

Do wiadomości F.K. - Fund
PKA - Cofn. - rach
G.Z.M. - Polak

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 / 10 / 22

Opole, dnia 5 stycznia 2022r.



**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Dworcowa 28
46-250 Wolczyn**

Zgodnie z umową nr 21/L/2021 z dnia 10.11.2021r. oraz na podstawie art. 91-93 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2020 poz.275 ze zm.), Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 26.11 - 28.12.202 r. lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. 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 oraz na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów i wyjaśnień udzielonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności podstawę do ustaleń lustracyjnych stanowią: 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 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 przestrzega 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 okresie od 01.01.2015r. do 31.12.2017r., została przeprowadzona przez tut. Związek w dniach 21.05 - 26.06.2018r. W wystąpieniu polustracyjnym nr PO/540/18 z dnia 19.07.2018 r. zawierającym ocenę działalności Spółdzielni, nie sformułowano wniosków polustracyjnych. Z wystąpieniem polustracyjnym zapoznano członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 25.06.2019 roku.

W okresie objętym lustracją:

1) Spółdzielnia była poddawana kontrolom przez:

- Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 1 w Opolu w dniu 02.03.2018 r. w zakresie sprawdzenia prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne. W wyniku kontroli uwag nie wniesiono,
- Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. Centrum Operacji Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych w Opolu w dniu 03.10.2018 r., w zakresie prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów wraz z odsetkami, z podziałem na lokale zajmowane przez poszczególne osoby którym przysługują prawa do lokali oraz sprawdzenia obowiązku

- ich poinformowania o wysokości dokonanych umorzeń odsetek od kredytów. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono,
- Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kluczborku w dniu 11.10.2018 r., wszczynające postępowanie administracyjne w sprawie nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Osiedle Młodych 9 A-E. Wydano 5 decyzji zobowiązujących Spółdzielnię do usunięcia nieprawidłowości w lokalach mieszkalnych stwierdzonych po zleconym przeglądzie kominiarskim. Odwołanie Zarządu Spółdzielni od wydanych decyzji do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Opolu, skutkowało uchynieniem decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, z wydaniem własnej decyzji nakazującej wykonania zaleceń.
Odwołanie Zarządu Spółdzielni do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, było bezskuteczne i utrzymujące w mocy decyzję Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Opolu, polegającej głównie na montażu nawiewników w oknach lokali mieszkalnych, wymiany rur łączących piecyk gazowy z przewodem kominowym z aluminiowej na stalową atestowaną.
 - Opolskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Roślin i Nasiennictwa w Opolu w dniu 23.09.2019 r., w zakresie stosowanie środków ochrony roślin z uwzględnieniem realizacji zasad integrowanej ochrony roślin. W wyniku kontroli zaleceń nie wydano,
 - Państwową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Kluczborku w dniu 20.07.2020 roku, w zakresie stanu sanitarnego piaskownic na ogólnodostępnych placach zabaw. W wyniku kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono;
- 2) Spółdzielnia prowadziła postępowania sądowe wobec osób zalegających z opłatami za użytkowanie lokali: skierowano do sądu 17 pozwów o zapłatę a 7 wyroków skierowano do postępowania komorniczego;
- 3) działalność Spółdzielni regulował Statut przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą nr 1/25 ZP/07 z dnia 4.12.2007 r., zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorstw. Uchwałą nr 4/XII/WZ/19 z dnia 25.06.2019 roku Walnego Zgromadzenia przyjęto nowy tekst Statutu, który zarejestrowano w dniu 17.04.2020 r. Treść Statutu zawiera obowiązujące zmiany określone w art. 8 ustawy z dnia

20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, reguluje zadania i strukturę organizacyjną oraz sposób realizacji celów Spółdzielni, a także jest dostosowany do ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze i innych obowiązujących przepisów prawnych;

