



# MZRSM

# MAŁOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY

## SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W TARNOWIE

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

S. M. „PODWAWELSKA”		
30-307 Kraków, ul. Komandosów 1		
L.dz. ...	1670	Podpis .....
Wpl. Dnia 17. 03. 2020		
P	GK	T
RN	RP	
Podpis		

ul. Sowińskiego 19, 33-100 TARNÓW

Firma audytorska nr 1460

Tarnów, dnia 10.03.2020 r.

### RADA NADZORCZA I ZARZĄD SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PODWAWELSKA” W KRAKOWIE

W wyniku umowy nr 38/2019/LSN z dnia 09.09.2019r. zawartej pomiędzy Zarządem Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Podwawelska”, w dniach od 7 stycznia 2020 r. do 18 lutego 2020 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 roku do 31.12.2018 roku, stosownie do postanowień art. 91-93 oraz 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 (2013-2015)
- 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
- 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. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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 – księgowo
- 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 całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Ustalenia zawarte w protokole pozwalają stwierdzić co następuje:

- W oparciu o przeprowadzone badanie lustratorzy stwierdzają, że działania Spółdzielni w okresie objętym lustracją nakierowane były na poprawę komfortu zamieszkiwania członków. Nie stwierdzono przypadków działań mających negatywne skutki finansowe dla Spółdzielni.
- W latach 2016-2018 podstawą działania Spółdzielni był Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 22.01.1991 r. W okresie objętym lustracją Statut nowelizowany był na podstawie uchwał nr 11/2016, 12/2016, 13/2016, 14/2016 i 15/2016 z dnia 11.06.2016 oraz 2/2018 z dnia 16.06.2018 r. Działalność Spółdzielni jest normowana również regulaminami i instrukcjami uchwalonymi przez odpowiednie organy Spółdzielni. Statut i regulaminy zawierają wszystkie najważniejsze postanowienia wynikające z ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, choć na skutek stale zmieniających się przepisów wymagają one dostosowania do aktualnej sytuacji prawnej.
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podwawelska” w Krakowie przestrzegała obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego w zakresie terminowego poddawania lustracji pełnej swej działalności.
- Poprzednia lustracja pełna przeprowadzona została przez lustratorów Krajowej Rady Spółdzielczej i obejmowała działalność Spółdzielni w latach 2013-2015. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z w/w lustracji Zarząd Krajowej Rady Spółdzielczej przekazał do realizacji 5 wniosków. Wnioski polustracyjne miały charakter szkoleniowo-instruktażowy i wskazywały, które obszary w Spółdzielni należy dostosować do zmieniających się przepisów prawnych. Analiza realizacji zaleceń polustracyjnych wskazuje, poza jednym niezrealizowanym, na ich realizację, bądź bieżące realizowanie.
- Organizacja wewnętrzna Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń. Obowiązująca struktura organizacyjna oraz wielkość zatrudnienia utrzymywała się na zbliżonym poziomie. Jednak rotacja pracowników spowodowała brak ciągłości informacyjnej oraz brak doświadczenia w pracy w spółdzielczości. Wobec faktu wymiany kadry pracowników w znacznej części w okresie 2018 i 2019 r. należy

zadbać o przeszkolenie i podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracowników w zakresie określonym zakresami czynności.

- Dokumentacja pracownicza jest kompletna. Listy obecności i kartoteki urlopowe prowadzone są na bieżąco. Spółdzielnia posiada również regulaminy wymagane przez ustawę 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. Zagadnienia związane z Bezpieczeństwem i Higieną Pracy oraz ochroną danych osobowych zlecone jest firmom zewnętrznym. Posiadana dokumentacja jest kompletna, zgodna z przepisami prawa. Wyznaczyła osoby mające uprawnienia dostępu do przetwarzanych zbiorów oraz administratora zabezpieczenia zbiorów. Akta pracownicze były właściwie archiwizowane i przechowywane.
- W okresie objętym lustracją działały wszystkie organy zarządzające i nadzorujące Spółdzielnię.
- 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, zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, ponadto zdarzały się przypadki przekraczania kompetencji.

Rada Nadzorcza ma obowiązek kontrolować i nadzorować działalność Spółdzielni, czuwać nad pracą Zarządu, korygować nieprawidłowości. Na podstawie skontrolowanej dokumentacji z prac Rady Nadzorczej, ustalono, że oprócz funkcji kontrolnej Rada Nadzorcza Spółdzielni sprawowała funkcję zarządczą.

