



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

Warszawa, dnia 25.08.2025 r.

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

L.dz. 1253 /2025

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

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
„WINOGRADY”
Os. Przyjaźni 125B
61-686 Poznań

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Zgodnie z umową z dnia 20 stycznia 2025 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Poznańską Spółdzielnią Mieszkaniową „WINOGRADY” w Poznaniu, w dniach od 1 kwietnia do 31 lipca 2025 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2024 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej 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 oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi 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 ich realizacja (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).

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, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz informacji sporządzanych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca gospodarki lokalami,
- dokumenty związane z wykonywaniem nadzoru technicznego budynków oraz dokumentacja wykonywanych robót remontowych,
- dokumenty finansowo - księgowo i sprawozdania finansowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach przeprowadzonej lustracji.

Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego – poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek w 2022 roku, a jej przedmiotem był całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku. Na podstawie ustaleń protokołu lustracji, Związek w liście polustracyjnym z dnia 27 września 2022 roku stwierdził, że działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i nie przedstawiono żadnych wniosków. Wyniki lustracji zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w 2023 roku; list polustracyjny został przyjęty uchwałą nr 8 Walnego Zgromadzenia.

W latach 2022-2024 w Spółdzielni miały miejsce kontrole przeprowadzone przez m.in.:

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
- Państwową Inspekcję Pracy,
- Urząd Komunikacji Elektronicznej.

W obszarach objętych kontrolą nie wydano zaleceń; kontrole przeprowadzone przez instytucje zewnętrzne w okresie objętym lustracją zostały opisane w protokole lustracji.

Spółdzielnia występowała z wnioskami o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców, a także o zmianę wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym, co wynikało ze zmian m.in. w organach statutowych Spółdzielni oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych.

Walne Zgromadzenie obradujące w latach 2022-2024 podejmowało uchwały zmieniające treść statutu. Uchwały nr 9/2022 i 10/2022 Walnego Zgromadzenia dotyczące zapisów statutu w zakresie ustanowienia wymogu zamieszkiwania przez członka Rady Nadzorczej w zasobach Spółdzielni, natomiast członka Rady Osiedla na reprezentowanym osiedlu oraz rozszerzających krąg osób, które nie mogą być członkami Rady Nadzorczej i Rady Osiedla – zostały zaskarżone przez członków Spółdzielni. Prawomocny wyrok Spółdzielnia uzyskała w dniu 14 października 2024 roku – po rozpoznaniu sprawy Sąd oddalił powództwo w części, uznał nieważność uchwały 9/2022, jako sprzecznej z ustawą oraz uchylił uchwałę nr 10/2022 w zakresie postanowień dotyczących pozbawienia biernego prawa wyborczego. Spółdzielnia podjęła prace w zakresie dostosowania zapisów do rozstrzygnięć sądowych. Zmiany zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie w 2025 roku i zarejestrowane w KRS postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 1 lipca 2025 roku.

Obowiązujący statut Spółdzielni określa cel oraz przedmiot działalności Spółdzielni, reguluje relacje zachodzące w kontaktach członków ze Spółdzielnią, określa prawa i obowiązki członków, wyszczególnia przypadki ustania członkostwa, reguluje procedury postępowania wewnątrzspółdzielczego, zasady ustanawiania tytułów prawnych do lokali, wskazuje organy samorządowe Spółdzielni i określa ich właściwości, a także reguluje gospodarkę lokalami i określa ramowo zasady prowadzenia gospodarki finansowej. W latach 2022-2024 Spółdzielnia przeprowadziła analizę i dokonała zmian w 6 regulacjach wewnętrznych, dostosowując ich treść do obowiązujących przepisów. Regulaminy zostały uchwalone przez organy uprawnione, zgodnie z kompetencjami określonymi w statucie.

W badanym okresie Walne Zgromadzenia odbyły się w dniach:

- 28 maja 2022 roku,
- 21-27 czerwca 2023 roku,
- 19-25 czerwca 2024 roku.

Uwzględniając obostrzenia wynikające z rozporządzeń Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów

w związku z wystąpieniem zagrożenia epidemicznego i ogłoszonym stanem epidemii, Zarząd skorzystał z możliwości określonych w art. 36 § 9 ustawy Prawo Spółdzielcze 9 (Dz.U. z 2020 r., poz. 275 t.j. z późn. zm.) i w porozumieniu z Radą Nadzorczą zarządził w 2022 roku podjęcie uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie. Ponadto badanie lustracyjne wykazało, że:

