

Sprawozdanie z audytu instytucjonalnego i finansowego

Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w Olecku

Olecko 2019

TŁO INFORMACYJNE

Osoba przeprowadzająca audyt: Damian Pająk:

- ✓ Profesjonalny Audytor Sektora Publicznego – certyfikat międzynarodowy CGAP nr 4491,
- ✓ Auditor Wewnętrzny Systemu Zarządzania Bezpieczeństwem Informacji wg ISO/EC 27001:2013 - certyfikat BSI nr PL 150716-8,
- ✓ QA – Ocena jakości audytu wewnętrznego Certyfikat IIA nr 1980/18/283,

upoważniony na podstawie § 4 i § 6 umowy z dnia 17 kwietnia 2019 r.

Okres objęty audytem: Stosownie do postanowień § 1 ust. 3 umowy z dnia 17 kwietnia 2019 r., audytem objęto okres działalności spółki, przypadający na lata 2016 – 2018.

Zakres przedmiotowy i podmiotowy: Stosownie do postanowień § 1 ust. 1 umowy z dnia 17 kwietnia 2019 r., audytem objęto:

1. analizę działalności Spółki według kryterium zgodności z obowiązującymi przepisami prawa oraz dokumentami organizacyjnymi,
2. ocenę realizacji działań inwestycyjnych przez Spółkę,
3. ocenę efektywności i racjonalności zarządzania zasobami ludzkimi Spółki, w tym ocenę efektywności struktury organizacyjnej i stanu zatrudnienia w kontekście obciążenia pracą,
4. analiza sytuacji ekonomicznej Spółki oraz sprawozdawczości finansowej i ocena prawidłowości prowadzenia ewidencji i dokumentacji księgowej Spółki,

Zakresem podmiotowym objęto TBS sp. z o. o. w Olecku oraz w niezbędnym zakresie Gminę Olecko jako współnika, posiadającego całość udziałów w spółce.

Sprawozdanie sporządzono na podstawie informacji i dokumentów dostarczonych przez spółkę w dobrej wierze co do ich rzetelności i kompletności. Dla potrzeb analitycznych korzystano również z informacji i materiałów ogólnodostępnych publikowanych na stronach BIP Urzędu Miejskiego w Olecku.

Niniejsze sprawozdanie zostało opracowane w oparciu o umowę z dnia 17 kwietnia 2019 roku. Warto podkreślić, iż głównym celem audytu nie jest kontrola stanu przeszłego, ale przedstawienie sytuacji spółki w badanych obszarach w okresie 2016-2018 oraz poszukiwanie możliwości usprawnień na przyszłość. Prezentowany raport zawiera o wnioski z prowadzonych analiz dotyczących funkcjonowania TBS sp. z o. o. w Olecku w latach 2016-2018. Zgodnie z intencją Zamawiającego audyt koncentrował się nie tylko na analizie z perspektywy samej Spółki, ale również z szerszego punktu widzenia interesów jej właściciela, tj. gminy Olecko.

CZĘŚĆ I

Działalność spółki według kryterium zgodności z obowiązującymi przepisami prawa oraz dokumentami organizacyjnymi

Badane dokumenty/obszar:

- ✓ *Akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – Rep. A nr 3237/2001 z dnia 28 sierpnia 2001 roku,*
- ✓ *Protokół nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS sp. z o. o. z dnia 29 sierpnia 2016 r. Rep. A nr 3735/2016 – Załącznik do uchwały nr 1/2016 o zmianie umowy spółki*
Tekst jednolity umowy spółki TBS sp. z o. o.
- ✓ *Protokół nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS sp. z o. o. z dnia 24 marca 2017 r. Rep. A nr 1111/2017 – Załącznik do uchwały nr 10/2017 o zmianie umowy spółki*
Tekst jednolity umowy spółki TBS sp. z o. o.
- ✓ *Dane z Centralnej Informacji KRS stan na dzień 14 maja 2019 r. (nr KRS:0000103801),*
- ✓ *Protokoły Zwyczajnych i Nadzwyczajnych Zgromadzeń Wspólników TBS sp. z o. o. w Olecku za lata 2016-2018 oraz w niezbędnym zakresie za 2019 r., wraz z podjętymi uchwałami,*
- ✓ *Księga udziałów TBS sp. z o. o.,*
- ✓ *Protokołu z posiedzeń Rady Nadzorczej,*
- ✓ *Polityka Bezpieczeństwa Informacji w zakresie przetwarzania danych osobowych w TBS sp. z o. o.,*
- ✓ *Regulamin Zgromadzenia Wspólników TBS sp. z o. o. uchwalony w dniu 5 września 2002 roku,*
- ✓ *Regulamin Zarządu TBS sp. z o. o. uchwalony w dniu 4 września 2002 roku,*
- ✓ *Regulamin Rady Nadzorczej TBS sp. z o. o. uchwalony w dniu 5 września 2002 roku oraz*
Regulamin Rady Nadzorczej TBS sp. z o. o. uchwalony w dniu 23 sierpnia 2016 roku,
- ✓ *Regulamin ustalający kryteria i tryb wynajmu mieszkań w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. w Olecku z dnia 21 czerwca 2013 r.*

USTALENIA FAKTYCZNE

Na podstawie Aktu założycielskiego z dnia 28 sierpnia 2001 roku ówczesny Burmistrz i Zastępca Burmistrza Olecka zawiązali spółkę Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o. Spółkę zawarto na czas nieoznaczony. Celem działalności uczyniono rozwój zasobu mieszkaniowego na terenie działania spółki, opierając działalność o ówczesną ustawę z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Przedmiotem działalności było budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. W umowie wskazano również inne możliwe do realizacji obszary działalności TBS:

- ✓ *nabywanie budynków mieszkalnych,*

Sprawozdanie z audytu instytucjonalnego i finansowego

- ✓ *przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,*
- ✓ *wynajmowanie lokali użytkowych znajdujących się w budynkach TBS,*
- ✓ *sprawowanie na podstawie umów zlecenia zarządu budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności TBS,*
- ✓ *prorowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, polegające na: sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych, budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli, budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z budownictwem, przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością TBS.*

Zgodnie z ówczesną PKD przedmiotem działalności było:

- ✓ *wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wnoszeniem budynków,*
- ✓ *rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne,*
- ✓ *wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych,*
- ✓ *kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,*
- ✓ *wynajem nieruchomości na własny rachunek,*
- ✓ *zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi*
- ✓ *roboty związane z fundamentowaniem*

Zmianą umowy z dnia 29 sierpnia 2016 roku dokonano zmiany dopuszczalnego przedmiotu działania:

- ✓ *nabywanie lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych oraz niemieszkalnych w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne (§ 7 ust. 2, pkt. a)*

Zmieniona umowa spółki przewidywała następujące zmiany przedmiotu działalności, zgodnie z PKD (§ 7 ust. 3):

- ✓ *roboty budowlane związane z wnoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,*
- ✓ *rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,*
- ✓ *przygotowywanie terenu pod budowę*
- ✓ *kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,*
- ✓ *wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,*
- ✓ *zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,*
- ✓ *działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,*
- ✓ *pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nie sklasyfikowane.*

Obecnie obowiązujący tekst umowy spółki z 4 marca 2017 roku przewidywał poniższe zmiany w przedmiocie dopuszczalnej działalności spółki:

- ✓ *sprawowanie zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność,*
- ✓ *prorowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastruktura towarzyszącą, w tym budowanie lub nabywanie budynków w celu*

sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokai mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Przedmiotem działalności, zgodnie z klasyfikacją PKD jest obecnie:

- ✓ *roboty ogólnobudowlane związane ze wnoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,*
- ✓ *rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,*
- ✓ *przygotowywanie terenu pod budowę,*
- ✓ *kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,*
- ✓ *wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,*
- ✓ *zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,*
- ✓ *działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,*
- ✓ *pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nie sklasyfikowane.*

Faktyczny przedmiot działalności TBS sprowadza się głównie do zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi.

