KRAJOWY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI

50- 249 Wrocław; ul. Rydygiera 52/54 lokal 14; e-mail: prezes@kzrs.org; tel. kom. 603882844

NIP 8982247745, REGON 382238719, NR KONTA 03 8493 0004 0000 0063 3205 0001

Nr sprawy: 14/2022

Wrocław, dnia 05.12.2022 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„WIELKOPOLANKA"
ul. Grunwaldzka 104
60-307 Poznań

Działając na podstawie przepisów art. 91-93a ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 648) oraz w wyniku zawartej umowy nr 14/2022 w dniu 24.04.2022 r. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „WIELKOPOLANKA" - dalej zwaną Spółdzielnią, za okres od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2021 r., z naruszeniem art. 91 § 1 cytowanej wyżej ustawy.

Ustalenia lustracji zawarte zostały w protokole lustracji dokonane zostały na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów metodą pełną i wyrywkową (losową) oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni oraz pracowników zatrudnionych w Spółdzielni.

Zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2021 r. poz. 217) Spółdzielnia nie była zobowiązana do corocznego poddawania się badaniu sprawozdań finansowych Spółdzielni przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

Zgodnie z art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze lustracja nie obejmuje badania sprawozdań finansowego Spółdzielni oraz weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Spółdzielnia nie jest zrzeszona w żadnym Związku Rewizyjnym.

Zarząd Spółdzielni nie wniósł zastrzeżeń do ustaleń zawartych w protokole lustracji, podpisując protokół z lustracji w dniu 31.10.2022 r.

Poprzednia lustracja została przeprowadzona za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r. przez Krajową Radę Spółdzielczą zgodnie z art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, która sformułowała wnioski polustracyjne. Wnioski polustracyjne zostały przedstawione przez Radę Nadzorczą oraz przyjęte do realizacji na Walnym Zgromadzeniu w dniu 10.06.2019 r. Zarząd Spółdzielni przekazał informację o realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z w/w lustracji.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni normował statut, którego ostatnia nowelizacja została dokonana przez Walne Zgromadzenie w 2018 roku, a zmiany zostały zarejestrowane przez sąd. Statut dostosowano do obowiązującego stanu prawnego. Spółdzielnia posiada także wymagane statutem normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym i inne uregulowania wewnętrzne, które zostały uchwalone przez uprawnione organy, są na bieżąco aktualizowane w celu dostosowania do obowiązującego stanu prawnego a ich treść jest spójna.

W okresie objętym lustracją zgodnie ze statutem Spółdzielni jej organami były: Walne Zgromadzenie Członków, Rada Nadzorcza i Zarząd. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości, sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń oraz sposobu udokumentowania obrad a podjęte uchwały nie budzą zastrzeżeń pod względem formalno–prawnym oraz merytorycznym.

Liczbę członków Rady Nadzorczej na daną kadencję określa każdorazowo Walne Zgromadzenie, w okresie podlegającym lustracji Rada składała się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie zgodnie z wymogami Statutu, a na przestrzeni badanego okresu skład Rady Nadzorczej, w tym również Prezydium ulegał zmianom. Organizacja i dokumentacja pracy Rady Nadzorczej, częstotliwość posiedzeń, tryb obradowania i podejmowania uchwał nie wykazały uchybień. Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z opracowanymi planami pracy, a częstotliwość posiedzeń wynikała z przyjętych planów oraz występujących potrzeb wypełniając zadania wynikające z funkcji kontrolno – nadzorczych i normatywnych.

W badanym okresie Zarząd Spółdzielni działał zgodnie z kompetencjami, jako organ wykonawczy pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni. Lustracja nie wykazała uchybień w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych wynikających z regulaminu Zarządu (m.in.: w zakresie tryb obradowania i podejmowania uchwał, udokumentowania posiedzeń).

