

**RADA NADZORCZA I ZARZĄD**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie**  
**Ul. Langiewicza 11**  
**STASZÓW**

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 lustratorów tutejszego Związku.

Lustracja działalności Spółdzielni została przeprowadzona zgodnie z postanowieniem art. 91 § 2<sup>1</sup> znowelizowanej Ustawy Prawo spółdzielcze oraz na podstawie zawartej umowy z tutejszym Związkiem w dniu 29.04.2019 r. i objęła następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków polustracyjnych.
- II. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.
- III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- IV. Organizacja i działalność organów samorządowych.
- V. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków (zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe).
- VI. Planowanie działalności statutowej.
- VII. Gospodarka zasobami Spółdzielni.
- VIII. Rachunkowość i finanse.
- IX. Stan wdrożenia 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 Nadzorczej.

Należy zwrócić uwagę, że protokół z 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 Częściowych Walnych Zgromadzeniach Członków, które odbywały się w latach 2016, 2017, 2018 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 w całości wywiązała się z obowiązku wypełnienia zaleceń z poprzedniej lustracji, jak również dopełniła obowiązku wynikającego z Ustawy Prawo spółdzielcze, dotyczącego poddawania się lustracji i realizacji wniosków.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Staszowie działa od 30 czerwca 1966 r. W okresie objętym lustracją obowiązywał Statut w wersji uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Uchwałą Nr 10/15 z dnia 18.06.2015r. Ujednolicony tekst Statutu został uwierzytelniony przez Sąd Rejonowy w Kielcach KRS Nr 0000123618 postanowieniem z dnia 26.10.2015 r., następnie zmieniony uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2/18 z dnia 03.07.2018 r. Ujednolicony tekst Statutu został uwierzytelniony przez Sąd Rejonowy w Kielcach KRS Nr 0000123618 postanowieniem z dnia 31.08.2018 r.

W latach objętych lustracją, Rada Nadzorcza wykonując swoją funkcję stanowiącą prawo wewnętrzne sukcesywnie dokonywała zmian w regulaminach wewnętrznych, dostosowując je częściowo do zapisów Statutu obowiązującego w czasie lustracji. Jednakże biorąc pod uwagę ciągłe zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawach podatkowych szczególnie w podatku VAT i podatku dochodowym, zmiany ustawy o rachunkowości a także obowiązującego Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) należy prowadzić dalsze prace nad uaktualnianiem Statutu i regulaminów opracowanych na podstawie Statutu.

Przedmiot działalności Spółdzielni, zapisany w Statucie, jest zgodny z wymogami Polskiej Klasyfikacji Działalności.

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 oraz 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”. Dokumentacja płacowa prowadzona jest czytelnie i poprawnie. Spełnia również wymogi związane z przepisami podatku dochodowego od osób fizycznych i składek na ubezpieczenie społeczne.
4. Na podstawie przeprowadzonej lustracji stwierdza się, że w Spółdzielni przestrzega się przepisów prawa, postanowień Statutu oraz uchwał jej organów, a także dochowuje się zgodności Statutu i podejmowanych uchwał przez organy 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. Należy jednak w przyszłości większą uwagę położyć na szkolenia pracowników z uwagi na ciągłą zmianę obowiązujących przepisów prawa podatkowego i w zakresie rachunkowości.

5. Organy samorządowe Spółdzielni, a w szczególności Rada Nadzorcza, 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 zapewniła 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. Walne Zgromadzenia Członków, które odbyły się w latach 2016 do 2018 podejmowały uchwały związane z zachowaniem dotychczasowych kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni uchwalonymi przez częściowe Walne Zgromadzenie Członków. W dniach 20,25,26 czerwca 2013 r. podjęło Uchwałę Nr 10/2013 w sprawie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2014-2017. 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 wykreślenia, czy wykluczania. 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. Należy kontynuować prace porządkujące w aktach członkowskich uwzględniając wytyczne z RODO.
8. Na podstawie przeprowadzonej analizy zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obejmującej taką tematykę jak: sposób zarządzania spółdzielnią, eksploatację zasobów mieszkaniowych i ich utrzymanie w należytych 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. Rozliczenie dostawy energii cieplnej zostało powierzone dostawcy, ale na warunkach obowiązujących w Spółdzielni i zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym. Spółdzielnia kontrolowała w sposób właściwy w interesie członków sposób rozliczenia. Dobór wykonawców na remonty z uwagi na charakter i wartość prowadzonych prac, był właściwy, zabezpieczał prawidłowość wykonania robót remontowych i zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami. Finansowanie prac związanych z wykonywanymi remontami następowało z funduszu remontowego. Gospodarka funduszem remontowym była prawidłowa niemniej w celu racjonalnego wykorzystania tego funduszu w przyszłości należy przestrzegać zakresu wykonywanych prac remontowych zgodnie z przyjętymi planami wydatkowania, a uzyskane oszczędności na poszczególnych pozycjach planu wykorzystywać poprzez korygowanie tych planów na inne zadania. Należy zwrócić szczególną uwagę na konieczność korygowania planów remontowych w oparciu o wyniki i zalecenia z kontroli okresowych, a także uwzględniać rzeczywiste nakłady na realizację prac po przeprowadzonych przetargach. 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. Książki prowadzone były prawidłowo, dokonywano w nich stosowych zapisów.

