

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: 24/2022

Wrocław, dnia 08.12.2022 r.



**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
ul. 9 Maja 17
71-136 Szczecin**

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 w dniu 30.08.2022 r. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” - dalej zwana Spółdzielnią, za okres od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2021 r., zgodnie z wymogami 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 wrywkową (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 (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 217) Spółdzielnia corocznie poddawała badaniu sporządzone sprawozdania finansowe Spółdzielni przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

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

Spółdzielnia realizowała obowiązek art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie wpłat składek na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Spółdzielnia nie jest zrzeszona w żadnym Związku Rewizyjnym.

Ustalenia z badania lustracyjnego zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym, stanowi integralną całość w procesie lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2019-2021.

Zgodnie z postanowieniami art. 93 § 1 ustawy Prawa spółdzielczego, protokół z lustracji sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.

Zarząd Spółdzielni nie wniósł zastrzeżeń odnośnie zgodności ustaleń zawartych w protokole lustracji, podpisując protokół z lustracji w dniu 15.11.2022 r.

Poprzednią ustawową lustrację pełną Spółdzielni za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r. przeprowadził Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie na zlecenie Zarządu Spółdzielni. Ponadto w związku z prowadzoną przez Spółdzielnię realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie przeprowadził lustrację problemową w zakresie działalności inwestycyjnej obejmującej okres od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2020 r. W oparciu o ustalenia poprzedniej lustracji Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w syntezie ustaleń lustracji z dnia 02.12.2019 r. i z dnia 28.10.2020 r. nie przedstawił organom samorządowym Spółdzielni wniosków polustracyjnych stwierdzając, że działalność Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym była prawidłowa. Zalecił natomiast dalszą kontynuację działań w zakresie zmian statutu Spółdzielni w celu dostosowania go do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalenia z obu lustracji (pełnej i inwestycyjnej) zostały przedstawione Radzie Nadzorczej na posiedzeniach w dniu 16.01.2020 r. oraz w dniu 19.11.2020 r. Spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, przedstawiając na najbliższym (po lustracji) Walnym Zgromadzeniu list polustracyjny stanowiący syntezę ustaleń z przeprowadzonej lustracji pełnej oraz z działalności inwestycyjnej. W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, wnioski z ww. przeprowadzonych badań lustracyjnych zostały przedstawione na pierwszym zorganizowanym stacjonarnie Walnym Zgromadzeniu w roku 2022. Na Walnym Zgromadzeniu Członków zorganizowanym w 2022 r. Zarząd złożył także sprawozdanie z realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji.

W okresie objętym obecną lustracją pełną w Spółdzielni obowiązywał Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków ze zmianami zarejestrowanymi w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym. Wewnętrzny system prawny w postaci regulaminów, zasad i instrukcji opracowany przez organy Spółdzielni do tego uprawnione i uaktualnione ze względu na zachodzące zmiany ustawowe.

Podział kompetencji organów określony w Statucie jest zgodny z postanowieniami art. 35 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze. Dodatkowe zadania poszczególnych organów wynikające ze Statutu wzajemnie nie kolidują i nie są sprzeczne z prawem. Zadania te wzajemnie się uzupełniają i stwarzają warunki należytego wykonywania zadań statutowych Spółdzielni.

Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości w zakresie zwoływania posiedzeń, przeprowadzenia Walnych Zgromadzeń, podejmowania uchwał i sposobu prowadzenia dokumentacji Walnych Zgromadzeń. Dokumentacja Walnych Zgromadzeń jest kompletna, a sposób dokumentowania przebiegu obrad oraz dokumentowania przeprowadzania Walnych Zgromadzeń. Porządek obrad Walnych Zgromadzeń uwzględniał wszystkie sprawy ustawowo zastrzeżone do wyłącznej kompetencji organu Spółdzielni i wyczerpywał dyspozycje ustawowe w tym zakresie.

Działalność Rady Nadzorczej prowadzona była w oparciu o plany pracy uwzględniające statutowe obowiązki Rady Nadzorczej. Dokonana w trakcie lustracji analiza dokumentacji pracy Rady Nadzorczej wykazała, że Rada zajmowała się całokształtem działalności Spółdzielni. Dokumentację prac Rady Nadzorczej stanowią protokoły z posiedzeń oraz uchwały. Tematyka obrad Rady Nadzorczej korespondowała z ustawowo-statutowymi kompetencjami zastrzeżonymi do wyłącznej właściwości Rady Nadzorczej. Uchwały Rady Nadzorczej nie naruszały zasad kompetencyjności z zakresu działań przy podejmowaniu uchwał i nie naruszały interesu Spółdzielni. Rada działała zgodnie z obowiązującymi przepisami, realizowała zadania nadzorczo – kontrolne. Funkcję zarządcze Rada Nadzorcza wypełniała przez coroczne uchwalanie planów gospodarczo-finansowych. Rada Nadzorcza corocznie przedkładała sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej przed Walnymi Zgromadzeniami, które były zatwierdzane stosownymi uchwałami Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni pracował w składzie trzyosobowym zgodnie ze Statutem. Zarząd działał w oparciu o obowiązujące ustawy, postanowienia Statutu Spółdzielni oraz zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, w tym zgodnie z obowiązującym Regulaminem Zarządu. Zarząd realizował statutowe obowiązki wynikające z planów gospodarczych uchwalonych przez organy Spółdzielni i aktualną sytuację finansową Spółdzielni, przedkładając okresowe, a także roczne sprawozdania z działalności Zarządu oraz sprawozdania finansowe Radzie Nadzorczej, które ostatecznie były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie. Corocznie sprawozdania finansowe były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie stosownymi uchwałami. Podejmowane uchwały nie wykraczały poza kompetencje określone w Statucie. Praca Zarządu na Walnych Zgromadzeniach była oceniona pozytywnie poprzez udzielanie corocznie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu.

Strukturę organizacyjną Spółdzielni, stosownie do postanowień Statutu, uchwaliła Rada Nadzorcza.

Spółdzielnia w sposób prawidłowy prowadzi dokumentację związaną ze stosunkiem pracy. Akta osobowe pracowników są prowadzone w sposób zgodny z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej. Organizacja pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określają stosowne regulaminy, a w stosunku do Członków Zarządu uchwały Rady Nadzorczej.

W zakresie ochrony danych osobowych w Spółdzielni obowiązuje „Polityka” ochrony danych osobowych wprowadzona w życie uchwałą Zarządu nr 179/2018 w dniach 23 i 24 maja 2018 r.

Budynki mieszkalne i niemieszkalne, budowle oraz pozostały majątek Spółdzielni są ubezpieczone od wszystkich ryzyk wymienionych w polisach, a także z tytułu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej i używania mienia.

Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów, który pozostaje w jej zarządzaniu. Według stanu na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia zarządzała gruntem o powierzchni łącznej 38,20 ha.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2021 r. zrzeszała 7.759 członków Spółdzielni. Dokumentacja zawarta w teczkach członkowskich jest kompletna. Spółdzielnia prowadzi rejestry w tym wymagany przez art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste. Ustanawianie praw do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ich wynajem odbywa się zgodnie ze Statutem i regulaminami. Ustanawianie praw odrębnej własności do lokali realizowane jest na bieżąco na podstawie wniosku osoby uprawnionej do lokalu.

Wg stanu na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia zarządzała 113 budynkami mieszkalnymi. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi jest scentralizowane w siedzibie Spółdzielni, przy czym w Spółdzielni funkcjonuje 6 wyodrębnionych osiedli. Na podstawie przeprowadzonej wizytacji stanu zasobów Spółdzielni stwierdzono, że Spółdzielnia w sposób należyty dba o zagospodarowanie terenów i utrzymanie zasobów w należytym stanie porządkowym oraz technicznym.

Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami na usługi komunalne i inne usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, które zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

W okresie lustrowanym Spółdzielnia przeprowadzała, zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego, okresowe kontrole stanu technicznego zasobów, a także kontrole stanu sprawności technicznej instalacji budynków. Wyniki tych kontroli były między innymi podstawą do określenia jej potrzeb remontowych. Dla każdego budynku prowadzone są książki obiektu budowlanego (KOB). Sposób prowadzenia KOB jest zgodny z wymogami art. 64 Prawa budowlanego oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wzoru książki obiektu budowlanego.

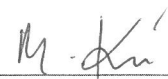
Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowali obcy wykonawcy wybierani w drodze postępowania przetargowego. Na uwagę zasługują działania Spółdzielni w zakresie poszanowania energii i pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych. Ponadto Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

Podstawą ustalania opłat na pokrycie kosztów poszczególnych nieruchomości były coroczne plany finansowo – gospodarcze zatwierdzane przez Radę Nadzorczą. Kalkulacja opłat obejmuje m.in.: eksploatację, odpis na fundusz remontowy, koszty c.o., koszty c.w. Koszty jednostkowe w zakresie eksploatacji ustalane są dla każdej nieruchomości z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych według zasad ustalonych w Statucie Spółdzielni.

Spółdzielnia prawidłowo ustalała wyniki - odrębnie dla działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dalej GZM) i dla pozostałej działalności gospodarczej.