Dokonując analizy danych zawartych w KRS stwierdzono dokonanie zmian umowy spółki:

- ✓ *07.03.2002R. NOTARIUSZ MAREK SAWICKI KANCELARIA NOTARIALNA W OLECKU REP.A NR 917/2002 ZMIENIONO PAR.11, PAR.20 UST.4, W PAR.23 UST.2 I 5*
- ✓ *21.05.2004 R. NOTARIUSZ MAREK SAWICKI, KANCELARIA NOTARIALNA W OLECKU, REP. A NR 3049/2004-W § 21 SKRESŁONO UST.1; W § 25 DODANO UST.6*
- ✓ *11.06.2014R. NOTARIUSZ MAREK SAWICKI, KANCELARIA NOTARIALNA W OLECKU, REP.A NR 2733/2014 ZMIENIONO §7 UST.3, §14 UST.1, §17, §21 PKT 5 I 15, §23 UST.1, UST.2, §26 UST.1, UST.2, SKRESŁONO §14 UST.2, DODANO §21 PKT 18*
- ✓ *14.04.2015 R., REP. A NR 1920/2015, NOTARIUSZ MAREK SAWICKI, KANCELARIA NOTARIALNA W OLECKU, ZMIENIONO: §3 UST.2, §7 UST.2 LIT.D, §8 UST.1, §10, §23 UST. 3-5, §26 UST.2, §30 UMOWY SPÓŁKI.*

w okresie objętym badaniem audytowym w umowie spółki dokonano dwóch zmian:

- ✓ *29.08.2016 R. NOTARIUSZ ARTUR KRZYSZTOF GRZYCKO, KANCELARIA NOTARIALNA W OLECKU, REP. A NR 3735/2016, ZMIENIONO § 3, § 7, § 12, § 14, § 23*
- ✓ *24.03.2017 R. NOTARIUSZ ARTUR KRZYSZTOF GRZYCKO, KANCELARIA NOTARIALNA W OLECKU, REP.A NR 1111/2017, ZMIENIONO: § 17 UST.1, § 25 UST.6,7, § 26 UST.2*

Poniżej przedstawiono sposób spełniania przez spółkę wybranych kryteriów dotyczących zgodności działania z przepisami.

Rodzaj aktu prawnego	Kryterium/obszar	Ustalenie
Ustawa z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych	Utworzenie spółki	umowa spółki została zawarta w formie aktu notarialnego, umowa spółki zawiera postanowienia dotyczące firmy, przedmiotu działalności spółki, kapitału zakładowego lub wkładów, osoby zawierające umowę spółki posiadały zdolność do czynności prawnych w chwili dokonywania, TBS jako spółka zawiązywana przez jednego wspólnika, posiada umowę spółki w formie aktu założycielskiego,
	Funkcjonowanie organów spółki	Zgromadzenie Wspólników przyjmowało i zatwierdzało roczne sprawozdania finansowe spółki w formie uchwał, Sprawozdania Zarządu z działalności za rok były zatwierdzane

Sprawozdanie z audytu instytucjonalnego i finansowego

		przez Zgromadzenie wspólników; w każdym z badanych lat udzielano absolutorium Prezesowi Zarządu w formie stosownej uchwały, Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej TBS były zatwierdzane przez Zgromadzenie wspólników; absolutorium było udzielane dla każdego członka Rady Nadzorczej w jednej uchwale, Protokoły Zgromadzeń Wspólników zawierały: porządek obrad, otwarcie obrad, stwierdzenie zdolności do podejmowania uchwał, podejmowanie uchwał w sprawach wynikających z umowy spółki, omówienie spraw bieżących spółki. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej obejmowały: przyjęcie porządku obrad, omówienie bieżącej sytuacji spółki, kwestie związane z planowanymi działaniami spółki, ocenę sprawozdań z działalności spółki oraz sprawozdań finansowych, sprawy różne,
Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym	Rejestracja spółki	Zgodnie z art. 8a akt założycielski złożono do KRS (sygn. Sprawy OL.VIII NS-REJ.KRS/10899/01/316)
	Obowiązki informacyjne	Stosownie do art. 8a zatwierdzone sprawozdania finansowe zostały złożone w KRS
Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej.	Przedmiot działalności	Organy spółki powoływano zgodnie z przepisami i we właściwej formie; Radę nadzorczą powołano uchwałą zgromadzenia wspólników (art. 10 a), Kadencja członka rady nadzorczej trwa 3 lata zgodnie z art. 10 a ust 3.
Ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego	Przedmiot i forma działalności	i TBS na podstawie umów cywilnoprawnych, sprawuje zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi ich własności. Przy działalności tej znajdują zastosowanie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, gdzie uregulowano kwestie związane z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych. Zgodnie z art.23 ust. 1pkt 1 TBS utworzono w formie spółki z o. o. Zgodnie z art. 24 ust. 1 TBS prowadzi działalność na obszarze określonym w umowie spółki. W towarzystwie powołano radę nadzorczą, zgodnie z art. 25 ust. 1. Zgodnie z art. 25 ust. 2 Gmina Olecko skorzystała z uprawnienia do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej towarzystwa, w liczbie określonej w akcie założycielskim. Przedmiot działalności TBS jest zgodny z art. 27 ustawy.
Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości	Zasady rachunkowości i sprawozdawczość	Spółka posiada przyjęte zasady rachunkowości zgodnie z art. 10 ust 1 i 2. Informacje zawarte w sprawozdaniach z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 i są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Stosownie do art. 69 zatwierdzone sprawozdania finansowe zostały złożone w KRS oraz stosownie do art. 27 w Urzędzie Skarbowym. Sprawozdania finansowe były podpisane przez kierownika jednostki zgodnie z art. 52 oraz zawierały elementy określone w art. 45.

Sprawozdanie z audytu instytucjonalnego i finansowego

		Sprawozdania spełniają wymagania określone w art. 49.
Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy	Zarządzanie zasobami ludzkimi i wynagradzanie	Wprowadzony Regulamin organizacyjny realizuje dyspozycję art. 77 ² § 3 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 kodeks pracy. Wprowadzony w 2016 roku Regulamin Wynagradzania, ustala zasady wynagradzania za pracę, warunki wypłacania wynagrodzenia za pracę i przyznawanie innych świadczeń związanych z pracą w TBS sp. z o. o. Zgodnie z treścią § 1 ust. 2 regulamin znajduje zastosowanie do wszystkich pracowników TBS bez względu na zajmowane stanowisko oraz rodzaj umowy o pracę.

Sprawozdanie z audytu instytucjonalnego i finansowego

Rozporządzenie 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)	Ochrona przetwarzania danych osobowych	i W związku z przeprowadzoną oceną stanu wdrożenia i funkcjonowania przepisów dotyczących przetwarzania i ochrony danych osobowych, niezbędnym jest zrealizowanie obowiązku wyznaczenia inspektora ochrony danych osobowych w TBS. Na uwagę zasługuje fakt, iż jeżeli administrator danych lub podmiot przetwarzający są organem lub podmiotem publicznym, to dla kilku takich organów lub podmiotów można wyznaczyć, z uwzględnieniem ich struktury organizacyjnej i wielkości, jednego inspektora ochrony danych osobowych (art. 37 pkt. 3 RODO). Dodatkowo inspektor ochrony danych osobowych może wchodzić w skład zasobu pracowniczego administratora danych lub podmiotu przetwarzającego lub wykonywać zadania na podstawie umowy o świadczenie usług. Ważne jest również to aby zgodnie z art. 37 pkt. 7 RODO administrator lub podmiot przetwarzający podał dane kontaktowe inspektora ochrony danych osobowych i zawiadomił o tym organ nadzorczy.
Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.	Obowiązki informacyjne spółki	Spółka komunalna, jako podmiot wykonujący zadania publiczne, zobowiązana jest do udostępniania informacji publicznej jej dotyczącej zarówno na wniosek, jak i w Biuletynie Informacji Publicznej. Informacja taka może być jednak ograniczona ze względu na tajemnicę przedsiębiorstwa. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o dostępie do informacji publicznej – obowiązane do udostępniania informacji publicznej są władze publiczne <u>oraz inne podmioty wykonujące zadania publiczne, w szczególności podmioty reprezentujące inne osoby lub jednostki organizacyjne, które wykonują zadania publiczne</u> lub dysponują majątkiem publicznym, oraz osoby prawne, w których Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub samorządu gospodarczego albo zawodowego mają pozycję dominującą w rozumieniu przepisów o ochronie konkurencji i konsumentów. Spółki komunalne, czyli spółki tworzone przez gminy w celu realizacji zadań publicznych, mieszczą się w powyższym katalogu podmiotów zobowiązanych do udzielania informacji publicznej. Informacją taką jest każda informacja o sprawach publicznych. Po przeprowadzonej analizie zawartości strony BIP Urzędu Miejskiego w Olecku stwierdzono, co następuje: ✓ <i>TBS w Olecku sp. z o. o. korzysta i publikuje informacje na stronie urzędu w zakładce „spółki gminne” pod adresem: http://www.umolecko.bip.doc.pl/index.php?dz=4&id=27159. W przedmiotowej zakładce znajdują się dane, dotyczące: informacji podstawowych o spółce, majątku spółki, inwestycjach, regulacjach wewnętrznych, regulaminie wynajmu i wzorze wniosku o najem, wiadomości o przetargach.</i> ✓ <i>Informacje zawarte na przedmiotowej stronie zawierają minimalną ilość danych,</i> ✓ <i>Zaprojektowanie układu strony zapewnia intuicyjność wyszukiwania informacji,</i> <i>Strona zawiera również dane archiwalne.</i>