Sposób dokumentowania działania Rady Nadzorczej jest zgodny z prawem, wątpliwość nasuwa jedynie zasadność obszerności zapisów protokołów, co podnosiła już poprzednia lustracja oraz okres sprawozdawczy z działalności Rady, który powinien być zgodny z rokiem kalendarzowym.

- W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, skupiając się na sprawach wynikających z aktualnych potrzeb, realizując zadania statutowe i gospodarcze Spółdzielni. Do pracy Zarządu, w tym realizacji podjętych zadań, aktywności w zakresie zabezpieczania bieżącej działalności Spółdzielni zgodnej z oczekiwaniami członków, lustracja nie wnosi uwag.

Udokumentowanie pracy wszystkich organów prowadzone jest prawidłowo. Decyzje i uchwały podejmowane były przy udziale wymaganego quorum.

- Analiza zagadnień członkowsko-mieszkaniowych wykazała poprawność działania Zarządu w tym zakresie. Przestrzegane były kompetencje organów Spółdzielni i terminy, w zakresie przyjęć na członków oraz ich skreślenia, czy też wykreślenia. 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.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały konieczność zweryfikowania zawartości teczek członkowskich Spółdzielni i dostosowania do przepisów RODO. Spółdzielnia prowadziła wymagane przepisami prawa rejestry w sposób prawidłowy. Cała dokumentacja członkowsko-mieszkaniowa przechowywana była w sposób zgodny z przepisami RODO. Zarząd Spółdzielni na bieżąco realizował wnioski o wyodrębnienie własności lokali, przyjmował w poczet członków oraz dokonywał zmian w rejestrze członków Spółdzielni.

- Działalność statutowa Spółdzielni była planowana. W latach objętych lustracją sporządzane były przez Zarząd i przedstawiane Radzie Nadzorczej okresowe informacje i analizy z realizacji planów gospodarczych i remontów. Plany te były kompleksowe, ujmowały przychody i koszty wszystkich rodzajów działalności Spółdzielni, a w zakresie remontów opracowywane były w układzie rzeczowym i finansowym. Procedury uchwalania planów były przestrzegane. Okresowo przedkładano również informacje o wysokości zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych. Przedkładane informacje i analizy były przedmiotem posiedzeń Rady Nadzorczej. W oparciu o zapisy w protokołach Rady Nadzorczej, stwierdzić można, iż w latach 2017-2018 Rada podejmowała uchwały dotyczące przyjęcia bądź odrzucenia sprawozdań okresowych Zarządu z realizacji planów gospodarczych.
- Walne Zgromadzenie w badanym okresie nie dokonywało zmian kierunków rozwoju spółdzielni.
- Uchwały w sprawie sposobu przeznaczenia nadwyżki bilansowej były poprawnie zredagowane.
- Z ustaleń lustracji wynika, że stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany. Zastrzeżeń nie budzi także sposób realizacji wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali.
- Wszystkie budynki Spółdzielni posiadają prowadzone książki obiektu budowlanego. Przeglądy okresowe są wykonywane w odniesieniu do wymogów art. 62 Ustawy Prawo budowlane. W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia prowadziła wiele prac modernizacyjnych i remontowych - lustracja działania te ocenia pozytywnie.
- W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej kubaturowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
- Prowadzona działalność społeczno-kulturalna polegała na: utrzymywaniu w zasobach Spółdzielni „klubu seniora”, przekazywaniu do zasobów bibliotecznych nowych książek, przyznawaniu zapomóg finansowych. Członkowie Spółdzielni nie ponosili w okresie objętym lustracją opłat z tytułu działalności społecznej, oświatowo- kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię. Finansowanie tej działalności odbywało się w ramach podziału nadwyżki bilansowej.
- W okresie objętym lustracją ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Politykę Rachunkowości, która jest dostosowana do Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości i zmiany ustawy o rachunkowości. Poprawność w prowadzeniu ksiąg rachunkowych uwzględnia charakter prowadzonej działalności i zachowanie ciągłości. Służby księgowe prawidłowo i rzetelnie prezentowały sytuację majątkową i finansową Spółdzielni.
- Sporządzone sprawozdania finansowe za lata 2017-2018 nie były zatwierdzane przez Radę Nadzorczą przed przedłożeniem ich pod obrady Walnemu Zgromadzeniu. W czasie obrad WZ Sprawozdania te podlegały zatwierdzeniu. Zarząd przekazywał zatwierdzone Sprawozdania do KRS i Urzędu Skarbowego z zachowaniem terminów wynikających z odrębnych przepisów.
- Według stanu na koniec 2018 roku zaległości z tytułu opłat za używanie lokali:
  - mieszkalnych wyniosły 848,00 tys. zł co stanowi 5,29% rocznego wymiaru opłat od tych lokali
  - użytkowych wyniosły 612,00 tys. zł co stanowi 14,81% rocznego wymiaru opłat od tych lokali
 Należy również zauważyć, że zadłużenie czynszowe w okresie objętym lustracją zmniejszyło się na lokalach mieszkalnych z 6,05% do 5,29%, co jest efektem prowadzonej przez Spółdzielnię polityki windykacji zaległości.
- 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 dzierżawy terenu, powierzchni reklamowych, wynajmu lokali użytkowych, drobnych usług, operacji dotyczących pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych oraz przychodów finansowych.

