



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

L.Dz. ZL/189/2021

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

Tarnów, dnia 27.04.2021 r.

*Do zapoznania, przyjęcia  
i wykonywania przedmiotowych wniosków  
palmatycznych w 7222y 2012.*

*- RN  
- Zarząd*

**Rada i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Ropczycach  
ul. Żeromskiego 12  
39-100 Ropczyce**

Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie informuje, że stosownie do postanowień art. 91-93 i 240 § ust. 1 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawa Spółdzielczego (tekst jednolity. Dz.U. z 2017 roku poz. 1560), została przeprowadzona w Waszej Spółdzielni lustracja pełna za lata 2018-2020 przez lustratora tutejszego Związku.

Lustracja została przeprowadzona na podstawie umowy nr 8/2021/LSZ zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Małopolskim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie w dniu 8.03.2021 roku, zgodnie z postanowieniem art. 91§ 2<sup>1</sup> ustawy Prawo Spółdzielcze i objęła następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji za lata 2015-2018
- 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 spółdzielni mieszkaniowej
- VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- VIII. Działalność inwestycyjna
- IX. Działalność społeczno-wychowawcza
- X. 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 protokołu w dalszych pracach Zarządu i Rady Nadzorczej.

Protokół z lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym.

Zawarte w protokole ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzenia faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez poszczególnych Członków Zarządu Spółdzielni oraz osoby odpowiedzialne za poszczególne obszary działalności Spółdzielni, stosownie do swoich kompetencji wynikających z zakresów czynności.

Ustaleniom lustracji szczególnie służyły:

- a) Statut i inne uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- b) Uchwały i decyzje organów samorządowych w tym protokoły z posiedzeń,

- c) Dokumenty finansowo-księgowe, sprawozdania finansowe,
- d) Dokumenty członkowskie i pracownicze,
- e) Dokumentacja dotycząca zagadnień objętych zakresem merytorycznym w ramach lustracji.

Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie w okresie od 8.03.2021 do 14.04.2021 roku przeprowadził lustrację pełną Waszej Spółdzielni.

Poddając się badaniu lustracyjnemu za lata 2018-2020 Spółdzielnia spełniła wymóg ustawy wynikający z art. 91 Prawa Spółdzielczego.

Rozpoczęcie lustracji zgłoszone zostało pismem skierowanym do Rady Nadzorczej Zarządu w dniu 8.03.2021 r. wraz z przedstawieniem zakresu badań lustracyjnych.

W toku lustracji żadne organy samorządowe Spółdzielni nie zgłaszały tematów wymagających szczegółowe zbadania.

Protokół z lustracji zawierający szczegółowe informacje podpisany został bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni – celem wykorzystania ustaleń lustracyjnych w dalszych pracach Rady i Zarządu Spółdzielni.

### **I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji za lata 2015-2017**

Wnioski z lustracji za lata 2015-2017 przedstawione zostały na posiedzeniu Rady Nadzorczej a następnie zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 11.05.2018r.

Zarząd Spółdzielni w 2018, 2019 i 2020 r. przygotował sprawozdania z realizacji wniosków polustracyjnych stosownie do art. 93 § 1b ustawy Prawo Spółdzielcze i przekazał podmiotowi zarządzającemu lustrację oraz przedkładał sprawozdanie na Walnych Zgromadzeniach Członków, tym samym wypełniał postanowienia ustawy.

### **II. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.**

Zakres działania Spółdzielni oraz jej organów określony jest w Statucie oraz regulaminach wewnętrznych uchwalonych przez odpowiednie organy Spółdzielni. 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 późn.zm. Spółdzielnia działa w granicach określonych przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu.

Podstawowym aktem regulującym funkcjonowanie Spółdzielni w latach 2018-2020 był Statut Spółdzielni zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 11 maja 2018 roku w pkt 16 WZCz podejmując uchwałę nr 12/2018.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała regulaminy zaktualizowane do zaleceń poprzedniej lustracji.

### **III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie**

Organizacja wewnętrzna Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń. Wielkość zatrudnienia, gwarantuje prawidłową jej działalność. Pozwala terminowo i rzetelnie wykonywać obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni oraz norm prawnych.

### **IV. Organizacja i działalność organów statutowych.**

Pozytywnie należy ocenić funkcjonowanie i działalność organów Spółdzielni, które przestrzegały w swojej pracy kompetencji wynikających ze Statutu oraz ustaw.

Decyzje i uchwały były merytorycznie uzasadnione. Dokumentacja działalności organów prowadzona jest prawidłowo. Współpraca Rady Nadzorczej i Zarządu zapewniła ciągłość zarządzania Spółdzielnią w lustrowanym okresie.

#### **V. 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 członka.

W badanym okresie nie dokonywano wykluczeń, jedynie dokonywała skreśleń. Uchwały w tym zakresie były podejmowane właściwie. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków oraz dokumentację członkowską wymaganą przepisami prawa. Dane osobowe były odpowiednio chronione. Zakres i sposób sporządzania dokumentacji członkowskiej nie budzi zastrzeżeń. W ocenie lustracji należy pozytywnie ocenić działania Spółdzielni z zakresu prowadzenia zagadnień członkowsko-mieszkaniowych.

#### **VI. Planowanie działalności statutowej spółdzielni mieszkaniowej.**

Gospodarka Spółdzielni prowadzona była w oparciu o plany gospodarcze sporządzane przez Zarząd i zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie corocznie przyjmowało kierunki działania Spółdzielni Mieszkaniowej w Ropczykach w zakresie spraw gospodarczych, finansowych i organizacyjnych na rok bieżący i lata następne.