Wyniki finansowe na GZM ogółem na poszczególnych nieruchomościach w latach 2019 – 2021, jako nadwyżki kosztów nad przychodami wynosiły:

- | | | | |
|----------|------|---|------------------|
| - w roku | 2019 | - | 1.023.753,11 zł. |
| - w roku | 2020 | - | 27.056,92 zł. |
| - w roku | 2021 | - | 35.637,07 zł. |



Walne Zgromadzenie podjęło stosowne uchwały w zakresie przeznaczenia zysków netto z działalności gospodarczej na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Wyniki finansowe na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, prezentowano jako zysk netto stanowiący nadwyżkę bilansową, które wynosiły:

- za rok 2018 zysk netto 1.075.276,12 zł.
- za rok 2019 zysk netto 1.390.346,42 zł.
- za rok 2020 zysk netto 1.057.548,66 zł.
- za rok 2021 zysk netto 1.185.692,93 zł.

Nadwyżki bilansowe po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych w poszczególnych latach zostały przeznaczone decyzją Walnego Zgromadzenia m.in. na: niedobór na GZM, na fundusz remontowy, na fundusz zasobowy, a także na działalność społeczno - kulturalną Spółdzielni.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokali wg stanu na dzień 31.12.2021 r. wynosiły dla lokali mieszkalnych wskaźnik 6,27%, natomiast lokali użytkowych 18,97%. Jednocześnie stwierdzono, że Spółdzielnia na bieżąco prowadzi windykacje należności. Dodatkowo Spółdzielnia informuje członków Spółdzielni o możliwości uzyskania pomocy z opieki społecznej w formie dodatku mieszkaniowego w wyniku czego lokatorzy uzyskują dodatki mieszkaniowe do opłat.

Zasady gospodarki finansowej ramowo określa Statut Spółdzielni oraz szczegółowe unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, instrukcje opracowane przez upoważnione do tego organy Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe na bieżąco w oparciu Zakładowy Plan Kont oraz politykę rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni. Księgi rachunkowe prowadzone są techniką komputerową przy zastosowaniu programu dostosowanego do potrzeb Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę kasową zgodnie z Instrukcją kasową.

Spółdzielnia na koniec roku 2021 posiadała środki pieniężne w łącznej kwocie 19.514.808,84 zł, które zostały prawidłowo wykazane jako inwestycje krótkoterminowe w części aktywów obrotowych Bilansu.

Spółdzielnia tworzy fundusze własne zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni. Stan funduszy ogółem na dzień 31.12.2021 r. wynosił 67.391.459,70 zł., a stan funduszy specjalnych wg stanu na dzień 31.12.2021 r. wynosił 646.832,69 zł, w tym: fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości stanowi łącznie kwotę 603.542,56 zł.

Spółdzielnia rozliczyła długoterminowe kredyty mieszkaniowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie. Jednocześnie Spółdzielnia w latach 2019 – 2021 zaciągnęła dodatkowe kredyty długoterminowe z przeznaczeniem na docieplenie budynków mieszkalnych i na urządzenia fotowoltaiki, które, wg stanu na dzień 31.12.2021 r. stanowią łączną kwotę 2.326.195,74 zł. Stwierdzono również, że Spółdzielnia terminowo reguluje na bieżąco zarówno zobowiązania krótkoterminowe oraz zobowiązania długoterminowe.

Rozliczenia międzyokresowe ujęte w Bilansie w pasywach wg stanu na dzień 31.12.2021 r. stanowią łącznie kwotę 3.377.538,47 zł, które rozliczane są zgonie z obowiązującymi przepisami.

Koszty ogólnego zarządu Spółdzielni rozliczane są na zasoby i rodzaje działalności wg wartości przychodów z tych działalności.

Sprawozdania finansowe sporządzane były terminowo, zgodnie z ustawą o rachunkowości, podpisane przez osoby uprawnione, a następnie złożone do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że sytuacja finansowa oraz majątkowa Spółdzielni jest na wysokim poziomie, co potwierdzają osiągane przez Spółdzielnię wskaźniki finansowe charakteryzujące działalność Spółdzielni, co opisano w protokole lustracji.

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

1. W dalszym ciągu podejmować działania w zakresie zniwelowania nadwyżek kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W dalszym ciągu podejmować niezbędne działania w celu obniżenia zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i lokale użytkowe.

Ustalenia lustracji zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych i w/w wnioskami polustracyjnymi stanowi integralną całość w procesie lustracji pełnej Spółdzielni.

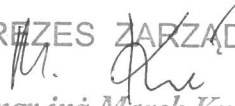
Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 38 § 1 pkt. 3 w związku z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być rozpatrzone, a także przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym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

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

Z poważaniem

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

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Marek Kuź

Otrzymują:

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