

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W TARNOWIE

ul. Sowińskiego 19, 33-100 TARNÓW

Firma audytorska nr 1460

www.mzrsm.pl



Tarnów, dnia 22.11.2023 r.

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

W wyniku umowy nr 21/2023/LSZ z dnia 08.09.2023 r. zawartej pomiędzy Zarządem Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Dąbrowie Tarnowskiej, w dniach od 02.10.2023 r. do 05.11.2023 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2022 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-księgowe,
- 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 2020-2022 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. 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 31.10.2023 r. 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 płacowa 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 (zgoda na czasowe obniżenie czynszów – w trakcie pandemii COVID-19, powoływanie komisji przetargowych w celu wyboru najemcy lokalu użytkowego, podnoszenie stawek czynszu za najem tych lokali, powołanie komisji do wyboru wykonawców robót remontowych) 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. W ocenie lustracji należy pozytywnie ocenić działania Spółdzielni z zakresu prowadzenia zagadnień członkowsko-mieszkaniowych.

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.

W latach objętych lustracją, księgi rachunkowe prowadzone były zgodnie z przyjętymi Zasadami Polityki Rachunkowości i Zakładowym Planem Kont. W tym okresie zapisy księgowe prowadzone były na bieżąco, w sposób kompletny, operacje gospodarcze udokumentowane prawidłowo. Sytuację finansową i majątkową Spółdzielni charakteryzują pozytywne wskaźniki ekonomiczne, wynikające z danych zawartych w bilansach, a wskaźniki ekonomiczne nie wskazywały na istnienie zagrożeń, co do dalszej jej działalności. Wynik finansowy w Spółdzielni został zaprezentowany na ogólnych zasadach z uwzględnieniem art. 17 ust.1 pkt 4f, 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 2587 z późn. zm.) oraz art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 438 z późn. zm.). Zaległości w opłatach z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych spadły w porównaniu z okresem objętym poprzednią lustracją. W przypadku lokali użytkowych w okresie objętym lustracją poziom zaległości czynszowych systematycznie spadał. Wysiłki podejmowane przez Spółdzielnię zmierzające do zmniejszenia poziomu zadłużenia pomimo niestabilnych warunków otoczenia gospodarczego (pandemia COVID-19) zasługują na pozytywną ocenę. O sposobie podziału osiągniętej nadwyżki bilansowej decydowało Walne Zgromadzenie.

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

1. Przy najbliższej nowelizacji Statutu oraz właściwych regulaminów uwzględnić uwagi lustracji w zakresie kompetencji Rady Nadzorczej i Zarządu. (str. 6, 14, 15, 29, 33 protokołu.)
2. W miarę posiadanych środków finansowych zaplanować i przeprowadzić konieczne prace remontowe instalacji elektrycznej w korytarzach piwnicznych budynków mieszkalnych opisane w protokole z przeglądu zasobów mieszkaniowych. (załącznik nr VII. 1 do 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 Piękos