Realizacja planów gospodarczych i bieżąca sytuacja finansowa była przedmiotem posiedzeń Zarządu i Rady. Podejmowane decyzje zapewniały utrzymanie równowagi finansowej. Dokumenty Spółdzielni właściwie są zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych i przechowywane w odpowiedni sposób.

Działalność statutowa Spółdzielni w latach 2018 do 2020 była planowana. Corocznie sporządzano plany finansowo-gospodarcze. Procedury uchwalania planów były przestrzegane.

Kontrola działalności statutowej, była przeprowadzana przez poszczególne organy Spółdzielni, według zakresu kompetencji, zapisanego w Statucie.

W przyszłości należy doprecyzować formułę przyjmowania planów funduszy remontowych na poszczególne nieruchomości budynkowe tak, aby były zgodne z obowiązującymi unormowaniami Statutu i regulaminu.

Dodatkowo Zarząd przedstawiał Radzie Nadzorczej informacje o okresowych wynikach finansowych Spółdzielni. Na bieżąco monitorowane były zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali.

#### **VII. 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 Spółdzielcze, należy uznać, że obsługa tych zasobów, była właściwa oraz prowadzona w interesie swoich członków.

Zgodnie z ustawą Prawo budowlane, lustrowana Spółdzielnia posiada książki obiektów budowlanych założone na wszystkie budynki. Na bieżąco były wykonywane przeglądy techniczne budynków, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane. Drobne niedociągnięcia opisane w protokole dotyczące sporządzania protokołów rocznych gazowych uzupełnić w trakcie kolejnych kontroli.

Remonty zasobów mieszkaniowych wynikały z corocznie sporządzanych planów remontów i przeprowadzane były w oparciu o wykonawców zewnętrznych w ramach przetargów, a tym samym

wymóg konkurencji był zapewniony. Zawierane umowy o media i usługi komunalne, miały na względzie zabezpieczenie interesów Spółdzielni i jej członków. Dokonywane rozliczenia z członkami dostaw usług komunalnych i mediów, sporządzane były zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą, zgodnie z kompetencjami.

Zarząd przedstawiał Radzie Nadзорczej informacje o okresowych wynikach finansowych Spółdzielni. Monitorowane były zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali. Spółdzielnia zakończyła program termomodernizacji budynków.

### **VIII . Działalność Inwestycyjna**

W badanym okresie Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej polegającej na budowaniu mieszkań i lokali mieszkalnych.

### **IX. Działalność Społeczno-wychowawcza**

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie prowadziła własnej działalności społeczno-wychowawczej.

### **X. Rachunkowość i finanse**

Rachunkowość Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była w systemie komputerowym w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości. Dokumentacja księgową prowadzona jest poprawnie, oddając skutki zdarzeń gospodarczych. Dokumenty posiadają wymagane akceptacje i podpisy osób je zatwierdzających.

Sprawozdania finansowe sporządzane prawidłowo corocznie były badane przez komisję rewizyjną Rady Nadzorczej i zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie Członków.

Spółdzielnia przeprowadzała inwentaryzację składników majątkowych w terminach i z częstotliwością wymaganych zapisami ustawy o rachunkowości, w tym zakresie.

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni w latach objętych lustracją była dobra. Na bieżąco regulowane były wszystkie wymagane zobowiązania. Wolne środki Spółdzielnia deponowała na kontach lokat terminowych.

Posiadany majątek i fundusze własne, dodatnie wyniki na pozostałej sprzedaży oraz wysoka wartość wskaźników wypłacalności nie stwarzają zagrożenia kontynuacji działalności Spółdzielni w najbliższej dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółdzielnia w pełni wdrożyła procedury ustanawiania i przenoszenia odrębnej własności lokali, a ich poprawność i terminowość nie budzi zastrzeżeń. Przenoszenie spółdzielczych praw do lokali na odrębne własności lokali, w latach 2018 do 2020, a także rozliczenia finansowe z tego tytułu były zgodne z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia posiada uregulowaną sytuację prawną gruntów.

Podsumowując, ustalenia lustracji potwierdzają, że przedstawiona wyżej ocena działalności Spółdzielni jest wynikiem dobrego zarządzania Spółdzielnią oraz właściwym wypełnianiem obowiązku nadzorczego sprawowanego przez Radę Nadzorczą.

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

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, występuje z wnioskami polustracyjnymi:

1. Protokoły z przeglądu instalacji gazowej sporządzać w oparciu o obowiązującą Polską Normą w zakresie badań instalacji gazowych, PN-M-34507:2002 „Instalacja gazowa – kontrola okresowa”. (strona 31 protokołu)
2. W przyszłości sporządzać plany funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości oraz dla mienia Spółdzielni z godnie z obowiązującym Regulaminem tworzenia i wydatkowania funduszy remontowych. (strona 49 protokołu)

Przedstawiając powyższe Związek przypomina, że zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 znowelizowanej ustawy Prawo Spółdzielcze:

- 1) Rada Nadzorcza zobowiązana jest przedstawić informację z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków,
- 2) 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 Członków Spółdzielni,
- 3) Protokół z lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym. Członkowie Spółdzielni mają prawo na podstawie art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (*Dz.U.2001 nr 4 poz.27*) odpisu do tego protokołu. Koszty odpisu protokołu ponosi członek spółdzielni.

Z poważaniem  
Prezes Zarządu Związku

  
Aneta Piękoś