Na bieżąco były wykonywane przeglądy techniczne budynków, zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo budowlane. Pozytywnie należy zaznaczyć prawidłowo przeprowadzony przegląd roczny oraz wykonywane przeglądy roczne instalacji wewnętrznych. Natomiast przeglądy pięcioletnie w przyszłości należy przeprowadzać z uwzględnieniem przeglądów mieszkań i oceny ich wartości użytkowej. Z podmiotami zewnętrznymi, wykonawcami prac zleconych, którym przekazywane są dane osobowe należy zawierać umowy o powierzenie przetwarzania danych osobowych.

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 księgowo 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.

Należy zwrócić jednak uwagę na zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych członków Spółdzielni, których wysokość wpływa negatywnie na ekonomikę Spółdzielni. W ostatnim roku objętym lustracją, zadłużenia wyrażone zarówno w wartościach złotych, jak również w formie wskaźnika zadłużeń w stosunku do rocznych naliczeń opłat eksploatacyjnych, utrzymuje się na podobnym poziomie jak w latach poprzednich. Na wyróżnienie zasługuje dobra współpraca Spółdzielni z Urzędem Miasta Staszów w sprawie zagospodarowania mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego przez osoby posiadające tytuł eksmisyjny wraz z prawem do lokalu socjalnego.

10. 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 przeniesienie mieszkań na odrębną własność. Należy zwrócić uwagę, że Zarząd Spółdzielni, na podstawie wniosków członków, dokonał przeniesienia własności lokali w ilości 541, którzy złożyli stosowne wnioski i wypełnili warunki zapisane w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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 braki i 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. Usunąć usterki wynikające z protokołu przeglądu zasobów Spółdzielni (str. 20 protokołu).
2. Usunąć usterki i różnice stanów magazynowych wynikające z protokołu kontroli magazynu nr 7 (str. 20 protokołu).
3. Dokonywać w trakcie roku obrachunkowego korekt planów remontowych wynikających z potrzeby uaktualnienia wydatkowanych środków finansowych na realizowane prace remontowe (str. 22,26 i 43).

4. Uwzględnić w planach funduszy remontowych na poszczególne nieruchomości zalecenia wynikające z okresowych przeglądów rocznych i pięcioletnich (str. 21,22 protokołu).
5. W dalszym ciągu prowadzić działania przewidziane prawem w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali (str. 52,54 protokołu).
6. Dokonać niezbędnych zmian w regulacjach wewnętrznych dostosowując ich treść do nowego statutu i aktualnie obowiązujących przepisów prawa (str. 7,14,33,34 protokołu).

Zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 znowelizowanej Ustawy Prawo spółdzielcze:

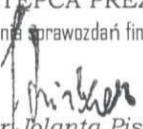
- Rada Nadzorcza zobowiązana jest przedstawić wnioski z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków,
- Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest corocznie przekazywać informację o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację tj. Małopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie oraz Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni,
- Członkowie Spółdzielni mają prawo na podstawie art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2001 nr 4 poz. 27) otrzymania odpisu tego protokołu i wniosków polustracyjnych.

*Za Zarząd  
Małopolskiego Związku Rewizyjnego  
Spółdzielni Mieszkaniowych*

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

  
mgr Renata Panek - Rajska

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. badania sprawozdań finansowych

  
mgr Jolanta Piskorz