- uchwałami Rady Nadzorczej dokonano podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach obrad Walnego Zgromadzenia;
- zawiadomienia o Walnych Zgromadzeniach dostarczano członkom Spółdzielni według zasad określonych w statucie z zachowaniem terminu określonego w art. 8³ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu zawierały czas i miejsce obrad, porządek obrad, informacje o miejscu wyłożenia materiałów na obrady oraz prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi materiałami;
- realizując obowiązek określony w art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze Spółdzielnia poinformowała Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny o czasie, miejscu i porządku obrad;
- w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w 2022 roku w formie pisemnej ujęto podjęcie uchwał istotnych dla funkcjonowania Spółdzielni dotyczących – zatwierdzenia sprawozdań organów Spółdzielni, zatwierdzenia sprawozdania finansowego, podziału nadwyżki bilansowej, zmian w statucie oraz wyborów do Rad osiedli; proces prawidłowości głosowania uchwał nadzorował notariusz
- porządek obrad w latach 2022-2024 wypełniał dyspozycje ustawowe określone w art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze;
- dokumentacja z obrad Walnych Zgromadzeń jest kompletna, prawidłowo archiwizowana i przechowywana w siedzibie Spółdzielni.

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2023 roku został wybrany nowy skład osobowy Rady Nadzorczej. Zmiany składu Rady Nadzorczej zgłoszono do Krajowego Rejestru Sądowego. Nie wystąpiły przypadki, w których poszczególni członkowie pełniliby swoją funkcję przez okres dłuższy niż dwie kolejne kadencje. Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 1/2023 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencję 2023-2026 została zaskarżona. Powodowie wnieśli pozew o uchylenie, stwierdzenie nieważności albo o ustalenie nieistnienia uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczącej wyboru członków Rady Nadzorczej, kwestionując sposób głosowania i wskazując na konieczność uzyskania przez kandydata większości głosów tj. 50% + 1 ogólnej liczby głosów. Pomimo wycofania sprawy przez powodów, w dniu 11 stycznia 2024 roku Sąd rozpatrzył sprawę i wydał wyrok, uznając że uchwała nr 1/2023 Walnego Zgromadzenia nie istnieje; wyrok nie jest prawomocny. Spółdzielnia wniosła apelację od wyroku.

Na podstawie badania lustracyjnego stwierdza się, że Rada Nadzorcza:

- pracowała w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu działania Rady Nadzorczej,
- realizowała zadania w zakresie nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni,
- częstotliwość posiedzeń była zgodna z wymogiem określonym w Regulaminie Rady Nadzorczej,
- stosownie do postanowień statutu powołała trzy Komisje – Rewizyjną, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Kulturalno-Samorządową; w ramach przysługujących jej uprawnień, Rada powołała dodatkowo Komisję Statutową;
- podejmowała decyzje zgodnie z aktualnym stanem prawnym; w Spółdzielni prowadzony jest rejestr uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą.

Dokumentacja Rady, w tym jej komisji jest kompletna oraz spełnia wymogi regulaminowe.

Działalność Zarządu została uregulowana w statucie Spółdzielni oraz Regulaminie działania Zarządu. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym i nie wykraczały poza kompetencje tego organu. Zarząd corocznie składał sprawozdania z działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu; Walne Zgromadzenie udzielało wszystkim członkom Zarządu absolutorium.

W Spółdzielni funkcjonuje 5 Rad Osiedli – Rada Osiedla Pod Lipami, Rada Osiedla Wichrowe Wzgórze, Rada Osiedla Kosmonautów, Rada Osiedla Zwycięstwa oraz Rada Osiedla Przyjaźni. Wybory na kadencję 2022-2025 odbyły się w ramach pisemnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 maja 2022 roku. Członkowie Spółdzielni wnieśli pozew w przedmiocie uchylenia uchwały nr 5/2022 w sprawie wyborów do Rady Osiedla Przyjaźni. W celu zminimalizowania ryzyka w przypadku uchylenia uchwały oraz mając na względzie gospodarcze bezpieczeństwo Spółdzielni, wszelkie decyzje podejmowane przez Radę Osiedla Przyjaźni były dodatkowo zatwierdzane przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni do dnia wyboru nowej Rady na kadencję 2025-2028. Sprawa toczy się w Sądzie Apelacyjnym w Poznaniu; wyrok w I instancji zapadł w dniu 13 marca 2024 roku – Spółdzielnia wniosła odpowiedź na apelację złożoną przez powoda.

Obowiązująca struktura organizacyjna zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni; w 2024 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 318,02 etatów. Badanie lustracyjne teczek z aktami osobowymi pracowników wykazało, poprawność prowadzenia dokumentacji pracowniczej. Na system normatywny Spółdzielni jako zakładu pracy składają się m.in:

- Regulamin pracy,
- Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy

Wynagrodzenie dla członków Zarządu określa Regulamin wynagradzania członków Zarządu, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia nie budzi zastrzeżeń. Majątek Spółdzielni ubezpieczony był poprzez zawierane przez Zarząd umowy ubezpieczenia z Towarzystwem Ubezpieczeniowym GENERALI S.A.