Sprawozdanie z audytu instytucjonalnego i finansowego

Regulamin Zgromadzenia Wspólników TBS sp. z o. o. uchwalony w dniu 5 września 2002 roku, Regulamin Zarządu TBS sp. z o. o. uchwalony w dniu 4 września 2002 roku, Regulamin Rady Nadzorczej TBS sp. z o. o. uchwalony w dniu 5 września 2002 roku oraz Regulamin Rady Nadzorczej TBS sp. z o. o. uchwalony w dniu 23 sierpnia 2016 roku,	Zgodność z przepisami prawa powszechnie obowiązującego i z umową spółki	Regulamin Zarządu określa strukturę zarządu, zasady reprezentacji i prowadzenia spraw spółki, zakres obowiązków, zasady zwoływania Zgromadzeń Wspólników, kwestie upoważnienia do dokonywania czynności prawnych oraz problematykę zakazu zajmowania się działalnością konkurencyjną. Regulamin Rady Nadzorczej określa jej organizację i sposób wykonywania czynności. Uchwalony został przez zgromadzenie wspólników. Regulamin określa cele zadania i uprawnienia rady, skład i organizację rady, czas trwania kadencji, zasady wykonywania mandatu, zakres obowiązków, zadań i uprawnień. Ponadto określono zasady podejmowania uchwał i zwoływania posiedzeń, zasady dokumentowania posiedzeń, a także zasady wykonywania czynności nadzorczych i kontrolnych. Zapisy regulaminu Zarządu i Rady Nadzorczej są co do zasady zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, ustawy o gospodarce komunalnej i aktów powiązanych.
--	---	--

CZĘŚĆ II

Ocena realizacji działań inwestycyjnych przez spółkę

Istotą wprowadzenia TBS jest zapewnienie budownictwa mieszkaniowego na wynajem, w których czynsze są niższe od czynszów rynkowych. Docelową grupą osób, które mogą skorzystać z najmu są osoby średnio zarabiające, które zarabiają za dużo, żeby wnioskować o lokale komunalne, ale zbyt mało by kupić taki lokal na wolnym rynku.

Przedmiotem działania TBS w Olecku jest obecnie zgodnie z treścią § 7 aktu założycielskiego budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu oraz zarządzanie zasobami mieszkalnymi i niemieszkalnymi własnymi i obcymi.

Założeniem ustawy z 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego stanowiącej podstawowy akt regulujący działanie TBS było utworzenie kompleksowego systemu wsparcia podaży mieszkań na wynajem cechujących się stosunkowo niskimi kwotami czynszu. W ramach programu utworzono instytucjonalne ramy organizacyjne, poprzez utworzenie Towarzystwa Budownictwa Społecznego, oraz Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Podstawową formą wsparcia było udzielanie preferencyjnych kredytów dla TBS, które są organizacjami nienastawionymi na zysk a ich celem statutowym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludności. Głównym celem działania programu było zwiększenie dostępności mieszkań dla osób o dochodach, które nie pozwalają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku nieruchomości.

Realizacja programu odbywała się we współpracy z lokalnymi władzami samorządowymi.

Finansowaniem przedsięwzięć realizowanych przez TBS zajmował się utworzony w tym celu w Banku Gospodarstwa Krajowego Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, który został ostatecznie zlikwidowany w 2009 roku. W oparciu o uzyskane ze środków KFM kredyty TBS w Olecku wybudował w latach 2005-2007 dwa budynki (24 i 48 rodzinny).

Ustawa na podstawie której zlikwidowano KFM uregulowała postępowanie, zgodnie z którym, Bank Gospodarstwa Krajowego udzielał kredyty we własnym imieniu i na własny rachunek - program „Rodzina na Swoim”, który był dużo tańszy i efektywniejszy. Program generował zbyt wysokie koszty dla budżetu państwa co spowodowało, że z końcem 2012 roku zrezygnowano z dalszej kontynuacji programu. Kolejnym programem wspierającym mieszkalnictwo był program „Mieszkanie dla młodych MdM”, który funkcjonuje do chwili obecnej. Funkcjonujące programy mieszkaniowe nie były ukierunkowane na bezpośrednie wsparcie inwestycji realizowanych przez TBS. Począwszy z dniem 1 listopada 2015r. został uruchomiony nowy program rządowy w zakresie mieszkalnictwa - program preferencyjnego finansowania zwrotnego przez BGK budowy mieszkań na wynajem przez TBS i inne spółki komunalne oraz spółdzielnie mieszkaniowe. Kierownictwo TBS zapoznało się z procedurą i podjęto w ówczesnym czasie decyzję aby rozważyć budowę budynku mieszkalnego 48-rodzinnego na zapleczu Al. Zwycięstwa w ramach niniejszego programu tj. z 25% udziałem w kosztach. Kredyt maksymalnie do 75% udziału w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, cechuje oprocentowanie zmienne, równe stopie WIBOR 3M, bez marży Banku, finansowanie udzielane jest na okres do 30 lat.

Warto również podkreślić, że lokale wybudowane przy wykorzystaniu w/w finansowania nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność. Czynniki w skali roku nie może przekraczać 5% wartości odtworzeniowej lokalu (obecnie dla województwa warmińsko-mazurskiego wynosi 3 721,00zł a 5% to 15,50zł/m² powierzchni użytkowej). Zainteresowanie powyższym programem w obecnej chwili jest bardzo małe, pomimo zamieszczenia informacji na tablicach ogłoszeń, w telewizjach kablowych, na stronie internetowej. Z informacji udzielonych przez kierownictwo Spółki, do programu zgłosiły się 2 osoby jednoznacznie zadeklarowane. Wobec powyższego przystąpienie do programu i złożenie wniosku kredytowego bez znaczącego wsparcia ze strony Gminy Olecko jest niemożliwe. Mając na względzie możliwości finansowe spółki oraz zainteresowanie programem należy wskazać, że jedyną możliwością rozpoczęcia procesu inwestycyjnego może być podjęcie przez Gminę Olecko jako jedynego współnika decyzji o udziale w znacznym stopniu w kosztach budowy (do 50% kosztów przedsięwzięcia jak wynika z opinii banku). W obecnym stanie faktycznym i prawnym oraz po przedstawionych wcześniejszych doświadczeniach spółki (dokumentacja techniczna na 3 budynki mieszkalne o wartości 295 285, 02 zł, spisana w koszty w dniu 31 grudnia 2018 roku ze względu na niemożność jej wykorzystania), wszczęcie procesu inwestycyjnego bez pełnego zabezpieczenia środków nie będzie możliwe. Warty uwagi jest również fakt, że samo złożenie wniosku do banku wymaga rozpoczęcia procesu inwestycyjnego i pociąga koszty (należy dysponować niezbędną dokumentacją i pozwoleniami). TBS jako specyficzna forma budownictwa mieszkaniowego funkcjonuje również na lokalnym rynku nieruchomości; na rynku lokalnym wybudowano wiele mieszkań w budynkach wielorodzinnych w stanie deweloperskim co może wskazywać na zainteresowanie klientów zakupem lokali z tytułem własności, pomimo konieczności dysponowania znacznymi środkami finansowymi.

Mając na względzie przytoczone powyżej okoliczności należy stwierdzić, że w obecnych warunkach realizacja założeń statutowych, dla których utworzono TBS w zakresie inwestycyjnym jest niemożliwa. Niniejsza sytuacja powoduje konieczność podjęcia przez Gminę Olecko jako jedynego współnika stosownych działań zmierzających do realizacji zadań statutowych.

Poniżej przedstawiono skróconą analizę SWOT dla TBS w Olecku Sp. z o.o.

Mocne strony: Udział w rynku lokalnym, Ugruntowana pozycja na rynku, Znajomość rynku,	Słabe strony: Brak możliwości samodzielnego finansowania inwestycji,
Szanse: Podjęcie działań przez Gminę Olecko w celu realizacji zadań ustawowych przez TBS	Zagrożenia: Konkurencja na lokalnym rynku mieszkaniowym, Konstrukcja prawna lokali z przeznaczeniem na najem, Niskie zainteresowanie potencjalnych

Sprawozdanie z audytu instytucjonalnego i finansowego

	klentów, szczególnie z powodu braku tytułu własności do lokali mieszkalnych
--	---

CZĘŚĆ III

Ocena efektywności i racjonalności zarządzania zasobami ludzkimi Spółki w tym m. in. ocena efektywności struktury organizacyjnej i stanu zatrudnienia w kontekście obciążenia pracą

Dokumenty poddane badaniu:

- ✓ *Regulamin Wynagradzania dla pracowników TBS sp. z o. o. w Olecku,*
- ✓ *Teczki akt osobowych: 4 szt. (oznaczone dla potrzeb niniejszego sprawozdania według inicjałów pracowników – ██████████)*
- ✓ *Roczne karty ewidencji czasu pracy wybranych pracowników – karty za 2017-2018,*
- ✓ *Kartoteki urlopów wybranych pracowników za lata 2016 – 2018 wraz załączonymi kartami urlopowymi,*
- ✓ *Umowa o świadczenie usług w zakresie zarządzania z dnia 20 lipca 2018 roku.*

USTALENIA FAKTYCZNE

Podstawa prawna wprowadzenia Regulaminu organizacyjnego: art. 77² § 3 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 kodeks pracy, w związku z wystąpieniem Państwowej Inspekcji Pracy Okręgowego Inspektoratu Pracy w Olsztynie – Oddział w Elku z dnia 3 marca 2016 roku.

Wprowadzony w 2016 roku Regulamin Wynagradzania, ustala zasady wynagradzania za pracę, warunki wypłacania wynagrodzenia za pracę i przyznawanie innych świadczeń związanych z pracą w TBS sp. z o. o. Zgodnie z treścią § 1 ust. 2 regulamin znajduje zastosowanie do wszystkich pracowników TBS bez względu na zajmowane stanowisko oraz rodzaj umowy o pracę.

Po przeprowadzonej analizie wyżej wymienionego regulaminu, stwierdzono, co następuje:

- ✓ Obowiązujący regulamin wynagradzania określa w rozdziale II zasady wynagradzania za pracę, w tym system wynagradzania określony jako czasowo – premiowy składający się z wynagrodzenia zasadniczego określonego stawką miesięczną oraz dodatków do wynagrodzenia i premii uznaniowej przyznawanej za wyniki pracy. W części III regulaminu uregulowano również zasady ustalania wynagrodzenia, zasady przyznawania miesięcznych premii uznaniowych i nagród, ustalono zasady wynagradzania za pracę w godzinach nadliczbowych. W regulacji wskazano termin wypłaty wynagrodzeń za pracę, a także zasady wypłaty dodatków za pracę w godzinach nadliczbowych, w niedzielę, święta oraz w porze nocnej. W części IV zawarto zapisy dotyczące świadczeń pieniężnych związanych z pracą, w tym świadczeń z tytułu niezdolności do pracy wskutek choroby lub wypadku, wysokości i zasad wypłacania nagrody jubileuszowej, należności z tytułu podróży służbowej oraz zasad i wysokości jednorazowej odprawy pieniężnej w związku z przejściem na rentę lub emeryturę. W treści załączników ustalono Taryfikator kwalifikacyjny (załącznik nr 1) odnoszący się do kwalifikacji i stażu pracy wymaganym na danym stanowisku pracy oraz tabele stawek wynagrodzenia zasadniczego (załącznik nr 2) regulujące kategorię zaszeregowania i przypisanej im kwoty wynagrodzenia miesięcznego.

Stan zatrudnienia według danych sprawozdawczych przedstawiał się następująco:

- ✓ *zatrudnienie na dzień 31 grudnia 2016 r. – 4 osoby,*
- ✓ *zatrudnienie na dzień 31 grudnia 2017 r. – 4 osoby,*

Sprawozdanie z audytu instytucjonalnego i finansowego

✓ *zatrudnienie na dzień 31 grudnia 2018 r. - 4 osoby*

Poniżej przedstawiono koszty związane z wynagrodzeniami poniesione przez TBS w latach 2016 – 2018

	2016	2017	2018
Kwota kosztów wynagrodzenia	270 553, 15 zł	297 072, 52 zł	302 393, 77 zł
Przeciętne wynagrodzenie za rok/wzrost lub spadek	4 786, 71 zł/ +10%	5 104, 81 zł/ +6%	5 273, 49 zł/ +3%
Wynagrodzenia osobowe	229 762, 15 zł	244 705, 08 zł	253 127, 45 zł
Wynagrodzenia bezosobowe (w tym koszt prowadzenia ksiąg rachunkowych)	40 771 zł (23 000 zł)	52 367, 44 zł (25 000 zł)	49 266, 32 zł (25 000 zł)
koszt ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń na rzecz pracowników	43 474, 96 zł	51 217, 32 zł	51 339, 49 zł

Dokonując analizy kosztów wynagrodzeń w spółce widoczna jest tendencja wzrostu przeciętnego wynagrodzenia za dany rok - wzrost wynagrodzeń cechuje jednak spadek dynamiki o średnio 3% rok do roku. Średnie zatrudnienie w badanym okresie wynosiło cztery osoby rocznie. Warto również wskazać, że w 2017 roku wypłacono nagrody jubileuszowe w wysokości 18 249, 80 zł.

Dokonując analizy danych zawartych w rachunku zysków i strat stwierdzono, że koszty wynagrodzenia (bez kosztów ubezpieczeń społecznych i świadczeń) stanowią prawie połowę ogólnych kosztów działalności operacyjnej spółki; w 2016 r. stanowiły one 47,3%, w 2017 r. stanowiły 47,48 %, natomiast w 2018 r. – 48, 80%.

Badanie teczek akt osobowych miało na celu sprawdzenie zawartości teczek pod kątem zgodności ich prowadzenia z *Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika.* (Rozporządzenie obowiązujące w badanym okresie do dnia 1 stycznia 2019 r.)

W wyniku badania audytor ustalił, że każda z badanych teczek podzielona była na 3 części A, B i C (odpowiednio oznaczona symbolem literowym). Potwierdzono, że w poszczególnych częściach teczek akt osobowych znajdują się m.in. następujące dokumenty:

W części A - dokumenty zgromadzone w związku z ubieganiem się o zatrudnienie
w części B - dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy oraz przebiegu zatrudnienia pracownika, w tym:

- ✓ *umowy o pracę, a także zakresy czynności,*
- ✓ *pisemne potwierdzenie zapoznania się przez pracownika z przepisami i informacjami oraz zaświadczenia o ukończeniu wymaganego szkolenia w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy,*
- ✓ *dokumenty związane z podnoszeniem przez pracownika kwalifikacji zawodowych,*

- ✓ dokumenty związane z przyznaniem pracownikowi nagrody lub wyróżnienia oraz wymierzeniem kary porządkowej,
- ✓ orzeczenia lekarskie wydane w związku z przeprowadzonymi badaniami okresowymi i kontrolnymi,

w części C - dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia

Zgodnie z § 6 ust.3 przedmiotowego rozporządzenia, dokumenty znajdujące się w poszczególnych częściach akt osobowych pracowników były ułożone w porządku chronologicznym oraz ponumerowane; każda z tych części zawiera pełen wykaz znajdujących się w nich dokumentów.

Treści umowy o pracę były zgodne z art. 29 § 1 Kodeksu Pracy (Dz.U.98.21.94), i zawierały następujące elementy:

- ✓ rodzaj pracy,
- ✓ miejsce wykonywania pracy,
- ✓ wynagrodzenie za pracę, ze wskazaniem składników wynagrodzenia,
- ✓ wymiar czasu pracy,
- ✓ termin rozpoczęcia pracy.

