

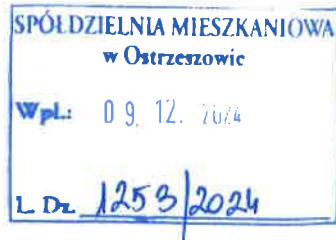
REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

45-075 Opole
ul. Krakowska 37/502

tel. (77) 453-72-32
tel. kom. 602 493 976
e-mail: rzrsm@tlen.pl

PO/ 908 /24

Opole, dnia 2 grudnia 2024r.



**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
Osiedle Zamkowe 15
63-500 Ostrzeszów**

Zgodnie z umową nr 16/L/2024 z dnia 25.09.2024 r. oraz na podstawie art. 91 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 15.10-29.11.2024 roku lustrację pełną działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 roku.

Przedmiotem lustracji objęto zagadnienia dotyczące: realizacji wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń z kontroli zewnętrznych przeprowadzanych przez uprawnione podmioty, podstawy prawnej i zakresu działania, organizacji i działalności organów samorządowych, organizacji wewnętrznej i zatrudnienia, zagadnień członkowskich, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki remontowej, działalności społecznej, oświatową i kulturalną, nieruchomości gruntowe, rachunkowości i finansów.

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 nie przestrzegała obowiązku zawartego w art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze-poddawania się przynajmniej raz na trzy lata lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Poprzednia lustracja działalności Spółdzielni w latach 2014-2016 została przeprowadzona w okresie od 17.09.2018 r. do 19.10.2018 roku, przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu. W wystąpieniu polustracyjnym PO/724/18 z dnia 13.11.2018 r. zawierającym ocenę działalności Spółdzielni, wydano do realizacji 7 wniosków polustracyjnych, przyjętych uchwałą nr 13/2019 r. z dnia 11 czerwca 2019 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Z ustaleń lustracji wynika że wniosków nie zrealizowano.

Zarząd Spółdzielni nie przekazał do Związku i nie przedstawiał Walnym Zgromadzeniom informacji o realizacji wniosków polustracyjnych, naruszając obowiązek informacyjny określony w art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.

W okresie objętym lustracją:

1. Spółdzielnia poddana była kontroli przez Komendę Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Ostrzeszowie w dniu 25.05.2021 r., w zakresie wyposażenia budynków mieszkalnych nr 13 i 14 Osiedle Zamkowe w przeciwpożarowe wyłączniki prądu. Z powodu ich braku zalecono uzupełnienie wyposażenia, które wykonano.

2. Działalność Spółdzielni regulował Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków odbyte w dniu 27 czerwca 2018 r. uchwałą nr 6/2018, zarejestrowany postanowieniem sądowym z dnia 30 października 2018 roku. Treść Statutu regulująca zadania, strukturę organizacyjną i sposób realizacji wytyczonych celów Spółdzielni, dostosowano do ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych obowiązujących przepisów prawnych.

3. Spółdzielnia posiadała szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy, instrukcje), zawierające podstawowe zagadnienia i zasady funkcjonowania oraz jej zarządzania, z których część zaktualizowano do obowiązujących przepisów prawnych.

Regulamin Zarządu z dnia 16.10.2010 r. przyjęty przez Zarząd Spółdzielni bezpodstawnie (kompetencja Rady Nadzorczej). Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni przyjęty uchwałą Zarządu 16/2019 z dnia 29 kwietnia 2019 r. bezpodstawnie (kompetencja Rady Nadzorczej) . Brak regulaminu organizacyjnego Spółdzielni. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

i ustalania opłat za używanie lokali, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/II/98 z dnia 19.10.1998 r. wymaga dostosowania do obowiązujących przepisów prawnych.

4. O odbyły się 3 Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które zwoływano z częstotliwością według ustawowych terminów oraz w sposób zgodny z postanowieniami Statutu. Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach była niska i wynosiła kolejno: 2,92 %, 5,09% i 3,08 % ogółu osób

uprawnionych. Kontrola dokumentacji Walnych Zgromadzeń nie wykazała nieprawidłowości w przebiegu obrad, dokumentowaniu i uchybień kompetencyjnych w podjętych uchwałach. Dokumentację z odbytych Walnych Zgromadzeń prowadzono kompletnie i starannie oraz przechowywano w sposób uporządkowany w siedzibie Spółdzielni.

5. Rada Nadzorcza działała w składach 9-osobowych, ostatnio wybranym w dniu 28 czerwca 2022 roku Składy osobowe Rady Nadzorczej wpisywano do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały dotyczyły spraw wynikających z kompetencji statutowych tego organu. Sporządzane przez Radę Nadzorczą coroczne sprawozdania z działalności, były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia.

Do dokumentacji prac Rady oraz kompletności, prawidłowości w prowadzeniu i sposobu przechowywania, uwag nie wniesiono.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę dotyczącą rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni na mieszkanie, co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Jednostką rozliczeniową jest m²—powierzchni użytkowej lokalu. Uchwały Rady Nadzorczej nr 9/2020 z dnia 29.04.2020 r. i nr 15/2022 z dnia 28.06.2022 roku nie były zaopiniowane przez radcę prawnego i nie zgodne z zapisami w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/II/98 z dnia 19.10.1998 roku.

