

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W TARNOWIE

ul. Sowińskiego 19, 33-100 TARNÓW

Firma audytorska nr 1460

www.mzrsm.pl

Tarnów, dnia 27.03.2026r.

**RADA NADZORCZA I ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ
ul. Spadowa 8
33-200 Dąbrowa Tarnowska**

W wyniku umowy nr 4/2026/LSZ z dnia 02.02.2026r. zawartej pomiędzy Zarządem Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Dąbrowie Tarnowskiej, w dniach od 03.03.2026r. do 23.03.2026r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2025 roku, stosownie do postanowień art. 91-93 oraz 240 znowelizowanej ustawy Prawo spółdzielcze.

Sporządzony w wyniku lustracji protokół stanowi dokument publiczny i zgodnie z postanowieniami art. 93 §2 ustawy Prawo spółdzielcze jest dokumentem jawnym dla członków Spółdzielni.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- Podstawy prawne i zakres działania.
- Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- Organizacja i działalność organów samorządowych.
- Zagadnienia członkowskie i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków.
- Planowanie działalności statutowej spółdzielni mieszkaniowej.
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- Działalność inwestycyjna.
- Działalność społeczno-wychowawcza.
- Rachunkowość i finanse.

Z przeprowadzonej lustracji sporządzono protokół, który po uprzednim podpisaniu przez osobę sporządzającą, oraz Zarząd, został w dwóch egzemplarzach pozostawiony w Spółdzielni, celem wykorzystania zapisów tegoż protokołu w dalszych pracach Zarządu i Rady Nadzorczej.

Należy zwrócić uwagę, że protokół z lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym, a Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji, oraz wnioski polustracyjne, a także informacje o ich realizacji.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień i oświadczeń złożonych przez członków Zarządu i pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowo,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Analiza zawartych w protokole ustaleń pozwala stwierdzić, że Spółdzielnia w sposób właściwy wypełniała swoją służebną rolę wobec członków a także nie zostały wykazane żadne uchybienia, których skutkiem byłyby nadużycia, niegospodarność czy marnotrawstwo.

Ustalenia lustracji wynikające z treści protokołu dotyczą:

1. Realizacji wniosków polustracyjnych.

Spółdzielnia zrealizowała zalecenia z poprzedniej lustracji, jak również dopełniła obowiązek określony w art. 91 §1 Prawa Spółdzielczego w zakresie terminowego poddawania lustracji pełnej swej działalności. Dokładna charakterystyka i stopień realizacji poszczególnych wniosków wynikających z poprzedniej lustracji zawarta jest w protokole z lustracji.

2. Podstawy prawne i zakres działania.

W latach 2023-2025 podstawą działania Spółdzielni był Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 25.06.2018r., ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 31.08.2018r., zmieniony w dniu 27.06.2022 r. (uchwała nr 02/2022) wpisany do KRS w dniu 19.07.2022r. oraz Statutu uchwalonego przez WZ w dniu 21.06.2024r. (uchwała nr 7/2024) wpisany do KRS w dniu 10.10.2024r.

Działalność Spółdzielni była normowana również regulaminami i instrukcjami uchwalonymi przez odpowiednie organy Spółdzielni. Statut i regulaminy zawierały wszystkie najważniejsze postanowienia wynikające z ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto cel i przedmiot działalności Spółdzielni, zapisany w Statucie, jest zgodny z wymogami ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 648). W związku ze zmianami Prawa spółdzielczego, innych ustaw wpływających na działanie Spółdzielni, orzeczeniami Trybunału Konstytucyjnego, orzeczeniami Sądu Najwyższego oraz sądów okręgowych i sądów administracyjnych, należy na bieżąco dokonywać przeglądu Statutu oraz wydanych na jego podstawie Regulaminów w celu wprowadzenia korekt wynikających z dynamicznych zmian w krajowym systemie prawnym.

3. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.