Obowiązująca w badanym okresie struktura organizacyjna Spółdzielni zabezpieczała jej funkcjonowanie oraz wykonanie zadań rzeczowych i finansowych a przeciętne zatrudnienie wynosiło 22 etaty. Ustalenia lustracji wskazują, że dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne unormowania. Z ustaleń wynika, że corocznie sporządzane są plany urlopów, jednak na koniec każdego roku pozostaje niewykorzystany, przysługujący pracownikom urlop a Spółdzielnia nie tworzy rezerw na niewykorzystane i zaległe urlopy. Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej, ochrony mienia, systemów informatycznych oraz przepisy ustawy o ochronie danych osobowych a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń.

Spółdzielnia wypełniła obowiązki wynikające z nowelizacji Ustawy w zakresie ustalenia członkostwa z mocy prawa. Na dzień 31.12.2021 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła 2768. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi również sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej i wymaganych prawem rejestrów.

Z ustaleń wynika, że stan prawny gruntów znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych, Spółdzielnia ustanawiała prawo odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach wraz z udziałem w prawie własności do gruntu a lokale mieszkalne, dla których ustanowione są wyodrębnione prawa do lokali, zostały objęte jednorazową opłatą przekształceniową.

W badanym okresie działalność Spółdzielni koncentrowała się na prawidłowym utrzymaniu stanu technicznego budynków i instalacji wewnętrznych, infrastruktury technicznej, utrzymaniu zieleni, porządku, czystości i estetyki, nadzorowaniu i kontroli firm wykonujących prace remontowo – konserwacyjne pod względem terminowego, jakościowego i ilościowego wykonania, a także zagwarantowania odpowiedniej jakości.
Z ustaleń wynika, że Spółdzielnia:

1. Prowadziła działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uregulowaniami wewnętrznymi ewidencjonowała i rozliczała koszty i przychody na poszczególne nieruchomości a wynik finansowy – różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat za lokale za lata 2018-2021 został wykazane w sporządzonych przez Spółdzielnię rachunkach zysków i strat, jako zmiana stanu produktów. Wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowej za 2021 rok wynosił 310 740,38 zł.
2. Wykazała odrębnie wynik na działalności dotyczącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości odrębnie na pozostałej działalności (zysk), która podlega opodatkowaniu zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.
3. Uzyskała pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz z własnej działalności gospodarczej.
4. Przychody z własnej działalności gospodarczej Walne Zgromadzenie przeznaczało zgodnie z wymogami ustawy i Statutu.

5. Sposób przeznaczenia pożytków z nieruchomości wspólnej odpowiadał wymogom art. 5 ust. 1-2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

Spółdzielnia wynajmowała lokale użytkowe, lokale mieszkalne, miejsca postojowe na parkingach, pracownie, piwnice, schowki oraz powierzchnie pod reklamy, a zawarte umowy najmu zabezpieczały interesy Spółdzielni.

Stan zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych na 31.12.2021 r. wynosił 551 600,07 zł w skali całej Spółdzielni, co stanowiło 3,27% rocznego wymiaru opłat. Zadłużenie w stosunku do rocznych naliczeń opłat w latach 2018-2021 wynosiło od 3,00% do 3,27 %.

W opłatach od lokali użytkowych stan zaległości bieżących na 31.12.2021 r. wynosi 43 772,45 zł, co stanowiło 2,14% rocznego wymiaru opłat. W badanym okresie wskaźnik ten wynosił: w latach 2018 – 2021 wynosił od 1,73% do 2,14%. We wszystkich latach badanego okresu poziom zaległości był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, dzięki rzetelności najemców i podejmowanym intensywnym działaniom windykacyjnym.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się na postawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniały ochronę jej interesów i ich postanowienia były wypełniane.

Z ustaleń lustracji wynika, że we wszystkich badanych latach Spółdzielnia przeprowadziła kontrole okresowe stanu technicznego zasobów oraz kontrole okresowe stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego, a wyniki tych kontroli oraz decyzje organów kontrolujących posłużyły do sporządzenia rocznych planów remontowych w ujęciu rzeczowo-finansowym, które zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą.

