



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

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 02.02.2026 r.

L.dz. 161 /2026

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”
W RADOMIU
Wpłynęło dnia 12.02.2026
L.dz. 168/2026

Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Śródmieście”
ul. Bydgoska 2
26-600 Radom

Realizując wniosek Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 28.08.2025 r. złożony w trybie art. 93a § 2 ustawy Prawo spółdzielcze i postanowień umowy z dnia 22.09. 2025.r. zawartej pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Śródmieście” w Radomiu (zwaną dalej Spółdzielnią), została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2024 r. do 30.09.2025 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna 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 oraz 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 inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości oraz ich realizacja.
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, składki ZUS, PFRON),
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Sprawy wskazane w piśmie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 28.08.2025 r.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy ZRSMRP a Spółdzielnią 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 oraz informacji złożonych przez członków Zarządu i upoważnionych pracowników. Ustaleniom tym służyły w szczególności:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja działalności organów samorządowych Spółdzielni (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja członkowska (rejestry, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja techniczna budynków,
- dokumenty finansowo - księgowe i sprawozdawczość finansowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach przeprowadzonej lustracji.

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

Ostatnia lustracja Spółdzielni została przeprowadzona w 2024 roku przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu, a jej przedmiotem była całość działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2021 roku do 31.12.2023 roku.

Na podstawie ustaleń lustracji Związek, w liście polustracyjnym z dnia 19.09.2024 roku sformułował następujące wnioski mające na celu usunięcie stwierdzonych uchybień i usprawnienie funkcjonowania Spółdzielni:

1. dostosować statut i wewnętrzne regulacje do obowiązujących przepisów oraz specyfiki Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”;
2. bezwzględnie urealnić stawki opłat eksploatacyjnych i odpisu funduszu remontowego;

3. założyć liczniki ciepła na budynki, które są zasilane z węzłów grupowych;
4. dopilnować by wykonawcy przeglądów technicznych zawsze odnosili się do wyników poprzednich kontroli.

Wyniki lustracji zostały, zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, przedstawione Walnemu Zgromadzeniu obradującemu w dniu 16.11.2024 roku, które przyjęło wnioski polustracyjne do realizacji uchwałą nr 9/2024.

Zarząd Spółdzielni nie informował Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych o realizacji wniosków polustracyjnych, co uchybia postanowieniom art. 93 § 1b ustawy Prawo Spółdzielcze.

Z ustaleń aktualnej lustracji wynika, że zrealizowany został wniosek nr 4, wniosek nr 2 został zrealizowany częściowo, a wnioski nr 1 i 3 nie zostały zrealizowane.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia była kontrolowana przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych – nieprawidłowości nie stwierdzono.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni normował statut, którego zmiany uwzględniające stan prawny wynikający z ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 27.06.2018 roku i zarejestrowane przez sąd. Ostatnie zmiany statutu dotyczące składu Zarządu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 14.06.2025 r. uchwałą nr 12/2025 i zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

System normatywny Spółdzielni tworzą unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Analiza treści tych unormowań wykazała, że część z nich wymaga uchylecia bądź dostosowania do obowiązującego stanu prawnego i statutu, co zostało wykazane w protokole lustracji.

W Spółdzielni funkcjonowały organy samorządowe przewidziane postanowieniami ustawy i statutu, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków – dwa sprawozdawcze zwołane przez Zarząd Spółdzielni w ustawowym terminie oraz zwołane na dzień 16.11.2024 r. przez Radę Nadzorczą na wniosek uprawnionej grupy członków.

Badanie lustracyjne nie wykazało nieprawidłowości w terminowości zwołania Walnego Zgromadzenia. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia powiadomiła członków w trybie określonym postanowieniami statutu, przy czym zawiadomienie o uzupełnionym na wniosek członków porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 14.06.2025 r. zostało podpisane jednoosobowo pod pieczęcią Zarządu. Członek Spółdzielni wniósł do Sądu Okręgowego w Radomiu pozew o uchylenie zawiadomień o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i uchylenia podjętych uchwał – sprawa w toku.

