

145  
23.07.2025

# Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel. (22) 620-00-28

Santander Bank Polska S.A. nr 37 1090 1056 0000 0001 4319 2137  
NIP 525-000-98-61 e-mail: biuro@kzrsm.pl REGON 010016329  
www.kzrsm.pl

L.dz. ZR/149/2025

Warszawa, dn. 18.07 2025 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Górna”  
ul. Ogniskowa 13a  
93-329 Łódź

W wyniku umowy zawartej w dniu 30.01.2025 r. między Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Górna” w Łodzi, w dniach od 10.03.2025 r. do 30.05.2025 r. została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2024 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
2. Organizacja Spółdzielni.
3. Działalność organów Spółdzielni.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni, zatrudnienie, wynagrodzenia.
5. Stan prawny gruntów we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Działalność gospodarcza.
9. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości.
10. Gospodarka finansowa.
11. Realizacja przez Spółdzielnię art. 42 u.s.m.
12. Działalność inwestycyjna.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień składanych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut Spółdzielni i inne uregulowania wewnętrzne,

- dokumentacja pracy organów Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,  
dokumentacja dotycząca gospodarki lokalami stanowiących zasoby Spółdzielni,
- dokumentacja związane z wykonywaniem nadzoru technicznego budynków oraz dokumentacja wykonywanych robót remontowych,
- dokumentacja finansowo-księgową,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań niniejszej lustracji.

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

Protokół lustracji jest dokumentem publiczno – prawnym, a Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić do wglądu protokół oraz wnioski polustracyjne, a także informację o ich realizacji.

Spółdzielnia nie wypełniała obowiązku wynikającego z art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze, tj. nie poddawała się lustracji przynajmniej raz na trzy lata. Ostatnia lustracja została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w roku 2016 i obejmowała całość działalności Spółdzielni od 01.01.2008 r. do 31.12.2015 r. Na tle dokonanych ustaleń lustracji, Związek przedłożył 4 wnioski. Zalecenia po przeprowadzonej lustracji, zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze, były przedstawione na Walnym Zgromadzeniu które odbyło w roku 2017. Spółdzielnia nie informowała Związku o realizacji przyjętych wniosków.

W okresie objętym lustracją Spółdzielni była także kontrolowana przez inne organy administracji państwowej: okręgowy Urząd Miar w Łodzi oraz ZUS.

W okresie lustracji Spółdzielnia działała w oparciu o statut uchwalony dniami 25.05.2018 r., 29.05.2018 r., 05.06.2018 r., 08.06.2018 r. przez Walne Zgromadzenie uchwałą Nr 6/2018 i wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym. Lustracja stwierdziła dostosowanie zapisów statutowych do zmian przepisów wprowadzonych w życie na podstawie ustawy z dn. 20.07.2017 r. o zmianie, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych (regulaminy, instrukcje). Lustracja nie wniosła zastrzeżeń do ich treści.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie zwołania obrad Walnego Zgromadzenia Członków. Z uwagi na pandemię COVID-19 Walne Zgromadzenie za lata

2019 - 2022 odbyło się 2023 r. Spółdzielnia wypełniała obowiązek wynikający z art. 40 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze o powiadamianiu Krajowej Rady Spółdzielczej o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad i tryb podejmowania uchwał oraz sposób ich dokumentowania.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając także funkcję nadzorczo-kontrolną. Organ ten działał w składzie 7-osobowym. Decyzje Rady nie wykraczały poza zakres jej kompetencji. W badanym okresie lat 2016-2024 Rada odbyła 65 protokołowanych posiedzeń i podjęła łącznie 90 uchwał. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej, zgodnie z § 70 Statutu, przysługuje wynagrodzenie w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę. Nie stwierdzono uwag do prowadzonej dokumentacji Rady Nadzorczej.

Zarząd Spółdzielni jako organ wykonawczy pracował w składzie 2-osobowym. Nie stwierdzono nieprawidłowości w pracy Zarządu oraz w sposobie jej dokumentowania. Działał on w oparciu o § 81-85 Statutu oraz Regulamin Zarządu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą dn.18.06.2019 r. Wszystkie protokoły i uchwały są podpisane przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia nie prowadzi rejestru uchwał Rady i Zarządu.

Działalność organów statutowych nie przekracza określonych kompetencji.

Struktura organizacyjna i etatyzacja stanowisk została zatwierdzona Uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 30.03.1998 r. W badanym okresie średnioroczne zatrudnienie ulegało zmianom od 11,55 etatu w roku 2016 do 8,5 etatu w roku 2024. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dokumentacja płacowa prowadzona jest czytelnie, kartoteki płacowe prowadzone na bieżąco i na bieżąco odprowadzane są zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych oraz składki ZUS.

Spółdzielnia posiada uregulowania wymagane przy zachowaniu ochrony danych osobowych.

Majątek Spółdzielni ubezpieczony jest w firmie Ergo-Hestia. Polisy ubezpieczeniowe wznawiane są w styczniu każdego roku.

