

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

45-075 Opole
ul. Krakowska 37/502
NIP 754-10-17-553

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

PO/ 324 /26

Opole, dnia 4 maja 2026r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Zacisze”
ul. Kochanowskiego 5
56-400 Oleśnica**

Zgodnie ze zleceniem Zarządu Spółdzielni z dnia 11.03.2026r. oraz na podstawie art. 91 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 08.04 - 30.04.2026r. lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2023r. do 31.12.2025r.

Przedmiotem lustracji objęto następujące zagadnienia:

- realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń z kontroli zewnętrznych przeprowadzanych 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;
 - stan prawny gruntów;
 - rachunkowość i finanse.
- Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów i wyjaśnień udzielonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności podstawę do ustaleń lustracyjnych stanowiły: statut i pozostałe uregulowania wewnętrzne, dokumentacja i uchwały organów samorządowych, dokumenty pracownicze, dokumenty członkowskie, dokumentacja gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokumentacja dotycząca przeprowadzonych robót remontowych, dokumenty finansowo-księgowe oraz pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zawarto w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem 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 1982r. Prawo spółdzielcze - poddawania się przynajmniej raz na trzy lata lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

Poprzednią lustrację działalności Spółdzielni za lata 2020-2023 przeprowadził Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu w dniach od 02.10.2023r. do 03.11.2023r. Ocena działalności Spółdzielni została zawarta w liście polustracyjnym. W liście nie sformułowano wniosków polustracyjnych. Z wystąpieniem polustracyjnym zapoznano Członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu Członków podzielonym na części. Corocznie Prezes Zarządu przedstawił informację o przeprowadzonej lustracji Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółdzielni poinformował RZRSM w Opolu pismem (ostatnie) nr 7/2024. z dnia 12.06.2024r. Nie podjęto Uchwał z uwagi na nie sformułowanie wniosków polustracyjnych. Powyższe czynności wyczerpały obowiązek informacyjny zawarty w art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.

W badanym okresie w Spółdzielni nie były prowadzone kontrole zewnętrzne.

W okresie objętym lustracją:

1) działalność Spółdzielni normował Statut uchwalony w 2018r. Uchwałą nr 2/2018 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniach 4-8 czerwca 2018r. wpisany do KRS postanowieniem sądu: WR.IX NS-REJ.KRS/017937/18/208 z dnia 24.07.2018r.

2) Spółdzielnia posiadała szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy, instrukcje) wynikające z unormowań Statutu, uchwalone przez organy statutowe. Posiadane regulaminy, były niezbędne do prowadzenia prawidłowej działalności gospodarczej;

3) Odbyły się trzy Walne Zgromadzenia podzielone na części, które zwoływał Zarząd Spółdzielni w ustawowych terminach. Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach wynosiła kolejno: 2023r.- 1,15%, 2024r.- 3,06% i w 2025r.- 1,22% ogółu osób uprawnionych. Spółdzielnia posiadała pełną dokumentację z odbytych Walnych Zgromadzeń, co do której pod względem prowadzenia, gromadzenia

i ewidencjonowania dokumentacji, zastrzeżeń nie wniesiono;

4) Rada Nadzorcza pracowała w 15 osobowym składzie, ostatnio wybranym przez Walne Zgromadzenie (cztery części) w dniach 03.06 - 06 czerwca 2024r. Składy osobowe Rady Nadzorczej były wpisywane do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. Poddane analizie uchwały Rady Nadzorczej nie budziły zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym i były zgodne z jej kompetencjami ustawowymi i statutowymi. Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej była kompletna i prowadzona prawidłowo. Rada Nadzorcza sporządzała ze swojej działalności coroczne sprawozdania i przedkładała je na Walnych Zgromadzeniach, które zatwierdzano. Ustawowy i statutowy obowiązek Rady Nadzorczej w zakresie kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni, był spełniany;

5) Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz w 3-osobowym składzie, który był wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. Zbadane uchwały podjęte przez Zarząd, były zgodne z jego uprawnieniami, wynikały z realizacji przepisów prawnych i dotyczyły bieżącej działalności Spółdzielni.

Dokumentacja pracy Zarządu była prowadzona chronologicznie i kompletnie. Walne Zgromadzenia udzielały corocznie absolutoria Członkom Zarządu;

6) średnioroczne ilości zatrudnienia pracowników kształtowały się na poziomie w 2023r. 26,71 etatów, w 2024r. 26,29 etatów i 2025r. 26,79 etatu. Sposób prowadzenia akt osobowych był prawidłowy, teczki osobowe zawierały wszystkie wymagane dokumenty. Dokumentacja pracownicza była prawidłowo zabezpieczona przed zniszczeniem i kradzieżą;

7) prawidłowo i kompletnie prowadzono dokumentację członków Spółdzielni. Prowadzono także rejestr lokali mieszkalnych, dla których założono oddzielne księgi wieczyste;

8) Spółdzielnia posiada Politykę Bezpieczeństwa Danych Osobowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” uchwalona Uchwałą Zarządu Nr 18/2024 z dnia 24.10.2024r Zarząd Spółdzielni dostosował posiadane regulacje prawne w zakresie ochrony danych osobowych pracowników i członków spółdzielni do ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2019 poz.1781ze zm.).

9) według stanu na 31.12.2025r. Spółdzielnia zrzeszała 4 711 Członków i zarządzała:

- 3 976 lokalami mieszkalnymi w tym: 1 885 lokalami użytkowymi na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa, 2 061 lokalami użytkowymi będącymi odrębną własnością, 30 lokalami użytkowymi na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;

- 143 lokalami użytkowymi: 5 zajmowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 137 na podstawie umowy najmu, 1 stanowi odrębną własność;

- 337 garażami: 249 użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa, 88 garaży odrębna własność;

- 18 miejscami postojowymi

Powierzchnia użytkowa zasobów 216 291,09 m². Spółdzielnia wykonywała także zarząd powierzony nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w stosunku do właścicieli 2 061 lokali mieszkalnych (stanowiących 51,84% ich ogółu).