Zakres tematyczny uchwał przedkładanych pod obrady Walnego Zgromadzenia nie wykraczał poza kompetencje tego organu. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w przebiegu obrad oraz w sposobie ich udokumentowania, poza podjęciem przez Walne Zgromadzenie w dniu 26.06.2024 r. uchwały o odwołaniu Prezesa Zarządu, który nie uzyskał absolutorium – głosowanie odbyło się jawnie, co jest niezgodne z art. 35 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze. Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2025 roku Sąd Okręgowy w Radomiu uznał uchwałę za nieważną.

Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach wynosiła 26,6%, w dniu 26.06.2024 roku, 41,5% w dniu 16.11.2024 roku i 25,7% w dniu 14.06.2025 roku.

Stosownie do postanowień statutu Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybieranych na trzyletnią kadencję. W 2024 roku nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej kadencji 2022-2025. Wynikały one ze złożonych rezygnacji przez dwóch członków Rady oraz odwołania siedmiu członków Rady przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie obradujące dnia 16.11.2024 roku. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie odwołania i wyboru uzupełniającego członków Rady do końca kadencji upływającej w 2025 roku.

Walne Zgromadzenie w dniu 14.06.2025 roku dokonało wyboru składu Rady Nadzorczej na kadencję 2025-2028 - nieprawidłowości nie stwierdzono. Wypełniony został obowiązek ujawnienia dokonanych zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o postanowienia statutu oraz Regulaminu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie. Ze sprawdzonej dokumentacji wynika, że Rada Nadzorcza:

- zajmowała się sprawami należącymi do jej kompetencji, a podjęte decyzje nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni,
- realizowała zadania w zakresie nadzoru i kontroli określone w statucie i przyjętym planie pracy na rok 2024; do dnia zakończenia lustracji plan pracy na 2025 rok nie został zatwierdzony,
- liczba posiedzeń Rady Nadzorczej (22 w 2024 r. i 18 do 30.09.2025 r.) była większa od minimum określonego w Regulaminie, frekwencja na posiedzeniach spełniała wymogi Regulaminu dla skutecznego podejmowania uchwał,
- dokumentacja Rady, w tym jej komisji jest kompletna oraz spełnia wymogi regulaminowe.

Z ustaleń lustracji wynika, że w pracy Rady wystąpiły nieprawidłowości. Dotyczy to w szczególności podjęcia uchwały o zmianie wysokości opłat za lokale użytkowe określając termin jej obowiązywania niezgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, braku uzasadnienia zmiany i wnioskowanej przez członka kalkulacji wysokości stawki opłat. Stwierdzono również przypadki braku odpowiedzi na wystąpienia członków.

Członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Statut Spółdzielni stanowi, że Zarząd składa się od 1 do 3 osób – w badanym okresie skład Zarządu ulegał wielokrotnym zmianom, co wynikało z rezygnacji złożonej przez Prezesa ze skutkiem na 31.12.2024 r., odwołania przez Radę Nadzorczą członka Zarządu ds. technicznych oraz członka Zarządu ds. ekonomicznych. Dla zapewnienia funkcjonowania Spółdzielni Rada Nadzorcza delegowała swoich członków czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu – w odniesieniu do funkcji Prezesa Zarządu stan ten trwał do dnia 31.10.2025 roku.

Na dzień zakończenia lustracji Zarząd działał w składzie dwuosobowym – Prezes Zarządu powołana uchwałą nr 36 z dnia 22.10.2025 r. ze skutkiem od dnia 01.11.2025 r. i członek Rady wyznaczony uchwałą nr 37 z dnia 22.10.2025 r. do pełnienia funkcji członka Zarządu od dnia 01.11.2025 r. do 31.12. 2025 r. Stanowisko członka Zarządu od dnia 30.06.2025 roku nie zostało obsadzone.

