

L.dz./ 63 /2023

Tarnów, dnia 17.02.2023 r.

**RADA NADZORCZA I ZARZĄD
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Grodzka 30
33-300 Nowy Sącz**

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, w okresie od 03 listopada do 30 grudnia 2022 roku przeprowadzona została lustracja pełna działalności za lata 2019 – 2021 przez lustratora tutejszego Związku.

Lustracja działalności Spółdzielni została przeprowadzona zgodnie z postanowieniem art. 91 § 2¹ znowelizowanej ustawy Prawo spółdzielcze oraz na podstawie umowy nr 19/2022/LSN zawartej z tutejszym Związkiem w dniu 26.09.2022 roku i objęła następujące zagadnienia:

1. Realizacja wniosków z lustracji za lata 2016-2018, przeprowadzonej w roku 2019
2. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni
3. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie
4. Organizacja i działalność organów statutowych
5. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe i realizacja ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
6. Planowanie działalności statutowej
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni
8. Działalność inwestycyjna
9. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna
10. Rachunkowość i finanse.

Z przeprowadzonej lustracji sporządzono protokół, który po uprzednim podpisaniu przez osobę sporządzającą oraz przez Zarząd, został w dwóch egzemplarzach pozostawiony w Spółdzielni celem wykorzystania zapisów tegoż protokołu w dalszych pracach Zarządu i Rady Nadzorczej.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień i oświadczeń złożonych przez członków Zarządu i 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 z lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

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.

Ustalenia zawarte w protokole pozwalają stwierdzić co następuje:

1. Spółdzielnia w całości wywiązała się z obowiązku wynikającego z ustawy Prawo spółdzielcze – obowiązku poddawania się lustracji.
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 5 wniosków, które miały na celu poprawę funkcjonowania Spółdzielni. Dwa wnioski zostały zrealizowane, pozostałe są w trakcie realizacji. Brak realizacji wynikał m.in. z braku możliwości organizowania walnego zgromadzenia, co uniemożliwiało wprowadzenie zmian statutu lub wynikały z długotrwałego procesu związanego ze zmianą organizacji pracy.
2. W okresie lustracji obowiązywał Statut zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 27.08.2018 r., zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
Analiza Statutu pod kątem zgodności z ustawą Prawo spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych została dokonana podczas poprzedniej lustracji. Zalecenia i uwagi lustracji nie były przedmiotem obrad walnego zgromadzenia ze względu na brak zwołania walnego zgromadzenia w okresie pandemii.
Cel i przedmiot działalności Spółdzielni, zapisane w Statucie, są zgodne z ustawą Prawo spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wszystkie - wymagane Statutem i wynikające z potrzeb prowadzonej działalności - regulaminy. Regulaminy w latach objętych badaniem były aktualizowane.
3. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń. Obowiązująca struktura organizacyjna ma charakter funkcjonalny. Wielkość zatrudnienia, która w latach objętych lustracją wykazuje tendencję spadkową (o 6 etatów), zapewniła prawidłową działalność Spółdzielni. Fundusz płac w okresie lustrowanym nie wykazał przekroczenia wielkości planowanych.
Dokumentacja pracownicza jest kompletna. Listy obecności i kartoteki urlopowe prowadzone są na bieżąco. Dokumentacja płacowa prowadzona jest czytelnie i poprawnie.
Zagadnienia związane z Bezpieczeństwem i Higieną Pracy w lustrowanej Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń. Posiadana dokumentacja jest kompletna, zgodna z przepisami prawa, prowadzona prawidłowo. Dokumentacja z zakresu ochrony danych osobowych wystarczająca.
4. Organy samorządowe Spółdzielni, w latach 2019-2021, przestrzegały w swojej pracy kompetencji wynikających ze Statutu. Decyzje i uchwały podejmowane były przy udziale wymaganego quorum i były merytorycznie uzasadnione.
Walne Zgromadzenie odbyło się w 2019 r. W kolejnych latach Zarząd, śledząc sytuację pandemiczną i zmiany przepisów w zakresie COVID-19, podjął decyzję o nie zwoływaniu walnego zgromadzenia. Do sposobu zwołania, porządku i przebiegu obrad i sposobu głosowania, a także pełnej dokumentacji, uwag nie wniesiono.
Rada Nadzorcza zapewniała 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 funkcję kontroli i nadzoru. Dokumentacja tego organu jest kompletna i prowadzona właściwie, bardzo obszerna.

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. Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, skupiając się na sprawach wynikających z aktualnych potrzeb, realizując zadania statutowe i gospodarcze Spółdzielni.

