

# 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 403 /22

Opole dnia 10 maja 2022 r.

PT/PF/NO/RN/WZCz.

23. 05. 2022



Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie”  
ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10  
59-300 Lubin

Zgodnie z umową nr 1/L/2022 z dnia 24.01.2022 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 14.03 - 22.04.2022 r. lustrację pełną działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2021r. Przedmiotem lustracji objęto następujące zagadnienia:

- realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń z kontroli zewnętrznych uprawnionych podmiotów;
- podstawy prawne i zakres działania;
- organizacja i działalność organów samorządowych;
- organizacja wewnętrzna i zatrudnienie;
- zagadnienia członkowskie;
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi;
- gospodarka remontowa;
- nieruchomości gruntowe;
- rachunkowość i finanse.

Lustracja nie obejmowała badań rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ust.1 pkt.4 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-księgowo 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 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 w latach 2016-2018, została przeprowadzona przez tut. Związek w dniach 11.03 - 12.04.2019 r. W wystąpieniu polustracyjnym nr PO/403/19 z dnia 08.05.2019 r. zawierającym ocenę działalności Spółdzielni, wydano do realizacji 2 wnioski polustracyjne, które wykonano. Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 28.05.2019 roku, uchwałą nr 4/2019 przyjęto do wiadomości wystąpienie polustracyjne.

#### **W okresie objętym lustracją:**

1. Według ewidencji w książce kontroli, Spółdzielnia nie była poddawana kontrolom zewnętrznym przez uprawnione podmioty.
2. W Spółdzielni obowiązywał Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 17/2018 z dnia 22.05.2018 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 5/2019 z dnia 16.12.2019 r. i przyjęciem jednolitego jego tekstu, który wpisano do rejestru sądowego.

Ustalenia Statutu spełniały wymagania zawarte w art. 5 ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a także normowały funkcjonowanie Spółdzielni i prowadzenie działalności.

3. Spółdzielnia posiadała szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy, instrukcje), zawierające podstawowe zagadnienia normujące zasady prawne przy realizacji jej zadań statutowych i gospodarczych. Postanowienia



regulaminów i instrukcji dostosowywano sukcesywnie do obowiązujących przepisów prawnych, Statutu jak i potrzeb Spółdzielni.

4. Odbyły się dwa Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni bez podziału na części, które prawidłowo zwoływał Zarząd Spółdzielni w dniach 28.05.2019 r. i 16.12.2019 r. Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach była niska i wynosiła kolejno 0,9% i 0,7% 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.

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 8-osobowym składzie wybranym w dniu 22.05.2018 r., który zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców.

Nie wszystkie podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały obejmowały sprawy wynikające z jej kompetencji ustawowych, tj. nr:

- 8/IV/2019 z dnia 25.04.2019 r. i 9/II/2020 z dnia 19.02.2020 r. w sprawie zmiany i ustalenia wynagrodzenia głównego księgowego;
- 9/IV/2019 z dnia 25.04.2019 r., 15/IV/2020 z dnia 21.04.2020 r. i 16/IV/2021 z dnia 21.04.2021 r. w sprawie przyznania premii bilansowych dla głównego księgowego, podjęto na podstawie § 51 ust. 1 pkt. 28 Statutu.

Osoba zatrudniona na stanowisku Głównego Księgowego nie była powołana do składu osobowego Zarządu, stąd kompetencje w zakresie wyboru, zawarcia stosunku pracy oraz warunków wynagradzania Głównego Księgowego, należały do Zarządu Spółdzielni jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu Pracy. Zatem unormowanie zawarte w § 51 ust. 1 pkt. 28 Statutu wymaga zmiany. Dokumentację z działalności Rady prowadzono kompletnie, prawidłowo i przechowywano w siedzibie Spółdzielni. Rada Nadzorcza sporządzała coroczne sprawozdania z działalności. Sprawozdanie z działalności w 2018 r. zatwierdzono na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 28.05.2019 r.

6. Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni w 3-osobowym składzie, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze przedsiębiorców.

- Podjęte przez Zarząd uchwały były zgodne z kompetencjami określonymi w § 58 Statutu. Przedłożone na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28.05.2019 r. sprawozdanie z działalności za 2018r., przyjęto uchwałą nr 5/2018 oraz udzielono absolutorium Członkom Zarządu. Dokumentację z działalności Zarządu prowadzono prawidłowo, kompletnie i przechowywano w siedzibie Spółdzielni.
7. Działały dwie Rady Osiedli w składach 5-osobowych. Ich działalność mieściła się w zakresie określonym w § 68 Statutu. Dokumentacje z czynności Rad Osiedli prowadzono kompletnie i prawidłowo.
  8. Średnioroczne ilości zatrudnienia pracowników kształtowały się kolejno: 52,9 etatów, 52,9 etatów i 52,4 etatów i były zbliżone do poziomu z 2018 r. (52,1 etatów). Ewidencja akt osobowych i dokumentacja pracownicza, spełniała wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej.
  9. W zakresie zaszeregowania, wynagradzania i awansowania pracowników, obowiązywał *Zakładowy układ zbiorowy pracy* z dnia 28.09.1992 r., ze zmianami wprowadzonymi 19 protokołami dodatkowymi. Stanowiska wymienione w taryfikatorach kwalifikacyjnych dla pracowników na stanowiskach: robotniczych, nierobotniczych, w transporcie, obsłudze i dozorcze mienia, nie w pełni były dostosowane do stanowisk ustalanych w strukturach organizacyjnych Spółdzielni. Wymagane jest ujednoczenie stanowisk zawartych w wymienionych dokumentach oraz dostosowanie postanowień *zakładowego układu zbiorowego pracy* do bieżących potrzeb polityki kadrowej i funkcjonowania Spółdzielni.
  10. Ochronę danych osobowych prowadzono na podstawie przyjętej w dniu 16.05.2018 r. *Polityki ochrony danych*. Obsługę prawną z zakresu ochrony danych osobowych na podstawie umów zlecenia, prowadziła Kancelaria Radcy Prawnego w Ząbkach ul. Wiosenna 7/41.
  11. Według stanu na 31.12.2021r. Spółdzielnia: - zrzeszała 5 379 członków. - zarządzała zasobami własnymi w postaci 2 830 lokali mieszkalnych i 59 lokali użytkowych. - wykonywała zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność jako zarząd powierzony, w stosunku do właścicieli 2 478 lokali mieszkalnych (stanowiących 46,7 % ich ogółu) i właścicieli 6 lokali użytkowych. - posiadała grunty o powierzchni 14,22 ha (własne 8,51 ha, w wieczystym użytkowaniu 5,91 ha) oraz władała gruntami będącymi w zarządzie powierzonym