Z członkami Rady Nadzorczej oddelegowanymi do uzupełnienia składu Zarządu zawierane były umowy o pracę na czas określony. Wprawdzie w doktrynie prezentowany jest pogląd, że zawarcie takiej umowy jest dopuszczalne i nie stoi w sprzeczności z art. 8² ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to Związek wskazuje na odmienne stanowisko sądu – Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi - Południe VI Wydz. Pracy i Ubezpieczeń Społecznych, w wyroku z dnia 23 czerwca 2020 roku - sygn. akt VI P 295/19 stwierdził:

„W wyniku delegacji nie następuje zmiana statusu osoby delegowanej, tj. nie traci ona członkostwa w radzie nadzorczej. Delegowany członek rady nadzorczej nie staje się członkiem zarządu, gdyż byłoby to sprzeczne z art. 56 § 1, zdanie drugie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze, tj. zakazem łączenia funkcji członka rady nadzorczej z funkcją członka zarządu. Ponadto z osobą zasiadającą w zarządzie na podstawie oddelegowania nie można zawrzeć stosunku pracy, ponieważ w skład rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni (art. 8² ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)” Stanowisko to nie jest odosobnione (inne wyroki nie były publikowane).

Ocena działalności Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjny jest głównie oceną pracy tego organu. Zarząd zgodnie z przedmiotem działania określonym dla tego organu realizował zadania związane z kierowaniem i zarządzaniem Spółdzielnią.

Decyzje podejmowane na posiedzeniach Zarządu mieszczą się w katalogu spraw należących do ustawowych i statutowych kompetencji tego organu. W działalności Zarządu wystąpiły jednak przypadki nieprzestrzegania postanowień Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczyły one w szczególności niewypełnienia obowiązku informacyjnego realizacji wniosków polustracyjnych (art.93 §1b Prawa spółdzielczego), niedostosowanie stawek opłat za używanie lokali do ponoszonych kosztów, nieprzestrzeganie postanowień art. 4¹ ust. 7¹ ustawy o spółdzielniach określających terminy

informowania użytkowników lokali o zmianie stawek opłat za używanie lokali, nieprzedstawienie na żądanie członka szczegółowej kalkulacji. Ponadto nie na wszystkie pisma członka Spółdzielni udzielano odpowiedzi – dotyczy to pism kierowanych zarówno do Zarządu, jak też do Rady Nadzorczej.

Działalność Zarządu za 2024 rok została negatywnie oceniona przez członków Spółdzielni, o czym świadczy nieudzielenie przez Walne Zgromadzenie absolutorium członkom Zarządu poza członkiem Zarządu ds. ekonomicznych za okres od 11 do 31 grudnia 2024 roku.

Spółdzielnia posiada zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną określającą zatrudnienie na poziomie 8,5 etatu, a po ostatniej zmianie dokonanej uchwałą 30/2025 z dnia 23.07.2025 r. – 8 i 1/8 etatu. W okresie od 01.05.2025 r. do dnia zakończenia lustracji nie było obsadzone stanowisko Głównej Księgowej.

W ocenie Związku poziom zatrudnienia w Spółdzielni dostosowany był do skali prowadzonej działalności. Niepokojącym zjawiskiem było natomiast opisana w protokole rotacja kadr.

Akta pracownicze prowadzone są zgodnie z wymogami obowiązującego w tym obszarze rozporządzenia, tworząc uporządkowany zbiór. W teczkach osobowych pracowników znajdują się zaświadczenia o przeszkoleniach z zakresu BHP oraz zaświadczenia lekarskie potwierdzające brak przeciwwskazań zdrowotnych do wykonywania pracy.

Dokumentacja dotycząca ochrony danych osobowych nie budzi zastrzeżeń. Polityka Ochrony Danych Osobowych jest zgodna z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 roku 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) oraz ustawą z dnia 10.05.2018 roku o Ochronie Danych Osobowych,

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej. Czynności kontrolne były realizowane przez członków Zarządu w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo – kontrolnych. Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone.

