

Tarnów, dnia 10.06.2022 r.

**RADA NADZORCZA I ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
ul. Langiewicza 11  
28-200 Staszów**

W wyniku umowy nr 4/2022/LSZ z dnia 08.03.2022r. zawartej pomiędzy Zarządem Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Staszowie w dniach od 10 maja 2022r. do 07 czerwca 2022r. została przeprowadzona przez MZRSM lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021r. 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 (2016-2018)
- II. PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA
- III. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE
- IV. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH
- V. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE I REALIZACJA USTAWY Z DNIA 15 GRUDNIA 2000R. O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH Z PÓŹN. ZMIANAMI.
- VI. PLANOWANIE DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.
- VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
- VIII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA
- IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I 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 w Staszowie 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 2016-2018. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z w/w lustracji Zarząd MZRSM przekazał do realizacji 6 wniosków. Wnioski zostały zrealizowane lub są w trakcie realizacji. Jest niedopuszczalne by zalecenia wynikłe z obligatoryjnych przeglądów okresowych nie były ujmowane w planach do wykonania.
2. W latach 2019-2021 podstawą działania Spółdzielni był Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dniach 25-27 czerwca 2018 r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwaliło nowy statut, zastępujący w całości dotychczasowy Statut Spółdzielni. Zmiany statutowe zostały ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym i są spójne 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 2018 r. nadal wymagają aktualizacji i dostosowania do zapisów obowiązującego prawa i działalności Spółdzielni lub wycofania z obiegu.
3. W badanym okresie, Rada Nadzorcza dostosowywała strukturę organizacyjną do bieżących potrzeb Spółdzielni. 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 była wystarczająca dla zapewnienia funkcjonowania Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sposób prowadzenia akt osobowych zatrudnionych pracowników był dostosowany do obowiązujących przepisów. Akta były właściwie archiwizowane i przechowywane. Zasady wynagradzania określone w wewnętrznych przepisach były terminowo realizowane. W Spółdzielni Polityka ochrony danych osobowych dostosowana była do przepisów RODO. Należy ją dostosować do zasad funkcjonowania Spółdzielni. W okresie lustracji nie odnotowano incydentu naruszenia danych osobowych.
4. W okresie objętym lustracją działały wszystkie organy zarządzające i nadzorujące Spółdzielnię. Walne Zgromadzenie przyjmowało Kierunki rozwoju Spółdzielni. Były one określone w Sprawozdaniu Zarządu. Nie podejmowało uchwał w sprawie najwyższej sumy zobowiązań. Podjęcie takiej uchwały miało chronić członków przed nadmiernym zadłużaniem. Nadwyżka bilansowa była przeznaczana na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia. W roku 2020 i 2021 Walne Zgromadzenie się nie odbyło z uwagi na pandemię COVID. 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 były zasadne. Protokoły odzwierciedlały przebieg obrad. Rada Nadzorcza 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. 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. Teczki członkowskie są dostosowane do wymogów RODO.  
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. W okresie objętym lustracją wniosków z tego tytułu nie stwierdzono. Wskaźnik wyodrębnień ogółem na dzień 31.12.2021r. wynosił 37,27%.  
Wszystkie grunty miały uregulowany status prawny.
  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 zróżnicowane 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.7<sup>1</sup> usm) 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. Nie zawsze były zachowane terminy określone 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 2019-2021 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, która była dostosowana do Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości i zmiany ustawy o rachunkowości. Poprawność w prowadzeniu ksiąg rachunkowych uwzględniała zachowanie ciągłości. Sporządzone sprawozdania finansowe za rok 2019 i 2020, były weryfikowane przez Radę Nadzorczą. Natomiast za rok 2021 przez biegłego rewidenta. Kontrolujący zastrzeżeń nie wnieśli.  
Walne Zgromadzenie Członków nie zatwierdziło sprawozdań z uwagi, że w roku 2020 i 2021 się nie odbyło z uwagi na pandemię COVID. Media rozliczano z użytkownikami lokali zgodnie z regulacjami wewnętrznymi.

Zaległości z tytułu opłat za używanie lokali wahały się w granicach od 5,24% na 4,77% rocznego wymiaru opłat lokali. Wskaźniki zadłużeń kształtowały się w granicy 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 terenów, administrowania wspólnotami mieszkaniowymi, Jednobudynkową Spółdzielnią Mieszkaniową oraz operacji dotyczących pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych i finansowych. Działalność gospodarcza jaką Spółdzielnia prowadziła miała na celu wspomóc głównie gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji.

Wynik finansowy w Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie 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. Na sytuację finansową wpłynęły wygenerowane wyniki w postaci nadwyżek bilansowych.

O sposobie podziału osiągniętej nadwyżki bilansowej będzie decydowało Walne Zgromadzenie, która należy rozliczać zgodnie z decyzjami Walnych Zgromadzeń. 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. 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 2019–2021 w Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie.

1. Dostosować Statut oraz wewnętrzne regulacje w tym regulaminy do obowiązujących przepisów oraz specyfiki Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie (*str. 7, 10, 11, 12, 16 protokołu lustracji*).
2. Z większą starannością sporządzać plany finansowe i remontów. Powinny być czytelne, przejrzyste i konkretne. W planach remontów zawsze ujmować prace wynikłe z obligatoryjnych przeglądów. Dokonywać okresowo ich korekt. (*str. 27, 28, 32 protokołu lustracji*).
3. W umowach na dostawy robót i usług precyzyjnie określać zakres prac, wielkość oraz wartość robót. Wprowadzić do umowy integralny załącznik o zapoznaniu wykonawcy z przedmiotem i zakresem zlecenia celem uniknięcia robót dodatkowych. (*str. 41, 57 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<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.

Prezes Zarządu

MZRSM

Aneta Piękoś