o powierzchni 7,29 ha.

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych będących we władaniu Spółdzielni wynosiła 276 956,25 m<sup>2</sup>.

12. Wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne kształtowały się kolejno: 4,45%, 4,60% i 4,48% rocznych wymiarów opłat i były niższe w porównaniu do poziomu z 2018 roku (4,64%). Wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe kształtowały się kolejno: 7,94%, 7,92% i 8,40% rocznych wymiarów opłat i były niższe w porównaniu do poziomu z 2018 r. (8,60%).

Na opłaty sądowe, koszty zastępstwa procesowego i zaliczki komornicze dotyczące windykacji zaległych opłat za użytkowanie lokali wydatkowano 356 529,46 zł, odzyskując w wyniku egzekucji zaległości 380 861,95 zł.

13. Odpisy i inne zwiększenia funduszu remontowego wyniosły 22 046 221,40 zł, a na potrzeby związane z zaspokajaniem potrzeb techniczno-remontowych wydatkowano 24 222 676,29 zł. Na dzień 31.12.2021 r. saldo dodatnie funduszy remontowych razem wynosiło 1 694 460,20 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 analizy wybranej metodą losową dokumentacji związanej z wyborem wykonawców, zawieraniem umów i odbiorem wykonanych prac, uwag nie wniesiono.

14. W wyniku analizy wybranych metodą losową ksiąg obiektów budowlanych stwierdzono, że przeprowadzano roczne kontrole stanu technicznego budynków, instalacji gazowych, przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych oraz 5-letnie kontrole instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, rezystancji izolacji i uziemień instalacji i urządzeń - wykonując obowiązki określone w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

15. Z całokształtu działalności Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 2 065 087,49 zł w tym:

- a) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi uzyskano nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 409 882,04 zł. Narastająco na 31.12.2021 r. nadwyżka przychodów nad kosztami wynosiła razem 210 044,76 zł.

Prowadzono odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, wykonując obowiązek określony w art. 4<sup>1</sup> ust.1 ustawy

- z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- b) z własnej działalności gospodarczej uzyskano zysk netto w wysokości 1 655 205,45 zł do podziału w 2022 r. przez Walne Zgromadzenie.
16. Z lokowania wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych, środków zgromadzonych na rachunkach bankowych, egzekucji odsetek za zwłokę zaległych opłat za użytkowanie lokali, uzyskano przychody finansowe w wysokości 566 750,55 zł.
17. Wysokość uzyskiwanych corocznie wskaźników finansowych: płynności finansowej I i II stopnia, pokrycia zobowiązań środkami pieniężnymi, ogólnego zadłużenia, pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym, spływu należności i spłaty zobowiązań - świadczyła o stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.
18. Sporządzane roczne sprawozdania finansowe podlegały ustawowemu badaniu przez firmy audytorskie. Z opinii niezależnych biegłych wynika, że sprawozdania finansowe za każdy rok obrotowy: - przedstawiały rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych, - zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, - były zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz jej statutem.
19. Ewidencje zdarzeń gospodarczych prowadzono na podstawie *dokumentacji zasad (polityki) rachunkowości, regulaminu określającym zasady gospodarki finansowej i zakładowego planu kont*. Badając losowo wybrane dokumenty księgowo stwierdzono, że dowody księgowo zawierały daty wpływu, opisy celowości zakupu oraz były kolejno numerowane, sprawdzane pod względem formalno-rachunkowym, zadekretowane, zatwierdzane przez Członków Zarządu i ujmowane do ksiąg rachunkowych. Także po zbadaniu wybranych losowo dokumentów obrotu kasowego stwierdzono, że raporty kasowe były prawidłowo sporządzane, sprawdzane i zatwierdzane przez Członków Zarządu. Ciągłość sald stanów poprzednich i końcowych środków pieniężnych w kasie, była zachowana.

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

1. Rozważyć celowość zapisu w § 51 ust. 1 pkt 28 Statutu tj.: że do zakresu działania Rady Nadzorczej należy ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu i głównego księgowego.
2. Dokonać aktualizacji postanowień *Zakładowego układu zbiorowego pracy* do bieżących potrzeb Spółdzielni w zakresie zatrudniania, zaszeregowania i wynagradzania pracowników.

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*