

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

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/ 690 /18

Opole, dnia 19 października 2018r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Prudniku

Data wpływu 24 PAZ 2018

L. dz. N 1 RV 17 7 9 15

Skierowano 11.10.2018

Termin realizacji:

.....

**Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni
Mieszkaniowej
ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 1a
48 - 200 Prudnik**

Zgodnie ze zleceniem Zarządu Spółdzielni nr W/6/2018 z dnia 02.01.2018r. oraz na podstawie art. 91 - 93 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, Regionalny Związek Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 10.09 - 05.10.2018r. 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 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 oraz wyjaśnień udzielonych przez

pracowników Spółdzielni.

W szczególności podstawę do ustaleń lustracyjnych stanowią:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne;
- dokumentacja i uchwały organów samorządowych;
- dokumenty pracownicze;
- dokumenty członkowskie;
- dokumentacja gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- dokumentacja dotycząca przeprowadzonych robót remontowych;
- dokumenty finansowo – księgowo;
- pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zawarto w protokóle 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 28.09.2015 - 30.10.2015r. Ocena działalności Spółdzielni wraz z dwoma wnioskami do realizacji, została zawarta w liście polustracyjnym nr PO/991/15 z dnia 24.11.2015r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni obradujące w częściach w dniach 21.06 - 25.06.2016r., uchwałą nr 7/2016 przyjęło informację z realizacji wniosków polustracyjnych. Z ustaleń lustracji wynika, że przedstawione wnioski polustracyjne realizowano. 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 w Spółdzielnia została poddana kontroli przez:

- Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S A Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych w Opolu w dniach 21.09.2015r., 20.09.2016r. i 01.09.2017r. w zakresie poprawności sporządzania oświadczeń o kwotach wpłat

wnoszonych przez członków na spłaty kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowego prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu tych kredytów. W wyniku kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Opolu w dniach 25.11 - 03.12.2015r. w zakresie: prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek do których pobierania upoważniony jest zakład pracy oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego, ustalenia uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłat tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu, prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe oraz wystawiania zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych. W wyniku kontroli stwierdzono drobne uchybienia w naliczaniu składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne, które skorygowano.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Prudniku w dniu 19.02.2015r. i 09.02.2016r. w zakresie spełniania ogólnych wymogów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz stosowania w pracy substancji chemicznych i ich mieszania. Nakazano przeprowadzenie pomiarów środowiskowych z zakresu substancji chemicznych na stanowiskach pracy malarzy, które wykonano. - Powiatową Stację Sanitarno - Epidemiologiczną w Prudniku w dniach 09.03.2017r. i 30.03.2017r. w zakresie kontroli warunków pracy i wypełniania obowiązków wynikających z oceny ryzyka zawodowego oraz wykonania wiosennej akcji deratyzacyjnej zasobów mieszkaniowych. Nie stwierdzono nieprawidłowości.

W okresie objętym lustracją:

- 1) działalność Spółdzielni normował Statut zatwierdzony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni uchwałami nr 1/2007 i 2/2007 z dnia 30.11.2007r., ze zmianami dokonywanymi przez Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni w latach 2009 - 2017 - ostatnia zmiana na podstawie uchwały nr.12/2017 z dnia 6 - 10 czerwca 2017r. Statut oraz jego zmiany były rejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców - ostatni wpis w dniu 21.08.2017 roku. Treść Statutu jest dostosowana do wymogów zawartych w ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo

spółdzielcze i ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

- 2) Spółdzielnia posiadała szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy, instrukcje) co do których pod względem ich zgodności z aktualnymi przepisami prawnymi oraz prawidłowości i kompetencyjności uchwalenia - uwag nie wniesiono.
- 3) odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni w częściach. 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 5,0 %, 6,73 % i 2,57 % ogółu osób uprawnionych. Uchwały Walnych Zgromadzeń pod względem kompetencyjnym i prawnym, podejmowano prawidłowo. Prowadzona dokumentacja ze zwoływania, przebiegu i dokumentowaniu obrad, jest kompletna i prawidłowo przechowywana.
- 4) Rada Nadzorcza od dnia 15.06.2013r. pracowała w składzie 11 – osobowym, a od dnia 25.06.2016r. w składzie 9 - osobowym. Składy osobowe Rady Nadzorczej były wpisywane do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców.
Podjęte przez Radę uchwały dotyczyły spraw wynikających z kompetencji tego organu określonymi w Statucie i zostały właściwie udokumentowane. Organizacja pracy Rady, częstotliwość posiedzeń i ich tematyka, była zgodna z wymogami Statutu i regulaminu. Także dokumentacja pracy Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Technicznej Rady Nadzorczej jest kompletna i prawidłowo przechowywana.
Skuteczność Rady Nadzorczej w kontroli i nadzorze nad działalnością Spółdzielni była prawidłowa, 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 dwuosobowym składzie, który był wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. Od dnia 01.04.1996r. na Pełnomocnika Zarządu powołano Główną Księgową udzielając pełnomocnictwa w sprawach finansowo - księgowych. Z dokumentacji pracy tego organu wynika, że podjęte uchwały mieściły się w jego kompetencjach. Dokumentacja jest przejrzysta, kompletna, właściwie uporządkowana i przechowywana. Sprawozdania z działalności

Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia Członków, które udzielało także Członkom Zarządu absolutorium.