Struktura organizacyjna Spółdzielni była zwyczajowo unormowana i pod względem merytorycznym wystarczająca. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń w aspekcie zarządzania i organizacji pracy oraz zapewnienia obsługi członków i realizacji zadań Spółdzielni. Według stanu na 16.03.2026r. nie stwierdzono zaległych urlopów. Dokumentacja pracownicza jest kompletna, zawiera wymagane dokumenty. Listy obecności i kartoteki urlopowe prowadzone na bieżąco. Wielkość zatrudnienia wynikająca ze schematu organizacyjnego Spółdzielni, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą nie została przekroczona. Spółdzielnia posiada także regulaminy, wymagane ustawą Kodeks Pracy.

Dokumentacja placowa prowadzona jest czytelnie i poprawnie. Spełnia wymogi związane z przepisami podatku dochodowego od osób fizycznych i składek na ubezpieczenie społeczne.

4. Organizacja i działalność organów samorządowych.

W okresie objętym lustracją działały wszystkie organy zarządzające i nadzorujące Spółdzielnię. Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o zapisy Statutu i Regulaminu Rady. Należy jednakże uregulować kwestie związane z wyborem „zastępców” członków Rady. W obowiązujących przepisach nie funkcjonuje takie stanowisko. Rada Nadzorcza zgodnie z Prawem spółdzielczym pełni funkcję kontrolną. Część realizowanych przez Radę czynności oraz podejmowanych decyzji jak np. wyboru najemcy lokalu użytkowego, ustalanie stawek czynszu za najem lokali, uczestnictwo w komisjach do wyboru wykonawców robót remontowych jako członek komisji - dotyczyła czynności bieżącego zarządzania Spółdzielnią i powinna się znajdować w gestii Zarządu. W ramach czynności kontrolnych członkowie Rady mogą uczestniczyć w komisjach przetargowych, **ale wyłącznie w roli obserwatora**. Delegowanie obserwatora odbywa się na podstawie uchwały Rady. Kierowanie bieżącą działalnością Spółdzielni leży w kompetencji Zarządu. Dokumentacja z posiedzeń Rady i Zarządu prowadzona była chronologicznie. Uchwały związane z obciążeniem finansowym członków były zasadne. Protokoły odzwierciedlały przebieg obrad. Zapisy w KRS w zakresie danych osób wchodzących w skład organu nadzoru są spójne z zastanym stanem faktycznym.

5. Planowanie działalności statutowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Działalność statutowa Spółdzielni była planowana. Plany działalności Spółdzielni zatwierdzane były przez powołane do tego organy. Plany te były kompleksowe, ujmowały przychody i koszty wszystkich rodzajów działalności Spółdzielni w przekroju poszczególnych nieruchomości. Plany w zakresie remontów opracowywane były w układzie rzeczowym i finansowym. W latach objętych lustracją sporządzane były przez Zarząd i przedstawiane Radzie Nadzorczej okresowe informacje i analizy z realizacji planów gospodarczych.

6. Zagadnienia członkowskie i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków.

Analiza zagadnień członkowsko-mieszkaniowych wykazała poprawność działania Zarządu w tym zakresie. Dokumentacja tych zagadnień, prowadzona była właściwie. Przestrzegane były kompetencje organów Spółdzielni i terminy, w zakresie przyjęć na członków oraz ich skreślenia, czy też wykreślenia. Uchwały w tym zakresie były podejmowane właściwie. W ocenie lustracji należy pozytywnie ocenić działania Spółdzielni z zakresu prowadzenia zagadnień członkowsko-mieszkaniowych. Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały właściwe prowadzenie i przechowywanie dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Na podstawie przeprowadzonej analizy zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obejmującej taką tematykę jak: sposób zarządzania spółdzielnią, eksploatację zasobów mieszkaniowych i ich utrzymanie w należyтым stanie technicznym, zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane, należy uznać, że obsługa tych zasobów, była właściwa oraz prowadzona w interesie członków. Zgodnie z ustawą Prawo budowlane lustrwana Spółdzielnia posiada książki obiektów budowlanych założone na poszczególne nieruchomości budynkowe. Spółdzielnia dopełniała, w okresie objętym lustracją, obowiązków poddania zasobów mieszkaniowych kontrolom przewidzianym w ustawie Prawo budowlane oraz przepisach wykonawczych do tej ustawy. Zawierane umowy o media i usługi komunalne, pomimo pozycji monopolistycznych kontrahentów, miały na względzie zabezpieczenie interesów Spółdzielni i jej członków. Dokonywane rozliczenia z członkami dostaw usług