Z dokumentacji terenowo - prawnej wynika, że na dzień 31.12.2024 r. we władaniu Spółdzielni znajdowały się grunty o łącznej powierzchni 45.239,97 m<sup>2</sup>.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia zrzeszała 950 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. Badanie wykazało, że prowadzone są rejestry: członkowski (art. 30 ustawy - Prawo spółdzielcze) i lokali dla których założono księgi wieczyste zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych. Rejestr członków prowadzony jest z zachowaniem ciągłości zapisów i porządku wpisów. Sposób rozpatrywania skarg i wniosków został unormowany w statucie i jest realizowany zgodnie z określonymi zasadami na posiedzeniach organów Spółdzielni.

Spółdzielnia na bieżąco realizuje wnioski członków o ustanowienie odrębnej własności dla nieruchomości z uchwałą określającą przedmiot odrębnej własności.

Okazane umowy na dostarczanie mediów są standardowe i zabezpieczają interes prawny mieszkańców.

Książki obiektów budowlanych prowadzone są prawidłowo. Zgodnie art. 62 ustawy - Prawo budowlane dokonywano 5-cio letnich przeglądów instalacji elektrycznych oraz stanu technicznego budynków mieszkalnych, realizowano coroczne przeglądy sprawności instalacji gazowej oraz przewodów kominowych. Przeprowadzona w trakcie lustracji selektywna wizytacja zasobów nie wykazała usterek w utrzymaniu czystości oraz stanu estetyczno – porządkowego i technicznego.

Spółdzielnia nie prowadziła działalność społeczno – kulturalnej.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

Ewidencja księgowa Spółdzielni była prowadzona na bieżąco w oparciu o przyjęte uchwałą Zarządu Nr 2/09/16 z dnia 22.09.2016 r. Zasady Polityki Rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont.

Sprawozdania finansowe za lata 2021-2023 spełniają wymogi art. 52 ustawy o rachunkowości. Rada Nadzorcza Spółdzielni podejmowała uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdań finansowych. Sprawozdania finansowe są przedstawione do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie oraz składane w odpowiednich terminach do sądu i urzędu skarbowego. Zgodnie z art. 64 ust.1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi corocznego badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

Wynik na całokształcie działalności Spółdzielni na rachunku zysków i strat (w latach 2021 i 2022) wykazywał nadwyżkę kosztów nad przychodami, a w pozostałych latach badanego okresu nadwyżkę przychodów nad kosztami. Podziały nadwyżki bilansowej zatwierdzone zostały przez Walne Zgromadzenie.

Przychody z tytułu zużycia zimnej wody nie pokrywały poniesionych kosztów w latach 2020-2024. W przypadku opłat za c.o. i cwu. Koszty przewyższały przychody jedynie w roku 2023.

Koszty eksploatacji podstawowej ewidencjonowane są i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Stawka eksploatacji podstawowej od dnia 01.03.2023 r. wynosiła 2,90 m<sup>2</sup>. Spółdzielnia wprowadzała tylko niezbędne wzrosty opłat dla lokali mieszkalnych.

Użytkownicy lokali wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów zużycia wody i kanalizacji, które rozliczane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są na poszczególne lokale mieszkalne. Rozliczanie ich odbywa się na podstawie wskazań podzielników.

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o plany gospodarczo-finansowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Bieżące potrzeby remontowe zabezpieczał odpis na fundusz remontowy. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w dokumentowaniu rozliczaniu robót remontowych oraz sposobie ich nadzorowania. Stan konta środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2024 r. wynosi 1.712.177,19 zł. Spółdzielnia nie zaciągała pożyczek ani kredytów.

Wg stanu na dzień 31.12.2024 r. zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych wynosiły 246.293,87 zł, co stanowiło 3,92% naliczeń rocznych z tego tytułu. W roku 2023 było to 4,89%. W efekcie prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych poziom zaległości w opłatach eksploatacyjnych w ujęciu procentowym zmniejszył się o 0,97%.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie pozwalała na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno - prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe lokowane w terminowych lokatach bankowych, od których uzyskiwała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania.

Reasumując powyższą ocenę działalności Spółdzielni na podstawie protokołu lustracji Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przekazuje następujący wniosek polustracyjny:

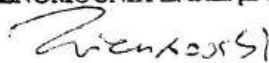
1. Bezwzględnie przestrzegać art. 91 ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie poddawania się lustracji ustawowej przynajmniej raz na trzy lata.

Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, że zgodnie z wymogiem art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu do rozpatrzenia w trybie art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy.

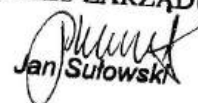
Zgodnie z obowiązującymi zasadami, zawartymi w art. 91 § 1 ww. ustawy – jeśli nie wystąpią okoliczności wpływające na wcześniejszy termin – kolejna lustracja pełna Spółdzielni powinna dotyczyć jej działalności za lata 2025-2027 - do realizacji w roku 2028.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

  
Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU

  
Jan Sułowski