Pracodawca zrealizował wynikający z art. 29 § 3 Kodeksu Pracy - obowiązek pisemnego informowania pracownika o:

- ✓ obowiązującej pracownika dobowej i tygodniowej normie czasu pracy,
- ✓ częstotliwości wypłat wynagrodzenia za pracę,
- ✓ wymiarze przysługującego pracownikowi urlopu wypoczynkowego,
- ✓ obowiązującej pracownika długości okresu wypowiedzenia umowy o pracę.

W badaniach audytor uwzględnił i potwierdził również wywiązywanie się pracodawcy z obowiązku dostarczenia przedmiotowej informacji pracownikowi w terminie nie później niż w ciągu 7 dni od dnia zawarcia umowy o pracę.

W trakcie analizy teczek akt osobowych stwierdzono, że w kilku przypadkach orzeczenia lekarskie dotyczące przeprowadzonych badań okresowych i kontrolnych zostały wydane z przekroczeniem terminu wskazanego w orzeczeniu z poprzedniego badania:

- ✓ Teczka [] – badanie z 11.12.2015 r. ważne do 11.12.2017 r. – data przeprowadzonego następnego badania 13.03.2018 r.,
- ✓ Teczka [] – badanie z 10.03.2016 r. ważne do 10.03.2018 r. – data przeprowadzonego następnego badania lekarskiego 13.03.2018 r.,
- ✓ Teczka [] – badanie z 10.03.2016 r. ważne do 10.03.2018 r. – data przeprowadzonego następnego badania lekarskiego 13.03.2018 r.

Dokonując analizy rocznych kart ewidencji czasu pracy wybranych pracowników za lata 2016-2018 oraz kart urlopowych wybranych pracowników za lata 2016 – 2018 stwierdzono, co następuje:

- ✓ ewidencja czasu pracy co do zasady jest zgodna kartami urlopowymi oraz wnioskami i kartami urlopowymi; uwagi dotyczyły jedynie nie udokumentowania urlopu okolicznościowego (ewidencja [] urlop z dnia 8 października 2018 r.), błędnego wpisania urlopu w ewidencję ([] urlop z dnia 29 marca 2016, w ewidencji wpisano 31 marca 2016 r.) oraz braku należytego udokumentowania urlopu z tytułu sprawowania

opieki nad dzieckiem wpisanego w ewidencję (np. [REDACTED] 10 i 27 maja 2016 r. lub [REDACTED] 31 stycznia 2017 r.)

- ✓ *w ewidencji wskazano liczbę godzin czasu pracy w każdym dniu, zliczono liczbę godzin przepracowanych miesięcznie i rocznie, liczbę dni wolnych i innych nieobecności w pracy,*
- ✓ *karty urlopowe stanowią potwierdzenie przebywania na urlopie wypoczynkowym,*

Dokonując analizy wykorzystania zasobów ludzkich sporządzono zestawienie zatrudnienia w badanym okresie oraz zmiany wynagrodzeń pracowników zatrudnionych w TBS w latach 2016 -2018:

	2016	2017	2018
Wynagrodzenie księgowy	3 300 zł + do 20% premii uznaniowej	3 450 zł + do 20% premii uznaniowej	3 450 zł + do 20% premii uznaniowej
Wynagrodzenie księgowy	3 300 zł + do 20% premii uznaniowej	3 450 zł + do 20% premii uznaniowej	3 450 zł + do 20% premii uznaniowej
Wynagrodzenie księgowy	3 400 zł + do 20% premii uznaniowej	3 550 zł + do 20% premii uznaniowej	3 550 zł + do 20% premii uznaniowej
Wynagrodzenie główny księgowy – na podstawie umowy zlecenie z dnia 2 stycznia 2014	1 950 zł	2 000 zł	2 000 zł

Spółka w na obecną chwilę nie prowadzi jasno określonej polityki personalnej.,

Dokonując oceny całokształtu organizacji i funkcjonowania procesów zarządzania zasobami ludzkimi należy wskazać, że:

- ✓ Obecnie obowiązujące regulacje płacowe spółki określają w sposób jasny i przejrzysty zasady wynagradzania.
- ✓ Ewidencja czasu pracy co do zasady jest prowadzona prawidłowo; uwagi dotyczyły pojedynczych uchybień, w postaci błędnego wpisania okresu wnioskowanego urlopu lub też nie ujęcia urlopu w ewidencji,
- ✓ Teczki akt osobowych co do zasady prowadzone były zgodnie z obowiązującym w badanym okresie *Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika;*
- ✓ Potwierdzono co do zasady zgodność prowadzenia dokumentacji kadrowej z przepisami *kodeksu pracy i aktami okołokodeksowymi*
- ✓ Treści umowy o pracę były zgodne z art. 29 *Kodeksu Pracy;*
- ✓ Zawarta w dniu 20 lipca 2018 roku umowa o świadczenie usług w zakresie zarządzania określa przedmiot umowy, w tym termin rozpoczęcia świadczenia usług, określono prawa i obowiązki zarządzającego, obowiązki spółki wobec zarządzającego, zasady odpowiedzialności zarządzającego wobec spółki, wynagrodzenie zarządzającego, zasady dotyczące praw wynikających z własności intelektualnej, kwestie tajemnicy przedsiębiorstwa, poufności informacji, sprawy związane z zakazem konkurencji, tryb rozwiązania umowy oraz zasady nabycia prawa do odprawy. Umowa w stopniu dostatecznym zabezpiecza interesy spółki.

- ✓ Spółka na obecną chwilę nie prowadzi jasno określonej polityki personalnej, stanowiska funkcjonujące w spółce cechuje zbliżony zakres obowiązków z przydzielonymi dla danego stanowiska dodatkowymi czynnościami (np. prowadzenie kartotek wynagrodzeń pracowników i naliczanie wynagrodzeń, prowadzenie spraw z zakresu naliczania podatku dochodowego i ZUS, sprawdzanie faktur pod względem rachunkowym, rozliczenie roczne dochodów z umów, wystawianie zaświadczeń o pobranych zaliczkach zarządzanym wspólnotom, rozliczenie i księgowanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.

CZĘŚĆ IV

Analiza sytuacji ekonomicznej oraz sprawozdawczości finansowej i ocena prawidłowości prowadzenia ewidencji i dokumentacji księgowej spółki

Spółka posiada statystyczny numer identyfikacyjny REGON 511491459 oraz działa pod numerem identyfikacji podatkowej NIP 847-146-81-26.

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz w oparciu o umowę spółki.

W spółce przeprowadzono badanie sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta w dniu 22 marca 2017 r.

Według ostatniego odpisu z rejestru przedsiębiorców KRS (dane na dzień 14 maja 2019 r.) kapitał zakładowy wynosił 3 686 500,00 zł i dzielił się na 7 373 udziały.

Zgodnie z umową spółki organami są: Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza i Zarząd. Sprawozdania finansowe za poprzedni rok obrotowy (lata 2016-2018) zostały zatwierdzone i złożone do KRS zgodnie z działem 3 rubryka 2 pkt 1 i 3 odpisu z KRS.

Poniżej przedstawiono część analityczną, zawierającą uproszczony bilans, uproszczony rachunek zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe za badany okres.

