



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 23.07.2025 r.

L.dz. *1173* /2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI”
ul. Asnyka 12
62-800 Kalisz

Zgodnie z umową z dnia 22 stycznia 2025 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową „BUDOWLANI” w Kaliszu, w dniach od 17 marca do 13 czerwca 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 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.

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

Stosownie do obowiązku określonego w art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia poddaje się lustracji raz na trzy lata – 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 tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 21 czerwca 2022 roku Związek przedstawił 2 wnioski:

1. ze względu na odległe daty uchwalenia części regulaminów należy dokonać analizy ich treści w celu dostosowania zapisów do postanowień aktualnie obowiązującego stanu prawnego i zmienionego statutu;
 2. kontynuować działania w zakresie windykacji opłaty za używanie lokali.
- Wyniki lustracji zostały przedstawione przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu, które obradowało w 2023 roku.

Ostatnie zmiany statutu uchwalone zostały podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 10 czerwca 2024 roku. Zmiany dotyczyły obniżenia wieku osób ubiegających się o przydział mieszkania w Spółdzielczym Domu Kombatanta przy ul. Cegielnianej 6; zmiana została podjęta uchwałą nr 6/2024. Statut został zarejestrowany w Krajowym

Rejestrze Sądowym. W treści obowiązującego statutu nie stwierdzono sprzeczności z postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych obowiązujących przepisów prawa.

Statut oraz unormowania wewnętrzne kompleksowo regulują sprawy związane z działalnością Spółdzielni. Realizując wniosek z poprzedniej lustracji Spółdzielnia dokonała zmian w 19 regulacjach wewnętrznych oraz w 2 regulaminach w 2025 roku. Regulaminy zostały uchwalone przez uprawnione organy. Należy jednak zwrócić uwagę, że niektóre uregulowania posiadają odległe daty uchwalenia – wskazanym jest kontynuowanie analizy regulaminów.

W badanym okresie Walne Zgromadzenia odbyły się:

- w dniu 3 czerwca 2022 roku,
- w dniu 22 maja 2023 roku,
- w dniu 10 czerwca 2024 roku.

Ponadto w dniu 2 grudnia 2024 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w sprawie zmiany najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Z ustaleń lustracji wynika, że porządek obrad przyjęty przez Walne Zgromadzenie uwzględniał wszystkie sprawy ustawowo i statutowo zastrzeżone do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia. Dokumentacja z przebiegu obrad jest kompletna i przechowywana w sposób prawidłowy.

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2024 roku został wybrany nowy 9-osobowy skład Rady Nadzorczej; dokumentacja z wyborów nie budzi zastrzeżeń. Zmiany składu Rady Nadzorczej zgłoszono do Krajowego Rejestru Sądowego. Na podstawie badania lustracyjnego stwierdza się, że Rada Nadzorcza:

- pracowała w oparciu o postanowienia statutu, regulaminu Rady Nadzorczej i planów pracy,
- realizowała zadania w zakresie nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni,
- stosownie do postanowień statutu powołała dwie komisje – rewizyjną i gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- dokumentacja pracy Rady jest kompletna.

Działalność Zarządu została uregulowana w statucie Spółdzielni oraz Regulaminie Zarządu. Decyzje Zarządu nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. Prowadzona dokumentacja pracy Zarządu nie budzi zastrzeżeń.

W 2024 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 24,52 etaty. Badanie lustracyjne teczek z aktami osobowymi pracowników wykazało, poprawność

prowadzenia dokumentacji pracowniczej. Na system normatywny Spółdzielni jako zakładu pracy składają się regulacje:

- regulamin pracy – zatwierdzony przez Zarząd w 2006 roku,
- regulamin wynagrodzeń pracowników – zatwierdzony przez Zarząd w 2018 roku.

Wynagrodzenie dla członków Zarządu określają uchwały Rady Nadzorczej oraz zawarte umowy o pracę wraz z aneksami.

System kontroli gospodarczej i ochrony mienia funkcjonował w ramach kontroli instytucjonalnej sprawowanej przez Radę Nadzorczą oraz w ramach kontroli funkcjonalnej dokonywanej przez Członków Zarządu, Głównego Księgowego oraz Kierownika Działu Administracyjno-Technicznego.

Z prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji terenowo-prawnej wynika, że na dzień 31 grudnia 2024 roku powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 3,72 ha. Stan prawny gruntów był w pełni uregulowany, co znalazło odzwierciedlenie w księgach wieczystych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 1.761 członków, a 291 osób niebędących członkami posiadało prawa do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry:

- rejestr członków zgodnie z art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze,
- rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Status prawny lokali mieszkalnych na koniec okresu objętego lustracją przedstawiał się następująco:

- 919 lokali o statusie własnościowego prawa,
- 626 lokale stanowiące odrębną własność,
- 167 lokali o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- 4 lokale w umowie najmu.