- 4) Spółdzielnia posiadała szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy, instrukcje), w których ustalenia nie we wszystkich są dostosowane do obowiązujących przepisów prawnych, Statutu oraz potrzeb gospodarczych i wymagają uaktualnień;
- 5) odbyły się dwa Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które Zarząd Spółdzielni prawidłowo zwoływał w ustawowych terminach tj. 26.06.2018 r. i 25.06.2019 r. Nie zwołano Walnego Zgromadzenia w 2020 roku ze względu na zagrożenia epidemiologiczne spowodowane przez COVID-19. Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach była niska i wynosiła kolejno 3,75% i 4,78% ogółu osób uprawnionych. Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały były zgodne z kompetencjami ustawowymi i statutowymi oraz nie budziły zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym. Dokumentację Walnych Zgromadzeń prowadzono kompletnie i prawidłowo przechowywano;
- 6) Rada Nadzorcza do dnia 24.06.2019 r. działała w składzie 9-osobowym i w 7-osobowym składzie od 25.06.2019 r.. Składy osobowe Rady Nadzorczej rejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców. Do podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał uwag nie wniesiono. Dokumentacja z czynności Rady Nadzorczej była kompletna, prowadzona prawidłowo oraz przechowywana w siedzibie Spółdzielni. Rada Nadzorcza sporządzała corocznie sprawozdania z działalności, które zatwierdzano na Walnych Zgromadzeniach;
- 7) Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni w 2-osobowych składach, rejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców. Podjęte przez Zarząd uchwały były zgodne z kompetencjami statutowymi. Dokumentację z czynności Zarządu prowadzono poprawnie. Sprawozdania z działalności Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia, które udzielały także absolutoria poszczególnym Członkom Zarządu;
- 8) średnioroczny poziom zatrudnienia pracowników wynosił w latach 2018-2019 13,83 etatów, w 2020 r. 13,92 etatów i był zbliżony do poziomu zatrudnienia z 2017r. 13,66 etatów. Akta osobowe i dokumentację pracowniczą

proawodono starannie, przejrzyście i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej;

9) Spółdzielnia nie wprowadziła w życie opracowanej w 2019 roku *polityki ochrony danych osobowych*, dostosowującej ochronę danych osobowych pracowników i członków Spółdzielni do ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (RODO);

10) według stanu na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia:

- zrzeszała 912 członków,
- zarządzała zasobami własnymi w postaci: 79 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa, 310 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa, 26 lokali użytkowych (20 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa i 6 lokali w najmie) i 25 garaży użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa,
- wykonywała zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność w stosunku do właścicieli 408 lokali mieszkalnych (stanowiących 51,2% ogółu) i właścicieli 8 lokali użytkowych,
- posiadała grunty o powierzchni 4,9539 ha w tym: własne 2,2358 ha i w wieczystym użytkowaniu 2,7191 ha.

Powierzchnia użytkowa zasobów będąca we władaniu Spółdzielni wynosiła 45 020,51 m²;

11) wskaźniki zaległości w opłatach za lokale mieszkalne kształtowały się kolejno: 4,81%, 3,76% i 3,00% rocznych wymiarów opłat (za 2017 r. 2,89%).

Wskaźniki zaległości w opłatach za lokale użytkowe kształtowały się kolejno: 47,55%, 45,84%, i 44,16% rocznych wymiarów opłat (za 2017 r. 33,79%).

Na należności zagrożone dużym stopniem prawdopodobieństwa ich zapłaty, na podstawie art. 35 ust. b-c ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości tworzono i rozwiązywano odpisy aktualizujące, które na 31.12.2020 r. wynosiły 64 958,03 złotych;

12) odpisy na fundusz remontowy lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przyznane odszkodowania wyniosły 1 416 546,65 zł, a na realizację potrzeb techniczno-remontowych wydatkowano 1 497 877,73 złotych. Na 31.12.2020r. stan funduszu remontowego wynosił razem 300 364,52 złotych.

Działalność remontową prowadzono na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych remontów. Stawka odpisu na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w wysokości 0,90 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu wprowadzona od dnia 01.04.2008 roku, nie była zmieniana od 13 lat i nie zabezpieczała realizacji potrzeb remontowych Spółdzielni. Spółdzielnia także nie w pełni wykorzystywała posiadane środki funduszu remontowego na finansowanie potrzeb remontowych, których wysokość według ewidencji księgowej na dzień 31.12 każdego roku kształtowała się kolejno: 385 550,25 zł, 286 183,81 zł i 300 364,52 zł. Na podstawie analizy wybranej losowo dokumentacji przetargowej stwierdzono, że czynności związane z postępowaniami przetargowymi, zawieraniem umów, udzielaniem zleceń, odbieraniem robót remontowych - prowadzono zgodnie z ustaleniami zawartymi w regulaminie przetargów. Dokumentację prowadzono prawidłowo i kompletnie;

