MZRSM MAŁOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W TARNOWIE
ul. Sowińskiego 19, 33-100 TARNÓW
Firma audytorska nr 1460
www.mzrsm.pl

L.Dz. ZL/246/2019

Tarnów, dnia 17.04.2019r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOM DLA MŁODYCH"
Wpłynęło dn. 13.05 2019 r.
L.dz. 1720 zał. Protokół

RADA NADZORCZA I ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
Dom dla Młodych
w Krakowie
Ul. Turniejowa 65

Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, niniejszym informuje, że stosownie do postanowień art. 91-93 i 240 znowelizowanej ustawy Prawo spółdzielcze w Waszej Spółdzielni została przeprowadzona lustracja pełna działalności za lata 2016-2018 przez lustratora tutejszego Związku.

Lustracja działalności Spółdzielni została przeprowadzona zgodnie z postanowieniem art. 91 § 2^1 znowelizowanej ustawy Prawo spółdzielcze oraz na podstawie zawartej umowy z tutejszym Związkiem w dniu 1.02.2019 r. i objęła następujące zagadnienia:

- Realizacja wniosków polustracyjnych.
- Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.
- Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- Organizacja i działalność organów samorządowych.
- Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków (zagadnienia członkowsko mieszkaniowe).
- Planowanie działalności statutowej.
- Gospodarka zasobami Spółdzielni.
- Działalność społeczno – kulturalna.
- Rachunkowość i finanse.
- Stan wdrożenia ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

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 lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym.

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

Analiza zawartych w protokole ustaleń pozwala stwierdzić, że Spółdzielnia w sposób właściwy wypełniała swoją służebną rolę wobec członków, a wykazane uchybienia nie mają charakteru nadużyć, niegospodarności czy marnotrawstwa. Zarząd Spółdzielni prowadził działalność Spółdzielni zawsze w interesie swoich członków.

Pozytywna ocena działalności Spółdzielni w okresie badanym ma swoje odbicie w fakcie przyjmowania bez zastrzeżeń na corocznych Walnych Zgromadzeniach Spółdzielni sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej.
Wyniki lustracji wskazują, że Spółdzielnia przestrzegała przepisów prawnych i postanowień Statutu, poza wyjątkami wymienionymi w protokole – przy czym nie przyniosły one ujemnych skutków dla członków Spółdzielni.

Ustalenia lustracji wynikające z treści protokołu dotyczą:

1. Realizacji wniosków polustracyjnych.
   Spółdzielnia wykonała zdecydowaną większość zaleceń z poprzedniej lustracji, jak również dopełniła obowiązku wynikającego z ustawy Prawo spółdzielcze, dotyczącego poddawania się lustracji i realizacji wniosków.

2. Stan prawny
   W latach objętych lustracją obowiązywał Statut uchwalony przez ZPCz w dniu 9.10.1984r. W dniu 24 kwietnia 2015 r. stosownie do wymogów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. „O zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw" WZ uchwaliło nową, kolejną zmianę do Statutu, która postanowieniem Sądu Rejonowego w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego została zarejestrowana. Statut ten, z wprowadzonymi zmianami obowiązywał w okresie objętym lustracją. Kolejna nowelizacja statutu, uchwalona została przez WZ w dniu 15.06.2018 r.
   W latach objętych lustracją, Rada Nadzorcza wykonując swoją funkcję stanowiąc prawo wewnętrzne sukcesywnie dokonywała zmian w regulaminach wewnętrznych, dostosowując je równocześnie do zapisów Statutu. W związku z radykalną ostatnią zmianą Statutu, należy dokonać weryfikacji wszystkich regulaminów i dostosować je do ostatniej nowelizacji ustawy i Statutu. Regulaminy nieaktualne należy wycofać z obrotu prawnego.
   Cel i przedmiot działalności Spółdzielni, zapisany w Statucie, jest zgodny z wymogami ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami.

3. Struktura organizacyjna Spółdzielni była dostatecznie 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.
   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 (za wyjątkiem regulaminu organizacyjnego).
   Dokumentacja płacowa prowadzona jest czytelnie i poprawnie. Spełnia wymogi związane z przepisami podatku dochodowego od osób fizycznych i składek na ubezpieczenie społeczne.

4. Przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa, postanowień Statutu oraz uchwał jej organów, a także zgodności Statutu i uchwał organów Spółdzielni z przepisami powszechnie obowiązującymi.
   Z analizy dokumentów będących przedmiotem badania lustracyjnego wynika, że w Spółdzielni przestrzegano przepisów Prawa spółdzielczego, w tym przepisów wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali, ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz Statutu.

5. Organy samorządowe Spółdzielni, w latach 2016 do 2018, przestrzegały w swojej pracy kompetencji wynikających ze Statutu. Decyzje i uchwały podejmowane były przy udziale wymaganego quorum i były merytorycznie uzasadnione.

