

**RADA NADZORCZA I ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ŚNIEŻKA”
33-100 Tarnów, ul. Romanowicza 38**

W wyniku umowy nr 29/2024/LSZ z dnia 02.12.2024r. zawartej pomiędzy Zarządem Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Śnieżka” w Tarnowie w dniach od 13 grudnia 2024r. do 30 grudnia 2024r. została przeprowadzona przez MZRSM lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021r. do 31.12.2023r. Lustracja działalności Spółdzielni została przeprowadzona stosownie do postanowień art. 91-93 oraz art. 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:

- I. **REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI (2018-2020)**
- II. **PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA**
- III. **ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE**
- IV. **ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH**
- V. **ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE I ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW**
- VI. **PLANOWANIE DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ**
- VII. **GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**
- VIII. **DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**
- IX. **DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-OŚWIATOWA- KULTURALNA**
- X. **RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE**
- XI. **REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH**

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

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-księgowe,

- 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:

1. W oparciu o przeprowadzone badanie stwierdza się że działania Spółdzielni w okresie objętym lustracją nakierowane były na poprawę komfortu zamieszkiwania członków. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śnieżka” w Tarnowie 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 2018-2020. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z w/w lustracji Zarząd MZRSM przekazał do realizacji 2 wnioski, które są nadal w trakcie realizacji.
2. W latach 2021-2023 podstawą działania Spółdzielni był Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 06 czerwca 2018r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwaliło nowy statut, zastępujący w całości dotychczasowy Statut Spółdzielni. Zmiany Statutowe nastąpiły na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 12.06.2018r.
Zmiany statutowe zostały ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym, lecz są niespójne z obowiązującym Statutem.
Oprócz Statutu działalność Spółdzielni była porządkowana 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, jednakże po zmianie statutu w 2018r. nadal wymagają aktualizacji i dostosowania do zapisów obowiązującego prawa i działalności Spółdzielni.
3. W badanym okresie, Rada Nadzorcza dostosowywała strukturę organizacyjną do bieżących potrzeb Spółdzielni. Zatrudnienie kształtowało się na poziomie 9 etatów. Przy tej wielkości Spółdzielni i nałożonych na nią zadaniach i obligatoryjnych obowiązkach, powyższe zatrudnienie zabezpieczało interesy spółdzielni i jej członków.
Ilość i merytoryka szkoleń organizowanych dla pracowników oraz organów samorządowych była niewystarczająca dla zapewnienia funkcjonowania Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Sposób prowadzenia akt osobowych zatrudnionych pracowników nie budzi zastrzeżeń. Akta były właściwie archiwizowane i przechowywane. Zasady wynagradzania pracowników określone w regulaminach były terminowo realizowane.
Spółdzielnia zaktualizowała Politykę ochrony danych osobowych dostosowując ją do aktualnych przepisów RODO. W okresie lustracji nie odnotowano incydentu naruszenia danych osobowych.
4. W okresie objętym lustracją działały wszystkie organy zarządzające i nadzorujące Spółdzielnię. Walne Zgromadzenie przyjęło Kierunki rozwoju Spółdzielni, które są sukcesywnie realizowane. Uchwały w sprawie najwyższej sumy zobowiązań były podejmowane przez Walne Zgromadzenie zgodnie z art. 38 § 1 pkt 7 Prawa spółdzielczego.
Nadwyżka bilansowa była przeznaczana na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad, tryb i sposób podejmowanych uchwał.
Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o zapisy Statutu i Regulaminu Rady. Dokumentacja z posiedzeń prowadzona była chronologicznie. Uchwały związane z obciążeniem finansowym członków posiadały uzasadnienie. Protokoły odzwierciedlały przebieg obrad. Komisje Rady Nadzorczej zajmowały się badaniem zagadnień zleconych przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza zgodnie z Prawem spółdzielczym pełniła funkcję kontrolną.

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W TARNOWIE

ul. Sowińskiego 19, 33-100 TARNÓW

Firma audytorska nr 1460

www.mzrsm.pl

Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, skupiając się na sprawach wynikających z aktualnych potrzeb, realizując zadania statutowe i gospodarcze Spółdzielni. Wobec Spółdzielni nie toczy się postępowanie sądowe lub inne postępowanie zmierzające do zabezpieczenia, ustalenia, zasądzenia lub wyegzekwowania należności pieniężnych lub świadczenia niepieniężnego o wartości mogącej wpłynąć na stan sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

5. Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały prowadzenie i przechowywanie dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów. Przestrzegane były kompetencje organów Spółdzielni i terminy w zakresie przyjęć na członków oraz ich skreśleń.
6. Gospodarka Spółdzielni była prowadzona w oparciu o roczne plany sporządzane na podstawie protokołów kontroli okresowych, wniosków członków oraz potrzeb wynikających z bieżącej działalności. Stawki opłaty eksploatacyjnej oraz na fundusz remontowy były różne dla nieruchomości. W okresie lustracji stawki opłat były zmieniane i było to działanie uzasadnione. 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.
7. W Spółdzielni dla każdego obiektu były założone odrębne książki obiektu budowlanego. Wpisy w książce obiektu budowlanego były dokonywane przez upoważnione osoby. Przeglądy okresowe były wykonywane w odniesieniu do wymogów art. 62 ustawy Prawo budowlane z zachowaniem terminów określonych ustawą. Zapisy w książce były prowadzone chronologicznie oraz uwzględniały wytyczne Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie książki obiektu budowlanego. Wykonawcy odnosili się do protokołu poprzedniej kontroli. Spółdzielnia ma udokumentowane indywidualne przeglądy mieszkań. W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia prowadziła prace remontowe, naprawcze, działania te oceniane są pozytywnie. Spółdzielnia nie korzystała z form dofinansowania z budżetu państwa.
8. W latach 2021-2023 Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
9. Również w badanym okresie Spółdzielnia nie prowadziła działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej.
10. W okresie objętym lustracją ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była w oparciu o Politykę Rachunkowości, którą należy w trybie pilnym dostosować do Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości i zmiany ustawy o rachunkowości. Poprawność w prowadzeniu ksiąg rachunkowych uwzględniała zachowanie ciągłości.
Sporządzone sprawozdania finansowe, były każdorazowo weryfikowane przez Radę Nadzorczą. Sprawozdania były przez Radę Nadzorczą przyjmowane bez zastrzeżeń.
Walne Zgromadzenie Członków corocznie je zatwierdzały. W rejestrze sądowym wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym, odpisem uchwały o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności, należy składać odpis uchwały o podziale zysku lub pokryciu straty.

Zaległości z tytułu opłat za używanie lokali wahały się w granicach od 2,08% do 1,87 % rocznego wymiaru opłat lokali. Wskaźniki zadłużeń kształtowały się w dolnej granicy wskaźnika bezpiecznego. W związku ze wzrostem zadłużenia w przedziale do 3 i do 6 m-cy, zaleca się wdrożyć działania mające na celu egzekwowanie zaległości w momencie, gdy jest ono jeszcze na stosunkowo niskim poziomie i dotyczy 2-3 miesięcy.

Sytuację finansową i majątkową Spółdzielni charakteryzują pozytywne wskaźniki ekonomiczne, wynikające z danych zawartych w bilansach.

W Spółdzielni działalność gospodarcza w okresie objętym lustracją dotyczyła dzierżawy gruntu, najmu majątku własnego oraz incydentalnych zdarzeń dotyczących pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych oraz finansowych. Działalność gospodarcza jaką Spółdzielnia prowadziła miała na celu wspomóc efektywniejsze gromadzenie środków przeznaczanych na fundusz remontowy.

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi umożliwiła uzyskanie w każdym roku zysku.

Wynik finansowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śnieżka” w Tarnowie został zaprezentowany na ogólnych zasadach z uwzględnieniem art.17 ust.1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

O sposobie podziału osiągniętej nadwyżki bilansowej decydowało Walne Zgromadzenie. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi był rozliczany zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

11. Organy Spółdzielni realizowały ustawę z dnia 15.12.2000r. z późn. zmianami o spółdzielniach mieszkaniowych. Przygotowane uchwały określające przedmiot odrębnej własności umożliwiały zainteresowanym członkom ustanowienie odrębnej własności swoich lokali. Wnioski Spółdzielni realizowała na bieżąco.

Wszystkie grunty miały uregulowane status prawny.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym badaniem prowadzona była prawidłowo. Należy kontynuować działania mające na celu dokonania analizy wewnętrznych norm Statutowych i regulaminowych.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie celem usprawnienia pracy Spółdzielni formułuje następujące wnioski polustracyjne z lustracji pełnej za lata 2021-2023 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śnieżka” w Tarnowie.

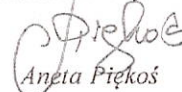
1. Dostosować Statut oraz wewnętrzne regulacje do obowiązujących przepisów oraz specyfiki Spółdzielni Mieszkaniowej „Śnieżka” w Tarnowie (*str. 7, 8, 36, 37, 41 protokołu lustracji*)
2. Politykę rachunkowości w trybie pilnym dostosować do Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości i zmiany ustawy o rachunkowości. (*str. 40 protokołu lustracji*)
3. W Rejestrze Sądowym do rocznego sprawozdania finansowego wraz z uchwałami zatwierdzającymi sprawozdanie finansowe, składać uchwały o podziale zysku bądź pokryciu straty (*str. 43 protokołu lustracji*)
4. Nakłady na inwestycje rozpoczęte rozliczyć, zgodnie z obowiązującymi przepisami i decyzjami organów Spółdzielni (*str. 47 protokołu lustracji*)
5. Odsetki od nieterminowych płatności, naliczać zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz obowiązującą w Spółdzielni Polityką Rachunkowości (*str.51 protokołu lustracji*)
6. Operacje na rachunku bankowym księgować na podstawie wyciągów bankowych (*str. 52 protokołu lustracji*)

7. W trybie pilnym dokonać uzgodnień funduszy oraz zmian w planie kont umożliwiających wdrożenie stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości (str. 53, 54, 55 protokołu lustracji)
8. Rachunek Zysków i Strat sporządzać z uwzględnieniem Uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego, zgodnie z przyjętym w Polityce Rachunkowości wariantem. Informację o wyborze wariantu umieszczać we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego (str. 67 protokołu lustracji)
9. W planach finansowo-gospodarczych, corocznie przeznaczać środki na szkolenia pracowników, w celu prawidłowego i zgodnego z przepisami funkcjonowania Spółdzielni, a także obowiązkowego podnoszenia kwalifikacji pracowników, zgodnie z zakresem obowiązków (str. 12, 60 protokołu lustracji).

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. 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
Małopolskiego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie


Aneta Piękoś

