MZRSM MAŁOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W TARNOWIE

ul. Sowińskiego 19, 33-100 TARNÓW

www.mzrsm.pl

Firma audytorska nr 1460

L.Dz. ZL/...412...../2023

Tarnów, dnia 16.08.2023 r.

RADA NADZORCZA I ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„CELULOZA" w Niedomicach
32-132 Niedomice, ul. Osiedle 16A

W wyniku umowy nr 13/2023/LSZ z dnia 28 czerwca 2023 r. zawartej pomiędzy Zarządem Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Celuloza" w Niedomicach, w dniach od 28 czerwca 2023 r. do 31 lipca 2023 r. została przeprowadzona przez MZRSM lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r. 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 (2017-2019)**
II. **PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA**
III. **ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE**
IV. **ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH**
V. **ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE I REALIZACJA USTAWY Z DNIA 15 GRUDNIA 2000 r. O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH**
VI. **PLANOWANIE DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ**
VII. **GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**
VIII. **DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**
IX. **DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO- KULTURALNA**
X. **RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE**

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 „Celuloza" w Niedomicach 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 ww. lustracji Zarząd MZRSM sformułował 2 wnioski polustracyjne. Jeden wniosek został zrealizowany częściowo, a drugi został zaplanowany do realizacji na przełomie 2023/2024 roku.

2. W latach 2020-2022 podstawą działania Spółdzielni był Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 25 czerwca 2018 roku. Walne Zgromadzenie zmieniło całą dotychczasową treść Statutu poprzez przyjęcie Statutu w nowym brzmieniu. Zmiany statutowe zostały prawidłowo ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.
   Oprócz Statutu działalność Spółdzielni była uregulowana regulaminami i instrukcjami uchwalonymi przez odpowiednie organy Spółdzielni. Regulaminy zawierały wszystkie najważniejsze postanowienia wynikające z ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W okresie objętym lustracją (2020-2022) część regulaminów została zaktualizowana i dostosowana do zapisów obowiązującego prawa.

3. W badanym okresie, Rada Nadzorcza dostosowywała strukturę organizacyjną do bieżących potrzeb Spółdzielni. Zatrudnienie kształtowało się w lustrowanym okresie między 6,6 a 6,1 etatu. Przy tej wielkości Spółdzielni i nałożonych na nią zadaniach i obligatoryjnych obowiązkach, powyższe zatrudnienie zabezpieczało interesy Spółdzielni i jej członków.
   Prowadzona przez Spółdzielnię polityka kadrowa zapewniała stałe podnoszenie kwalifikacji pracowników w zakresie rachunkowości, budżetu oraz zmieniających się przepisów m.in. prawa budowlanego, energetycznego i innych.
   Sposób prowadzenia akt osobowych zatrudnionych pracowników był dostosowany do obowiązujących przepisów.

4. W okresie objętym lustracją działały wszystkie organy zarządzające i nadzorujące Spółdzielnię. Lustracja nie wykazała istotnych nieprawidłowości i uchybień w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad, tryb i sposób podejmowanych uchwał. Walne Zgromadzenie przyjęło kierunki rozwoju Spółdzielni, które są sukcesywnie realizowane (termomodernizacja budynków). Uchwały w sprawie najwyższej sumy zobowiązań były podejmowane przez Walne Zgromadzenie zgodnie z art. 38 § 1 pkt 7 Prawa spółdzielczego. Na zaciągane pożyczki ze środków zewnętrznych i ich zabezpieczenie każdorazowo Zarząd uzyskiwał zgodę Rady Nadzorczej, wyrażoną stosownymi uchwałami.
Nadwyżka bilansowa była przeznaczana na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o zapisy Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej. Dokumentacja z posiedzeń prowadzona była chronologicznie. Uchwały związane z obciążeniem finansowym członków posiadały uzasadnienie. Protokoły odzwierciedlały przebieg obrad. Rada Nadzorcza realizowała pełny zakres kompetencji zapisanych w Statucie i zgodnie z Prawem spółdzielczym pełniła funkcję kontrolną.

Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, skupiając się na sprawach wynikających z aktualnych potrzeb, realizując zadania statutowe i gospodarcze Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni oświadczył, że 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. Działania Zarządu Spółdzielni zmierzały do zabezpieczenia interesów Spółdzielni i jej członków. Bardzo dobrze należy ocenić dążenie Zarządu do termomodernizacji budynków i pozyskania środków zewnętrznych na ten cel.

5. Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawne 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 przeglądów budowlanych, 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 zasadne. Zawiadomienia o zmianie opłat następowały w formie pisemnej, z zachowaniem 14 dniowego.

7. Na podstawie analizy zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obejmującej taką tematykę, jak sposób zarządzania Spółdzielnią, eksploatacja zasobów mieszkaniowych i utrzymanie ich w należytym stanie technicznym zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane., należy uznać, że obsługa tych zasobów była właściwa i prowadzona przez Spółdzielnię w interesie swoich członków.
W Spółdzielni dla każdego obiektu były założone odrębne książki obiektu budowlanego. Wpisy w książce obiektu budowlanego były dokonywane przez upoważnioną osobę. Zapisy w książkach były prowadzone chronologicznie oraz uwzględniały wytyczne Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie książki obiektu budowlanego. Przeglądy okresowe były wykonywane stosownie do wymogów art. 62 ustawy Prawo budowlane w sposób zadowalający z zachowaniem terminów określonych ustawą.

Spółdzielnia do realizacji zadań termomodernizacyjnych korzystała z form dofinansowania ze środków zewnętrznych, tj. pożyczki z Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego SA w Krakowie, a zabezpieczeniem spłaty pożyczki jest odpowiednio skalkulowany fundusz remontowy nieruchomości.

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

9. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej.

10. W okresie objętym lustracją ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była w oparciu o Politykę Rachunkowości, dostosowaną do Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości i zmiany ustawy o rachunkowości. Poprawność w prowadzeniu ksiąg rachunkowych uwzględniała zachowanie ciągłości. Walne Zgromadzenie zatwierdziły sporządzone sprawozdania finansowe. Sprawozdania te były składane do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zaległości z tytułu opłat za używanie lokali wahały się w granicach od 4,71% do 3,34 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Wskaźniki zadłużeń kształtowały się na poziomie wskaźnika bezpiecznego.
Sytuację finansową i majątkową Spółdzielni charakteryzują pozytywne wskaźniki ekonomiczne, wynikające z danych zawartych w bilansach.
W tutejszej Spółdzielni działalność gospodarcza w okresie objętym lustracją dotyczyła wynajmu, dzierżaw oraz operacji dotyczących pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych i finansowych.

Wynik finansowy w Spółdzielni 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. W Spółdzielni koszty ogólne rozliczało się zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą planami finansowymi w stosunku do m^2 powierzchni użytkowej lokali.
Na sytuację finansową wpłynęły wygenerowane wyniki w postaci nadwyżek bilansowych. O sposobie podziału osiągniętej nadwyżki bilansowej decydowało Walne Zgromadzenie.
Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi był rozliczany zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym badaniem prowadzona była prawidłowo.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie formułuje następujące wnioski polustracyjne z lustracji pełnej za lata 2020–2022 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Celuloza" w Niedomicach:

1) Zrealizować w pełni wnioski polustracyjne z poprzedniej lustracji za lata 2017-2019 (strony 7 protokołu z lustracji)
2) Doprowadzić do zgodności przedmiot działalności Spółdzielni opisany w Statucie z wykazanym w Krajowym Rejestrze Sądowym (strona 9 protokołu)
3) Na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych umieścić informację o telefonach alarmowych do odpowiednich służb, na które należy dzwonić w razie nagłego zdarzenia zagrażającego zdrowiu lub życiu (strona 24 protokołu)
4) Wykonywać kontrole okresowe wynikające z przepisów art. 62 Prawa Budowlanego na zespołach garażowych (strony 29 protokołu lustracji)

5) Dopilnować, aby kontrole okresowe instalacji gazowych wynikające z art. 62 Prawa Budowlanego wykonywane były przez osoby posiadające wymagane kwalifikacje (strony 30 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. 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.*

ZASTĘPCA PREZESA
ds. badania sprawozdań finansowych
mgr Jolanta Piskorz