

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

45-075 Opole
ul. Krakowska 37/603
e-mail: rzrsmop@wp.pl
rzrsm@tlen.pl

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Grodkowie

tel. (77) 453-72-32 – sekretariat
tel. fax.(77) 441 -76- 43
tel. kom. 602 493 976

wpł. dn. 05.11.18 L.dz. 1499/18

PO/ 698 /18

Opole, dnia 26 października 2018r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Chrobrego 5
49 - 200 G r o d k ó w**

Zgodnie ze zleceniem Zarządu Spółdzielni z dnia 25 stycznia 2018r. oraz na podstawie art. 91 - 93 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 17.09 - 15.10.2018r. lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2015r. do 31.12.2017r.

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;
- stan prawny gruntów;
- rachunkowość i finanse.

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień udzielonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności podstawę do ustaleń lustracyjnych stanowiły:

- statut i inne wewnętrzne akty normatywne;
- dokumentacja z prac organów samorządowych;
- dokumentacja pracownicza;
- dokumenty członkowskie;
- dokumentacja gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- dokumentacja dotycząca robót remontowych;
- dokumenty finansowo – księgowe;
- pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zawarto w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną część. 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 za lata 2012 - 2014 została przeprowadzona przez tut. Związek w dniach 1 czerwca do 30 czerwca 2015r. Ocena działalności Spółdzielni wraz z 4 wnioskami do realizacji, została zawarta w liście polustracyjnym nr PO/664/15 z dnia 08.07.2015r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni obradujące w dniu 21.05.2016 roku uchwałą nr 1/2016 przyjęło protokół z lustracji i wnioski polustracyjne.

Z ustaleń lustracji wynika, że wnioski z poprzedniej lustracji zrealizowano, bądź realizowane są w bieżącej działalności, o czym Spółdzielnia poinformowała tut. Związek pismem N/881/2015 z dnia 29.12.2015r.

Obowiązki informacyjne zawarte w art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, polegające na przekazywaniu podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych, były wykonywane.

W badanym okresie Spółdzielnia została poddana kontroli przez:

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Opolu w dniach 01 - 14.14.2015r. w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono;
- Powiatowy Urząd Pracy w Brzegu w dniu 04.11.2016r. w zakresie realizacji umów stażowych oraz dotrzymywania warunków umownych. W wyniku kontroli zaleceń nie wydano.

W okresie objętym lustracją:

- 1) działalność Spółdzielni regulował Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 14/2012 z dnia 26 maja 2012r. ze zmianami dokonanymi uchwałami nr 11/2016 z dnia 20.05.2016 i 10/2017 z dnia 13.06.2017r. Statut oraz jego zmiany były rejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców - ostatni wpis z dnia 21.09.2017r. Treść Statutu jest dostosowana do wymogów zawartych w ustawie z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze i ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 2) Spółdzielnia posiadała szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy, instrukcje), których obowiązek posiadania wynika z postanowień Statutu. Zostały one uchwalone przez kompetentne organy a ich postanowienia dostosowano do ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3) odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Zostały one prawidłowo zwołane przez Zarząd Spółdzielni z częstotliwością, w ustawowych terminach i w sposób zgodny z wymogami Statutu. Frekwencja na zebraniach była niska i wynosiła kolejno 5,59 %, 5,08 % i 8,47 % ogółu osób uprawnionych. Uchwały Walnych Zgromadzeń pod względem kompetencyjnym i prawnym, podejmowano prawidłowo. Prowadzona dokumentacja ze zwoływania, przebiegu i dokumentowaniu obrad, jest kompletna, przejrzysta i przechowywana w sposób uporządkowany.
- 4) Rada Nadzorcza pracowała w składzie 7 - osobowym. Ostatnie wybory przeprowadzono w dniu 13.06.2017r. Składy osobowe Rady Nadzorczej były wpisywane do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców - ostatni

wpis z dnia 21.09.2017 roku. Podjęte przez Radę uchwały dotyczyły spraw wynikających z kompetencji tego organu określonych w Statucie i zostały właściwie udokumentowane. Organizacja pracy Rady, częstotliwość posiedzeń i ich tematyka, była zgodna z wymogami Statutu i regulaminu. Natomiast powołane przez Radę Komisja Rewizyjna i Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, nie realizowały w pełni ustalonych planów pracy. Dokumentacja pracy Rady jest przejrzysta, kompletna i przechowywana w sposób uporządkowany. Skuteczność Rady Nadzorczej w kontroli i nadzorze nad działalnością Spółdzielni była zachowana, o czym świadczą także podjęte uchwały Walnych Zgromadzeń Członków zatwierdzające coroczne sprawozdania z działalności tego organu.

