



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 18.12.2025 r.

L.dz. 1643 /2025

Międzyzakładowa Spółdzielnia
Mieszkaniowa „BUDOWLANKA”
ul. Bałandy 1
32-600 Oświęcim

Zgodnie z umową z dnia 5 grudnia 2024 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Międzyzakładową Spółdzielnią Mieszkaniową „BUDOWLANKA” w Oświęcimiu, w dniach od 16 grudnia 2024 do 10 listopada 2025 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2023 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 oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego – 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 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 26 kwietnia 2022 roku Związek przedstawił trzy wnioski polustracyjne, tj.:

1. dostosować poziom zatrudnienia struktury organizacyjnej do rzeczywistego poziomu zatrudnienia opartego o roczne plany zatrudnienia będące elementem składowym rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni;

2. doprowadzić do zniwelowania znaczących różnic zużycia wody wynikających z odczytów wodomierzy głównych i sumy odczytów wodomierzy lokalowych w zasobach Spółdzielni zlokalizowanych w miejscowości Chełmek;
3. dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i rozważyć podjęcie działań zapewniających pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji nieruchomości opłatami za używanie lokali.

Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, list polustracyjny został przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w częściach w dniach 5, 6, 7 i 8 września 2022 roku; list polustracyjny został przyjęty uchwałą nr 6/2022.

Poza lustracją przeprowadzoną przez Związek, w Spółdzielni miała miejsce kontrola przeprowadzona przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie – kontrola nie wykazała nieprawidłowości.

Spółdzielnia występowała z wnioskami o zmianę wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym, co wynikało ze zmian m.in. w organach statutowych Spółdzielni oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych.

W okresie objętym lustracją nie dokonywano zmian w statucie Spółdzielni. Ostatnie zmiany statutu wprowadzone zostały na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w częściach w dniach 5-15 czerwca 2018 roku; statut został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Statut oraz unormowania wewnętrzne kompleksowo regulują sprawy związane z działalnością Spółdzielni. Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła analizę i dokonała zmian w 5 regulacjach wewnętrznych, dostosowując ich zapisy do aktualnych rozwiązań prawnych.

W badanym okresie odbyły się trzy Walne Zgromadzenia w częściach w dniach:

- 23, 24, 25, 26, 27, 30 i 31 sierpnia oraz 1 i 2 września 2021 roku,
- 5, 6, 7 i 8 września 2022 roku,
- 23, 30, 31 maja i 1 czerwca 2023 roku.

Uchwałami Rady Nadzorczej dokonano podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach obrad Walnego Zgromadzenia. Realizując obowiązek określony w art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze Spółdzielnia poinformowała Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny o czasie, miejscu i porządku obrad. Zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu zawierały czas i miejsce obrad, porządek obrad, informacje o miejscu wyłożenia materiałów na obrady oraz prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi materiałami. W latach 2021-2023 Walne Zgromadzenia podjęły łącznie 21 uchwał; zakres tematyczny podjętych uchwał nie wykraczał poza kompetencje tego organu. Dokumentacja dotycząca

zwołania i przeprowadzenia Walnych Zgromadzeń jest kompletna, a sposób jej prowadzenia i przechowywania nie budzi zastrzeżeń.

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2021 roku został wybrany nowy skład osobowy Rady Nadzorczej. Zmiany składu Rady Nadzorczej zgłoszono do Krajowego Rejestru Sądowego. Unormowania statutowo-regulaminowe określają podstawy i zakres działania Rady Nadzorczej. Ponadto Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o przyjmowane corocznie do realizacji ramowe plany pracy tego organu. Rada Nadzorcza powołała ze swojego grona dwie komisje stałe:

- Komisję Rewizyjną,
- Komisję GZM i Inwestycji.

Komisje działały w oparciu o plany pracy, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Badanie lustracyjne wykazało, że Rada realizowała zadania w zakresie nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni oraz podejmowała decyzje zgodnie z aktualnym stanem prawnym; odbyła łącznie 21 protokołowanych posiedzeń i podjęła 49 uchwał. Rada Nadzorcza corocznie przekładała na Walne Zgromadzenia sprawozdania ze swojej działalności.

Zgodnie z postanowieniami statutu Zarząd Spółdzielni działał w składzie trzyosobowym. Zakres kompetencji Zarządu zawiera statut i Regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych w Spółdzielni zajmował się bieżącą działalnością, a decyzje podejmował kolegialnie; decyzje Zarządu zostały udokumentowane w protokołach oraz podjętych uchwałach. Analiza dokumentacji pracy Zarządu wykazała, że jego działalność obejmowała zagadnienia przypisane statutem i w Regulaminie Zarządu – m.in. w zakresie spraw członkowskich i mieszkaniowych, ekonomiczno-finansowych oraz innymi dotyczącymi bieżących spraw Spółdzielni. W latach 2021-2023 Zarząd odbył łącznie 109 protokołowanych posiedzeń i podjął 189 uchwał. Zarząd corocznie składał sprawozdania z działalności Walnemu Zgromadzeniu, a sprawozdania te zostały przyjęte stosownymi uchwałami.

Struktura organizacyjna określa zakres działania poszczególnych komórek organizacyjnych Spółdzielni i uwzględnia aktualny stan zatrudnienia; w 2023 roku średnioroczne zatrudnienie ogółem wynosiło 70,79 etatów. Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. Na system normatywny Spółdzielni jako zakładu pracy składają się m.in:

- Regulamin pracy,
- Regulamin wynagradzania pracowników,

Wynagrodzenie dla członków Zarządu ustalała Rada Nadzorcza w odrębnym unormowaniu.

Kontrola akt pracowniczych wykazała, że dokumenty w aktach osobowych grupowane są w pięciu wyodrębnionych częściach oznakowanych

literami A, B, C, D, E zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rodziny i Polityki Społecznej.

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej. Funkcjonujący system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia obejmujący procedury zabezpieczenia majątku i jego inwentaryzacji, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych nie budzi zastrzeżeń. Czynności kontrolne prowadzone były przez członków Zarządu w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych.

Spółdzielnia prawidłowo realizuje wymogi ustawowe dotyczące ochrony danych osobowych. Wdrożono Politykę ochrony danych osobowych stanowiącą zbiór procedur, instrukcji, praktyk oraz obowiązków w procesie przetwarzania danych osobowych.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku posiadają uregulowany stan prawny, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia zrzeszała 5.777 członków. Badanie lustracyjne wykazało, że:

- Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste;
- sprawy związane z przyjęciem w poczet członków, jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem procedur określonych ustawowo;
- Spółdzielnia administrowała łącznie 5.334 lokalami mieszkalnymi, w tym 76 lokalami o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa, 2.696 lokalami o statusie własnościowego prawa, 2.554 lokalami stanowiących odrębną własność oraz 8 lokalami w umowie najmu;
- w badanych latach Spółdzielnia dokonała 80 przeniesień własności lokali mieszkalnych – działania Zarządu w zakresie przeniesienia własności lokali były realizowane zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku zasoby Spółdzielni to 104 budynki mieszkalne, w których znajduje się 5.334 lokali mieszkalnych, 103 garaże. Oprócz budynków mieszkalnych w eksploatacji Spółdzielni znajdowało się 5 wolnostojących pawilonów handlowo-użytkowych (o łącznej powierzchni użytkowej 2.408,00 m²), budynek handlowo-usługowy (o powierzchni użytkowej 180,59 m²) i budynek usługowy (o powierzchni użytkowej 36,08 m²). Pozostałe mienie Spółdzielni stanowią obiekty i pomieszczenia wykorzystywane na potrzeby Spółdzielni (w tym: biura Spółdzielni, wymiennikownie, pomieszczenia zaplecza technicznego, hydrofornia, kotłownia, sieć ciepła). W celu sprawnego zarządzania licznymi zasobami mieszkaniowymi, w lustrwanej Spółdzielni funkcjonują cztery Administracje.

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zostały określone w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Ponadto zasady i warunki dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz zasady dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali określono w odrębnych regulaminach:

- w Regulaminie kosztów wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni,
- w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Lustracja wykazała, że treść Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni nie została dostosowana do obowiązujących przepisów, tj. wymogów ustawy Prawo energetyczne i wydanego na jej podstawie w dniu 7 grudnia 2021 roku Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

Podstawę do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – ewidencja księgową 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.

W latach 2021-2023 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów:

- w 2021 roku w kwocie (-) 296.912,74 zł,
- w 2022 roku w kwocie (-) 414.254,25 zł,
- w 2023 roku w kwocie (-) 1.203.730,72 zł,

Spółdzielnia uzyskiwała także dochody z działalności gospodarczej.