- 13) w wyniku badania wybranych metodą losową ksiąg obiektów budowlanych stwierdzono, że były prowadzono prawidłowo a przeglądy okresowe przeprowadzono zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane. Książki obiektów budowlanych założono na podstawie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9.10.1998 r. w sprawie obiektu budowlanego;
- 14) Spółdzielnia nie prowadziła działalności społecznej i kulturalno-oświatowej na rzecz swoich członków i osób nie będących członkami.
Dokonywała jedynie dofinansowań do działalności: Parafii Rzymsko-Katolickiej, Parafii Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny w Wołczynie na wyjazdy wakacyjne dzieci z rodzin ubogich, Polskiemu Związkowi Wędkarskiemu Koło w Wołczynie na organizację zawodów wędkarskich dla dzieci, młodzieży i dorosłych oraz masowych biegów ulicznych. Na te cele wydatkowano w latach 2018 - 2019 3 210,00 zł;
- 15) na całokształcie działalności Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 26 398,79 zł w skład którego wchodziły wyniki:
 - a) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - uzyskano nadwyżkę kosztów do przychodów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, razem w wysokości 87 900,07 zł,
 - b) z własnej działalności gospodarczej - uzyskano zysk netto w wysokości 114 298,86 zł. Zysk netto za 2018r. w wysokości 29 638,85 zł

na podstawie uchwały nr 1/XII WZ/19 r. z dnia 25.06.2019 r. Walnego Zgromadzenia, przeznaczono na pokrycie niedoboru przychodów do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wskutek nie zwołania Walnych Zgromadzeń w latach 2020-2021, nie dokonano podziału zysków netto uzyskanych w latach 2019-2020 w wysokości 84 660,01 zł;

- 16) prowadzono ewidencje i rozliczanie kosztów i przychodów z eksploatacji nieruchomości oraz wpływów i wydatków z funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości - wykonując obowiązek zawarty w art. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 17) ewidencje zdarzeń gospodarczych prowadzono na podstawie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, zakładowego planu kont, regulaminu gospodarki finansowej oraz pozostałych unormowań wewnętrznych. Badając losowo wybrane dokumenty księgowe stwierdzono, że były sprawdzane pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym oraz zatwierdzane przez osoby upoważnione. Dokumentacja księgowa spełniała wymagania określone w art. 21 - 22 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości;
- 18) w terminach ustawowych sporządzano roczne sprawozdania finansowe, które po sprawdzeniu przez Komisję Rewizyjną, przyjmowano uchwałami Rady Nadzorczej. Roczne sprawozdanie finansowe za 2018 r. zatwierdzono na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 25.06.2019 r. Roczne sprawozdania finansowe przekazywano do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców i Urzędu Skarbowego w Kluczborku.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji i powyższej syntezy wyników badań lustracyjnych, Związek przedstawia Organom Samorządowym Spółdzielni do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Dokonać weryfikacji ustaleń następujących regulaminów pod kątem aktualizacji do obowiązujących przepisów prawnych, Statutu i potrzeb Spółdzielni:
 - *Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia*, przyjęty uchwałą nr 1/IWZ/09 w dniu 29.06.2009 r.,
 - *Regulamin Rady Nadzorczej*, przyjęty uchwałą nr 7/IWZ/10 w dniu 28.06.2010 r.,
 - *Regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań*, przyjęty uchwałą nr 43/29 RN/96 Rady Nadzorczej z dnia 11.12.1996 r.,

- *Regulamin przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowo-modernizacyjnych, przyjęty uchwałą nr 10/5RN/06 z dnia 05.12.2006 r.,*
 - *Regulamin Tworzenia i Gospodarowania Funduszami oraz Zasad Gospodarki Finansowej Spółdzielni, przyjęty uchwałą nr 27/16RN/04 z dnia 21.09.2004 r.*
2. Wprowadzić w życie opracowaną w 2019 roku *politykę ochrony danych osobowych.*
 3. Zwiększyć skuteczność prowadzonych czynności windykacyjnych zaległości w opłatach za lokale użytkowe, które według stanu na 31.12.2020 r. wynosiły 65 561,01 zł i stanowiły 44,16 % rocznych wymiarów opłat.
 4. Rozważyć zniesienie stosowanych w stawkach opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne różnicowań, z tytułu ich nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności położenia w bryle budynku mieszkalnego. Podstawę do dokonania tych zmian mogą stanowić:
 - art.2 ust.1 pkt 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014 r. poz.150 z późn.zm.),
 - art.12 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj.Dz.U.2021r. poz.1048),

Przedstawiając powyższe wnioski Związek informuje, że na podstawie:

- art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych;
- art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ocena i wnioski z przeprowadzonej lustracji winne być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
Inż. Feliks Kamienik