- 5) Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz w trzyosobowym składzie, który był wpisywany do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. Z dokumentacji pracy tego organu wynika, że podjęte uchwały mieściły się w jego kompetencjach i nie budziły zastrzeżeń pod względem formalno - prawnym. Dokumentacja jest kompletna i właściwie prowadzona. Sprawozdania z działalności Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia Członków, które udzielało także Członkom tego organu absolutorium.
- 6) średnioroczne stany zatrudnienia pracowników wynosiły kolejno: 24,5; 24,5 i 24,0 etatów. Akta osobowe pracowników prowadzono prawidłowo, kompletnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 7) prowadzono rejestry członków (art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze) oraz lokali dla których założono oddzielne księgi wieczyste (art. 17/6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Dokumentację członkowską prowadzono i przechowywano prawidłowo.
- 8) na dzień 31.12.2017 roku Spółdzielnia zrzeszała 1544 członków i zarządzała wyłącznie zasobami własnymi w postaci:
 - 8 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa;
 - 686 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa;
 - jednego lokalu mieszkalnego na podstawie umowy najmu;

- 27 lokali użytkowych (w tym 2 użytkowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa i 25 użytkowanych na podstawie umów najmu);
- 326 garaży (w tym 324 użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa i 2 użytkowane na podstawie umów najmu). Spółdzielnia wykonywała także zarząd powierzony stanowiącymi współwłasność Spółdzielni (na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) w stosunku do właścicieli 447 lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia posiadała grunty własne o powierzchni 10,8434 ha w tym własne 8,8533 ha i będące w wieczystym użytkowaniu o powierzchni 1,9901 ha.

- 9) wskaźniki zaległości opłat za lokale mieszkalne kształtowały się kolejno na niskim poziomie: 2,6 %, 2,8 % i 2,9 % w stosunku do rocznych wymiarów wymaganych opłat. Wskaźniki zaległości opłat za lokale użytkowe kształtowały się na poziomie 3,8 %, 3,9 % i 5,6 % rocznych wymiarów opłat.
- 10) podstawę działalności Spółdzielni stanowiły opracowywane przez Zarząd i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą roczne plany ekonomiczno - finansowe, których stopień realizacji analizowano i oceniano w ramach planowanych posiedzeń Rady.
- 11) na całokształcie działalności Spółdzielnia wypracowała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 321 700,71 zł, w skład którego wchodził wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (uzyskano niedobór przychodów do kosztów w wysokości 119 075,70 zł) i z pozostałej działalności gospodarczej (uzyskano zysk netto w wysokości 440 776,41 zł). Uzyskiwane niedobory przychodów do kosztów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub nadwyżki przychodów nad kosztami, przenoszono do rozliczenia w roku następnym. Natomiast kwoty zysków netto przeznaczano na pokrycie niedoborów przychodów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, na fundusz remontowy i funduszu zasobowy.
- 12) z wolnych środków finansowych deponowanych na terminowych lokatach bankowych oraz z egzekwowania należnych odsetek za zwłokę w regulowaniu należności wobec Spółdzielni z tytułu opłat, uzyskano przychody finansowe w wysokości 125 926,46 zł.

- 13) odpisy i inne zwiększenia funduszu remontowego wyniosły 3 494 166,11 zł, a na realizację potrzeb remontowych wydatkowano 3 194 221,91 zł. Na dzień 31.12.2017r. Spółdzielnia posiadała fundusz remontowy w wysokości 10 914,70 zł. Remontów zasobów Spółdzielni dokonywano na podstawie rocznych planów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
- Do wyrywkowo dokonanej weryfikacji dokumentów związanych ze sposobem doboru wykonawców usług remontowych, zawierania i realizacji umów, odbioru i dokumentowania wykonanych prac - uwag nie wniesiono.
- 14) stan techniczny i estetyczny budynków mieszkalnych, terenów przyległych i zieleni wynikający z dokonanego podczas lustracji przeglądu, był należyty.
- 15) z dokonanego wyrywkowo przeglądu książek obiektów budowlanych wynika, że prowadzono je prawidłowo. Okresowe przeglądy i kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych (których obowiązek przeprowadzania zawarto w art. 62 ustawy Prawo budowlane), były wykonywane terminowo przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
- 16) prowadzono odrębnie dla każdej wydzielonej nieruchomości ewidencje i rozliczanie przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków z funduszu remontowego.
- 17) terminowo i prawidłowo sporządzano roczne sprawozdania finansowe, które po sprawdzeniu przez biegłego księgowego, biegłego rewidenta oraz Komisję Rewizyjną, przyjmowała Rada Nadzorcza przedmiotowymi uchwałami. Zatwierdzeń rocznych sprawozdań finansowych dokonywano uchwałami podejmowanymi przez Walne Zgromadzenia Członków.
- Roczne sprawozdania finansowe składano w ustawowych terminach do Krajowego Rejestru Sądowego i Urzędu Skarbowego w Brzegu.
- 18) podstawy ewidencji finansowej zdarzeń gospodarczych w Spółdzielni stanowił zakładowy plan kont, regulamin zasad (polityki) rachunkowości, regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz ustanawiania prawa odrębnej własności a także inne wymagane regulaminy i instrukcje.
- Badając metodą wyrykową dowody księgowe, nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie kontroli, dokumentowaniu, weryfikacji i kwalifikacji zdarzeń gospodarczych. Dokumentacja księgowa jest archiwizowana w sposób uporządkowany i odpowiednio zabezpieczona.
- Także badając dokumentację związaną z prowadzeniem obrotu kasowego,

sporządzaniem raportów kasowych wraz z dowodami źródłowymi - nie stwierdzono nieprawidłowości.

- 19) stabilna sytuacja finansowa Spółdzielni umożliwia bieżące regulowanie zobowiązań wobec dostawców robót i usług oraz zobowiązań o charakterze publiczno - prawnym.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji i powyższej skrótovej syntezy wyników badań lustracyjnych, Związek nie formułuje wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
inż. Feliks Kozienik