W ramach zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni obowiązuje Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalony przez Radę Nadzorczą w 2022 roku. W świetle ustaleń:

- zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – ewidencja księgowa kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości;
- w oparciu o plany gospodarczo-finansowe Rada Nadzorcza podejmowała decyzję o wysokości opłat za lokale;
- Spółdzielnia dotrzymywała ustawowego terminu zawiadamiania użytkowników lokali o zmianach w wysokości opłat zgodnie z art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

- 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;
- w latach objętych lustracją gospodarka zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżką przychodów nad poniesionymi kosztami (w 2022 roku w kwocie 61.391,00 zł, w 2023 roku w kwocie 104.943,00 zł, w 2024 roku w kwocie 71.422,00 zł);
- Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej (w 2022 roku w kwocie 365.164,00 zł, w 2023 roku w kwocie 360.484,00 zł, w 2024 roku w kwocie 565.790,00 zł) – o przeznaczeniu uzyskanych nadwyżek decydowało Walne Zgromadzenie, podejmując stosowną uchwałę;
- przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów wykazał, że zasoby utrzymane są w ogólnie dobrym stanie estetyczno-porządkowym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2022 wynosiły 298.535,00 zł (tj. 2,97% w skali roku), a w 2024 roku 332.900,00 zł (tj. 2,69% w skali roku). W odniesieniu do lokali użytkowych na koniec 2022 roku zadłużenia wynosiły 46.725,00 zł (tj. 5,96% w skali roku), a w 2024 roku zaległości wynosiły 75.147,00 zł (tj. 7,27% w skali roku). Na koniec 2024 roku zaległości w opłatach dotyczyły 810 lokali mieszkalnych (o 66 więcej niż w 2022 roku) oraz 38 lokale użytkowe (o 5 mniej niż w 2022 roku). Ustalenia lustracji wskazują, że organy statutowe Spółdzielni prowadzą działania w zakresie windykacji należności za używanie lokali, a zakres i poprawność tych działań nie budzi zastrzeżeń – Spółdzielnia powinna kontynuować prowadzone działania windykacyjne oraz zintensyfikować działania wobec lokali użytkowych.

Spółdzielnia zapewniła zarządzanym przez nią zasobom mieszkaniowym dostawę niezbędnych usług komunalnych zawierając stosowne umowy z usługodawcami.

Spółdzielnia wypełnia w sposób należyty obowiązki nadzoru technicznego nad zasobami, o czym świadczy wykonywanie okresowych przeglądów zasobów oraz obowiązkowych kontroli stanu technicznej

sprawności instalacji z częstotliwością wymaganą ustawą Prawo budowlane. Przeglądy i kontrole techniczne wykonywane były przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Książki obiektu budowlanego prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Coroczne plany remontów oparte są na wynikach z przeglądów nieruchomości oraz bilansowane są z możliwościami finansowymi Spółdzielni oraz stopniem pilności danych prac remontowych. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach 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 4.494.817,00 zł; stan funduszu na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosił 2.333.358 zł.

Wyboru firm zewnętrznych do wykonania prac remontowych Spółdzielnia dokonała na podstawie obowiązującego unormowania – Regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom. Nadzór nad pracami remontowymi prowadzony był przez branżowych inspektorów nadzoru. Naprawy i bieżące konserwacje w zasobach wykonywane były przez zatrudnionych w Spółdzielni konserwatorów.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o zatwierdzoną przez Zarząd Politykę rachunkowości. Księgi rachunkowe prowadzone były w oparciu o Zakładowy Plan kont, który stanowi załącznik do Polityki rachunkowości. Zapisy w księgach rachunkowych dokonywane są na podstawie dowodów księgowych sprawdzonych pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym oraz zatwierdzone przez osoby uprawnione; zapisy w księgach rachunkowych nie budzą zastrzeżeń.

Sprawozdania finansowe były przedmiotem analizy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej oraz zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia. Badanie lustracyjne wykazało, że sprawozdania finansowe za lata 2022-2024 zostały przekazane uprawnionym instytucjom.

Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych. W latach 2022-2024 Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody w wysokości 769.222,00 zł z tytułu odsetek od środków zdeponowanych na rachunku lokat bankowych oraz 89.410,00 zł z tytułu odsetek za nieterminowe opłaty za użytkowanie lokali.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni

Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Kaliszu w latach 2022-2024 prowadzona była prawidłowo i poza kontynuacją realizacji wniosków z poprzedniej lustracji w zakresie aktualizacji regulaminów o odległych datach uchwalenia oraz działań dotyczących windykacji opłat za używanie lokali, Związek nie formułuje innych wniosków.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w:

- art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
- art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze - określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji;
- art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze – czyli corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski