



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

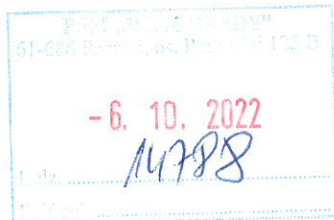
Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NiL 25-001-10-07

Warszawa, dnia 27.09.2022 r.

L.dz. 1421 /2022



Zarząd i Rada Nadzorcza
Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Winogrady”
os. Przyjaźni 125B
61-686 POZNAŃ

Zgodnie z umową z dnia 26 stycznia 2022 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Poznańską Spółdzielnią Mieszkaniową „WINOGRADY” w Poznaniu, w dniach od 13 czerwca do 16 września 2022 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny budynków oraz ich otoczenia,
 - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,

- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
6. Gospodarka finansowa:
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Działalność inwestycyjna:
- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
 - pozyskanie terenów budowlanych,
 - poprawność przygotowania inwestycji,
 - tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
 - nadzór inwestorski,
 - system finansowania inwestycji,
 - rozliczanie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji zostały oparte na stwierdzonych faktach, wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych i sporządzonych analitycznie zestawień, wynikach przeglądu zasobów mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja pracy organów Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca gospodarki lokalami stanowiących zasoby spółdzielni,
- dokumenty związane z wykonywaniem nadzoru technicznego budynków oraz dokumentacja wykonanych robót remontowych,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole z lustracji, który łącznie z niniejszym pismem stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia wypełniała obowiązek wynikający z art. 91 ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie częstotliwości i terminów poddawania się badaniom lustracyjnym. Ostatnia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w 2019 roku i obejmowała całość działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2016 roku do 31.12.2018 roku. W okresie objętym lustracją – w 2000 roku Związek przeprowadził również lustrację działalności inwestycyjnej Spółdzielni w okresie od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku.

Na podstawie ustaleń tych lustracji, Związek dokonał oceny działalności Spółdzielni nie formułując wniosków polustracyjnych. Oceny te zostały przedstawione w pismach z dnia 07.05.2019 r. (lustracja pełna) oraz z dnia 25 maja 2020 r. (lustracja działalności inwestycyjnej)

W latach 2019–2021 w Spółdzielni miały miejsce kontrole przeprowadzone przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Powiatową Inspekcję Pracy oraz Komendę Miejską Powiatowej Straży Pożarnej. W wyniku kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości i nie wydano żadnych zaleceń.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia występowała z wnioskami o zmianę danych podmiotu, a także o zmianę wpisu w Rejestrze Przedsiębiorców KRS, co wynikało ze zmian w organach statutowych Spółdzielni oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów w aktach rejestrowych.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał statut, którego ostatnie zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniach 29.05. – 04.06.2019r. Statut ten był przedmiotem badania w ramach poprzedniej lustracji, które nie wykazało przypadków niezgodności jego postanowień z obowiązującymi przepisami.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem i wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, które są kompletne, poprawne merytorycznie i zostały i zostały uchwalone przez uprawnione organy.

W okresie objętym lustracją odbyły się dwa walne zgromadzenia, w 2019 roku formie zwołane zgodnie z postanowieniami statutu i w 2021 roku zorganizowane w trybie art. 36 §9-12 ustawy Prawo spółdzielcze, wprowadzonych do stosowania w czasie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania walnych zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

Walne zgromadzenia zdolne były do podejmowania uchwał i podjęty łącznie 23 uchwały, z których większość miało charakter formalny i nie wymagało działań wykonawczych; uchwały, wymagające podjęcia działań wykonawczych zostały zrealizowane.

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia obradującego w 2019 roku zostało zgłoszonych i przyjętych 39 wniosków, które zostały zrealizowane zgodnie z ich treścią.

W związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie obradujące w 2019 roku dokonało wyboru nowego składu Rady. Wybory te zostały przeprowadzone z zachowaniem wymogów Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni.

