

# 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

POI 528 /22

Opole, dnia 28 czerwca 2022r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„PIĘKNA” w Nysie  
Wpłynęło dnia... 01.07.2022  
L. dz. .... 1704

Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„PIĘKNA”  
ul. Mariacka 4  
48-300 Nysa

Zgodnie z umową nr 4/L/2022 z dnia 20.04.2022 r. 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 04.05 - 10.06.2022 r. lustrację pełną działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2019 roku do 31.12.2021r. 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, na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz 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 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 badaniu lustracyjnemu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Poprzednia lustracja działalności Spółdzielni w okresie 01.02.2016 r. - 31.12.2018 r., została przeprowadzona przez Związek Lustracyjny Spółdzielni Pracy w Warszawie Delegatura we Wrocławiu w dniach 14.03 - 12.04.2019 r. W wystąpieniu polustracyjnym z dnia 17.04.2019 r. stwierdzono, że działalność Spółdzielni w badanym okresie była prawidłowa i nie sformułowano wniosków polustracyjnych.

**W okresie objętym lustracją:**

- 1) Spółdzielnia nie była poddawana kontrolom przez uprawnione podmioty zewnętrzne;
- 2) obowiązywał Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni uchwałą nr 2/2019 z dnia 21.01.2019 r., wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. Ustalenia Statutu regulujące zadania, strukturę organizacyjną i sposoby realizacji zadań przez Spółdzielnię, dostosowano do przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i innych obowiązujących przepisów prawnych;
- 3) Spółdzielnia posiadała szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy i instrukcje), zawierające podstawowe zagadnienia i zasady funkcjonowania oraz zarządzania. Wymagana jest weryfikacja ich ustaleń (szczególnie z odległych dat uchwalenia) pod kątem aktualizacji do obowiązujących przepisów prawnych, Statutu i potrzeb Spółdzielni;
- 4) odbyły się dwa Walne Zgromadzenia w dniach 21.01.2019 r. i 03.06.2019 r., które zwołał Zarząd Spółdzielni w ustawowym terminie i w sposób zgodny



z postanowieniami Statutu. Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach była niska i wynosiła kolejno 6,16 % i 2,77 % ogółu osób uprawnionych. Do czynności związanych ze zwołaniem Walnych Zgromadzeń, przebiegu i udokumentowaniu obrad oraz kompetencyjności podjętych uchwał, uwag nie wniesiono. Nie zwoływano Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni w latach 2020 - 2021, powołując się na art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw;

- 5) Rada Nadzorcza działała w 5-cio i 6-osobowym składzie, ostatnio wybranym w dniu 03.06.2019 r. i wpisywanym do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były zgodne z kompetencjami statutowymi.

Dokumentację z czynności Rady prowadzono kompletnie, prawidłowo i przechowywano w siedzibie Spółdzielni. Sprawozdanie z działalności Rady w 2018 r. zatwierdzono na Walnym zgromadzeniu w dniu 03.06.2019 r.;

- 6) Zarząd Spółdzielni wykonywał powierzone obowiązki w 3-osobowym składzie, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. Podjęte przez Zarząd uchwały były zgodne ze statutowymi kompetencjami. Dokumentację z czynności Zarządu prowadzono prawidłowo i kompletnie. Sprawozdanie z działalności Zarządu w 2018 r. zatwierdzono na Walnym Zgromadzeniu w dniu 03.09.2019r., z udzieleniem absolutorium poszczególnym jego członkom;

- 7) zatrudnienie pracowników kształtowało się na poziomie 15 etatów i było zgodne z uchwaloną strukturą organizacyjną. Akta pracownicze prowadzono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej;

- 8) prowadzono w sposób prawidłowy rejestr członków oraz rejestr lokali dla których założono odrębne księgi wieczyste;

- 9) według stanu na 31.12.2021 roku Spółdzielnia:

- zrzeszała 625 członków,
- zarządzała zasobami własnymi w postaci 308 lokali mieszkalnych, 17 lokali użytkowych, 36 garaży i 102 miejscami postojowymi,
- wykonywała zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność jako zarząd powierzony, w stosunku do właścicieli 485 lokali

mieszkalnych (stanowiących 61,2 % ich ogółu),

- posiadała grunty o powierzchni 5,42 ha w tym: własne 1,49 ha, w wieczystym użytkowaniu 1,95 ha i władała gruntami będącymi w zarządzie powierzonym o powierzchni 1,98 ha.

