

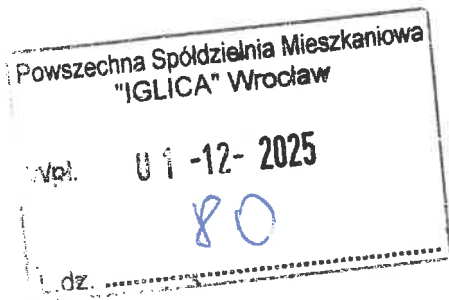
# REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

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

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

PO/ 907 /25

Opole, dnia 27 listopada 2025r.



**Rada Nadzorcza i Zarząd  
Powszechnej Spółdzielni  
Mieszkaniowej "Igllica"  
ul. Sienkiewicza 52  
50-349 Wrocław**

Zgodnie z umową nr 10/L/2025 z dnia 15.10.2025 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 20.10.2025 do 21.11.2025r. lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2024 r.

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 członkowskie;
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi;
- gospodarka remontowa;
- działalność społeczna, kulturalna i oświatowa
- nieruchomości gruntowe;
- rachunkowość i finanse;
- podstawowe dane z rocznych sprawozdań finansowych.

Lustracja nie obejmowała badań rocznych 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 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 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.

Poprzednia lustracja działalności Spółdzielni w latach 2019,2020,2021 została przeprowadzona w okresie od 02.10.2022r. do 07.11.2022r. przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Zielonej Górze. W wystąpieniu polustracyjnym zawierającym ocenę działalności Spółdzielni, wydano do realizacji 2 wnioski polustracyjne, które przyjęto dnia 20 czerwca 2023r. przez Walne Zgromadzenie. Z ustaleń lustracji wynika, że wnioski zrealizowano. Zarząd Spółdzielni przekazywał do Związku i przedstawiał Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych, tym samym wypełniał obowiązki określone w art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.

- 1) Spółdzielnia w okresie za który przeprowadzono lustrację nie poddana była żadnej kontroli zewnętrznej.
- 2) Działalność Spółdzielni regulował Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków odbyte w dniu 15 listopada 2018 uchwałą nr 10/2018 i zarejestrowano przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Syg.WR.VI NS-REJ.KRS23373/18, zmiany dokonane uchwałą nr 8/2023 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 22 czerwca 2023 i zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Syg.WR.VI

NS-REJ.KRS/20200/25. Treść Statutu regulująca zadania, strukturę organizacyjną i sposób realizacji wytyczonych celów Spółdzielni, dostosowano do ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych obowiązujących przepisów prawnych;

- 3) Odbyły się 3 Walne Zgromadzenia Członków, które zwoływano z częstotliwością według ustawowych terminów oraz w sposób zgodny z postanowieniami Statutu. Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach wynosiła kolejno: 3,62%, 5,42%, i 3,58% ogółu osób uprawnionych. Kontrola dokumentacji Walnych Zgromadzeń nie wykazała nieprawidłowości w przebiegu obrad, dokumentowaniu i uchybień kompetencyjnych w podjętych uchwałach. Dokumentację z odbytych Walnych Zgromadzeń prowadzono kompletnie i starannie oraz przechowywano w sposób uporządkowany w siedzibie Spółdzielni;
- 4) Rada Nadzorcza działała w składach 5-osobowych, ostatnio wybranym w dniu 20 czerwca 2022 r. Składy osobowe Rady Nadzorczej wpisywano do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców.  
  
Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały dotyczyły spraw wynikających z kompetencji statutowych tego organu. Sporządzane przez Radę Nadzorczą coroczne sprawozdania z działalności, były zatwierdzane przez Walne zgromadzenia. Do dokumentacji prac Rady oraz kompletności, prawidłowości w prowadzeniu i sposobu przechowywania, uwag nie wniesiono, natomiast zaznaczono, że zwoływanie posiedzeń Rady Nadzorczej leży w gestii tego organu a nie Zarządu ;
- 5) Zarząd Spółdzielni wykonywał powierzone obowiązki w składzie 3 osobowym, który został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców. Podjęte przez Zarząd uchwały były zgodne ze statutowymi jego kompetencjami. Dokumentację pracy Zarządu odpowiednio uporządkowaną, przechowywano w siedzibie Spółdzielni. Sprawozdania z działalności Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia Członków, które udzielały także absolutoria Zarządowi;
- 6) Średnioroczne poziomy zatrudnienia pracowników wynosiły; w 2022r. 4 etaty, w 2023r. 4 etaty i 2024r. 4 etaty. Akta pracownicze prowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 7) Dostosowano posiadane regulacje prawne w zakresie ochrony danych osobowych pracowników i członków spółdzielni do ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych
- 8) prowadzono rejestr członków Spółdzielni oraz rejestr lokali dla których założono oddzielne księgi wieczyste. Dokumentację członkowską prowadzono i zabezpieczano prawidłowo;
- 9) według stanu na 31.12.2024 r. Spółdzielnia zrzeszała 335 członków i zarządzała zasobami własnymi w postaci: 262 lokalami mieszkalnymi, 10 lokalami użytkowymi, 24 garażami, 14 miejscami postojowymi. Powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni wynosiła 21020.50m<sup>2</sup>, a powierzchnia gruntów o uregulowanym stanie prawnym będących w jej władaniu wynosiła 2,53 ha;
- 10) wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne kształtowały się następująco: 7,32%, 6,02%, 5,37% .natomiast wskaźniki zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe kształtowały się następująco: 4,70%, 13,11% ,4,74% .
- 11) zawarte umowy z kontrahentami o dostawy usług komunalnych oraz z innymi wykonawcami, zabezpieczały interesy Spółdzielni;
- 12) z całokształtu działalności wypracowano ujemny wynik finansowy w wysokości 167 512,94 zł w tym:
  - a) nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 167 512,94 zł,
  - b) zysk netto z własnej działalności gospodarczej w kwocie 197 662,93 zł
- 13) poziom uzyskanych wskaźników płynności finansowej i ogólnego zadłużenia, mieszczą się w przedziałach świadczących o posiadaniu przez Spółdzielnię płynności finansowej;
- 14) z naliczeń odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych i pozostałych zwiększeń uzyskano 1 371 146,10 zł, a wydatkowano na potrzeby remontowe 597 687,08 zł. Narastająco 31.12.2024 r. stan funduszu remontowego wynosił 773 459,02 zł.
- 15) prowadzono oddzielne ewidencje i rozliczanie przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków z funduszu remontowego dla każdej nieruchomości, spełniając obowiązek określony w art.4<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych;

- 16) utrzymywano należyty stan techniczny i estetyczno-porządkowy zasobów mieszkaniowych;
- 17) w wyniku badania wszystkich ksiąg obiektów budowlanych stwierdzono, że przeprowadzano terminowo okresowe przeglądy i kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych, wykonując obowiązki określone w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
- 18) terminowo sporządzano roczne sprawozdania finansowe, które nie były sprawdzane przez Radę Nadzorczą a zatwierdzały Walne Zgromadzenia Członków. Także terminowo roczne sprawozdania finansowe przekazywano do Krajowego Rejestru Sądowego; Należy zaznaczyć, że sprawozdania finansowe nie uwzględniają uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z 20 października 2015r.
- 19) ewidencję finansową zdarzeń gospodarczych prowadzono na podstawie przyjętej zasady (polityki) rachunkowości, regulaminu zasad gospodarki finansowej oraz regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali. Badając metodą wrywkową dowody księgowe, nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie dokumentowania i kontroli operacji gospodarczych.
- 20) stabilny poziom sytuacji finansowej Spółdzielni umożliwił bieżące regulowanie zobowiązań publiczno-prawnych oraz wobec dostawców usług i wykonawców robót, nie ponosząc kosztów finansowych w postaci odsetek za opóźnienie w zapłacie.

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

1. Dostosować prezentacje danych w sprawozdaniu finansowym do wytycznych uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015r. w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.(Dz. U Min. Fin. z dnia 1 grudnia 2015r. oz.81).

2. Rozliczać koszty zarządu na poszczególne rodzaje działalności według struktury przychodów na podstawie art. 15 ust.2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
3. Planować koszty i ustalać opłaty za użytkowanie lokali zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Dokonywać sprawdzeń rocznych sprawozdań finansowych przez Radę Nadzorczą zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Przedstawiając powyższe wnioski Związek informuje, że na podstawie:

- art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd zobowiązany jest przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych
- art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, ocena i wnioski z przeprowadzonej lustracji winne być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU  
*inż. Feliks Kamielik*