



MZRSM MAŁOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W TARNOWIE

www.mzrsm.pl

ul. Sowińskiego 19, 33-100 TARNÓW

Firma audytorska nr 1460

L.dz./ *156* /2023

Tarnów, dnia 26.05.2023 r.

**RADA NADZORCZA I ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. Władysława Orkana w Limanowej
34-600 Limanowa, ul. Jana Pawła II 19**

W wyniku umowy nr 7/2023/LSZ z dnia 08.03.2023r. zawartej pomiędzy Zarządem Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, a Spółdzielnią Mieszkaniową im. Władysława Orkana w Limanowej w dniach od 03 kwietnia 2023 r. do 19 maja 2023 r. z przerwami, została przeprowadzona przez MZRSM lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2022r. poszerzona o ocenę sprawozdania finansowego za rok 2022. 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 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 ORAZ OCENA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2022.

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 lustratorzy stwierdzają, że działania Spółdzielni w okresie objętym lustracją nakierowane były na poprawę komfortu zamieszkiwania członków. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Władysława Orkana w Limanowej 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 w/w lustracji Zarząd MZRSM przekazał do realizacji 6 wniosków, które Spółdzielnia zrealizowała lub są w trakcie realizacji.
2. W latach 2020-2022 podstawą działania Spółdzielni był Statut, znowelizowany na Walnym Zgromadzeniu w dniu 02 lipca 2021r. Zmiany zostały ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym. 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 dokonanej analizie niektóre zapisy w regulaminach należy dostosować do obowiązujących przepisów prawa (np. Prawo energetyczne) oraz działalności Spółdzielni (np. Regulamin przeprowadzania przetargów) lub wycofać z obiegu (np. Regulamin obrad walnego zgromadzenia, którego opracowanie nie ma podstawy prawnej, a wszystkie regulacje winny być zapisane w Statucie).
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, zatrudnienie zabezpieczało interesy spółdzielni i jej członków ale w obecnej sytuacji dynamicznego zmiany prawa w różnych płaszczyznach gospodarczych ograniczenie zatrudnienia może powodować zagrożenie aktualizacji działalności do wprowadzanych zmian prawnych.
Ilość i merytoryka szkoleń organizowanych dla pracowników była wystarczająca dla zapewnienia funkcjonowania Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Sposób prowadzenia akt osobowych zatrudnionych pracowników był w pełni 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 była dostosowana do przepisów RODO. 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. Podjęło Uchwałę w sprawie najwyższej sumy zobowiązań.

Nadwyżka bilansowa była przeznaczana na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia. 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 działając w ramach określonych prawem kompetencji.

Zarząd Spółdzielni kierował 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.
Organy Spółdzielni realizowały ustawę z dnia 15.12.2000 r. z późn. zmianami o spółdzielniach mieszkaniowych. Przygotowane uchwały określające przedmiot odrębnej własności umożliwiały zainteresowanym członkom ustanowienie odrębnej własności swoich lokali.
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. 7¹ usm) oraz 3 miesięcznego dla opłat zależnych.
7. W Spółdzielni 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 z zachowaniem terminów określonych ustawą. Zapisy w książce były prowadzone chronologicznie z uwzględnieniem wytycznych 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 organizowała przetargi i wybierała wykonawców posiłkując się zapisami „Regulamin udzielania zamówień” Regulamin należy dostosować do zasad jakimi kieruje się Spółdzielnia przy zlecaniu usług na zewnątrz.
W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia prowadziła prace, remontowe, naprawcze, zostały wybudowane nowe kotłownie, modernizowane są sieci ciepłownicze, w całych zasobach wymieniono prawie wszystkie drzwi wejściowe do klatek oraz zamontowano nowe elektroniczne domofony, Spółdzielnia porządkuje tereny zielone usuwając wysokie drzewa zagrażające bezpieczeństwu działania te oceniane są pozytywnie.
8. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
9. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

10. W latach objętych lustracją, księgi rachunkowe prowadzone były zgodnie z przyjętymi Zasadami Polityki Rachunkowości i Zakładowym Planem Kont. Uzupełnienie Zasad Polityki Rachunkowości, stanowią: Regulamin Gospodarki Finansowej oraz wewnętrzne instrukcje. Ciągłość bilansowa została zachowana. Zapisy księgowo prowadzone były na bieżąco, w sposób kompletny, operacje gospodarcze udokumentowane prawidłowo. Corocznie przeprowadzano inwentaryzacje składników majątkowych.

W latach objętych lustracją Spółdzielnia nie miała obowiązku poddawania weryfikacji sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

Sprawozdanie finansowe za lata 2020-2021, były przed ich zatwierdzeniem weryfikowane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej, a za rok 2022 przez lustratora Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie. Protokoły z tych weryfikacji, każdorazowo były przedkładane Radzie Nadzorczej, która przyjmowała wyniki weryfikacji oraz były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie Członków.

W okresie objętym lustracją zadłużenia w stosunku do naliczeń opłat eksploatacyjnych członków Spółdzielni utrzymują się na poziomie średnio około 2,8%. Wyższe zadłużenia kształtują się w przedziałach "do 1 miesiąca" oraz „powyżej 6 miesięcy”, co jest zjawiskiem niekorzystnym dla Spółdzielni, gdyż zadłużenia te są trudne do ściągnięcia, wymagają często długotrwałych zabiegów windykacyjnych, a w konsekwencji i tak najczęściej są kierowane na drogę postępowania sądowego, a następnie do egzekucji komorniczej, eksmisji bądź licytacji.

W celu obniżenia stanu zadłużeń Spółdzielnia podejmowała różnorodne formy windykacji zadłużeń, co zostało szczegółowo opisane w protokole lustracji. Podczas lustracji, została przeprowadzona przez lustratora Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, weryfikacja sprawozdania finansowego za rok 2022, która obejmowała:

- analizę sald kont syntetycznych i analitycznych, zamieszczone w bilansie Spółdzielni, a wynikające z zestawień obrotów i sald,
- kształtowanie się kosztów przychodów i wyników w świetle ewidencji księgowej oraz rachunku wyników,
- terminowości rozliczeń z budżetem.

Na podstawie przeprowadzonych czynności, w zakresie opisanym powyżej stwierdza się, że sprawozdanie finansowe za 2022 r. lustrowanej Spółdzielni Mieszkaniowej zawiera następujące załączniki, a to:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans Spółdzielni, sporządzony na dzień 31.12.2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazywał sumę bilansową w kwocie 9 658 445,85 zł.
- rachunek zysków i strat, sporządzony za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 r., który wykazywał zysk brutto na pozostałej działalności Spółdzielni, w kwocie 98 719,93 zł minus podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 13 603,00 zł z uwzględnieniem nadwyżki kosztów nad przychodami GZM w kwocie 4 408,65 zł, zysk netto wynosi 89 525,58 zł.
- informację dodatkową.

Dane wykazane w sprawozdaniach są zgodne z księgami rachunkowymi Spółdzielni, wynikają z zestawienia obrotów i sald tak syntetycznych jak również analitycznych. Wykazują wzajemną zgodność. Sytuacja finansowa i płatnicza wyrażona poprzez wskaźniki ekonomiczne jest dobra.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, Zarząd Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie nie przekazuje żadnych wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej za lata 2020–2022 w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Wł. Orkana w Limanowej, a drobne niedociągnięcia opisane w protokole nie mają istotnego wpływu na pozytywną ocenę działalności Spółdzielni i są na bieżąco korygowane.

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. 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.

Prezes Zarządu
Małopolskiego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie


Aneta Piękoś