6. Zarząd Spółdzielni wykonywał powierzone obowiązki w składzie 2-osobowym, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. Podjęte przez Zarząd uchwały były zgodne ze statutowymi jego kompetencjami. Dokumentację pracy Zarządu odpowiednio uporządkowaną, przechowywano w siedzibie Spółdzielni. Sprawozdania z działalności Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia, które udzielały także absolutoria Członkom Zarządu.

7. Przeciętne zatrudnienie pracowników kształtowało się kolejno: 8,09 etatów, 9 etatów i 9,07 etatów. Akta pracownicze prowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. Dostosowano posiadane regulacje prawne w zakresie ochrony danych osobowych pracowników i członków spółdzielni, do ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.

9. Prowadzono rejestr członków Spółdzielni oraz rejestr lokali dla których założono oddzielne księgi wieczyste. Dokumentację członkowską prowadzono i zabezpieczano prawidłowo.

10. Według stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia:

- zrzeszała 1362 członków,
- zarządzała zasobami własnymi w postaci 709 lokali mieszkalnych, 4 lokali użytkowych, 120 garaży i 370 miejsc postojowych,
- posiadała grunty własne o powierzchni 4,1780 ha i w wieczystym użytkowaniu o powierzchni 4,0487 ha,
- wykonywała zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność (na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych), w stosunku do właścicieli 412 lokali mieszkalnych (stanowiących 36,7 % ich ogółu) i właścicieli 65 garaży. Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych będących we władaniu Spółdzielni wynosiła 59 748,90 m².

11. Wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne kształtowały się kolejno: 7,93 %, 8,52 % i 7,10 % rocznych wymiarów opłat. Wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe kształtowały się kolejno: 0,08 %, 6,52 % i 0,70 % rocznych wymiarów opłat.

12. Zawarte umowy z kontrahentami o dostawy usług komunalnych oraz z innymi wykonawcami, zabezpieczały interesy Spółdzielni.

13. Z całokształtu działalności uzyskano dodatni wynik finansowy w wysokości 446 243,65 zł w tym:

a) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi uzyskano nadwyżkę przychodów do kosztów w wysokości 71 833,62 złotych,

b) zysk netto z własnej działalności gospodarczej w kwocie 374 410,03 złotych. Roczne kwoty zysków netto na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń przeznaczano na zwiększenie funduszu zasobowego, zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości, dofinansowanie funduszu remontowego specjalnego.

14. Poziom uzyskiwanych wskaźników płynności finansowej i ogólnego zadłużenia, mieścił się w przedziałach świadczących o posiadaniu przez Spółdzielnię płynności finansowej.

15. Z naliczeń odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych i pozostałych zwiększeń uzyskano 3 505 689,22 zł, a wydatkowano na potrzeby remontowe 3 948 950,57 złotych. Narastająco na dzień 31.12.2023 r. dodatnie saldo funduszu remontowego razem wynosiło 45 756,29 złotych.

Prowadzono oddzielne ewidencje i rozliczanie przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków z funduszu remontowego dla każdej nieruchomości, spełniając obowiązek określony w art.4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych

16. Utrzymywano należyty stan techniczny i estetyczno-porządkowy zasobów mieszkaniowych.

17. W wyniku badania wszystkich ksiąg obiektów budowlanych stwierdzono, że przeprowadzano terminowo okresowe przeglądy i kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych, wykonując obowiązki określone w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

18. Terminowo sporządzano roczne sprawozdania finansowe, które po sprawdzeniu przez Radę Nadzorczą zatwierdzały Walne Zgromadzenia Członków. Także terminowo roczne sprawozdania finansowe przekazywano do Krajowego Rejestru Sądowego. Należy zaznaczyć, że roczne sprawozdania finansowe nie uwzględniały zaleceń wynikających z uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z 20 października 2015 roku.

19. Ewidencję finansową zdarzeń gospodarczych prowadzono na podstawie przyjętej zasady (polityki) rachunkowości, regulaminu zasad gospodarki finansowej oraz regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali. Badając metodą wrywkową dowody księgowe, nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie dokumentowania i kontroli operacji gospodarczych.

20. Stabilny poziom sytuacji finansowej Spółdzielni umożliwiał bieżące regulowanie zobowiązań publiczno-prawnych oraz wobec dostawców usług i wykonawców robót.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego wystąpienia polustracyjnego, Związek przedstawia Organom Samorządowym Spółdzielni do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. opracować i zatwierdzić regulamin organizacyjny Spółdzielni oraz regulamin Zarządu.

2. dokonać aktualizacji do obowiązujących przepisów prawnych regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali oraz regulamin gospodarki finansowej.

3. roczne sprawozdania finansowe sporządzać zgodnie z zaleceniami zawartymi w Komunikacie nr 3 Ministra Finansów z dnia 1 grudnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz. Urz. Min. Fin. z dnia 1 grudnia 2015 r. poz. 81).

4. zwiększyć skuteczność prowadzonych czynności windykacyjnych zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, które według stanu na dzień 31.12.2023 r. wynosiły 456 170,82 zł i stanowiły 7,10 % rocznych wymiarów opłat.

5. rozliczać koszty zarządu na poszczególne rodzaje działalności według struktury przychodów na podstawie art. 15 ust.2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

6. planować wielkość kosztów i ustalać opłaty za użytkowanie lokali zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

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

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
inż. Feliks Kamienik