



# MAŁOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY

## SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W TARNOWIE

ul. Sowińskiego 19, 33-100 TARNÓW

Firma audytorska nr 1460

[www.mzrsm.pl](http://www.mzrsm.pl)

L.Dz. ZL/617/2023

Tarnów, dnia 19.12.2023 r.

### RADA NADZORCZA I ZARZĄD Spółdzielni Mieszkaniowej „NA KOZŁÓWCE” KRAKÓW

Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, niniejszym informuje, że stosownie do postanowień art. 91-93a i 240 znowelizowanej ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210 z późn. zm.) w Waszej Spółdzielni została przeprowadzona lustracja pełna działalności za lata 2020-2022 przez lustratora tutejszego Związku.

Lustracja działalności Spółdzielni została przeprowadzona zgodnie z postanowieniem art. 91 § 21 znowelizowanej ustawy Prawo spółdzielcze oraz na podstawie umowy nr 28/2023/LSZ zawartej w dniu 19.10.2023 r. z tutejszym Związkiem i objęła następujące zagadnienia:

- Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- Podstawy prawne i zakres działania.
- Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- Organizacja i działalność organów samorządowych.
- Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.
- Planowanie działalności statutowej.
- Gospodarka zasobami Spółdzielni.
- Działalność kulturalno-oświatowa.
- Działalność inwestycyjna
- 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. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień i oświadczeń złożonych przez członków Zarządu i podległych 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.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Ustalenia zawarte w protokole pozwalają stwierdzić co następuje:

Analiza zawartych w protokole ustaleń pozwala stwierdzić, że Spółdzielnia w sposób właściwy wypełniała swoją służebną rolę wobec członków. Zarząd Spółdzielni prowadził działalność Spółdzielni zawsze w interesie swoich członków.

Pozytywna ocena działalności Spółdzielni w okresie badanym ma swoje odbicie w sporządzanych corocznie sprawozdaniach Zarządu i Rady Nadzorczej.

### **Ustalenia lustracji wynikające z treści protokołu dotyczą:**

#### **1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.**

W oparciu o przeprowadzone badanie stwierdza się że działania Spółdzielni w okresie objętym lustracją nakierowane były na poprawę komfortu zamieszkiwania członków. Spółdzielnia Mieszkaniowa „NA KOZŁÓWCE” przestrzegała obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego w zakresie terminowego poddawania lustracji pełnej, swej działalności. Poprzednia lustracja pełna obejmowała działalność Spółdzielni w latach 2017-2019. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z w/w lustracji Zarząd MZRSM przekazał do realizacji 2 wnioski, które są zostały zrealizowane.

#### **2. Podstawy prawne i zakres działania.**

W latach 2020-2022 podstawą działania Spółdzielni był Statut uchwalony Uchwałą nr 11/2018 z dnia 07.06.2018 r. Walnego Zgromadzenia SM NA KOZŁÓWCE w Krakowie. Ostatnia zmiana miała miejsce w dniu 14.06.2022 r. Uchwałą nr 11/2022 Walnego Zgromadzenia. Zmiany statutowe zostały prawidłowo ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24.08.2022 r.

Oprócz Statutu działalność Spółdzielni była porządkowana regulaminami uchwalonymi przez odpowiednie organy Spółdzielni. Statut i regulaminy zawierały wszystkie najważniejsze postanowienia wynikające z ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia sukcesywnie aktualizuje posiadane regulaminy.

Cel i przedmiot działalności Spółdzielni, zapisany w Statucie i ujawniony we właściwych rejestrach, jest zgodny z wymogami ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **3. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.**

W badanym okresie, Rada Nadzorcza dostosowywała strukturę organizacyjną do bieżących potrzeb Spółdzielni. Zatrudnienie przez okres objęty lustracją był stabilne i kształtowało się na poziomie 37,99-39,17 etatu. Prowadzona przez Spółdzielnię polityka kadrowa zapewnia stałe podnoszenie kwalifikacji pracowników w zakresie rachunkowości, budżetu oraz zmieniających się przepisów prawa budowlanego i energetycznego i innych.

Sposób prowadzenia akt osobowych zatrudnionych pracowników był dostosowany do obowiązujących przepisów. Akta były właściwie archiwizowane i przechowywane. Zasady wynagradzania pracowników określone w regulaminach były terminowo realizowane. Spółdzielnia posiada także regulaminy, wymagane ustawą Kodeks pracy.



W związku z obowiązującym od 25 maja 2018r. przepisami RODO Spółdzielnia zaktualizowała Politykę ochrony danych osobowych. Z aktualnymi przepisami zostali zapoznani wszyscy pracownicy. W okresie lustracji nie odnotowano incydentu naruszenia danych osobowych. 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.

Organy samorządowe Spółdzielni, w latach 2020-2022, przestrzegały w swojej pracy kompetencji wynikających ze Statutu. Decyzje i uchwały podejmowane były przy udziale wymaganego quorum i były merytorycznie uzasadnione.

Walne Zgromadzenia w latach objętych lustracją odbywały się w dniach:

- 17.06.2020 r. – pisemne głosowanie uchwał – w związku z ograniczeniami covidowymi,
- 18 czerwca 2021 r. – pisemne głosowanie uchwał – w związku z trwającą pandemią,
- 14 czerwca 2022 r. – z zachowaniem przepisów covidowych.

Najważniejsze dla funkcjonowania Spółdzielni uchwały w 2020 i 2021 r. przyjęto w drodze pisemnego podejmowania uchwał, w ramach przepisów, które dopuszczały taką możliwość.

Do sposobu zwołania, porządku i przebiegu obrad i sposobu głosowania, a także pełnej dokumentacji, uwag nie wniesiono.

Rada Nadzorcza zapewniała prawidłowy i profesjonalny nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, jej ekonomiką, wypełniając także funkcje kontroli i nadzoru. Dokumentacja tego organu jest kompletna i prowadzona właściwie, bardzo obszerna.

Stabilny w latach objętych lustracją skład osobowy Zarządu oraz dobra bieżąca współpraca pomiędzy Radą Nadzorczą i Zarządem pozwoliły na wypracowanie takiego systemu podejmowania wewnętrznych decyzji, który zabezpieczał prowadzenie racjonalnej i oszczędnej gospodarki w Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, skupiając się na sprawach wynikających z aktualnych potrzeb, realizując zadania statutowe i gospodarcze Spółdzielni.

#### 5. Planowanie działalności statutowej spółdzielni mieszkaniowej.

Działalność statutowa Spółdzielni w latach 2020–2022 była planowana. Zarząd przygotowywał plany gospodarcze, podejmowano uchwały dotyczące planu remontów. Kontrola działalności statutowej w omawianym okresie była przeprowadzana przez poszczególne organy Spółdzielni, według zakresu kompetencji, zapisanych w Statucie.

Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 1 Prawa spółdzielczego jak również zapisów Statutu Spółdzielni, w 2021 roku na Walnym Zgromadzeniu przyjęto kierunki rozwoju Spółdzielni, które dotyczyły głównie dalszej poprawy komfortu zamieszkania oraz działania prorozwojowe na lata 2021-2025.

Walne Zgromadzenie uchwalało najwyższą sumę zobowiązań zgodnie z art. 38 § 1 pkt 7 Prawa spółdzielczego. Podjęcie takiej uchwały ma na celu zabezpieczenie członków przed nadmiernym zadłużaniem.

#### 6. Zagadnienia członkowskie i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawne prowadzenie i przechowywanie dokumentacji członkowskiej. Przestrzegane były kompetencje organów Spółdzielni i terminy w zakresie przyjęć na członków oraz ich skreśleń. Teczki członkowskie dostosowane do wymogów RODO. W okresie lustracji stawki opłat były zmieniane i było to działanie zasadne. Zawiadomienia o zmianie opłat następowała w formie pisemnej, z zachowaniem 14 dniowego terminu dla opłat niezależnych (art.4 ust.71 u.sm) oraz 3 miesięcznego dla opłat zależnych. Organy Spółdzielni realizowały ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Przygotowane uchwały określające przedmiot odrębnej własności



umożliwiały zainteresowanym członkom ustanowienie odrębnej własności swoich lokali. Wnioski Spółdzielnia realizowała na bieżąco.

#### 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, prowadzona w interesie swoich członków.

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 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.