W celu zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami w zakresie remontów środki finansowe gromadzone były na funduszu remontowym, którego zasady tworzenia, podziału i gospodarowania były zgodne z wymogami art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a Rada Nadzorcza sprawowała kontrolę i ocenę realizacji zatwierdzonych planów remontów.

W badanym okresie źródło tworzenia funduszu remontowego stanowiły odpisy na fundusz remontowy naliczone od lokali mieszkalnych.

Lustracja stwierdziła, że nakłady na remonty, w badanym okresie wyniosły: w roku 2018 – 3 632 517,27 zł, w roku 2019 – 3 986 907,92 zł, w roku 2020 – 4 711 368,22 zł, w roku 2021 – 4 533 705,08 zł., a stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021 r. wynosił niedobór w kwocie łącznej 2 564 595,83 zł. i uległ wzrostowi w porównaniu do stanu funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 r., co opisano w protokole lustracji pełnej Spółdzielni.

W badanym okresie część robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni (konserwacje) wykonywano siłami własnymi przez pracowników etatowych pionu technicznego. Pozostałe roboty zrealizowali wykonawcy zewnętrzni, wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zawartych umowach z wykonawcami robót, realizacji postanowień umownych oraz w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w dokumentowaniu i rozliczeniu zleconych robót.

Zasady gospodarki Spółdzielni i sporządzanie sprawozdań finansowych stosowane przez Spółdzielnię w badanym okresie były zgodne z obowiązującymi przepisami. Lustracja nie wykazała uchybień w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości. Spółdzielnia nie prowadzi kasy, a wszelkie operacje finansowe prowadzone są za pośrednictwem banku. Stwierdzono, że stan środków pieniężnych na rachunkach na dzień 31.12. każdego roku wynosił:

- 2018 rok – 4 765 676,56 zł,
- 2019 rok – 5 739 375,83 zł,
- 2020 rok – 5 442 946,96 zł,
- 2021 rok – 6 299 433,39 zł.

Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia nie była zobowiązana do badania sprawozdań finansowych przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych. Jednak w okresie objętym lustracją sprawozdania finansowe były za 2018 i 2019 rok poddawane badaniu przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych. Badania te wykazały, że sprawozdania finansowe przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni oraz jej wyniku finansowego zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz, że są zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni, a także zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe za poszczególne lata były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia w terminach tych zebrań i złożone do Urzędu Skarbowego oraz Krajowego Rejestru Sądowego.

Z ustaleń lustracji wynika, że podstawowym źródłem finansowania majątku były fundusze własne, których udział w pasywach bilansu wynosił w kolejnych badanych latach (od 2018 do 2021): 94,86%, 83,79%, 83,97%, 83,88%. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią odpowiednio w badanych latach: 5,14%, 16,21%, 16,03%, 16,12%.

Sytuacja finansowa Spółdzielni umożliwiała terminowe regulowanie zobowiązań. W okresie badanym Spółdzielnia nie dokonywała zakupu akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w rozliczaniu kosztów ogólnych Spółdzielni.

Na podstawie ustaleń protokołu lustracji Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości przekazuje do realizacji następujące wnioski polustracyjne w zakresie:

1. Poddawania się lustracji pełnej zgodnie z art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Podjąć działań w celu zniwelowania ujemnego wyniku finansowego na funduszu remontowym Spółdzielni.

Ustalenia lustracji zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych i w/w wnioskiem polustracyjnym stanowi integralną całość w procesie lustracji.

Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 38 § 1 pkt. 3 w związku z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być rozpatrzone, a także przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Krajowemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielczości (podmiotowi przeprowadzającemu lustrację), a także Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni informację o realizacji wniosków z przeprowadzonej lustracji.

Zgodnie z art. 93 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest udostępnić członkom Spółdzielni do wglądu protokół lustracji oraz wnioski z lustracji zawarte w syntezie z lustracji i informację o ich realizacji.

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości
50-249 Wrocław, ul. L. Rydygiera 52/54 lok. 14
NIP 8982247745

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Marek Kuś

Otrzymują:
1. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni – po jednym egz.
2. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości – a/a.