- Na sytuację finansową wpłynęły wygenerowane wyniki w postaci nadwyżki bilansowej netto. O sposobie podziału osiągniętej nadwyżki bilansowej decydowało Walne Zgromadzenie.
- Wynik finansowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie został zaprezentowany na ogólnych zasadach z uwzględnieniem art.17 ust.1 pkt 4f, 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – tekst jednolity Dz.U. 2019 poz. 865 z późn. zm.) oraz art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych – tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 845 z późn. zm.).
- W Spółdzielni koszty ogólne rozlicza się zgodnie z zapisami w polityce rachunkowości.
- W Spółdzielni koszty eksploatacyjne jak i przychody ewidencjonowano zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z podziałem na nieruchomości.
- Wysokość opłat była kalkulowana w planach kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które podlegały zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
- Zawiadomienia o zmianie opłat następowały w formie pisemnej. Przestrzegano 3-miesięcznego terminu dla opłat zależnych i 14-dniowego dla opłat niezależnych (art.4 ust.7,7<sup>1</sup>u.sm).

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie przekazuje następujące wnioski polustracyjne z lustracji pełnej za lata 2016–2018 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie:

1. Z uwagi na zmiany przepisów regulujących działalność Spółdzielni, przepisy prawa budowlanego, normy i standardy branżowe oraz uwagi zawarte w wyrokach Sądu Najwyższego, Naczelnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych oraz Sądów Powszechnych a także stanowisk Ministra właściwego do spraw budownictwa mieszkaniowego dokonać przeglądu Statutu i funkcjonujących w Spółdzielni regulaminów w celu dostosowania ich do zmieniających się warunków prowadzenia działalności (regulaminy zbędne wycofać z obrotu prawnego). (str. 8, 9, 10, 21, 22, 24, 25, 26, 34, 55, 56, 57, 58, 64 protokołu)
2. Celem porównywalności przestrzegać jednolitego okresu sprawozdawczego organów Spółdzielni (str. 22 protokołu)
3. W bieżącej pracy organów spółdzielni przestrzegać podziału kompetencji zgodnie z przepisami ustaw spółdzielczych (str. 19-24 protokołu), realizować zadania przypisane poszczególnym organom zgodnie z zapisami w Statucie i ustawach regulujących działalność spółdzielni.(str. 33 protokołu).
4. Dostosować zawartość teczek członkowskich do wymogów RODO (str. 29 protokołu)
5. W miarę możliwości egzekwować od użytkowników lokali wykonywanie zaleceń wydanych w czasie kontroli okresowych prowadzonych na podstawie art. 62 ustawy Prawo budowlane (str. 47 protokołu).
6. Założyć książkę kontroli placów zabaw (str. 52 protokołu)

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.

*Za Zarząd  
Małopolskiego Związku Rewizyjnego  
Spółdzielni Mieszkaniowych*

PEŁNOMOCCNIK ZARZĄDU  
ZWIĄZKU  
*mgr Renata Panek-Rajska*

ZWIĄZEK PRZEBEGA  
ds. lustracji spółdzielni mieszkaniowych  
*mgr Jolanta...*