



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

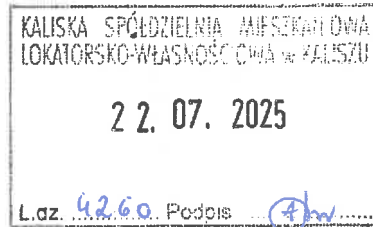
Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 26.06.2025 r.

L.dz.1080/2025



Kaliska Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko – Własnościowa
ul. Górnośląska 69A
62-800 Kalisz

Zgodnie z umową z dnia 18 listopada 2024 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Kaliską Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko–Własnościową w Kaliszu, 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.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek na przełomie 2021 i 2022 roku, a jej przedmiotem był całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku. Na podstawie ustaleń protokołu lustracji, Związek w liście polustracyjnym z dnia 27 kwietnia 2022 roku przedstawił 3 wnioski, tj.:

1. kontynuować prace pod kątem analizy treści norm regulaminowych w celu dostosowania ich postanowień do aktualnie obowiązującego stanu prawnego i zmienionego statutu;
2. kontynuować działania w kierunku poprawy stanu techniczno-estetycznego zasobów wykazanych z selektywnej wizytacji zasobów;
3. kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.

Wyniki lustracji zostały przedstawione do Walnemu Zgromadzeniu, które obradowało w 3 częściach 2023 roku; list polustracyjny został przyjęty uchwałą nr 6/2023.

Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o statut, przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia w 2018 roku, ze zmianami wprowadzonymi

uchwałami Walnego Zgromadzenia w 2019, 2020, 2021 i 2023 roku. Wszystkie zmiany zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Statut oraz unormowania wewnętrzne kompleksowo regulują sprawy związane z działalnością Spółdzielni. W okresie badanym Spółdzielnia dokonała zmian 9 regulaminów wewnętrznych, w tym Regulaminu przetargu na pierwszeństwo ustanowienia odrębnej własności lokali odzyskanych przez Spółdzielnię. Należy jednak zwrócić uwagę, że część uregulowań posiada odległe daty uchwalenia – wskazanym jest dokonanie analizy regulaminów pod kątem pełnego ich dostosowania do zmienionego statutu i obowiązujących przepisów prawa – tym samym wniosek z poprzedniej lustracji jest nadal aktualny.

W badanym okresie Walne Zgromadzenie odbyło się:

- w dniach 6-8 kwietnia 2022 roku,
- w dniach 29-31 marca 2023 roku,
- w dniach 13-17 maja 2024 roku.

Zgodnie z postanowieniami statutu i przepisami prawa Walne Zgromadzenie zwoływał Zarząd w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Analiza dokumentacji obrad Walnego Zgromadzenia wykazała, że podejmowane uchwały były zgodne z przyjętym porządkiem obrad podanym do wiadomości członków. Zgodnie z art. 8³ ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przy obliczaniu większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględniano głosy „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące”. Dokumentacja z przebiegu obrad jest kompletna i przechowywana zgodnie z zasadami określonymi w Spółdzielni.

Rada Nadzorcza działała na podstawie postanowień statutu, natomiast wewnętrzną strukturę tego organu, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał określał Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie. W okresie badanym Rada Nadzorcza składa się z 13 osób wybranych spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat. Podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2024 roku został wybrany nowy skład osobowy Rady Nadzorczej. Ze swojego grona Rada Nadzorcza wyłoniła trzy komisje:

1. Komisja Rewizyjną,
2. Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji,
3. Komisję Samorządową, Skarg, Wniosków i Odwołań.

Powyższe komisje realizowały funkcje opiniodawcze i pomocnicze dla Rady Nadzorczej dokonując analizy, opracowań i innych materiałów oraz przygotowując opinie i wnioski prezentowane podczas posiedzeń Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza podejmowała decyzje zgodnie z aktualnym stanem prawnym; w Spółdzielni prowadzony jest rejestr uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą,

Działalność Zarządu została uregulowana w statucie Spółdzielni oraz Regulaminie Zarządu. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym i nie wykraczały poza kompetencje tego organu. Zarząd

corocznie składał sprawozdania z działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu; Walne Zgromadzenie udzielało wszystkim członkom Zarządu absolutorium.

Obowiązująca struktura organizacyjna zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni; w 2024 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 85,50 etatów. Sposób prowadzenia akt osobowych pracowników dostosowany jest do wymogów Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 roku w sprawie dokumentacji pracowniczej. Na system normatywny Spółdzielni jako zakładu pracy składają się m.in:

- Regulamin pracy uchwalony przez Zarząd,
- Zakładowy Regulamin Wynagrodzeń Pracowników uchwalony przez Zarząd.

Wynagrodzenie dla członków Zarządu określa Rada Nadzorczej.

Kontrola wewnętrzna w Spółdzielni prowadzona była przez Zarząd oraz kierowników poszczególnych komórek organizacyjnych Spółdzielni na różnych etapach realizacji zadań.

Z prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji terenowo–prawnej wynika, że na dzień 31 grudnia 2024 roku powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 60,4610 ha.

Działania Zarządu w zakresie przeniesienia własności lokali były realizowane zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; w badanych latach Spółdzielnia dokonała 111 przeniesień własności lokali mieszkalnych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 9.817 członków, a 197 osób niebędących członkami posiadało prawa do lokali mieszkalnych. Status prawny lokali mieszkalnych na koniec okresu objętego lustracją przedstawiał się następująco:

- 6.924 lokali o statusie własnościowego prawa,
- 1.958 lokali stanowiących odrębną własność,
- 96 lokali o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- 7 lokali w najmie,
- 36 lokali bez tytułu prawnego.

W toku lustracji wykazano, że sprawy członkowsko-mieszkaniowe prowadzone są poprawnie, a dokumentacja członkowska nie budzi zastrzeżeń. Spółdzielnia posiada Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany lokali, który został uchwalony przez Radę Nadzorczą w 2008 roku – z uwagi na zmiany wprowadzone ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy – Prawo spółdzielcze, regulacja ta powinna zostać dostosowana do ww. ustawy oraz zmienionego statutu Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku zasoby Spółdzielni to 173 budynki mieszkalne, w których znajduje się 9.021 lokali mieszkalnych oraz 209 lokali użytkowych.

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i należyłym stanie estetyczno-porządkowym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Natomiast w niektórych budynkach stwierdzono niewielkie usterki – co zostało szczegółowo opisane w załączniku do protokołu lustracji.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi badanie lustracyjne wykazało, że:

- Spółdzielnia posiada unormowanie wewnętrzne określające zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości płat za użytkowanie lokali;
- Spółdzielnia opierała działalność na rocznym planie gospodarczym uchwalanym przez Radę Nadzorczą, plany te były podstawą do ustalenia wysokości stawki opłat;
- 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;
- 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.

Analiza wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) wykazała, że w latach 2022-2024 roku występowała nadwyżka przychodów nad poniesionymi kosztami (w 2022 roku w kwocie 512.461 zł, w 2023 roku w kwocie 774.151 zł w 2024 roku w kwocie 1.108.967 zł).

Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych):

- w 2022 roku – w kwocie 1.368.237 zł,
- w 2023 roku – w kwocie 1.877.184 zł,
- w 2024 roku – w kwocie 1.995.435 zł.

O przeznaczeniu uzyskanych nadwyżek decydowało Walne Zgromadzenie podejmując stosowne uchwały w tym zakresie.

W zakresie zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych oraz użytkowych i garaży, stwierdza się, że:

- na koniec 2024 roku kwota zadłużenia od lokali mieszkalnych wynosiła 1.672.234 zł – tj. 3,09% w skali roku; liczba zadłużonych lokali zmniejszyła się z 80 w 2022 roku do 69 w 2024 roku;

- na koniec 2024 roku kwota zadłużenia od lokali użytkowych wynosiła 95.956 zł – tj. 2,29% w skali roku; liczba zadłużonych lokali zmniejszyła się z 147 w 2022 roku do 141 w 2024 roku.

Lustracja nie wnosi zastrzeżeń w zakresie podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych – Spółdzielnia powinna kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, celem konsekwentnego zmniejszania stanu zadłużeń. Spółdzielnia informowała użytkowników lokali mieszkalnych o możliwości i warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych; w 2024 roku z dofinansowania skorzystało 187 mieszkańców.

Spółdzielnia zgodnie z dyspozycją określoną w art. 64 ustawy Prawo budowlane prowadzi dla budynków książki obiektu budowlanego. 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. Wszystkie eksploatowane dźwigi poddawane były badaniom; nadzór techniczny sprawowany był przez Inspektora Dozoru technicznego.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Stosownie do wymogów art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości.

Zasady tworzenia i wydatkowania środków na fundusz remontowy zostały określone w Regulaminie funduszu na remonty, uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Działalność remontowa prowadzona była w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą roczne plany remontów, będących składową częścią rocznych planów gospodarczych. Odpis na fundusz remontowy dokonywany jest w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej. Poniesione w latach 2022-2024 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 23.521.345 zł, nakłady zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2024 roku wynosił 4.636.279 zł.

Prace remontowe związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były wykonywane przez wykonawców wyłonionych w drodze przetargu oraz system zleconym. Umowy zawarte z wykonawcami obcymi zawierają treści zabezpieczające interesy Spółdzielni.

Prowadzenie gospodarki finansowej w Spółdzielni oparte zostało na zasadach określonych w normach wewnętrznych. Uchwałą nr 4 Zarządu z dnia 30 grudnia 2011 roku Spółdzielnia przyjęła do stosowania Zasady (politykę) rachunkowości. Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o Zakładowy plan kont. Księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji operacji gospodarczych są prawidłowe

względem ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia sprawozdania finansowego.

W okresie badanym Spółdzielnia sporządzała sprawozdania finansowe, które składają się z wprowadzenia do sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysku i strat. Sprawozdania za lata 2021-2023 zostały zatwierdzone uchwałami Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w latach 2022-2024.

Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji składników majątkowych, spełniając wymogi określone przepisami ustawy o rachunkowości.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody w wysokości 2.463.254 zł, z tego:


- 2.187.253 zł z tytułu odsetek zdeponowanych na rachunku lokat bankowych,
- 276.001 zł z tytułu odsetek za nieterminowe opłaty za użytkowanie lokali.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy statutowe Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kaliszu rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Kontynuować realizację wniosku nr 1 z poprzedniej lustracji – dokonać analizy posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów o odległych datach uchwalenia, w celu zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień z obowiązującymi przepisami prawa i zmienionym statutem Spółdzielni.
2. Podjąć działania w zakresie unormowania statusu lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.

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 Janowski