Organizacja pracy Rady, częstotliwość posiedzeń i ich tematyka była zgodna z ustalonym zakresem działania określonym w statucie i regulaminie, a podjęte uchwały dotyczyły spraw wynikających z kompetencji tego organu i zostały udokumentowane.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji, zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, a w szczególności wypełnianiem funkcji kontrolno – nadzorczej nad gospodarką finansową, eksploatacją zasobów mieszkaniowych oraz zagadnieniami organizacyjnymi i działalnością organów samorządowych. Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8² ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z postanowieniami statutu Zarząd Spółdzielni składa się z 1 do 3 osób. W okresie do marca 2020 r. Zarząd pracował w składzie dwuosobowym, a od dnia 23 marca 2020 r. w składzie trzyosobowym. Zmiana składu Zarządu została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym. Z każdym z Członków Zarządu został nawiązany stosunek pracy.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w pracy Zarządu, który pracował w oparciu o postanowienia statutu oraz regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów regulaminowych dotyczących zakresu działania, trybu obradowania i dokumentowania posiedzeń. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji określonym statucie.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2018 rok zostało zatwierdzone przez Walne zgromadzenie, które także udzieliło absolutorium członkom Zarządu; sprawa absolutorium członkom Zarządu z działalności za 2019 i 2020 rok nie była rozpatrywana – z powodu pandemii w 2020 roku Walne Zgromadzenie nie zostało zwołane, a w 2021 roku Walne Zgromadzenie odbyło się w formie pisemnego głosowania w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 i 2020 rok, podziału nadwyżki bilansowej za 2019 i 2020 rok oraz oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań.

Stosownie do postanowień Statutu w Spółdzielni funkcjonują także Rady Osiedli, które sprawowały kontrolę i nadzór nad funkcjonowaniem administracji osiedli. W okresie objętym lustracją działało pięć Rad Osiedli, co odpowiadało pięciu wydzielonym organizacyjnie i gospodarczo rejonom gospodarczym, Dokumentacja pracy tych organów spełnia wymogi regulaminowe i przechowywana jest w siedzibach administracji osiedli. Członkowie Rad Osiedli, zależnie od pełnionej funkcji, otrzymywali

wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 55%, 35% oraz 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Spółdzielnia posiada strukturę organizacyjną, która jest dostosowana do skali prowadzonej działalności, a wynikający ze struktury poziom zatrudnienia zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Obowiązujący schemat organizacyjny odpowiada rzeczywistemu funkcjonowaniu pionów organizacyjnych oraz jest spójny z zapisami regulaminu organizacyjnego.

Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulacje (Regulamin Pracy, Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy). Zasady ustalania wynagrodzeń dla członków Zarządu uregulowała Rada Nadzorcza w „Regulaminie wynagradzania członków Zarządu”. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest w sposób tworzący uporządkowany zbiór oraz w oparciu o obowiązujące przepisy.

W badanym okresie Spółdzielnia tworzyła Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych zgodnie z przepisami ustawowymi. Nie stwierdzono nieprawidłowości w obszarze prowadzenia dokumentacji związanej z wydatkowaniem środków ZFŚS.

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni funkcjonuje samodzielne stanowisko kontroli wewnętrznej, realizujące zadania kontroli instytucjonalnej. Ramy organizacyjne wewnętrznych działań kontrolnych określa „Regulamin kontroli wewnętrznej”. Spółdzielnia posiada prawidłowo zorganizowany i prawidłowo funkcjonujący system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia, obejmujący procedury zabezpieczenia majątku i jego inwentaryzacji, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych. Za stosowanie i utrzymanie efektywnych mechanizmów kontrolnych oraz ich przestrzeganie odpowiedzialny jest Prezes Zarządu.

Spółdzielnia posiada opracowaną i wdrożoną dokumentację opisującą sposób zabezpieczenia danych osobowych. Osobom dopuszczonym do przetwarzania danych osobowych nadano stosowne upoważnienia i zapewniono przeszkolenie z zakresu bezpiecznego i zgodnego z prawem ich przetwarzania. Spółdzielnia wypełniła obowiązek informacyjny dotyczący przetwarzania danych, a także zawarcia umów powierzenia przetwarzania danych z podmiotami zewnętrznymi wspomagającymi działalność Spółdzielni. Pełnienie obowiązków Inspektora Ochrony Danych (IOD) powierzono pracownikowi zatrudnionemu w strukturach Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Na terenie Spółdzielni działało 5 domów kultury: „Bajka”, „Słońce” os. Przyjaźni, „Wiktoria”, „Pod Lipami”, „Orbita”, które w programie działalności miały zajęcia stałe, jak i szereg imprez rozrywkowych i sportowych. Działalność merytoryczną prowadzili pracownicy zatrudnieni na podstawie umów o pracę lub umów zlecenia. W związku z ogłoszonym stanem epidemii działalność osiedlowych domów kultury w okresie od marca do lipca 2020 roku oraz od listopada 2020 do maja 2021 roku została zawieszona. Informacja o działalności społeczno-kulturalnej była przedmiotem sprawozdań Zarządu Spółdzielni w ramach rocznych sprawozdań Zarządu z działalności.

Uchwałą nr 18/2019 Walnego Zgromadzenia PSM „Winogrady” w Poznaniu powołano Fundację Członków Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” w Poznaniu w celu prowadzenia działalności pożytku publicznego i wolontariatu. Fundacja została wpisana w dniu 28.07.2021 r. do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji Oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej KRS i Rejestru Przedsiębiorców KRS.

Z dokumentacji terenowo–prawnej wynika, że na dzień 31.12.2021 r. we władaniu Spółdzielni znajdowały się grunty o łącznej powierzchni 152,5712 ha, w tym samodzielną własność stanowiły grunty o powierzchni 0,6626 ha (0,43%), współwłasność stanowiły grunty o powierzchni 94,3174 ha (61,82%), a w wieczystym użytkowaniu pozostawały grunty o powierzchni 57,0141 ha (37,37%).

Współwłasność gruntów jest głównie wynikiem ustanowienia praw odrębnych własności do lokali w budynkach posadowionych na gruntach, którymi Spółdzielnia władała wcześniej samodzielnie. Na koniec okresu objętego lustracją udział w gruntach pozostających we władaniu Spółdzielni, których Spółdzielnia jest współwłaścicielem odpowiada powierzchni 67,7062 ha, co stanowi 71,8% ogólnej powierzchni gruntów stanowiących współwłasność.

Na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Zarządem Zieleni Miejskiej – Miasto Poznań Spółdzielnia użytkuje grunt o powierzchni 148 m² (grunt stanowiący część nieruchomości przy ul. Hercena na osiedlu Przyjaźni w Poznaniu).

Stan prawny gruntów pod budynkami mieszkalnymi uznać należy za uporządkowany, natomiast w sądzie prowadzone jest postępowanie o zwrot gruntu o powierzchni 5 623 m² pod garażami (osi. Pod Lipami). Postępowanie zostało zawieszono z urzędu, a Spółdzielnia aktualnie użytkuje ten grunt bez tytułu prawnego.

Powierzchnia gruntów innych podmiotów (wspólnot), w których Spółdzielnia posiada udziały ułamkowe, wynosi 3,4899 ha. Ogółem udziały ułamkowe stanowią powierzchnię 4 073,50 m² (0,4074 ha).

Grunty będące we władaniu Spółdzielni nie posiadają obciążeń hipotecznych. W badanym okresie Spółdzielnia ustanawiała służebności przesyłu na rzecz Veolia Energia Poznań S.A, PSG Sp. z o.o. oraz AQUANET S.A będących we władaniu Spółdzielni - procedury w zakresie ustanawiania tych służebności były przestrzegane.

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia zrzeszała 20 381 członków. Badania dotyczące spraw członkowsko—mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi również kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej. Rejestr członków prowadzony jest z zachowaniem ciągłości zapisów i porządku wpisów, determinowanego pozyskaniem informacji o fakcie zaistnienia sytuacji uzasadniającej nabycie członkostwa. Spółdzielnia prowadzi wymagany art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste. Sprawy związane z

przyjęciem w poczet członków, jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem terminów i procedur określonych ustawowo.

Zgodnie z uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie kierunkami rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni (uchwała nr 5/2014 z dnia 22.05.2014 r.) uwzględniającymi rozwój inwestycji mieszkaniowych, w badanym okresie Spółdzielnia rozpoczęła proces przygotowania do realizacji w systemie deweloperskim wielorodzinnego budynku mieszkalnego Lipami". Wskutek zaskarżenia przez osoby trzecie decyzji o warunkach zabudowy, na dzień zakończenia lustracji sprawa oczekiwała na rozstrzygnięcie przez samorządowe kolegium odwoławcze. W latach 2020 – 2021 Spółdzielnia nie ponosiła kosztów związanych z przygotowaniem inwestycji, a zakres rzeczowy opracowanej dokumentacji dotyczącej tego zadania obejmuje wykonanie opracowań koncepcyjnych wraz z dokumentacją związaną z wystąpieniem o wydanie warunków zabudowy. Koszty związane z opracowaniem tej dokumentacji zostały pokryte przejściowo ze środków własnych Spółdzielni w latach poprzedzających badany okres.

W latach 2019-2021 w Spółdzielni nie wystąpiły przypadki podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały, o której mowa w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak też sytuacje, w których po wyodrębnieniu ostatnich lokali w budynkach stosuje się przepisy o własności lokali (art. 26 ust. 1 u.s.m.)