Według stanu na dzień 30.09.2025 r.tj. na koniec okresu objętego lustracją Spółdzielnia posiadała uregulowany stan prawny gruntów będących w jej zasobach, co ma odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości. Umożliwiło to bieżącą realizację przez Zarząd wniosków członków o przeniesienie własności lokali. Na koniec okresu objętego lustracją status odrębnej własności posiadało 98 lokali mieszkalnych, co stanowiło 19,6% ogółu mieszkań w zasobach Spółdzielni.

Badanie w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych i dyspozycji lokalami nie wykazały nieprawidłowości działań Spółdzielni. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków oraz ustaniem członkostwa były

prowadzone z zachowaniem terminów i procedur określonych w ustawie i statucie. Zastrzeżeń nie budzi również sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów. Na koniec badanego okresu Spółdzielnia zrzeszała 538 członków.

W okresie objętym lustracją zasoby Spółdzielni stanowiło 14 nieruchomości jednobudynkowych o łącznej liczbie 500 lokali mieszkalnych, z których na dzień 30.09.2025 roku 402 lokale statusie spółdzielczego własnościowego prawa, a 98 lokali stanowiło odrębną własność, 21 lokali użytkowych i 80 boksów garażowych.

W Spółdzielni nie wystąpiły przypadki podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały, o której mowa w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającej, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Nie miał też zastosowania przepis art. 26 ust. 1 tej ustawy, na podstawie którego z zasobów Spółdzielni zostały wyłączone nieruchomości mieszkaniowe.

Selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych pod względem oceny ich stanu porządkowego oraz otaczającej je infrastruktury osiedlowej wykazał, że są w ogólnie dobrym stanie porządkowym, możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu. Stwierdzono jednak zabrudzenia na większości ścian budynków objętych przeglądem, brak obróbek blacharskich balkonów w budynku Zacisze 5 (widoczny wykruszony beton i wystające pręty metalowe).

Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów. Nie był natomiast w pełni realizowany art. 6 ust. 1 u.s.m., stanowiący, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty nieruchomości w roku następnym. Różnice te, mające charakter rozliczeń międzyokresowych, powinny być elementem kształtującym wysokość stawki opłat za używanie lokali w następnym okresie rozliczeniowym.

Zasada ta nie była realizowana - pomimo ujemnego salda rozliczeń międzyokresowych wynoszącego na dzień 31.12.2024 roku 629 597,08 zł. Stawki opłat za używanie lokali nie zapewniały sfinansowania ponoszonych kosztów. W 2024 roku na 14 nieruchomości dodatnie wyniki w łącznej kwocie 12 123,12 zł. uzyskało 6 nieruchomości, a w 8 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami, która wyniosła łącznie 74 183,54 zł. Tym samym ujemne saldo rozliczeń międzyokresowych uległo zwiększeniu o 62 060,42 zł. w stosunku do 2023 roku

Działalność gospodarcza Spółdzielni niekwalifikowana jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się w 2024 roku także wynikiem ujemnym (stratą bilansową) w wysokości (-)195 640,50 zł. Walne Zgromadzenie uchwałą 15/2025 z dnia 14 czerwca 2025 zatwierdziło pokrycie straty bilansowej z funduszu zasobowego do jego wysokości, oraz do rozliczenia z dochodów przyszłych.

Zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami (statut, regulamin określający zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali), podstawą ustalenia wysokości opłat jest roczny plan gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą oraz wyniki na poszczególnych nieruchomościach – plan na 2024 rok został uchwalony w dniu 04.07.2024 roku, a plan na 2025 roku do końca okresu objętego lustracją nie został uchwalony.

W badanym okresie Spółdzielnia nie dokonała zmiany stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, zmianie uległy tylko stawki opłat dla lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa do lokalu oraz lokalu z wyodrębnioną własnością (uchwała RN numer 4/2025 z dnia 11.03.2025 r. z mocą obowiązującą od 01.04.2025 r.), a także stawka odpisu na fundusz remontowy (uchwała RN numer 28/2025 z dnia 23.07.2025 r., z mocą obowiązującą od dnia 01.11.2025 r.).