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Na terenie Spółdzielni działało pięć Osiedlowych Domów Kultury, które w programach działalności miały zarówno zajęcia stałe w ramach działających grup zainteresowań, jak i szereg imprez rozrywkowych, sportowych, turystycznych i dydaktycznych dla różnych grup wiekowych. W osiedlowych domach kultury w ramach akcji zima i lato prowadzone były również półkolonie dla dzieci. Działalność merytoryczną prowadzili pracownicy zatrudnieni na podstawie zawartych umów o pracę lub umów zlecenia. Informacja dotycząca prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej była przedmiotem rocznych sprawozdań Zarządu z działalności.

Grunty będące we władaniu Spółdzielni według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku posiadają uregulowany stan prawny, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości, z wyjątkiem gruntu o powierzchni 5.623 m² pod garażami na Osiedlu Pod Lipami – Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje sprawę i podejmuje działania w kierunku uregulowania stanu prawnego. Powierzchnia gruntów będących we władaniu Spółdzielni w okresie objętym badaniem uległa zmniejszeniu w wyniku przeniesienia własności lokali. Działania Zarządu w zakresie przeniesienia własności lokali były realizowane zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W badanych latach Spółdzielnia dokonała 255 przeniesień własności lokalu; na koniec 2024 roku status odrębnej własności posiadało 5.238 lokali mieszkalnych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 20.156 członków, a 165 osób niebędących członkami posiadało prawa do lokali mieszkalnych. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz rejestry wynikające z jej potrzeb organizacyjno-ewidencyjnych. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków, jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem procedur określonych ustawowo. Z ustaleń lustracji wynika, że na koniec 2024 roku Spółdzielnia posiadała w swoich zasobach 33 lokale mieszkalne zajmowane bez tytułu prawnego. Spółdzielnia podejmowała działania w celu ich odzyskania bądź uregulowania praw do lokali zajmowanych bez tytułu prawnego; w wyniku podejmowanych działań uregulowano stan prawny w odniesieniu do 16 lokali mieszkalnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku w ramach podstawowej działalności statutowej, Spółdzielnia zarządzała 198 budynkami, w tym

127 budynków mieszkalnych oraz 71 budynków o innym przeznaczeniu (usługowe, handlowe, biurowe, zespoły garażowe). W celu sprawnego zarządzania licznymi zasobami mieszkaniowymi, w lustrowanej Spółdzielni funkcjonuje pięć Administracji osiedlowych. Selektywna wizytacja stanu porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych wykazała że zasoby Spółdzielni są utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowych.

Spółdzielnia zarządza również 4 Wspólnotami Mieszkaniowymi. Z przedstawionej dokumentacji wynika, że zarząd powierzony wykonywany był w granicach posiadanych uprawnień i prawidłowo.

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali zostały określone w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat, zatwierdzonym przez organ uprawniony, tj. Radę Nadzorczą. W świetle ustaleń:

- zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - ewidencja księgową kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości;
- stawka opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w badanym okresie była zróżnicowana dla członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni;
- Spółdzielnia realizuje wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym;
- Spółdzielnia terminowo dokonywała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostarczanych mediów;
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poszczególne lata ustalone zostały w rocznych planach gospodarczo – finansowych Spółdzielni, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą i stanowiły podstawę do ustalenia opłat za użytkowanie lokali w zasobach Spółdzielni;
- w badanym okresie Spółdzielnia dokonywała zmian wysokości opłat za użytkowanie lokali; przy zmianie wysokości opłat Spółdzielnia przestrzegała wymogów określonych w art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawiadamiając użytkowników lokali z zachowaniem terminów określonych w ustawie.
- analiza wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) wykazała, że w latach 2022-2024 wystąpiła nadwyżka przychodów nad poniesionymi kosztami z uwzględnieniem pożytków z nieruchomości wspólnych (w 2022 roku w kwocie 437.255,03 zł,

w 2023 roku w kwocie 332.495,33 zł, w 2024 roku w kwocie 1.473.647,94 zł).

Na koniec 2024 roku Spółdzielnia wynajmowała łącznie 730 lokali użytkowych oraz 317 miejsc postojowych w halach garażowych, ponadto Spółdzielnia posiada zawarte 550 umów dzierżawy terenu na działalność gospodarczą i stojących mediów reklamowych. Umowy dotyczące wynajmu lokali użytkowych jak i dzierżawy terenów oraz umowy o udostępnienie powierzchni budynków na cele reklamowe są precyzyjne, zawierają elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, określają obowiązki najemcy oraz należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni.

W zakresie zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych oraz użytkowych, stwierdza się, że:

- na koniec 2024 roku kwota zadłużenia od lokali mieszkalnych wynosiła 4.462.111,16 zł – tj. 2,75% w skali roku; liczba zadłużonych lokali zwiększyła się z 2.358 w 2021 roku do 3.021 w 2024 roku;
- na koniec 2024 roku kwota zadłużenia od lokali użytkowych wynosiła 502.081,53 zł – tj. 1,40% w skali roku; liczba zadłużonych lokali zmniejszyła się z 422 w 2021 roku do 367 w 2024 roku.