Zasoby Spółdzielni na koniec okresu objętego badaniem lustracyjnym stanowił zespół 195 budynków położonych w Poznaniu, w tym 127 budynków mieszkalnych oraz 68 budynków o innych funkcjach użytkowych (usługowych, handlowych, biurowych, zespołów garażowych). Nieruchomości mieszkaniowe podzielone zostały na 125 nieruchomości jednobudynkowych i 3 nieruchomości dwubudynkowe, dla których Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów ich eksploatacji i utrzymania, a także ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Zasoby administrowane były w ramach pięciu wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo osiedli, które prowadziły gospodarkę na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym i bezpośrednio zarządzane były przez utworzone w tym celu administracje osiedlowe.

Selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym, w zakresie możliwym do stwierdzenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Na koniec badanego okresu Spółdzielnia zarządzała nieruchomościami obcymi należącymi do wspólnot mieszkaniowych, których zasoby stanowiły: lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 18 188 m², lokale użytkowe o powierzchni 663,54 m² i hale garażowe o powierzchni 10 942,42 m².

W latach 2019-2021 gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamykała się nadwyżką przychodów nad kosztami :

- za 2019 rok – 1 996 454,66 zł,
- za 2020 rok – 2 132 175,46 zł,
- za 2021 rok – 1 418 530,49zł.

Opłaty za używanie lokali nie zapewniały sfinansowania poniesionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, jednak po uwzględnieniu pożytków z nieruchomości wspólnej poszczególnych nieruchomości wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi były dodatnie.

W latach objętych badaniem lustracyjnym, wynikające z rozliczeń rocznych, nadwyżki kosztów nad przychodami oraz nadwyżki przychodów nad kosztami poszczególnych nieruchomości, zwiększyły odpowiednio koszty albo przychody tych nieruchomości w latach następnych. Wymogi określone w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych były zachowane.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w terminach i sposobie rozliczeń zaliczek wniesionych na pokrycie kosztów dostawy mediów.

Spółdzielnia posiadała unormowania wewnętrzne określające zasady w zakresie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali, które zostały zawarte w obowiązujących regulaminach. Podstawę ustalenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów w lustrowanym okresie stanowiły kalkulacje stawek jednostkowych opłat oparte na kosztach poniesionych w okresie poprzednim, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Określony w statucie termin wnoszenia opłat za używanie lokali odpowiada wymogom art. 4 ust. 6² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamiała użytkowników lokali zgodnie z postanowieniami art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zarządzaniu przez Spółdzielnię lokalami użytkowymi będącymi przedmiotem najmu. Nie stwierdzono uchybień w zakresie doboru najemców i dzierżawców, jak też zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych umowach.

Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych określający stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat uległ zwiększeniu z 2,60% w 2019 roku do 2,83% w 2021 roku. W przypadku lokali użytkowych wskaźnik zaległości w opłatach uległ obniżeniu 2,64% w 2019 roku do 2,13% w 2021 roku.

Wskaźniki zadłużenia, zarówno w odniesieniu do lokali mieszkalnych, jak i do lokali użytkowych kształtowały się na poziomie zdecydowanie niższym do wskaźników osiąganych przez spółdzielnie mieszkaniowe podobnej wielkości, co świadczy o prawidłowej realizacji działań w obszarze windykacji należności. Spółdzielnia informowała użytkowników lokali mieszkalnych o możliwości i warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych i z tego tytułu Spółdzielnia pozyskała w okresie objętym lustracją środki finansowe na częściowe pokrycie opłat za używanie mieszkań w kwocie 114 587 zł. Z dodatków mieszkaniowych korzystało od 277 do 392 osób rocznie.

W badanym okresie Spółdzielnia korzystała z usług komunalnych związanych z eksploatacją zasobów na podstawie umów zawartych z dostawcami usług, a umowy te w pełni zapewniały ochronę jej interesów, jak również określały obowiązki stron w zakresie realizacji umów.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów i instalacji wymagane przepisami art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane. Realizowane były także obowiązki w zakresie dokonywania przeglądów technicznych i czynności konserwacyjnych urządzeń gaśniczych, wynikające z przepisów o ochronie przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych. Terminowo przeprowadzano również przeglądy dźwigów osobowych.

Dla wszystkich budynków założone zostały książki obiektów budowlanych, które prowadzone są zgodnie z wymogami określonymi w aktualnie obowiązujących przepisach.

Spółdzielnia tworzyła fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążały koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Spółdzielnia przestrzegała zasad określonych w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prowadząc odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, która uwzględniała wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

W latach 2019 – 2021 nakłady Spółdzielni na remonty finansowane środkami z funduszu remontowego wyniosły łącznie 66 299 929,89 zł. Na koniec 2021 roku stan funduszu remontowego wykazywał saldo dodatnie w wysokości 9 666 754,03 zł.

W badanym okresie roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości zostały zrealizowane przez obcych wykonawców, wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni oraz siłami własnymi – służby konserwacyjne. W umowach zawartych z wykonawcami interesy Spółdzielni zostały prawidłowo zabezpieczone, a postanowienia umów były przez strony w pełni zrealizowane. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru nad robotami, a także w ich udokumentowaniu.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne prowadzonej przez nią gospodarki finansowej, a dokumentacja opisująca przyjęte zasady (politykę) rachunkowości dostosowana jest do wymagań ustawy o rachunkowości.

Podstawą prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej były roczne plany gospodarczo – finansowe, sporządzone według zasad rachunku ekonomicznego i uchwalone przez uprawniony organ statutowy - Radę Nadzorczą. Ewidencja księgową prowadzona była w oparciu o zatwierdzone zasady rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2019-2021 są kompletne, zostały sporządzone terminowo i zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, co wynika z opinii sporządzone przez biegłych rewidentów, którzy przeprowadzili badanie tych sprawozdań i potwierdzili prawidłowość ich sporządzenia.

Sprawozdania finansowe za lata 2019 – 2021 zostały zatwierdzone przez walne zgromadzenia i zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości zostały

ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym wraz ze sprawozdaniami Zarządu z działalności i opiniami biegłych rewidentów.

Wyniki finansowe za poszczególne lata badanego okresu zostały prawidłowo ustalone na podstawie zdarzeń gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych. Z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej, niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi i opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych, Spółdzielnia uzyskała wyniki finansowe netto (nadwyżki bilansowe) wynoszące:

- za 2019 rok – 5 424 243,58 zł,
- za 2020 rok – 6 340 578,39 zł,
- za 2021 rok – 4 848 050,90 zł.

Nadwyżki te zostały podzielone uchwałami Walnych Zgromadzeń i rozliczone w księgach rachunkowych.

W latach 2019 – 2021 Spółdzielnia posiadała w okresie spłaty kredyty i pożyczki na realizację projektów związanych z potrzebami technicznymi budynków, w tym na termomodernizację pawilonów usługowo – handlowych i projekty dotyczące wytwarzania energii alternatywnej. Spółdzielnia terminowo dokonywała spłat wymagalnych rat. Na dzień 31.12.2021 r. stan zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek wynosił łącznie 5 274 481,37 zł.

Wolne środki finansowe lokowane były w banku na lokatach terminowych, a uzyskane przychody z tytułu oprocentowania lokat w kwocie 478 882,03 zł stanowiły dodatkowe źródło finansowania działalności Spółdzielni. Z tytułu posiadania udziałów w Spółdzielni Usług Anten i Dźwigów, Spółdzielnia uzyskała przychody w łącznej kwocie 3 000,00 zł (dywidenda po 1 000 zł w każdym roku).

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie kształtowała się korzystnie, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz pozostałych zobowiązań wynikających z obrotu gospodarczego.

Spółdzielnia określiła przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu we wszystkich nieruchomościach stanowiących zasoby Spółdzielni przed okresem objętym badaniem lustracyjnym. Określenie przedmiotu odrębnej własności nastąpiło na podstawie uchwał Zarządu sporządzonych w formie pisemnej.

W badanym okresie Zarząd podjął 4 uchwały zmieniające uchwały podjęte w latach 2006-2008 w związku z przekształceniem lokali użytkowych w lokale mieszkalne oraz w związku z podziałem lokalu mieszkalnego. Dyspozycje przepisu art. 43 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały wykonane, uchwały nie zostały zaskarżone do sądu i stanowiły podstawę do ustanowienia odrębnych własności lokali wymienionych w uchwałach.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym zrealizowano łącznie 220 wniosków o przeniesienie własności lokali mieszkalnych. Na dzień 31.12.2021 r. w trakcie realizacji pozostawało 9 wniosków.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje wniosków i zaleceń polustracyjnych.

Przedstawiając powyższą ocenę, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przypomina o dyspozycji art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, określającego obowiązek przedstawiania wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski