

Data wpływu 16.07.2021 ✓
L. ds. P/1184/2021
Bak
U-TRV

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

Opole dnia 13 lipca 2021r.

PO/135/2021

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

Zgodnie z umową nr 7/L/2021 z dnia 27.04.2021 r. oraz na podstawie art. 91-93 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz.U.2020 poz. 275 ze zm.), Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 07.06-05.07.2021 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,
- działalność społeczna, kulturalna i oświatowa,
- 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 merytorycznie związane z zakresem 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 określonego 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 10.09-05.10.2018 roku. W wystąpieniu polustracyjnym nr PO/690/18 z dnia 19.10.2018 r. zawierającym ocenę działalności Spółdzielni, nie wydano do realizacji wniosków polustracyjnych. Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 04.06-08.06.2019 roku, uchwałą nr 7/2019 przyjęto do wiadomości treść wystąpienia polustracyjnego.

W okresie objętym lustracją:

1. Spółdzielnia była poddawana kontrolom przez uprawnione podmioty zewnętrzne:

- w dniu 07.03.2018 r. przez Departament Audytu Środków Publicznych Wydział Terenowy w Opolu, w zakresie dofinansowania zakupu towarów i usług na rozpoczęcie działalności gospodarczej przez osobę bezrobotną. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.

- w dniach 13.03.2018 r., 12.03.2019 r., 31.10.2019 r. i 19.08.2020 r. przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Prudniku w zakresie: warunków pracy i wypełniania przez pracodawców obowiązków wynikających z oceny ryzyka zawodowego, wykonania jesiennej akcji deratyzacyjnej w zasobach mieszkaniowych, przestrzegania określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.

- w dniach 07.06.2018 r. 12.10.2018 r. przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych w Opolu, w zakresie poprawności sporządzania oświadczeń dotyczących wpłat wniesionych przez lokatorów na spłaty kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń z tego tytułu. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.

- w dniu 08.11.2019 r. przez Opolski Wojewódzki Inspektor Ochrony Roślin i Nasiennictwa w Opolu, w zakresie stosowania środków ochrony roślin z uwzględnieniem realizacji zasad integrowanej ochrony roślin. Nie stwierdzono stosowania środków ochrony roślin.

- w dniach 06.02-14.02.2020 r. przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników

Składek w Opolu w zakresie: prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne i innych składek oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego, ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i ich wypłacania, prawidłowości i terminowości opracowania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe, wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych. Ustalenia kontroli zawierały drobne uchybienia w naliczeniu składek na ubezpieczenie społeczne i ubezpieczenie zdrowotne w okresie od maja 2015 roku do grudnia 2018 roku, które skorygowano.

2. działalność Spółdzielni normował Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni uchwałami nr 1-2/2007 z dnia 30.11.2007 roku, ze zmianami wprowadzonymi przez Walne Zgromadzenia Członków w latach 2017-2020 (ostatnia zmiana według uchwał nr 10/2020 i nr 11/2020 z dnia 03.09.2020 roku). Statut i jego zmiany rejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców (ostatni wpis z dnia 14.12.2020 roku).

Ustalenia Statutu dostosowano do wymogów określonych w ustawie z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze, ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz potrzeb Spółdzielni.

3. Spółdzielnia posiadała szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy, instrukcje), co do których pod względem zgodności z aktualnymi przepisami prawnymi oraz prawidłowości i kompetencyjności uchwalenia, uwag nie wniesiono.

4. odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni w częściach, które prawidłowo zwoływał Zarząd Spółdzielni w ustawowych terminach (ostatnie w dniach 27-29.08.2020 roku). Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach była niska i wynosiła kolejno: 2,04%, 4,26 % i 1,44% ogółu osób uprawnionych.

Uchwały Walnych Zgromadzeń pod względem kompetencyjnym i prawnym podjęto prawidłowo. Dokumentację ze zwoływania, przebiegu i dokumentowania obrad prowadzono kompletnie i prawidłowo przechowywano.

5. Rada Nadzorcza działała w 9-osobowych składach, ostatnio wybranym w dniach 04-08.06.2019 roku. Składy osobowe Rady rejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały obejmowały sprawy wynikające z jej kompetencji ustawowych i statutowych oraz zostały właściwie udokumentowane. Dokumentację z działalności Rady prowadzono kompletnie i przechowywano w sposób uporządkowany.

Skuteczność Rady Nadzorczej w kontroli i nadzorze nad działalnością Spółdzielni, była prawidłowa. Sporządzane przez Radę Nadzorczą coroczne sprawozdania z działalności, były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia.

6. Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni w dwuosobowym składzie i z ustanowionym Pełnomocnikiem zatrudnionym na stanowisku Głównej Księgowej. Skład osobowy Zarządu zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze przedsiębiorców.

Podjęte przez Zarząd uchwały mieściły się w kompetencjach statutowych i regulaminowych. Dokumentacja z czynności Zarządu była prowadzona przejrzysto, kompletnie oraz właściwie uporządkowana i przechowywana.

Sprawozdania z działalności Spółdzielni były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia Członków, które udzielały także absolutoria poszczególnym Członkom Zarządu.

7. średnioroczny poziom zatrudnienia pracowników wynosił kolejno: 39,12 etatów, 38,84 etatów i 38,61 etatów i był niższy do poziomu z 2017 roku (39,83 etatów). Akta osobowe pracowników prowadzono prawidłowo, kompletnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. ochronę danych osobowych prowadzono na podstawie *regulaminu ochrony danych osobowych* z dnia 09.01.2013 roku, wprowadzonej *polityki bezpieczeństwa danych osobowych* i *instrukcji zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych* - dostosowując do ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.