Zmiana stawki opłat dla lokali użytkowych została wprowadzona niezgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który nakłada obowiązek zawiadomienia członków i właścicieli lokali niebędących członkami o nowych stawkach opłat na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego i wymaga uzasadnienia na piśmie. Niewypełniony został także obowiązek przedstawienia na żądanie członka kalkulacji wysokości opłat.

Spółdzielnia terminowo i zgodnie unormowaniami dokonała rozliczeń z użytkownikami wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tytułu dostarczanych mediów.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi. Umowy wynajmu lokali użytkowych zawierają elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, określają obowiązki najemcy oraz należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni. W okresie objętym lustracją liczba wolnych lokali użytkowych zmniejszyła się z 6 do 2.

Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych stanowiący stosunek kwoty zaległości na koniec 2024 roku do rocznego wymiaru opłat wyniósł 6,07%, a wg stanu na dzień 30.09.2025 r. – 12,35%. W przypadku lokali użytkowych wskaźnik zaległości na koniec 2024 roku wyniósł 35,11% rocznego wymiaru opłat, a na dzień 30.09.2025 roku – 16,39%. Największy udział w ogólnej kwocie zaległości w opłatach stanowiły zadłużenia krótkoterminowe – do 3 miesięcy. Działania Spółdzielni w zakresie windykacji należności nie budzą zastrzeżeń. Spółdzielnia informowała użytkowników lokali mieszkalnych o możliwości uzyskania dodatków mieszkaniowych.

Dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z dostawcami tych usług.

Z ustaleń lustracji wynika, że w 2024 roku Spółdzielnia nie zrealizowała pełnego zakresu rocznych kontroli określonych w art. 62 ustawy Prawo budowlane (kontrole pięcioletnie były aktualne). Dokonany został jedynie

przegląd przewodów kominowych – pozostałe przeglądy określone tym przepisem nie zostały wykonane. Zakres kontroli przeprowadzonych w 2025 roku był zgodny z wymogami Prawa budowlanego. Kontrole przeprowadziły osoby posiadające wymagane uprawnienia, wyniki tych kontroli zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, które są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Potrzeby remontowe ustalone na podstawie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz zgłoszenia i wnioski mieszkańców stanowiły podstawę do sporządzenia planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą – na 2024 rok w dniu 16.05.2024 r., na 2025 rok w dniu 07.10.2025 r.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prowadząc ewidencję wpływów i wydatków tego funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości.

Poniesione w badanym okresie nakłady remonty zasobów w łącznej wysokości 357 861,59zł. zostały sfinansowane ze środków zakumulowanych na funduszu remontowym. Spółdzielnia nie zaciągała kredytów bankowych na remonty.

Saldo funduszu remontowego w badanym okresie było dodatnie, wynosiło 409 591,74 zł. na dzień 31.12.2024 roku i 654 772,95 zł. na dzień 30.09.2025 roku. Salda te są wypadkową dodatnich i ujemnych poszczególnych nieruchomości.

Roboty remontowe były realizowane przez wykonawców wyłonionych w trybie bezpośrednich zleceń, co było zgodne z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem określającym maksymalną wartość robót, dla których wybór wykonawców nie wymaga procedury przetargowej. Spółdzielnia nie zawierała umów z wykonawcami; zakres robót określony był w zleceniu, a w protokole odbioru prac będącym podstawą wystawienia faktury określono termin gwarancji.

Prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni oparte zostało na zasadach określonych w normach wewnętrznych, które uwzględniają wymogi obowiązujących przepisów. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o przyjęte formalnie zasady (politykę) rachunkowości, które odpowiadają wymogom określonym w ustawie o rachunkowości. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie dokumentowania skutków finansowych zdarzeń gospodarczych.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta. Sprawozdanie finansowe za 2024 rok zostało zweryfikowane przez Komisję Rewizyjną, która w imieniu Rady Nadzorczej przedłożyła Walnemu Zgromadzeniu stanowisko rekomendując przyjęcie sprawozdania wraz z opinią dotyczącą absolutorium członkom Zarządu. Związek zwraca uwagę, że komisje powoływane przez Radę Nadzorczą, w tym także Komisja Rewizyjna, mają charakter pomocniczy przy rozpatrywaniu spraw i przedkładają je Radzie Nadzorczej, która

przyjmuje lub nie jako swoje i przedkłada stosowne rekomendacje Walnemu Zgromadzeniu.

Zatwierdzone przez Walne zgromadzenie sprawozdanie finansowe za 2024 rok wraz z ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni wskazują, że nie ma zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Spółdzielnię i realizacji jej celów statutowych w najbliższej przyszłości.

Ustalenia w sprawach zgłoszonych w trybie interwencyjnym za pośrednictwem Ministra Finansów i Gospodarki oraz bezpośrednio do Związku, które mogły być zbadane w trybie lustracji przedstawiono w wyodrębnionej części protokołu (rozdział VII) oraz w odpowiednich merytorycznie jego częściach. Dokonane ustalenia potwierdzają zasadność szeregu zgłoszonych zarzutów, co znajduje odniesienie w niniejszej ocenie polustracyjnej.

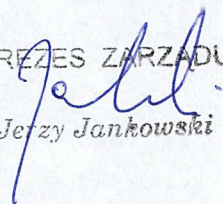
Sprawy będące przedmiotem postępowania sądowego nie podlegały ocenie w ramach lustracji. Regulują to zasady przeprowadzania lustracji określone przez Krajową Radę Spółdzielczą oraz przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszej ocenie stwierdzić należy, że w 2024 roku wystąpiły w działalności Spółdzielni których wyeliminowanie wymaga podjęcia przez organy samorządowe Spółdzielni następujących działań:

1. przestrzegać określonego w art. 93 §1b i § 4 Prawa spółdzielczego, obowiązku informowania Walnego Zgromadzenia oraz podmiotu przeprowadzającego ilustrację o realizacji wniosków polustracyjnych;
2. uporządkować wewnętrzny system normatywny poprzez uchylene nieaktualnych regulaminów lub dostosowanie ich do obowiązującego stanu prawnego;
3. wyeliminować wykazane w protokole lustracji nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni, tj.:
 - przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni bezwzględnie przestrzegać przepisów Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - uchwalać corocznie plany gospodarczo-finansowe w terminach umożliwiających ustalenie stawek opłat za używanie lokali na dany rok;
 - podejmowanie przez Radę Nadzorczą uchwał w sprawie sprawdzenia sprawozdania finansowego stosownie do postanowień art. 88a §1 w związku z art. 46 §1 pkt 2) p.pkt a) ustawy Prawo spółdzielcze;
 - przestrzegać postanowień §14 statutu Spółdzielni w sprawie sposobu załatwiania wniosków składanych przez członków;
 - ograniczyć do niezbędnego minimum uzupełnianie składu Zarządu poprzez delegowania członków Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji członka Zarządu;

4. usunąć wykazane w protokole usterki stwierdzone w trakcie przeglądu zasobów mieszkaniowych;
5. dostosować stawki opłat za używanie lokali do wysokości zapewniającej pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania zasobów;
6. przy zmianie wysokości opłat za używanie lokali bezwzględnie przestrzegać postanowień art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach oraz przedstawiać kalkulację wysokości opłat na żądanie członków lub właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni (art. 4 ust. 6⁴ u.s.m);
7. zintensyfikować prowadzone działania w zakresie windykacji należności za używanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali użytkowych;
8. bezwzględnie realizować obowiązki określone w art. 62 ustawy Prawo budowlane w zakresie przeprowadzania corocznie kontroli stanu technicznej sprawności instalacji budynków;

Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze wyniki lustracji powinny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski