

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/896 /24

Opole, dnia 28 listopada 2024r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dzierżoniowie
Osiedle Jasne 20
58-200 Dzierżoniów**

Zgodnie z umową nr 14/L/2024 z dnia 04.09.2024 r. oraz na podstawie art. 91 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 15.10-15.11.2024 roku lustrację pełną całokształtu 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 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 01.01.2018 do 31.12.2020 roku, została przeprowadzona przez tutejszy Związek w dniach 21.10.-23.11.2021 roku. Ocenę działalności Spółdzielni zawarto w wystąpieniu polustracyjnym nr PO/722/21 z dnia 02.12.2021 r., nie formułując wniosków pod adresem organów statutowych Spółdzielni. Z wynikami lustracji zapoznano Członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 24.05.2022 r. - 27.05.2022 r., które przyjęło uchwałą nr 8/2022 roku.

W okresie objętym lustracją:

1. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził dwie lustracje częściowe działalności inwestycyjnej (w trybie art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze), pierwszą w dniach 27.12.2021-28.02.2022 r. oraz drugą w dniach 28.12.2022-13.02.2023 roku. Zakres lustracji obejmował realizację i zakończenie budowy zespołu dwóch budynków mieszkalnych i garaży przy ul. Lawendowej 3 i 5 i budynku mieszkalnego w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej I, oraz rozpoczęcie budowy budynku przy ul. Korczaka i dwóch budynków mieszkalnych w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej I i II. Wniosków polustracyjnych nie wydano.

2. Spółdzielnia była poddana kontroli w dniu 04.05.2022 r. przeprowadzonej przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Dzierżoniowie, w zakresie oceny stanu sanitarnego i technicznego placów zabaw na zasobach spółdzielczych. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

3. Spółdzielnia prowadziła postępowania sądowe, obejmujące wyłącznie zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali. Skierowano do sądu 143 pozwy, z których uzyskano 136 prawomocnych orzeczeń sądowych, 3 sprawy pozostały nie zakończone, 4 sprawy zostały umorzone z powodu śmierci członka.

W tym okresie nie zostało wszczęte żadne postępowanie sądowe przeciwko Spółdzielni.

4. Działalność Spółdzielni regulował Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 7/2018 odbytego w dniach 07.06-12.06.2018 r., zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorstw w dniu 11.03.2019 roku. Uchwałą nr 8/2023 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 29.05-16.06.2023 r. przyjęto nowy tekst Statutu, który zarejestrowano w dniu 06.12.2023 roku.

Treść Statutu normuje funkcjonowanie i prowadzenie działalności przez Spółdzielnię, reguluje zadania, strukturę organizacyjną i sposób realizacji wytyczonych celów Spółdzielni i jest dostosowany do ustawy z dnia 15 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i innych

obowiązujących przepisów prawnych.

5. Odbyły się 3 Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni, w latach 2021-2022 w czterech częściach a w 2023 roku w sześciu częściach. Zostały one prawidłowo zwołane przez Zarząd Spółdzielni w sposób zgodny z wymogami Statutu. Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach była niska i wynosiła: w 2021 roku 96 osób tj. 1,62% ogółu uprawnionych, w 2022 roku 336 osób tj. 5,92% ogółu uprawnionych i w 2023 roku 270 osób tj. 4,70% ogółu uprawnionych. Podjęte przez Walne Zgromadzenia uchwały były zgodne z wyłącznymi właściwościami tego organu. Dokumentacja z organizacji, przebiegu i udokumentowania obrad była kompletna, prawidłowo prowadzona, spełniała wymogi formalno-prawne i przechowywana w siedzibie Spółdzielni.

6. Rady Nadzorcze wybrane przez Walne Zgromadzenia odbyte w częściach w dniach 16.07-22.07.2020 r. i 29.05-16.06.2023 roku na 3-letnie kadencje, działały w 11-osobowych składach rejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców. Podjęte przez Rady Nadzorcze uchwały były zgodne z kompetencjami statutowymi. Prowadzone dokumentacje działalności Rady były kompletne i przechowywane w sposób uporządkowany w siedzibie Spółdzielni. Sporządzane przez Rady Nadzorcze coroczne sprawozdanie z działalności, były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia.

Rady Nadzorcze realizowały statutowy obowiązek sprawowania kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni.

7. Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni w 2-osobowym składzie, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców. Podjęte przez Zarząd uchwały były zgodne z kompetencjami statutowymi. Dokumentację z prac Zarządu prowadzono poprawnie. Sprawozdania z działalności Zarządu były corocznie przyjmowane przez Radę Nadzorczą i zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia.

8. Średnioroczny poziom zatrudnienia pracowników kształtował się kolejno: 25 etatów, 26 etatów i 24 etaty (w 2020 r. 29 etatów), zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną. Akta osobowe i dokumentację pracowniczą prowadzono starannie, przejrzysto i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej.

9. Ochronę danych osobowych prowadzono w oparciu o zatwierdzoną przez Zarząd „Politykę bezpieczeństwa danych osobowych” w dniu 11 maja 2018 roku. Zarząd Spółdzielni stosownie do zapisu art. 37 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Europy (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych, wyznaczył inspektora danych osobowych.

10. Według stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia:

- zrzeszała 5890 członków,
- zarządzała zasobami własnymi w postaci: 68 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa, 2895 lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa, 11 lokali mieszkalnych w najmie, 12 lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego, 74 lokali użytkowych, 47 garaży i 701 miejscami postojowymi w najmie,
- posiadała grunty własne o powierzchni 24,24 ha i w wieczystym użytkowaniu o powierzchni 9,38 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 2033 lokali mieszkalnych (stanowiących 40,5 % ich ogółu) i 21 właścicieli garaży,
- prowadziła obsługę wspólnoty garażowej przy ul. Korczaka o powierzchni 1898,00 m² posiadającej 48 garaży.

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych będących we władaniu Spółdzielni wynosiła 258 359,81 m². Zasoby mieszkaniowe wraz z terenami przyległymi utrzymywano na dobrym poziomie technicznym i estetycznym, co zostało stwierdzone podczas przeglądu zasobów przez lustratora.

11. Wskaźniki zaległości w opłatach za lokale mieszkalne kształtowały się kolejno: 3,17 %, 3,31 % i 2,95 % rocznych wymiarów opłat i były zbliżone do poziomu z 2020 r. (2,80 %). Wskaźniki zaległości w opłatach za lokale użytkowe kształtowały się kolejno: 2,35 %, 7,01%, i 2,51 % rocznych wymiarów opłat i ulegały wzrostowi w porównaniu do 2020 roku (1,86%).

12. Odpisy i inne zwiększenia funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni wyniosły 23 527 223,71 zł, na realizację zaspokajania potrzeb techniczno-remontowych wydatkowano 23 673 462,58 zł, a według stanu na dzień 31.12.2023 r. ujemne saldo funduszu remontowego razem wynosiło 87 172,71 złotych. Ewidencję analityczną wpływów i wydatków z funduszu remontowego prowadzono odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, co spełniało wymogi zawarte w art. 4 ust. 4¹ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;

Działalność remontową prowadzono na podstawie rocznych planów remontów sporządzanych dla każdej nieruchomości. W wyniku sprawdzenia wybranej metodą losową dokumentacji związanej ze sposobem doboru wykonawców usług remontowych, zawartych umów i ich realizacji oraz odbioru prac stwierdzono, że czynności prowadzono zgodnie

z ustaleniami zawartymi w regulaminie przetargów na udzielenie zamówienia na roboty budowlane, usługi i dostawy, a dokumentację prowadzono prawidłowo i kompletnie.

13. W wyniku badania wybranych metodą losową ksiąg obiektów budowlanych stwierdzono, że prowadzono je prawidłowo, a wpisów okresowych przeglądów i kontroli stanów technicznych obiektów budowlanych (określonych w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane), dokonywano prawidłowo.

14. Spółdzielnia prowadziła działalność społeczną, oświatową, kulturalną i rekreacyjno-sportową na rzecz swoich członków i osób nie będących członkami. Koszty działalności wyniosły 173 786,28 zł, uzyskane przychody z opłat 68 463,48 zł a różnicę 105 322,80 zł pokryto w ramach wyniku z własnej działalności gospodarczej.

15. Na całokształcie działalności Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 2 316 358,24 zł, w tym:

- z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uzyskano nadwyżkę przychodów nad kosztami z eksploatacji razem w wysokości 99 954,02 złotych. Narastająco na dzień 31.12.2023 r. nadwyżka ta wynosiła 290 086,78 złotych.

- z własnej działalności gospodarczej uzyskano zysk netto w wysokości 2 216 404,22 złotych. Roczne kwoty zysków netto na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń przeznaczano na zwiększenie funduszu zasobowego i funduszu remontowego.

16. Z posiadania wolnych środków pieniężnych deponowanych na lokatach bankowych i z egzekwowania odsetek za zwłokę w regulowaniu zaległości w opłatach za lokale uzyskano 548 876,16 zł przychodów finansowych.

17. Roczne sprawozdanie finansowe spełniały ustawowe kryteria do obowiązkowego badania przez firmy audytorskie. W związku ze spełnieniem wymagań określonych w art. 3 ust. 1c, 1d, 1e ustawy z dnia 26 września 1994 r. o rachunkowości oraz podjęciem uchwały nr 8/2018 przez Walne Zgromadzenie Członków, uwzględniono uproszczenia dotyczące jednostek małych. Według opinii niezależnych biegłych rewidentów: roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni przedstawiały rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego, zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, były zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

Wyniki z badań rocznych sprawozdań finansowych były przyjmowane przez Rady Nadzorcze, zatwierdzane uchwałami Walnych Zgromadzeń i przekazywane elektronicznie do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców i urzędu skarbowego.

18. Ewidencje zdarzeń gospodarczych prowadzono na podstawie dokumentacji opisującej przyjęte do stosowania zasady rachunkowości, wzorcowego zakładowego planu kont, regulaminu gospodarki finansowej oraz pozostałych unormowań wewnętrznych. Badając losowo wybrane dokumenty księgowe stwierdzono, że były one sprawdzane pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym oraz zaakceptowane przez osoby upoważnione.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego wystąpienia polustracyjnego, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu nie formułuje wniosków polustracyjnych. Przedstawiając powyższe na podstawie art. 93 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze, ocena i wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

inż. Feliks Kamienik