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. Świadczy to o bardzo dobrej pracy Rady Nadzorczej.
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.

6. Działalność statutowa Spółdzielni w latach 2016–2018 była planowana. Sporządzane były plany gospodarcze oraz plany remontów, a także kalkulacje opłat eksploatacyjnych dla eksploatowanych nieruchomości budynkowych.
Kontrola działalności statutowej w omawianym okresie była przeprowadzana przez poszczególne organy Spółdzielni, według zakresu kompetencji, zapisanych w Statucie.

7. 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 wykreślania. Uchwały w tym zakresie były podejmowane właściwie, zawierały uzasadnienie i pouczenie członka o trybie odwoławczym. W ocenie lustracji należy pozytywnie ocenić działania Spółdzielni z zakresu prowadzenia zagadnień członkowsko-mieszkaniowych.

8. Na podstawie przeprowadzonej analizy zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obejmującej taką tematykę jak: sposób zarządzania spółdzielnią, eksploatację zasobów mieszkaniowych i ich utrzymanie w należytym 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. Spółdzielnia aktywnie pozyskiwała środki zewnętrzne. Gospodarka funduszem remontowym była prawidłowa. Wykorzystanie tegoż funduszu było zgodne z regulaminem i nie przekraczało środków tam zgromadzonych.
Zgodnie z ustawą Prawo budowlane lustrowana Spółdzielnia posiada książki obiektów budowlanych założone na poszczególne nieruchomości budynkowe. Na bieżąco były wykonywane przeglądy techniczne budynków, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane.

9. W latach objętych lustracją, księgi rachunkowe prowadzone były zgodnie z przyjętymi Zasadami Polityki Rachunkowości i Zakładowym Planem Kont. Stwierdza się zachowanie ciągłości bilansowej. Zapisy księgowe prowadzone były na bieżąco, w sposób kompletny, operacje gospodarcze udokumentowane prawidłowo.
W okresie objętym lustracją sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni była dobra, a wskaźniki ekonomiczne nie wskazywały na istnienie zagrożeń, co do dalszej jej działalności. Ten poziom zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych członków Spółdzielni, nie wpływa negatywnie na ekonomikę Spółdzielni. W latach objętych lustracją, zadłużenia wyrażone zarówno w wartościach złotowych, jak również w formie wskaźnika zadłużeń w stosunku do rocznych naliczeń opłat eksploatacyjnych, wykazują tendencje spadkową.

10. Zagadnienia działalności społeczno-kulturalnej i inwestycyjnej
Spółdzielnia Mieszkaniowa Dom dla Młodych nie prowadzi działalności kulturalnej ani działalności inwestycyjnej.

11. Organy Spółdzielni w sposób odpowiedzialny podeszły do zagadnień i prac, jakie nałożyła na spółdzielnie mieszkaniowe ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zakres prac wynikających z przepisów przywołanej ustawy został wykonany we właściwych terminach i we właściwy sposób. Przygotowane uchwały określające przedmiot odrębnej własności, zgodnie z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, umożliwiają zainteresowanym członkom wyniesienie ze Spółdzielni swoich mieszkań na odrębną własność. Należy zwrócić uwagę, że Zarząd Spółdzielni, na podstawie wniosków członków, dokonał przeniesienia własności lokali wszystkim członkom, którzy złożyli stosowne wnioski i wypełnili warunki zapisane w art. 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o rzetelnym traktowaniu członków.

Reasumując, ustalenia lustracji potwierdzają, że pozytywna ocena działalności Spółdzielni jest wynikiem prawidłowego zarządzania oraz wypełnianiem obowiązku nadzorczego sprawowanego przez Radę Nadzorczą. Współpraca wszystkich występujących w Spółdzielni organów samorządowych układała się prawidłowo.

Stwierdzone podczas lustracji i ujawnione w protokole nieliczne niedociągnięcia nie mają istotnego znaczenia dla oceny całokształtu Spółdzielni, jednak ich eliminacja pozwoli na usprawnienie dalszej jej działalności.

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

1. W miarę posiadanych środków finansowych niedociągnięcia opisane w protokole z przeglądu zasobów mieszkaniowych, należy usunąć.(str. 25 prot.)
2. W związku z istotnymi zmianami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przeanalizować zapisy statutu i dostosować go do potrzeb spółdzielni (str. 7 prot.)
3. W związku z istotnymi zmianami statutu spółdzielni, zweryfikować wszystkie regulaminy obowiązujące w spółdzielni i dostosować je do zmienionych przepisów. Regulaminy nieaktualne wycofać z obrotu prawnego (str. 6, 9, 10,16, 38, 39 prot.)

Zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 znowelizowanej 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. 8^{1} 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.

Zarząd
Małopolskiego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
mgr Renata Panek - Rajska

ZASTĘPCA PREZESA
ds. badania sprawozdań finansowych
mgr Jolanta Piskorz