- 6) średnioroczne poziomy zatrudnienia pracowników wynosiły kolejno: 40,08; 40,73 i 39,83 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). Dokumentacja członkowska jest prowadzona i przechowywana prawidłowo.
- 8) według stanu na 31.12.2017 roku Spółdzielnia zrzeszała 3105 członków i zarządzała wyłącznie zasobami własnymi w postaci: - 56 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa, - 1358 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa, - jednego lokalu mieszkalnego w najmie, - 2 lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego, - 47 lokali użytkowych w tym 4 lokale użytkowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa i 43 lokale użytkowane na podstawie umów najmu, - 11 garaży w tym 3 garaże użytkowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa i 8 garaży użytkowanych 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 1631 lokali mieszkalnych, 3 lokali użytkowych i 7 garaży. Spółdzielnia posiadała grunty własne o powierzchni 8,8062 ha i będące w wieczystym użytkowaniu o powierzchni 13,6333 ha.
- 9) wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne ulegały corocznie zmniejszaniu i wynosiły kolejno 10,9 %; 9,2 % i 8,6 % w stosunku do rocznych wymiarów opłat. Także wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe ulegały corocznie zmniejszaniu i wynosiły kolejno: 19,8 %; 17,5 % i 16,9 %.
- 10) podstawę działalności Spółdzielni stanowiły opracowywane i zatwierdzane przez Radę Nadzorczą roczne plany finansowo - gospodarcze, których stopień realizacji analizowano i oceniano na bieżąco.
- 11) na całokształcie działalności Spółdzielnia wypracowała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 1 553 579,89 złotych, w skład którego wchodził wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi - uzyskano niedobór przychodów nad kosztami w wysokości 404 541,50 zł oraz z pozostałej działalności gospodarczej

- uzyskano zysk netto w wysokości 1 958 121,39 złotych. Corocznie uzyskiwane niedobory przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przenoszono do rozliczenia w roku następnym. Natomiast kwoty zysków netto przeznaczano na zasilenie funduszu zasobowego, na pokrycie kosztów utrzymania wspólnego mienia, na fundusz remontowy, na dofinansowanie działalności społeczno - oświatowej oraz na doposażenie placów zabaw w urządzeniu zabawowo - rekreacyjne.

- 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 672 302,24 złotych. Spółdzielnia posiada także do wykorzystania prawa majątkowe w postaci świadectw efektywności energetycznej (białe certyfikaty) o wartości 123 295 zł.
- 13) Spółdzielnia posiadała 31 lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytów mieszkaniowych wraz ze skapitalizowanymi odsetkami. Wskaźniki zaległości opłat według normatywu ulegały corocznie zmniejszaniu w wynosiły kolejno 13,18 %; 9,37 % i 3,39 %.
- 14) odpisy i inne zwiększenia funduszu remontowego wyniosły 10 466 248,64 zł, a na realizację potrzeb remontowych wydatkowano 11 050 711,46 złotych. Na dzień 31.12.2017r. Spółdzielnia posiadała dodatni stan funduszu remontowego w wysokości 279 557,59 zł.
Do wrywkowo dokonanej weryfikacji dokumentów związanych ze sposobem doboru i zlecenia wykonawcom zewnętrznym usług remontowych, zawierania i realizacji umów oraz odbioru i dokumentowania wykonanych prac - uwag nie wniesiono.
- 15) dokonana wrywkowa analiza zapisów w ksiązkach obiektów budowlanych potwierdziła prawidłowość ich prowadzenia. Okresowe przeglądy i kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych (których obowiązek przeprowadzania określono w art. 62 ustawy Prawo budowlane), były wykonywane terminowo. Dokumentacja jest kompletna i prawidłowo przechowywana.
- 16) prowadzono odrębnie dla każdej wydzielonej nieruchomości ewidencje i rozliczanie przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków z funduszu remontowego.

- 17) terminowo sporządzano roczne sprawozdania finansowe, które podlegały sprawdzeniu przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej. Przyjęć protokółów Komisji Rewizyjnej dokonywała Rada Nadzorcza przedmiotowymi uchwałami. Zatwierdzeń rocznych sprawozdań finansowych dokonywano uchwałami podejmowanymi przez Walne Zgromadzenia Członków.
Roczne sprawozdania finansowe składano w terminach ustawowych do Krajowego Rejestru Sądowego i Urzędu Skarbowego w Prudniku.
- 18) podstawy normatywnej gospodarki finansowej Spółdzielni stanowiła polityka zasad rachunkowości, zakładowy plan kont oraz inne wymagane regulaminy i instrukcje.
Badając metodą wrywkową dowody księgowe, nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie kontroli, dokumentowaniu, weryfikacji i kwalifikacji zdarzeń gospodarczych. Dokumentacja księgowa jest prawidłowo archiwizowana, uporządkowana i odpowiednio zabezpieczona. Także badając dokumentację związaną z prowadzeniem gospodarki kasowej, sporządzaniem raportów kasowych oraz obrotem i zabezpieczaniem środków pieniężnych - nie stwierdzono nieprawidłowości.
- 19) mienie Spółdzielni było corocznie ubezpieczane od ognia i innych zdarzeń losowych, od odpowiedzialności cywilnej związanej z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami, od kradzieży z włamaniem oraz rabunku i sprzętu elektronicznego.
- 20) dokonywano corocznych inwentaryzacji mienia Spółdzielni w ustawowych terminach obejmujące materiały w magazynie, środki trwałe, gotówkę w kasie, wyposażenie a także należności, środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz inne aktywa i pasywa będące składnikami bilansu.

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

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

inż. Feliks Kamienik