: 23,9 etaty, 24,3 etaty i 23,4 etaty. W porównaniu do poziomu z 2017 roku zatrudnienie zmniejszono o 0,6 etatu. Akta osobowe i dokumentację pracowniczą prowadzono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 roku w sprawie dokumentacji pracowniczej.

9. Posiadane regulacje w zakresie ochrony danych osobowych pracowników i członków Spółdzielni, dostosowano do przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych, wprowadzając w dniu 25.03.2019 r. *politykę ochrony danych osobowych*.

10. Według stanu na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia:

- zrzeszała 1 535 członków.

- zarządzała zasobami własnymi w postaci: 6 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa, 682 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa, 1 lokalu mieszkalnego na podstawie umowy najmu, 27 lokali użytkowych (2 na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa i 25 w najmie), 327 garaży (326 na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa i 1 w najmie).

- wykonywała zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność w stosunku do właścicieli 453 lokali mieszkalnych (stanowiących 39,7% ogółu).

- władała gruntami własnymi o powierzchni 9,89 ha.

Powierzchnia zasobów mieszkaniowych wraz z zarządem powierzonym wynosiła 66 501,94 m<sup>2</sup>.

11. Wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne kształtowały się kolejno: 1,78 %, 1,81 % i 1,57 % rocznych wymiarów opłat (za 2017 r. 2,9%).

Wskaźniki zaległości w opłatach za lokale użytkowe kształtowały się kolejno: w latach: 3,11 %, 4,26 i 3,48 % rocznych wymiarów opłat (za 2017 r. 5,6 %).

12. Odpisy na fundusz remontowy lokali mieszkalnych i części wspólnych oraz inne zwiększenia wyniosły 2 920 525,19 zł, a na zaspokajanie potrzeb techniczno- remontowych wydatkowano 3 728 938,96 zł. Na 31.12.2020 r. ujemny stan funduszu remontowego razem wynosił 295 307,95 złotych.

Remontów zasobów Spółdzielni dokonywano na podstawie rocznych planów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Do weryfikacji dokonanej weryfikacji dokumentów związanych ze sposobem wyboru wykonawców, zawierania i realizacji umów, odbioru i dokumentowania wykonanych prac - uwag nie wniesiono.

13. Stan techniczny i estetyczny budynków mieszkalnych, terenów przyległych i zieleni wynikający z dokonanego przeglądu, był należyty.

14. W wyniku badania wybranych metodą weryfikacji ksiąg obiektów budowlanych stwierdzono, że były prowadzone prawidłowo. Okresowych przeglądów i kontroli stanów technicznych obiektów budowlanych określonych w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, dokonywano terminowo.

15. Prowadzono odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje i rozliczanie przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków z funduszu remontowego.

16. Na całokształcie działalności Spółdzielni uzyskana dodatni wynik finansowy w wysokości 499 436,56 zł, w skład którego wchodziły wyniki:

a) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - uzyskano nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji razem w wysokości 6 507,47 zł. Narastająco na dzień 31.12.2020 r. nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości wspólnych wynosiła razem 320 027,47 złotych.

b) z własnej działalności gospodarczej - uzyskano zysk netto w wysokości 505 944,03 zł. Kwotę zysku za 2018 r. na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podzielono na: pożytki przysługujące poszczególnym nieruchomościom, pokrycie niedoboru kosztów eksploatacji nieruchomości, fundusz remontowy i fundusz zasobowy. Pozostaje do podziału kwota zysku wypracowanego za lata 2019-2020 w wysokości 356 415,17 złotych.

17. Poziom uzyskanych wskaźników finansowych: płynności I,II i III stopnia, ogólnego zadłużenia, pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym, spływu (rotacji) należności - świadczył o stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.

18. Roczne sprawozdanie finansowe sporządzano w terminach ustawowych, które po sprawdzeniu przez Komisję Rewizyjną przyjmowano uchwałami Rady Nadzorczej.

Roczne sprawozdanie finansowe za 2018 r. zatwierdzono na Walnym Zgromadzeniu w dniu 30.05.2019 roku. Zgłoszeń sprawozdań finansowych do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców oraz urzędu skarbowego, dokonywano w ustawowych terminach.

19. Podstawy ewidencji księgowej zdarzeń gospodarczych stanowił zakładowy plan kont, polityka (zasady) rachunkowości oraz inne wymagane regulaminy i instrukcje.

Badając metodą wrywkową dowody księgowe, nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie ich kontroli, dokumentowaniu, weryfikacji i kwalifikacji. Także badając dokumentację związaną z prowadzeniem obrotu kasowego, nie stwierdzono nieprawidłowości.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji i powyższej syntezie wyników badań lustracyjnych, Związek nie formułuje wniosków polustracyjnych.

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

z poważaniem  
PREZES ZARZĄDU

  
inż. Feliks Kamienik