Proces windykacji należności Spółdzielni prowadzony był w sposób prawidłowy, czego potwierdzeniem jest wskaźnik zadłużenia na poziomie niższym niż przeciętne wskaźniki zadłużenia w spółdzielniach mieszkaniowych. Z tytułu nieterminowego regulowania należności, Spółdzielnia wyegzekwowała od dłużników w latach 2022-2024 odsetki w kwocie 1.060.352,18 zł.

Spółdzielnia informowała użytkowników lokali mieszkalnych o możliwości i warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych; w latach 2022-2024 kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła łącznie 1.673.825,91 zł.

Spółdzielnia zapewniła zarządzanym przez nią zasobom mieszkaniowym dostawę niezbędnych usług komunalnych zawierając stosowne umowy z usługodawcami; umowy zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

Spółdzielnia zgodnie z dyspozycją określoną w ustawie Prawo budowlane prowadzi dla budynków książki obiektu budowlanego – książki prowadzone są przez osoby uprawnione, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawierają aktualne wpisy dotyczące wykonanych przeglądów i remontów. Analiza wybranych losowo książek wykazała, że Spółdzielnia stosownie do ustawy Prawo budowlane, wykonywała wymagane ustawowo kontrole techniczne zasobów. Realizowane były również obowiązki dokonywania przeglądów budynków i innych obiektów budowlanych w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Terminowo przeprowadzano także przeglądy dźwigów osobowych, na podstawie których otrzymywano decyzje o pozwoleniu na ich użytkowanie.

Na podstawie ujawnionych potrzeb Spółdzielnia sporządzała plany remontów na poszczególne lata, które sporządzano w ujęciu rzeczowym

i finansowym; zgodnie z kompetencjami wynikającymi ze statutu plany zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia wypełniając zapisy ustawowe prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Poniesione w latach 2022-2024 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 85.449.055,50 zł. stan funduszu na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosił 21.359.634,82 zł. W okresie badanym fundusz remontowy został zasilony środkami pochodzącymi z nadwyżki bilansowej o łącznej wysokości 13.815.451,72 zł.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były wykonywane przez wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi, ale również wykonywane były we własnym zakresie przez konserwatorów (w zakresie drobnych prac remontowych i awaryjnych). Umowy zawarte z wykonawcami obcymi zawierają treści zabezpieczające interesy Spółdzielni. Nadzór inwestorski nad robotami remontowymi wykonywały osoby posiadające uprawnienia odpowiednie dla poszczególnych rodzajów robót.

Prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni oparte zostało na zasadach określonych w normach wewnętrznych, które uwzględniają wymogi obowiązujących przepisów prawa. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o przyjęte formalnie zasady (politykę) rachunkowości, które odpowiadają wymogom określonym w ustawie o rachunkowości.

Lustracja potwierdza prawidłowość działań Spółdzielni w zakresie przeprowadzania inwentaryzacji zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami oraz stosownie do przepisów ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia uzyskiwała dochody z działalności gospodarczej – wynik finansowy netto z tej działalności w 2022 roku wyniósł 8.180.074,07 zł, w 2023 roku 6.865.067,06 zł i w 2024 roku 7.318.529,56 zł. O przeznaczeniu uzyskanych nadwyżek decydowało Walne Zgromadzenie podejmując stosowne uchwały w tym zakresie.

Biegły rewident badający sprawozdania finansowe za okres objęty lustracją nie wniósł zastrzeżeń co do prawidłowości przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości, przestrzegania ustawowo określonych zasad rachunkowości oraz prawidłowości prowadzenia ewidencji księgowej. Sprawozdania finansowe zawierają:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- zestawienie zmian w funduszu własnych,
- rachunek przepływów pieniężnych
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdania za lata 2022-2024 wraz z uchwałami zatwierdzającymi, uchwałami o podziale nadwyżek bilansowych, sprawozdaniami z działalności jednostki i opiniami biegłego rewidenta, zostały ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spółdzielnia dysponowała wolnymi środkami pieniężnymi, które deponowała na lokatach bankowych, uzyskując z tego tytułu przychody finansowe o łącznej wysokości 5.386.890,34 zł.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie kształtowała się korzystnie. Spółdzielnia posiadała odpowiednią płynność finansową, umożliwiającą terminowe regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym, jak również wobec wykonawców robót i dostawców usług.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „WINOGRADY” w Poznaniu w latach 2022-2024 prowadzona była prawidłowo, Związek nie formułuje wniosków polustracyjnych.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycji wymienionej w art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Janowski