Aktywa	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018
Aktywa trwałe	7 082 459, 57 zł	7 041 869, 57 zł	6 690 007, 57 zł
Wartości niematerialne i prawne	0, 00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Rzeczowe aktywa trwałe	7 082 459, 57 zł	7 041 869, 57 zł	6 690 007, 57 zł
Należności długoterminowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Inwestycje długoterminowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0, 00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Aktywa obrotowe	37 087, 73 zł	36 604, 91 zł	255 338, 96 zł
Zapasy	0, 00 zł	0, 00 zł	93 012,97 zł
Należności krótkoterminowe	33 116, 92 zł	33 534, 06 zł	38 921, 19 zł
Inwestycje krótkoterminowe	696, 81 zł	1, 13 zł	1, 13 zł
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 274, 00 zł	3, 069, 72 zł	3 069, 72 zł
Suma aktywów	7 119 547, 30 zł	7 078 474, 48 zł	6 945 346,53 zł
Pasywa	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018
Kapitał własny	4 291 893, 47 zł	4 341 795, 41 zł	4 352 926,91 zł
Kapitał podstawowy	3 686 500,00 zł	3 686 500,00 zł	3 686 500,00 zł
Kapitał zapasowy	530 588, 72 zł	605 393, 47 zł	655 295,41 zł
Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Pozostałe kapitały	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Zysk (strata) netto	74 804, 75 zł	49 901, 84 zł	11 131,50 zł
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 827 653, 83 zł	2 736 679, 07 zł	2 592 419,62 zł

Sprawozdanie z audytu instytucjonalnego i finansowego

Rezerwy na zobowiązania	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Zobowiązania długoterminowe	2 792 016, 69 zł	2 648 401, 82 zł	2 505 921,13 zł
Zobowiązania krótkoterminowe	35 637, 14 zł	88 277, 25 zł	86 498,49 zł
Rozliczenia międzyokresowe	0, 00 zł	0, 00 zł	0,00 zł
Suma pasywów	7 119 547, 30 zł	7 078 474, 48 zł	6 945 346,53 zł

Strukturę oraz dynamikę kosztów działalności operacyjnej według rodzajów w analizowanych latach przedstawiono w poniższych tabelach

Koszty	2016	2017	2018
amortyzacja	40 590, 00 zł	40 590, 00 zł	40 590, 00 zł
zużycie materiałów	48 099, 93 zł	51 200, 98 zł	51 725, 88 zł
usługi obce	95 877, 97 zł	109 591, 02 zł	101 824, 99 zł
podatki i opłaty	62 080, 45 zł	67 231, 87 zł	64 659, 33 zł
wynagrodzenia	270 533, 15 zł	297 072, 52 zł	302 393, 77 zł
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	43 474, 96 zł	51 217, 32 zł	51 339, 49 zł
pozostałe koszty	11 185, 53 zł	8 803, 84 zł	7 019, 19 zł
Koszty finansowe	46 870,86 zł	46 350,14 zł	46 088,44 zł
Pozostałe koszty operacyjne	0,00 zł	0,00 zł	311 283,60 zł
Przychody	2016	2017	2018
Przychody netto ze sprzedaży	694 411,80 zł	721 201,38 zł	746 264,79 zł
Przychody finansowe	525,37 zł	1 093,25 zł	0,00 zł
Pozostałe przychody operacyjne	4 235,43 zł	280,00 zł	241 791,40 zł
Wynik na działalności	2016	2017	2018
Zysk ze sprzedaży	122 569,81 zł	95 493,83 zł	126 712,14 zł
Zysk brutto	80 459,75 zł	50 516,94 zł	46 088,44 zł
Zysk netto	74 804,75 zł	49 901,94 zł	11 131,50 zł

Największy udział w kosztach stanowią koszty pracy, czyli wynagrodzenia oraz ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia. Kolejnym rodzajem kosztów pod względem udziałów były koszty usług obcych; w tym centralne ogrzewanie budynków TBS najem pomieszczeń biurowych, dozór techniczny wind, usługi remontowe oraz pozostałe koszty jak telefony, koszty postępowań sądowych wobec najemców itp.

Wybrane wskaźniki finansowe			
Wskaźnik	2016	2017	2018
Rentowność majątku wynik finansowy netto/aktywa ogółem	1,05%	0,70%	0,16%
Wskaźnik rentowności kapitału własnego (%) (wynik finansowy netto za rok obrotowy/kapitał własny)	1,74%	1,15%	0,25%
Szybkość cyklu regulowania należności (dni) (średni stan należności*365 dni/przychody netto ze sprzedaży)	16	14	15
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem/pasywa ogółem	0,39	0,38	0,37
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,04	0,41	2,95

Sprawozdanie z audytu instytucjonalnego i finansowego

Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe-zapasy-krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe/zobowiązania krótkoterminowe	0,95	0,38	2,91
--	------	------	------

Wskaźniki rentowności w audytowanym okresie przyjęły wartości dodatnie; wskaźnik rentowności majątku wskazuje, że pomimo spadku wartości wskaźnika majątek pracujący w spółce generuje zysk. Wskaźniki płynności finansowej nie wskazują w spółce na występowanie istotnych zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań. Szybkość regulowania należności wykazuje nieznaczne zmiany w spłatach zobowiązań utrzymując w 2018 roku poziom 15 dni.

Aktywa trwałe – poniżej przedstawiono wysokość aktywów trwałych i procent ich udziału w aktywach ogółem

Stan na 31.12.2016	% aktywów ogółem	Stan na 31.12.2017	% aktywów ogółem	Stan na 31.12.2018	% aktywów ogółem
7 082 459,57 zł	99,47	7 041 869,57 zł	99,48	6 690 007,57 zł	96,32

W badanym okresie wartość aktywów trwałych stanowiła głównie wartość środków trwałych netto – dwóch budynków mieszkalnych oraz gruntów położonych przy ul. Kościuszki i przy Al. Zwycięstwa w Olecku (1 742 464 zł); oprócz powyższych występowały środki trwałe w budowie – 295 285, 02 zł – kwota dokumentacji technicznej na 3 budynki mieszkalne. W 2018 roku nastąpiło zmniejszenie wartości gruntów z tytułu sprzedaży działki przy ul. Kościuszki w wyniku przetargu przeprowadzonego przetargu. Ponadto w 2018 roku występowały środki trwałe w budowie w kwocie 57 385, 02 zł stanowiącej koszt prac przygotowawczych do budowy garaży przy budynkach TBS oraz pozostała część poniesionych kosztów na dokumentację projektowo – kosztorysową na budowę 3 budynków – w okresie bilansowym ze względu na brak możliwości wykorzystania kwoty, zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 31 grudnia 2018 roku kwotę 237 900 zł spisano w koszty.

Kapitał własny - W ciągu badanego okresu 2016-2018 stan kapitałów własnych na koniec danego roku obrotowego przedstawiał się następująco:

	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018
Kapitał podstawowy	3 686 500,00 zł	3 686 500,00 zł	3 686 500,00 zł
Kapitał zapasowy	530 588,72 zł	605 393,47 zł	655 295,41 zł
Zysk netto w danym roku	74 804,75 zł	49 901,94 zł	11 131,50 zł
Razem	4 291 893,47 zł	4 341 795,41 zł	4 352 926,91 zł

W 2016 roku nastąpiło zwiększenie kapitału zapasowego z tytułu przeznaczenia na kapitał zapasowy zysku netto za 2015 rok w kwocie 51 863, 70 zł na podstawie Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.

W 2017 roku nastąpiło zwiększenie kapitału zakładowego z tytułu przeznaczenia na kapitał zapasowy zysku netto w kwocie 74 804, 75 zł na podstawie Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.

W 2018 roku nastąpiło zwiększenie kapitału zapasowego spółki z tytułu przeznaczenia na kapitał zapasowy zysku netto za 2017 rok w kwocie 49 901, 94 zł na podstawie uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.

Zobowiązania – W 2016 roku zobowiązania krótkoterminowe na dzień bilansowy wynosiły 35 637, 14 zł; w tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług głównie za dostawę mediów do budynków TBS oraz innych bieżących zobowiązań spłaconych w miesiącu styczeń 2017 r. ponadto w kwocie mieściły się zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń (PIT-4, CIT-8, ZUS). Jeżeli chodzi o zobowiązania długoterminowe ich kwota wyniosła 2 792 016, 69 zł – na kwotę składały się kredyty ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na budowę dwóch budynków mieszkalnych oraz kaucje najemców mieszkań w budynkach TBS.

W 2017 roku zobowiązania krótkoterminowe na dzień bilansowy wynosiły 88 277, 25 zł; w tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług głównie za dostawę mediów do budynków TBS oraz innych bieżących zobowiązań spłaconych w miesiącu styczeń 2018 r. ponadto w kwocie mieściły się zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń (PIT-4, CIT-8, ZUS) oraz krótkoterminowy kredyt obrotowy w linii do 30. 000 w BS w Olecku. Jeżeli chodzi o zobowiązania długoterminowe ich kwota wyniosła 2 648 401, 82 zł – na kwotę składały się kredyty ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na budowę dwóch budynków mieszkalnych oraz kaucje najemców mieszkań w budynkach TBS.