We władaniu Spółdzielnia posiadała grunty własne o powierzchni 11,5265 ha, grunty w wieczystym użytkowaniu 5,6162 ha, w zarządzie powierzonym 12,8710 ha.

10) wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne wynosiły kolejno: 4,74%, 3,93 % i 3,93% na koniec 2025r. w stosunku do wysokości rocznych ich wymiarów. Wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe wynosiły kolejno: 5,63%, 5,39%, 4,82% w stosunku do wysokości rocznych ich wymiarów. Wskaźniki zaległości z tytułu opłat za garaże wynosiły kolejno: 8,49%, 8,08%, 9,21% w stosunku do wysokości rocznych ich wymiarów.

Niskie wskaźniki zaległości z tytułu opłat świadczyły o prowadzeniu skutecznych czynności windykacyjnych;

11) odpisy i inne zwiększenia funduszu remontowego wyniosły w badanym okresie 19 335 425,27 zł. Na realizację potrzeb remontowych wydatkowano 17 053 176,51 zł. Według stanu na dzień 31.12.2025r. spółdzielnia posiadała dodatni stan funduszu remontowego w wysokości 1 953 895,13 zł.

Prowadzono ewidencję analityczną wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

W wyniku analizy losowo wybranych dokumentów przetargowych i wydatków z funduszu remontowego, uwag nie wniesiono;

12) Książki obiektów budowlanych zawierały aktualne wpisy z dokonanych przeglądów rocznych i pięcioletnich obiektów budowlanych, przeprowadzanych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane oraz zawierały wpisy wykonanych remontów. Książki obiektów budowlanych przechowywano w sposób staranny wraz z protokołami z przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, przewodów wentylacyjno-dymowych i ogólnobudowlanych;

13) podstawę działalności Spółdzielni stanowiły roczne plany ekonomiczno-finansowe. W latach 2023 - 2025 sporządzano łącznie dla wszystkich nieruchomości plany finansowe zarządzania. Plany te uchwalane były przez Radę Nadzorczą. Informacje Zarządu z realizacji planów kosztów, przychodów i wyników na działalności, omawiano na posiedzeniach Rady Nadzorczej;

14) na całokształcie działalności za lata 2023 -2025 Spółdzielnia wypracowała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 5 647 307,06 zł w skład, którego wchodziły:

a/ wyniki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi uzyskano: nadwyżkę przychodów do poniesionych kosztów eksploatacji nieruchomości razem w wysokości 2 859 280,56 zł. Roczne różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, ewidencjonowano na rozliczeniach

międzyokresowych kosztów do rozliczenia w roku następnym.

Spółdzielnia stosowała zróżnicowania stawki opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości oraz dla lokali mieszkalnych użytkowanych przez członków i właścicieli lokali niebędących członkami.
b/ wyniki z pozostałej działalności gospodarczej: uzyskano zysk netto w wysokości 2 788 026,50 zł. Roczne wysokości zysków netto według uchwał Walnych Zgromadzeń, przeznaczano na zasilanie działalności eksploatacyjnej oraz zasilanie funduszu remontowego;

15) corocznie uzyskiwane wielkości wskaźników ekonomicznych (płynności finansowej, pokrycia zobowiązań środkami pieniężnymi, ogólnego zadłużenia, pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym, spływu należności), świadczyły o posiadaniu przez Spółdzielnię płynności finansowej oraz stabilnej sytuacji majątkowej.

16) roczne sprawozdania finansowe były weryfikowane na zlecenie Rady Nadzorczej przez firmę audytorską FEHU GLOBAL AUDYT Sp. z o.o. z Katowic ul. Warszawska 40/2A – Kluczowy Biegły Rewident Artur Szymański. W sprawozdaniach Spółdzielni biegły rewident nie stwierdził istotnych zniekształceń. Przyjęcia protokołów i wyników badań, dokonywała uchwałami Rada Nadzorcza. Sprawozdania były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia i przekazywane w terminach ustawowych do urzędu skarbowego i Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców;

17) podstawy normatywnej gospodarki finansowej Spółdzielni stanowiła Polityka rachunkowości uchwalona Uchwałą Nr 25/2017 z 21.12.2017. Ostatnia zmiana: Uchwała Zarządu Nr 2/2026 z 13.01.2026 r zawierające zakładowy plan kont według, których przyjmuje do stosowania wykaz kont księgi głównej oparty na Zakładowym Planie Kont dla spółdzielni mieszkaniowych autorstwa Biura Ekspertyz i Organizacji Rachunkowości F.J. Głogiewicz, Zawiera on wykaz kont księgi głównej, dokumentacje przyjętych zasad rachunkowości, wykaz zbioru danych tworzących księgi rachunkowe oraz zasady przechowywania i archiwizowania. Zasady te zgodnie z art. 4.1 ustawy o rachunkowości pozwalają rzetelnie i jasno przedstawić sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni, oraz inne wymagane regulaminy i instrukcje. Badając metodą losową dowody księgowo, stwierdzono, że były sprawdzane pod względem merytorycznym, rachunkowym, formalnym i akceptowane do zapłaty. Ich kontrola wewnętrzna była prawidłowa.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego wystąpienia polustracyjnego, **Związek nie przedstawia organom samorządowym Spółdzielni wniosków do realizacji.**

Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, ocena i wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
inż. Feliks Kamienik