5. Analiza zagadnień członkowsko-mieszkaniowych wykazała prawidłowość działań organów Spółdzielni w tym zakresie. Przestrzegane były kompetencje organów i terminy w zakresie przyjmowania w poczet członków czy skreślenia, a uchwały w tym zakresie podejmowane były właściwie. Dokumentacja spraw członkowsko-mieszkaniowych prowadzona jest prawidłowo. Spółdzielnia w pełni wdrożyła procedury ustanawiania i przenoszenia odrębnej własności lokali, a ich poprawność i terminowość nie budzi zastrzeżeń. W okresie objętym lustracją przenoszenie odrębnej własności lokali na osoby uprawnione było zgodne z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 jak i stawki fundusz remontowy są zróżnicowane na poszczególne 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.7¹ u.s.m) oraz 3 miesięcznego dla opłat zależnych.
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 prowadzona przez Spółdzielnię w interesie swoich członków. Zawierane umowy o media i usługi komunalne miały na względzie zabezpieczenie interesów Spółdzielni i jej członków. W Spółdzielni były wykonywane obligatoryjne okresowe kontrole stanu technicznego wynikające z art. 62 ustawy Prawo budowlane w zakresie dotyczącym elementów budynków i instalacji. Książki obiektów budowlanych są założone dla wszystkich budynków zarządzanych przez Spółdzielnię i prowadzone są na bieżąco.

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.

Dobór wykonawców na remonty z uwagi na charakter i wartość prowadzonych prac, był właściwy, zabezpieczał prawidłowość wykonania robót remontowych.

Finansowanie prac związanych z wykonywanymi remontami następowało z funduszu remontowego. Gospodarka funduszem remontowym była prawidłowa. Wykorzystanie tegoż funduszu było zgodne z regulaminem.

8. W latach 2019-2021 Spółdzielnia nie realizowała inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

9. W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność społeczno-oświatową i kulturalną. Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła działalność społeczno-kulturalną w Osiedlowych Domach Kultury, która cieszy się szerokim zainteresowaniem mieszkańców. Działalność prowadzona była na podstawie corocznych planów działalności społecznej i kulturalnej na poszczególne lata. Działalność była kierowana do mieszkańców Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, różnych grup wiekowych. Miała na celu tworzenie mieszkańcom zasobów Spółdzielni możliwości aktywnego spędzenia czasu wolnego. Zajęcia były zróżnicowane, umożliwiające rozwijanie zainteresowań z różnych dziedzin, a także przyjemnego spędzenia czasu. Działalność ta polegająca na aktywizacja wszystkich grup wiekowych niewątpliwie zasługuje na pochwałę. W okresie pandemii działalność ta była ograniczone ze względu na wprowadzone obostrzenia.
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, były każdorazowo przedkładane do badania przez biegłego rewidenta, uzyskując opinię bez zastrzeżeń oraz każdorazowo przyjmowane przez Radę Nadzorczą. W związku ze stanem zagrożenia epidemicznego COVID-19 nie było możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia. Na podstawie art. 90 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz.374,567,568,695), Walne Zgromadzenia w roku 2020 i 2021 nie odbyły się. Sprawozdania finansowe za lata 2019-2021 zostały przedłożone do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu, które odbyło się w dniach 17.10-27.10.2022 r.
- Zaległości z tytułu opłat za używanie lokali wynosiły między 5,67% z 4,67% rocznego wymiaru opłat lokali. Wskaźniki zadłużeń kształtowały się w granicy wskaźnika niskiego.
- 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 między innymi operacji na pozostałych kosztach i przychodach operacyjnych i finansowych. Działalność gospodarcza jaką Spółdzielnia prowadziła miała na celu wspomóc głównie gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji.
- Wynik finansowy w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej 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 zdecydowało Walne Zgromadzenie przeprowadzone w 2022 roku. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi był rozliczany zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

11. W trakcie lustracji zostały zbadane sprawy dodatkowo wniesione przez członków Spółdzielni. Ustalenia zostały opisane w protokole lustracji. Uchybień nie stwierdzono.

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

Stwierdzone podczas lustracji i ujawnione w protokole braki i niedociągnięcia nie mają charakteru nadużyć, jednak ich eliminacja pozwoli na usprawnienie dalszej jej działalności i poprawę stabilności jej działania.

Biorąc pod uwagę powyższe, Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, nie przekazuje wniosków polustracyjnych zalecając:

- realizację wniosków z poprzedniej lustracji;
- podjęcie działań mających na celu zwiększenie skali przychodów Spółdzielni poprzez np: efektywniejsze wykorzystanie posiadanych terenów i nieruchomości

Jednocześnie proponuje rozważyć:

- optymalizację przychodów z najmu
- przejęcie obsługi i rozliczania wspólnot mieszkaniowych.

Przypominamy jednocześnie, że:

- zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 ustawy Prawo spółdzielcze Rada Nadzorcza zobowiązana jest przedstawić wyniki przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu oraz
- protokół lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym. Zgodnie z art. 8¹ 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 Zarządu
Małopolskiego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie*

Jolanta Piskorz