W 2018 roku zobowiązania krótkoterminowe na dzień bilansowy wynosiły 86 498, 49 zł; w tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług głównie za dostawę mediów do budynków TBS oraz innych bieżących zobowiązań spłaconych w miesiącu styczeń 2019 r. ponadto w kwocie mieściły się zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń (PIT-4, CIT-8, ZUS). Jeżeli chodzi o zobowiązania długoterminowe ich kwota wyniosła 2 505 921, 13 zł – na kwotę składały się kredyty ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na budowę dwóch budynków mieszkalnych oraz kaucje najemców mieszkań w budynkach TBS.

Dokument podlegający badaniu:

✓ *Zarządzenie Prezesa Zarządu TBS sp. z o.o. w Olecku z dnia 2 stycznia 2017 r. w sprawie zasad (polityki rachunkowości) wraz z załącznikami*

Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez kierownictwo, zgodne co do zasady we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 ustawy o rachunkowości. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej działalności i jest stosowana w sposób ciągły.

Niniejszą politykę wydano w oparciu o art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości; w treści ustalono podstawowe zasady, dotyczące:

- wskazania roku obrotowego, wskazania okresu sprawozdawczego,
- zakresu jaki obejmują księgi rachunkowe
- formy prowadzenia ksiąg
- formy rozliczeń z tytułu wynagrodzeń za pracę i umów cywilnoprawnych
- terminu sporządzenia zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej za okres sprawozdawczy i za rok obrotowy,
- zasad stosowania dowodów zastępczych,
- zawartości sprawozdań,

- zasad archiwizowania zbiorów księgowych,
- zasad ujmowania w księgach wartości niematerialnych i prawnych, środków trwałych, inwestycji w nieruchomości i prawa, należności, zapasów, kosztów działalności operacyjnej,
- zasad inwentaryzacji rzeczowych składników majątku
- ustalania wyniku finansowego,
- wyznaczenia progu istotności przy ustalaniu sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku spółki
- w załączeniu do niniejszego zarządzenia zawarto zakładowy plan kont, zawierający wykaz kont księgi głównej i ksiąg pomocniczych.

Niniejszy dokument wszedł w życie z dniem 1 stycznia 2017 roku. Spółka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na dzień 1 stycznia danego roku. Księgi rachunkowe prowadzone są techniką komputerową przy wykorzystaniu licencjonowanego programu komputerowego; prowadzona ewidencja jest kompletna i zapewnia czytelne, poprawne zapisywanie operacji gospodarczych.

Po przeprowadzonej analizie sprawozdań finansowych oraz uzyskanych danych z ewidencji księgowej stwierdza się co następuje:

- ✓ dane zawarte we wprowadzeniach do sprawozdań finansowych są co do zasady prawidłowe i kompletne,
- ✓ dane zawarte w informacjach i objaśnieniach wynikają z zapisów księgowania i są zgodne z wielkościami prezentowanymi w innych częściach sprawozdania; nie stwierdzono istotnych braków i nieprawidłowości w informacjach i objaśnieniach mogących ujemnie wpłynąć na rzetelność sprawozdania finansowego,
- ✓ dane zawarte w zestawieniu zmian w kapitale własnym są kompletne oraz zgodne informacjami zawartymi w bilansie,
- ✓ sprawozdanie z działalności TBS należy uznać co do zasady za kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Po analizie powyższych danych finansowych, można stwierdzić iż nie ma zagrożeń co do dalszego funkcjonowania TBS.

CZEŚĆ V

AUDYT STANU WDROŻENIA I FUNKCJONOWANIA RODO W SPÓŁCE

W ramach badania audytor dokonał również audytu stanu wdrożenia i funkcjonowania przepisów *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 - RODO)*. W tym celu dokonano analizy obowiązującej Polityki bezpieczeństwa informacji w zakresie przetwarzania danych osobowych w TBS pod kątem funkcjonowania nowego systemu ochrony danych w przedsiębiorstwie.

Po przeprowadzonej analizie dokumentu stwierdzono, co następuje:

- ✓ Polityka bezpieczeństwa zawiera w swojej treści zasady dostępu do informacji, zasady zarządzania danymi osobowymi, zakresy odpowiedzialności, przetwarzanie danych osobowych i zasady archiwizowania informacji zawierających dane osobowe,
- ✓ W polityce wskazano środki techniczne i organizacyjne dla zapewnienia poufności, integralności i rozliczalności przetwarzanych danych osobowych,
- ✓ W załączniku zawarto wzór upoważnienia do przetwarzania danych osobowych, ewidencje osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych, wykaz zawartych umów o powierzeniu przetwarzania danych osobowych, wykaz zbiorów danych osobowych, instrukcję postępowania w przypadku naruszenia danych osobowych i instrukcję zarządzania systemem informatycznym,
- ✓ Pracownicy podpisali stosowne upoważnienia do przetwarzania danych osobowych i oświadczenia dotyczące RODO,
- ✓ Obowiązująca od dnia 25 maja 2018 roku Polityka bezpieczeństwa zawiera niespójne z datą sporządzenia dokumentu zapisy w części „I. Postanowienia Ogólne”, zgodnie z którymi polityka obowiązuje od dnia 24 maja 2013 roku,
- ✓ W części „2. Osoby odpowiedzialne za ochronę danych osobowych, 2.1. Informacje ogólne” zawarto stanowisko Administratora Bezpieczeństwa Informacji, które w świetle obowiązujących przepisów nie jest aktualne, ponieważ obecnie osoba odpowiedzialna za ochronę danych w jednostce obok administratora danych powinien być Inspektor Ochrony Danych Osobowych, zapisy powielono w treści podpunktu „2.3. Administrator Bezpieczeństwa Informacji”,
- ✓ W treści Polityki wskazywano nieaktualną nazwę organu nadzorczego (np. ppkt 2.3) – Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych – obecnie jest to Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych,

Ważnym problemem, jaki został uwidoczniiony po dokonaniu oceny stanu wdrożenia i funkcjonowania nowych regulacji w zakresie przetwarzania i ochrony danych osobowych jest brak Inspektora Ochrony Danych Osobowych w TBS. Spółka będąca w całości własnością Miasta ma obowiązek powołać Inspektora Ochrony Danych Osobowych, bowiem na podstawie art. 4 pkt. 7 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 zwane dalej RODO), jest odrębnym od gminy, administratorem danych osobowych. W świetle ww. przepisu RODO „administrator danych osobowych – oznacza osobę fizyczną lub prawną, organ publiczny, jednostkę lub inny podmiot, który samodzielnie lub z wspólnie z innymi ustala cele i sposoby przetwarzania danych osobowych, jeżeli cele i sposoby takiego przetwarzania są określone w prawie UE lub w prawie państwa członkowskiego”. Obowiązek wyznaczenia inspektora ochrony danych osobowych wynika wprost z art. 37 pkt. 1 RODO. Na uwagę zasługuje fakt, iż jeżeli administrator danych lub podmiot przetwarzający są organem lub podmiotem publicznym, to dla kilku takich organów lub podmiotów można wyznaczyć, z uwzględnieniem ich struktury organizacyjnej i wielkości, jednego inspektora ochrony danych osobowych (art. 37 pkt. 3 RODO). Dodatkowo inspektor ochrony danych osobowych może wchodzić w skład zasobu pracowniczego administratora danych lub podmiotu przetwarzającego lub wykonywać zadania na podstawie umowy o świadczenie usług. Mając powyższe na uwadze, w świetle przepisów RODO, zasadnym będzie wyznaczenie inspektora ochrony danych osobowych w TBS. Funkcję inspektora ochrony danych osobowych w tej spółce może pełnić ta sama osoba co w Gminie, pod warunkiem, iż spełnia kryteria wymienione w art. 37 pkt. 5 RODO. Może to być również zupełnie inna osoba. Ważne jest również to aby zgodnie z art. 37 pkt. 7 RODO administrator lub podmiot przetwarzający podał dane kontaktowe inspektora ochrony danych osobowych i zawiadomił o tym organ nadzorczy.

OCENA KOŃCOWA FUNKCJONOWANIA SPÓŁKI PO PRZEPROWADZONYCH CZYNNOŚCIACH AUDYTOWYCH WRAZ Z REKOMENDACJAMI

Dokonując analizy całokształtu działalności TBS sp. z o. o. w Olecku potwierdzono co do zasady zgodność organizacji i funkcjonowania spółki z przepisami prawa powszechnie obowiązującego i przyjętymi regulacjami wewnętrznymi.