Wynik finansowy netto z tej działalności ukształtował się następująco:

- w 2021 roku – 493.443,11 zł,
- w 2022 roku – 645.479,24 zł,
- w 2023 roku – 1.198.175,22 zł.

Nadwyżki z działalności gospodarczej zostały rozdysponowane zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia i przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz zasilenie funduszu zasobowego.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w działaniach Spółdzielni w zakresie windykacji należności opłat od lokali mieszkalnych i użytkowych. Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2023 stanowiły 4,29% ich rocznego wymiaru, w odniesieniu do lokali użytkowych wskaźnik zaległości w 2023 roku wynosił 11,63%. Spółdzielnia powinna kontynuować prowadzone działania windykacyjne oraz zintensyfikować działania wobec lokali użytkowych.

Spółdzielnia posiada zawarte umowy na usługi związane z eksploatacją zasobów dotyczące dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej, oraz dostawy energii elektrycznej. Zawarte umowy precyzują zakres świadczonych usług, obowiązki stron oraz zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Zgodnie z dyspozycją określoną w ustawie Prawo budowlane Spółdzielnia prowadzi dla budynków książki obiektu budowlanego – książki prowadzone są przez osoby uprawnione, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawierają aktualne wpisy dotyczące wykonanych przeglądów i remontów. Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrolne stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane ustawą Prawo budowlane.

Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni prowadzona była w oparciu o roczne rzeczowo-finansowe plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia tworzyła fundusz remontowy na podstawie Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Poniesione w latach 2021-2023 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 16.085.448,88 zł; stan funduszu na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosił 1.216.520,74 zł.

Zasady gospodarki finansowej określone zostały w unormowaniach wewnętrznych, tj. w Regulaminie gospodarki finansowej, przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 25 lutego 2016 roku oraz w Zasadach Polityki Rachunkowości, które zostały zatwierdzone przez Zarząd w dniu 29 grudnia 2015 roku ze zmianami wprowadzonymi aneksem z dnia 5 stycznia 2016 roku. Związek przypomina, że unormowania dotyczące gospodarki finansowej powinny podlegać ciągłej aktualizacji związanej ze zmieniającymi się przepisami wyższego rzędu. Fundusze tworzone w Spółdzielni są zgodne z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze oraz postanowieniami Statutu.

Spółdzielnia spełnia przesłanki określone w art. 64 ust. 4 ustawy o rachunkowości obligujące do badania sprawozdań finansowych. Obowiązek ten był corocznie realizowany i sprawozdania za poszczególne lata badanego okresu zostały zbadane przez biegłych rewidentów, którzy wydali opinie z zastrzeżeniem w zakresie respektowania art. 39 ust. 1 i art. 39 ust. 2 pkt 3 ustawy o rachunkowości. Sprawozdania te zostały zatwierdzone przez Walne

Zgromadzenie i złożone w ustawowych terminach w Sądzie Rejestrowym, jednak na podstawie art. 53 pkt 3 ustawy o rachunkowości zostały uznane za nieważne.

Badanie lustracyjne wykazało również, że:

- Spółdzielnia terminowo regulowała zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym;
- Spółdzielnia przestrzega wymogów dotyczących sporządzania i terminów przeprowadzania inwentaryzacji określonych w ustawie o rachunkowości;
- Spółdzielnia dysponowała wolnymi środkami pieniężnymi, które deponowała na lokatach bankowych, uzyskując z tego tytułu przychody finansowe o łącznej wysokości 524.896,55 zł;
- Majątek Spółdzielni ubezpieczony był corocznie poprzez zawierane umowy ubezpieczenia w Towarzystwie Ubezpieczeń UNIQA S.A.; zakres ubezpieczenia obejmował majątek Spółdzielni oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy statutowe Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANKA” w Oświęcimiu rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dostosować regulamin rozliczania kosztów ciepła do znowelizowanej ustawy Prawo energetyczne i wydanego w dniu 7 grudnia 2021 roku Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.
2. Kontynuować analizę sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem dostosowania wysokości opłat za używanie lokali do faktycznych kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni sporządzać z uwzględnieniem dyspozycji wyrażonej w art. 39 ust. 1 i w art. 39 ust. 2 pkt 3 ustawy o rachunkowości.

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