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych będących we władaniu Spółdzielni wynosiła 45 367 m<sup>2</sup>.

W wyniku przeglądu estetyczno-porządkowego zasobów mieszkaniowych stwierdzono utrzymywanie należytego ich stanu, natomiast wykazane w załączniku nr 1 do protokołu lustracji usterki, należy ująć w planach remontów na przyszłe lata.

- 10) wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne kształtowały się kolejno: 4,85%, 5,58% i 5,85% rocznych wymiarów opłat i były niższe w porównaniu do poziomu z 2018 roku (6,71%).

Wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe kształtowały się kolejno: 4,98%, 6,16% i 7,37% rocznych wymiarów opłat i były wyższe w porównaniu do poziomu z 2018 roku (4,80%);

- 11) odpisy i inne zwiększenia funduszu remontowego wyniosły 2 938 818,36 zł, a na potrzeby związane z zaspokajaniem potrzeb techniczno-remontowych wydatkowano 3 519 755,58 zł. Na dzień 31.12.2021 r. saldo dodatnie funduszu remontowego razem wynosiło 14 291,10 zł.

Prowadzono ewidencje i rozliczanie przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków z funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, spełniając obowiązek określony w art. 4<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

W wyniku sprawdzenia dokumentacji związanej ze sposobem doboru wykonawców usług remontowych, zawartych umów i ich realizacji oraz odbioru prac stwierdzono, że czynności prowadzono zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami;

- 12) Spółdzielnia posiadała zawarte umowy na usługi komunalne i inne związane z potrzebami, które sporządzono prawidłowo z zabezpieczeniem jej interesów;

- 13) Spółdzielnia prowadziła książki obiektów budowlanych według obowiązujących przepisów, dokumentacja w tym zakresie była pełna i prowadzona prawidłowo. Dotyczy to również przeprowadzanych na podstawie art. 62 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego, rocznych oraz pięcioletnich przeglądów okresowych.;



- 14) prowadzono ewidencję gospodarki finansowej na podstawie przepisów prawnych i uregulowań wewnętrznych tj: *instrukcji obiegu dokumentów finansowo-księgowych, regulaminu gospodarki finansowej, zasad (polityki) rachunkowości oraz zakładowego planu kont*, które wymagają aktualizacji;
- 15) księgi rachunkowe prowadzono na podstawie programów komputerowych dostosowanych do potrzeb Spółdzielni. Dowody księgowe sprawdzano pod względem formalno - rachunkowym i zatwierdzano przez Główną Księgową i Prezesa Zarządu;
- 16) roczne plany ekonomiczno-finansowe oraz roczne sprawozdania finansowe uchwalano i zatwierdzano w ustawowym terminie przez uprawnione organy samorządowe i przekazywano do uprawnionych jednostek zewnętrznych.
- 17) z całokształtu działalności uzyskano dodatni wynik finansowy netto w wysokości 211 749,37 zł.

W bilansach oraz w rachunkach zysków i strat uzyskiwane wyniki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z własnej działalności gospodarczej, powinny być wykazywane zgodnie z zaleceniami ujętymi w Komunikacie nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu 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).

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

1. Przeprowadzić weryfikację ustaleń w przyjętych *regulaminach* ( szczególnie z odległych dat uchwalenia ), w zakresie aktualizacji do obowiązujących przepisów prawnych, Statutu i potrzeb Spółdzielni.
2. Podjąć działania w zakresie poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, wykazanych w protokole z selektywnego przeglądu zasobów.
3. Prowadzić nadal czynności windykacyjne w zakresie zaległości w opłatach za użytkowanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem zaległości w opłatach za lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe.

4. Rozważyć możliwość zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w celu akumulacji środków na finansowanie przyszłych koniecznych prac remontowych.
5. W rocznych sprawozdaniach finansowych wyniki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wyniki z własnej działalności gospodarczej, powinny być wykazywane zgodnie z zaleceniami ogłoszonymi w Komunikacie nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu 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 ).

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.

PREZES ZARZĄDU

*inż. Feliks Kamienik*