TBS to spółka, której przedmiotem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty na zasadach najmu. W związku z powyższym docelową grupą osób, które mogą skorzystać z najmu są osoby średnio zarabiające, które zarabiają za dużo, żeby wnioskować o lokale komunalne, ale zbyt mało by kupić taki lokal na wolnym rynku. Istotnym problemem z jakim TBS musi się mierzyć jest z pewnością środowisko prawne, które uniemożliwia wyodrębnić własność lokali wybudowanych przez TBS. Dodatkowo zainteresowanie powyższym programem w obecnej chwili jest bardzo małe, pomimo podejmowania działań informacyjnych przez kierownictwo spółki. Mając na względzie możliwości finansowe spółki oraz zainteresowanie programem należy wskazać, że jedyną możliwością rozpoczęcia procesu inwestycyjnego może być podjęcie przez Gminę Olecko jako jedynego współnika decyzji o znacznym udziale w kosztach przyszłych inwestycji. TBS jako specyficzna forma budownictwa mieszkaniowego funkcjonuje również na lokalnym rynku nieruchomości; obecny rynek cechuje wybudowanie wielu mieszkań w budynkach wielorodzinnych w stanie deweloperskim co potwierdza zainteresowanie klientów zakupem lokali z tytułem własności, pomimo konieczności dysponowania znacznymi środkami finansowymi. W obecnych

warunkach realizacja założeń statutowych, dla których utworzono TBS w zakresie inwestycyjnym jest niemożliwa. Niniejsza sytuacja powoduje konieczność podjęcia przez Gminę Olecko jako jedyne go współnika stosownych działań zmierzających do realizacji zadań statutowych.

Odnosząc się do kwestii polityki kadrowej w spółce należy wskazać, że widoczna jest tendencja wzrostu przeciętnego wynagrodzenia za dany rok - wzrost wynagrodzeń cechuje jednak spadek dynamiki o średnio 3% rok do roku. Średnie zatrudnienie w badanym okresie wynosiło cztery osoby rocznie. Dokonując analizy danych zawartych w rachunku zysków i strat stwierdzono, że koszty wynagrodzenia (bez kosztów ubezpieczeń społecznych i świadczeń) stanowią prawie połowę ogólnych kosztów działalności operacyjnej spółki. Spółka na obecną chwilę nie prowadzi jasno określonej polityki personalnej. Obecnie obowiązujące regulacje płacowe spółki określają w sposób jasny i przejrzysty zasady wynagradzania. Ewidencja czasu pracy co do zasady jest prowadzona prawidłowo; uwagi dotyczyły pojedynczych uchybień, w postaci błędnego wpisania okresu wnioskowanego urlopu lub też nie ujęcia urlopu w ewidencji. Teczki akt osobowych są co do zasady prowadzone były zgodnie z obowiązującym w badanym okresie przepisami prawa pracy. Potwierdzono co do zasady zgodność prowadzenia dokumentacji kadrowej z *przepisami kodeksu pracy i aktami około kodeksowymi*. Treści umowy o pracę były zgodne z przepisami Kodeksu pracy.

Dokonując oceny sytuacji finansowej spółki widocznym jest, że wskaźniki rentowności w audytowanym okresie przyjęły wartości dodatnie; wskaźnik rentowności majątku wskazuje, że pomimo spadku wartości wskaźnika majątek pracujący w spółce generuje zysk. Wskaźniki płynności finansowej nie wskazują w spółce na występowanie istotnych zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań. Szybkość regulowania należności wykazuje nieznaczne zmiany w spłatach zobowiązań utrzymując w 2018 roku poziom 15 dni. W badanym okresie wartość aktywów trwałych stanowiła głównie wartość środków trwałych netto – dwóch budynków mieszkalnych oraz gruntów położonych przy ul. Kościuszki i przy Al. Zwycięstwa w Olecku; oprócz powyższych występowały środki trwałe w budowie – 295 285, 02 zł – kwota dokumentacji technicznej na 3 budynki mieszkalne. W 2018 roku nastąpiło zmniejszenie wartości gruntów z tytułu sprzedaży działki przy ul. Kościuszki w wyniku przetargu przeprowadzonego przetargu. Ponadto w 2018 roku występowały środki trwałe w budowie w kwocie 57 385, 02 zł stanowiącej koszt prac przygotowawczych do budowy garaży przy budynkach TBS oraz pozostała część poniesionych kosztów na dokumentację projektowo – kosztorysową na budowę 3 budynków – w badanym okresie ze względu na brak możliwości wykorzystania kwoty, zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 31 grudnia 2018 roku kwotę 237 900 zł spisano w koszty. Spółka posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez kierownictwo, zgodne co do zasady we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 ustawy o rachunkowości. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej działalności i jest stosowana w sposób ciągły. Dane zawarte we wprowadzeniach do sprawozdań finansowych są co do zasady prawidłowe i kompletne. Dane zawarte w informacjach i objaśnieniach wynikają z zapisów księgowości i są zgodne z wielkościami prezentowanymi w innych

częściach sprawozdania; nie stwierdzono istotnych braków i nieprawidłowości w informacjach i objaśnieniach mogących ujemnie wpłynąć na rzetelność sprawozdania finansowego. Sprawozdania z działalności TBS należy uznać co do zasady za kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości. Po analizie danych finansowych, można stwierdzić iż nie ma zagrożeń co do dalszego funkcjonowania TBS.

W ramach badania audytor dokonał również audytu stanu wdrożenia i funkcjonowania przepisów *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 - RODO)*. Po przeprowadzonej analizie dokumentu stwierdzono, że polityka bezpieczeństwa zawiera w swojej treści zasady dostępu do informacji, zasady zarządzania danymi osobowymi, zakresy odpowiedzialności, przetwarzanie danych osobowych i zasady archiwizowania informacji zawierających dane osobowe. Pracownicy podpisali stosowne upoważnienia do przetwarzania danych osobowych i oświadczenia dotyczące RODO. Obowiązująca od dnia 25 maja 2018 roku Polityka bezpieczeństwa zawiera niespójne z datą sporządzenia dokumentu zapisy, zgodnie z którymi polityka obowiązuje od dnia 24 maja 2013 roku. W polityce zawarto stanowisko Administratora Bezpieczeństwa Informacji, które w świetle obowiązujących przepisów nie jest aktualne, ponieważ obecnie osoba odpowiedzialna za ochronę danych w jednostce obok administratora danych powinien być Inspektor Ochrony Danych Osobowych, ponadto w treści polityki wskazywano nieaktualną nazwę organu nadzorczego - Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych – obecnie jest to Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Ważnym problemem, jaki został uwidoczniony po dokonaniu oceny stanu wdrożenia i funkcjonowania nowych regulacji w zakresie przetwarzania i ochrony danych osobowych jest brak Inspektora Ochrony Danych Osobowych w TBS. Spółka będąca w całości własnością Miasta ma obowiązek powołać Inspektora Ochrony Danych Osobowych, bowiem na podstawie art. 4 pkt. 7 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 zwane dalej RODO), jest odrębnym od gminy, administratorem danych osobowych.

Mając na względzie poczynione ustalenia, działając w sposób niezależny i obiektywny:

Rekomenduje się podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników TBS czynności zmierzających do realizacji celów dla jakich utworzono TBS, ponieważ w obecnym stanie faktycznym realizacja założeń statutowych jest niemożliwa.

Zaleca się powołać Inspektora Ochrony Danych Osobowych w TBS. Funkcję inspektora ochrony danych osobowych w tej spółce może pełnić ta sama osoba co w Gminie, pod warunkiem, iż spełnia kryteria wymienione w art. 37 pkt. 5 RODO. Może to być również zupełnie inna osoba. Ważne jest również to aby zgodnie z art. 37 pkt. 7 RODO

administrator lub podmiot przetwarzający podał dane kontaktowe inspektora ochrony danych osobowych i zawiadomił o tym organ nadzorczy.

Zaleca się dokonać przeglądu obowiązującej *Polityki bezpieczeństwa informacji w zakresie przetwarzania danych osobowych w TBS* w celu dostosowania zapisów do obowiązujących przepisów w zakresie przetwarzania i ochrony danych osobowych.

Audytora przeprowadzający zadanie

Damian Pająk