komunalnych i mediów, uwag nie nasuwały. Rozliczenia te były sporządzone zgodnie z obowiązującymi w okresie lustracji przepisami, jak i regulaminami uchwalonymi przez upoważnione do tego organy Spółdzielni. Dobór wykonawców na remonty z uwagi na charakter i wartość prowadzonych prac, był właściwy, zabezpieczał prawidłowość wykonania robót remontowych. Wykorzystanie funduszu remontowego było zgodne ze Statutem oraz uchwalonymi planami.

8. Działalność inwestycyjna.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej kubaturowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

9. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła działalność społeczną. Spółdzielnia udostępniała na te cele sale w budynku administracyjnym oraz zapewniała dofinansowanie do działalności prowadzonej przez Dąbrowski Dom Kultury. Finansowanie tej działalności dokonywane było z podziału nadwyżki bilansowej dokonywanej przez Walne Zgromadzenie.

10. Rachunkowość i finanse.

Zarząd przedstawiał Radzie Nadzorczej informacje o okresowych wynikach finansowych Spółdzielni. Monitorowane były zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali i tak wskaźnik zadłużenia wynosił 2,39% w roku 2023, w roku 2024 wzrósł do 2,51%, natomiast w roku 2025 zmniejszył się do 2,49%. Zaległości monitorowane są na bieżąco. Działania windykacyjne w Spółdzielni realizowane są prawidłowo.

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2024 roku wykazywał saldo ujemne w kwocie 583 752,28 zł co spowodowało, że wykonywano tylko niezbędne prace remontowe gwarantujące utrzymanie we właściwym stanie techniczno-porządkowym budynków mieszkalnych.

Rachunkowość Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była na podstawie Polityki Rachunkowości zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni. Dokumentacja księgowa prowadzona jest poprawnie, odzwierciedlając zdarzenia gospodarcze. Dokumenty posiadają wymagane akceptacje i podpisy osób je zatwierdzających.

Sprawozdania finansowe sporządzane prawidłowo corocznie były przyjmowane przez Radę Nadzorczą i zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie.

Sytuację finansową i majątkową Spółdzielni charakteryzowały pozytywne wskaźniki ekonomiczne, wynikające z danych zawartych w bilansach, które nie wskazywały na istnienie zagrożeń, co do dalszej jej działalności.

Na bieżąco regulowane były wszystkie wymagane zobowiązania.

Posiadany majątek i fundusze własne, dodatnie wyniki na pozostałej działalności oraz wartość wskaźników nie stwarzają zagrożenia kontynuacji działalności Spółdzielni.

Biorąc pod uwagę powyższe, Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, przekazuje następujące wnioski polustracyjne:

1. Na bieżąco dostosowywać Statut oraz regulaminy do zmieniających się przepisów prawa – str. 8 protokołu.
2. Przestrzegać kompetencji podejmowanych uchwał przez organy Spółdzielni - uwzględnić uwagi lustracji w zakresie kompetencji Rady Nadzorczej i Zarządu – str. 15, 28 protokołu.

Zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 ustawy Prawo spółdzielcze:

- Rada Nadzorcza zobowiązana jest przedstawić wnioski z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest corocznie przekazywać informację o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację tj. Małopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie oraz Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni,
- Protokół lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym. Zgodnie z art. 8¹ członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymać kopię protokołu lustracji i wniosków z niej wynikających. Koszty sporządzenia kopii pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wniosek o sporządzenie kopii winien być złożony na piśmie.

PREZES ZARZĄDU

mgr Aneta Piękoś