Finansowanie prac związanych z wykonywanymi remontami następowało z funduszu remontowego. Gospodarka funduszem remontowym była prawidłowa. Wykorzystanie tegoż funduszu było zgodne z regulaminem i nie przekraczało środków tam zgromadzonych.

Zgodnie z ustawą Prawo budowlane lustrwana Spółdzielnia posiada książki obiektów budowlanych założone na poszczególne nieruchomości budynkowe. Na bieżąco były wykonywane przeglądy techniczne budynków, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane.

#### 8. Działalność inwestycyjna.

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

#### 9. Działalność społeczno-kulturalna.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła działalność społeczno-kulturalną.

Działalność prowadzona jest w pomieszczeniach Centrum Kultury, będących w zasobach Spółdzielni. Spółdzielnia w ramach działalności kulturalno-oświatowej prowadzi klub osiedlowy Centrum Kultury oraz Klub Emeryta.

Oferowała szeroką ofertę dla osób w każdym wieku, która spotkała się z dużym zainteresowaniem mieszkańców. Przyczyniając się jednocześnie do pozytywnych relacji międzyludzkich w ramach społeczności lokalnej, współpracą mieszkańców w sprawach dotyczących działalności spółdzielni. Działalność ta miała na celu tworzenie mieszkańcom zasobów Spółdzielni możliwości aktywnego spędzenia czasu wolnego. Zajęcia były zróżnicowane, umożliwiające rozwijanie zainteresowań z różnych dziedzin, a także przyjemnego spędzenia czasu. Działalność ta polegająca na aktywizacja wszystkich grup wiekowych niewątpliwie zasługuje na pochwałę.

Działalność społeczno-wychowawcza w roku 2020 i 2021 była prowadzona w ograniczonym zakresie z uwagi na panującą epidemię koronawirusa. Środki finansowe na funduszu były gromadzone i przechodziły na lata następne.

W 2022 r. po przerwie spowodowanej koronawirusem zorganizowano imprezę plenerową (festyn).

#### 10. Rachunkowość i finanse.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco.

Służby księgowe prawidłowo i rzetelnie prezentowały sytuację majątkową i finansową Spółdzielni. Sporządzone sprawozdania finansowe były corocznie weryfikowane przez biegłego. Opinie z badania sprawozdania finansowego w poszczególnych latach są pozytywne. Sytuację finansową i

majątkową Spółdzielni charakteryzują pozytywne wskaźniki ekonomiczne, wynikające z danych zawartych w bilansach. Wynik finansowy w Spółdzielni Mieszkaniowej został zaprezentowany na ogólnych zasadach z uwzględnieniem art. 17 ust.1 pkt 4f, 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W Spółdzielni koszty ogólne rozlicza się zgodnie z zapisami w polityce rachunkowości. W Spółdzielni koszty eksploatacyjne, jak i przychody ewidencjonowano zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z podziałem na nieruchomości. Wysokość opłat była kalkulowana w planach kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które podlegały zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno-finansowej oraz wyniki sprawozdań finansowych i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że aktualna sytuacja jednostki nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla kontynuacji jej działalności w najbliższym czasie.

Stwierdzone podczas lustracji i ujawnione w protokole ewentualne braki i niedociągnięcia nie mają charakteru nadużyć, jednak ich eliminacja pozwoli na usprawnienie dalszej jej działalności i poprawę jej stabilności działania.

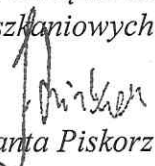
Biorąc pod uwagę powyższe, Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, przekazuje do realizacji 1 wniosek polustracyjny:

1. Systematycznie dokonywać obowiązkowych sprawdzeń i aktualizacji dokumentacji związanej z ochroną danych osobowych w myśl art. 24 ust. 1, art. 32 ust. 1 lit d) z dnia 14 grudnia 2018 r. o ochronie danych osobowych przetwarzanych w związku z zapobieganiem i zwalczaniem przestępczości. (str. 15 protokołu)

Przypominamy jednocześnie, że:

- zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 ustawy Prawo spółdzielcze Rada Nadzorcza zobowiązana jest przedstawić wyniki przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu oraz
- protokół lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym. Zgodnie z art. 8<sup>1</sup> 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.

*Zastępca Prezesa Zarządu  
Małopolskiego Związku Rewizyjnego  
Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie*

  
Jolanta Piskorz