9. według stanu na 31.12.2020 roku Spółdzielnia:

- zrzeszała 3 222 członków,
- zarządzała zasobami własnymi w postaci: 1 356 lokali mieszkalnych, 47 lokali użytkowych, 11 garaży i 507 miejsc postojowych,
- wykonywała zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność jako zarząd powierzony, w stosunku do właścicieli 1 692 lokali mieszkalnych (stanowiących 55,5 % ich ogólnej liczby), właścicieli 3 lokali użytkowych i właścicieli 7 garaży.

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych będących we władaniu Spółdzielni wynosiła 159 117,02 m², a powierzchnia gruntów o uregulowanym stanie prawnym wynosiła 32,8794 ha.

10. wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne kształtowały się kolejno: 8,8%, 7,2% i 5,9% rocznych wymiarów opłat i ulegały zmniejszaniu w porównaniu do poziomu z 2017 roku (8,6%).

Wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe kształtowały się kolejno: 18,3%, 18,1% i 19,1% rocznych wymiarów opłat i corocznie wzrastały w porównaniu do poziomu z 2017 roku (16,9%).

Na zaległości zagrożone dużym stopniem prawdopodobieństwa ich zapłaty, na podstawie art. 35b-c ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, tworzono i rozwiązywano odpisy aktualizujące, których wysokość na 31.12.2020 roku wynosiła 913 360,44 złotych.

11. odpisy i inne zwiększenia funduszu remontowego wyniosły 11 429 391,08 zł, a na potrzeby związane z zaspokajaniem potrzeb techniczno-remontowych wydatkowano 11 174 952,64 złotych. Na dzień 31.12.2020 roku stan funduszu remontowego nieruchomości razem wyniósł 533 996,03

złotych. Prowadzono ewidencje i rozliczanie przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków z funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, spełniając obowiązek określony w art. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

W wyniku analizy wybranej metodą losową dokumentacji związanej z przetargami na roboty remontowo-budowlane, umowami, odbiorem prac oraz faktur stwierdzono, że czynności przetargowe prowadzono zgodnie z obowiązującym regulaminem, zawarte umowy zabezpieczały interesy Spółdzielni, nadzór inwestorski prowadzili inspektorzy nadzoru a wystawiane faktury po protokólnym odbiorze robót, zatwierdzały kompetentne osoby.

12. w wyniku analizy wybranych metodą losową księzek obiektów budowlanych oraz przedstawionej dokumentów stwierdzono, że Spółdzielnia przeprowadzała kontrole roczne i 5-letnie stanu technicznego budynków, okresowe kontrole instalacji i aparatów gazowych w lokalach mieszkalnych, okresowe kontrole przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznych - wykonując obowiązki określone w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

13. na działalność społeczną, kulturalną i oświatową prowadzoną w niewielkim zakresie dla dzieci w postaci zajęć w świetlicy, wydatkowano 8 033,66 złotych.

14. na całokształcie działalności Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 1 659 601,10 zł, w skład którego wchodziły:

a) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości-uzyskano nadwyżkę przychodów do poniesionych kosztów w wysokości 183 099,34 złotych. Prowadzono odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, wykonując obowiązek określony w art. 4¹ ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

b) wynik z własnej działalności gospodarczej-uzyskano zysk netto w wysokości 1 476 502,76 złotych. Roczne kwoty zysków na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń, przeznaczano na fundusz zasobowy, na wykonanie wiat śmietnikowych, na działalność społeczno-oświatową oraz fundusz remontowy.

15. poziom uzyskiwanych wskaźników finansowych: płynności I, II i III stopnia, ogólnego zadłużenia, pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym, silywu należności i spłaty zobowiązań - świadczył o posiadaniu pełnej płynności finansowej i prawidłowej struktury finansowania majątku Spółdzielni.

16. z gromadzenia wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych oraz wskutek egzekucji zaległych opłat za użytkowanie lokali, uzyskano przychody finansowe (odsetki) w wysokości 478 481,08 złotych.

17. w terminach ustawowych sporządzano roczne sprawozdania finansowe, które po sprawdzeniu przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej i przyjęciu jej protokołów przez Radę Nadzorczą,

przedstawiano na Walnych Zgromadzeniach, które zatwierdzano. Roczne sprawozdania finansowe przekazywano do Krajowego Rejestru Sądowego i Urzędu Skarbowego w Prudniku.

18. ewidencje zdarzeń gospodarczych prowadzono na podstawie polityki zasad rachunkowości, regulaminu gospodarki finansowej oraz pozostałych unormowań wewnętrznych.

Badając losowo wybrane dokumenty księgowe stwierdzono, że dokumenty źródłowe stanowiące podstawę ewidencji operacji gospodarczych, były kolejno numerowane, akceptowane przez osoby odpowiedzialne za ich kontrolę wewnętrzną, zawierały opisy stwierdzające ich kwalifikację, zadekretowane i zatwierdzone przez Główną Księgową i Członka Zarządu. Dowody źródłowe spełniały wymogi określone w art. 21- 22 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości.

Także po zbadaniu wybranych losowo dokumentów obrotu kasowego stwierdzono, że były one prawidłowo wypełnione, opisane, sprawdzone pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym oraz zatwierdzone przez kompetentne osoby.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego wystąpienia polustracyjnego, Związek pozytywnie ocenia działalność Spółdzielni i 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