

## UCHWAŁA 5/WZ/2022

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy” w Cedrach Wielkich z dnia 30.09.2022 r.

### **w sprawie: zatwierdzenia listu polustracyjnego z lustracji ustawowej**

#### § 1

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 29 pkt 4 Statutu Spółdzielni po rozpatrzeniu propozycji działań w liście polustracyjnym, postanawia zatwierdzić zrealizowane działania oraz zaplanowane do realizacji w przyszłym okresie wg poniższego zestawienia:

1. Przestrzegać artykuł 91 paragraf jeden ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie obligatoryjnego terminu przeprowadzania lustracji przynajmniej raz na 3 lata: kolejna lustracja przewidziana jest w 2024 roku za okres 2021r. – 2023r.
2. Uregulowania statutowe doprowadzi do zgodności z aktami wyższego rzędu: w trakcie realizacji
3. Obowiązujące regulaminy dostosować do aktualnych przepisów: proces ciągły, w trakcie realizacji
4. Opracować i uchwalić brakujące regulaminy: Zarząd dokonał przeglądu regulaminów i w porozumieniu z Radą Nadzorczą uchwali brakujące i potrzebne regulaminy
5. Ustalając wynik głosowania uchwały Walnego Zgromadzenia, kierować się zasadą liczenia głosów z ogólnej liczby członków uczestniczących w Zgromadzeniu, to znaczy uwzględniając głosy „za, przeciw i wstrzymujące się”. Zgodnie z opinią Radcy Prawnego obowiązujące zapisy Statutowe nie stoją w sprzeczności z zasadą liczenia głosów „za, przeciw i wstrzymujących się”
6. Przestrzegać ustawowych terminów zawiadamiania osób uprawnionych o zmianie wysokości opłat obowiązujących w spółdzielni określonych w artykule 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd stosuje się do przepisów przez powiadamianie o zmianie wysokości opłat z odpowiednim wyprzedzeniem.
7. Wnioski wynikające z lustracji po przedstawieniu Walnemu Zgromadzeniu przyjmować w formie uchwały, zgodnie z artykułem paragraf 1 pkt 3 ustawy- Prawo Spółdzielcze – w trakcie realizacji.
8. Kontynuować działania w zakresie windykacji należności za używanie lokali mieszkalnych – proces ciągły, w trakcie realizacji

#### § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Obecnych	18
Za uchwałą głosowało	18
Przeciw uchwale	0
Wstrzymało się od głosowania	0

Sekretarz WZ



Przewodniczący WZ



# Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (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](mailto:biuro@kzrsm.pl)

REGON 010016329

[www.kzrsm.pl](http://www.kzrsm.pl)

L.dz. ZR/122/2021

Warszawa, dn. 23.06.2021 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko – Własnościowej „Żuławy”  
ul. Leśna 32  
83-020 Cedry Wielkie

W wyniku umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościowej „Żuławy” w Cedrach Wielkich - zwanej dalej Spółdzielnią a Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, w dniach od 19.04.2021 r. do 31.05.2021 r. (z przerwami) przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni obejmująca okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2020 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni:

- Statut oraz oparte na nim regulaminy,
- działalność organów samorządowych,
- struktura organizacyjna.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (zwana dalej, jako GZM):

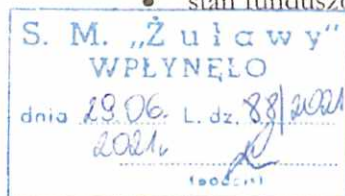
- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- przychody i koszty GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali oraz windykacja należności,
- umowy o usługi komunalne i ich realizacja.

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa Spółdzielni:

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania,



- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań publicznoprawnych przez Spółdzielnię.

7. Realizacja przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalenia lustracji wynikają z badania dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów statutowych,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo – księgową,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym w ramach niniejszej lustracji.

O rozpoczęciu lustracji został powiadomiony Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza nie zgłosiła dodatkowych problemów, których rozpatrzenie winno być przedmiotem lustracji.

Niniejszy list polustracyjny stanowi integralną część protokołu. Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni w dniu 25.05.2021 roku.

W badanym okresie Spółdzielnia poddawana była kontrolom przez PKO BP w zakresie prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytu mieszkaniowego. Zaleceń pokontrolnych nie wydano.

Poprzednia lustracja działalności Spółdzielni przeprowadzona była w roku 2016 i obejmowała lata 2012-2015. Częstotliwość poddawania Spółdzielni lustracji ustawowej nie została zachowana, gdyż zgodnie z art. 91 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze lustracja powinna być przeprowadzana przynajmniej raz na trzy lata. Wynikające z ww. lustracji wnioski nie zostały w pełni zrealizowane. Zarząd Spółdzielni powiadamiał podmiot przeprowadzający lustrację o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych zgodnie z wymogiem art. 93 § 1 b ustawy – Prawo spółdzielcze.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia działała w oparciu o Statut zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym, którego zmiany zostały dokonane zgodnie z wymogami znowelizowanych ustaw: Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rejestracja zmian Statutu uchwalonych dnia 08.06.2018 r. została dokonana przez Krajowy Rejestr Sądowy dnia 24.09.2018 r. (wpis nr 17).

Statut zawiera zapisy, wyszczególnione w protokole lustracji, niezgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami, w tym regulację dotyczącą liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał przez Walne Zgromadzenie, podczas gdy sposób ich liczenia powinien uwzględniać głosy

oddane „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się” w odniesieniu do ogólnej liczby uczestników zgromadzenia, a nie tylko „za” i „przeciw”.

Na mocy zapisów statutowych w Spółdzielni obowiązywały regulaminy wewnętrzne. Część z nich została dostosowana do bieżących potrzeb. W protokole lustracji wykazano regulaminy, które uchwalono przed zmianami Statutu w 2017 r. i 2018 r. oraz wykaz brakujących regulaminów, których obowiązek uchwalenia wynika z zapisów Statutu. Uregulowania wewnętrzne należy doprowadzić do stanu zgodnego z przepisami ustawowymi oraz uchwalić brakujące.

W wyniku badania dokumentacji stwierdzono, że posiedzenia Walnych Zgromadzeń w zakresie terminowości odbyły się zgodnie z wymogami ustawy - Prawo spółdzielcze. W toku lustracji badano tryb zwoływania, przeprowadzania i udokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia w świetle uregulowań statutowych i unormowań regulaminowych. Walne Zgromadzenia zwołane zostały przez organ do tego uprawniony. Uchwały podejmowane były w sprawach objętych porządkiem obrad. Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwały w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych zawartych w poprzednim piśmie polustracyjnym, co jest niezgodne z postanowieniami art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy - Prawo spółdzielcze.

Protokoły i uchwały Walnych Zgromadzeń podpisane są przez Przewodniczącego i Sekretarza, przechowywane w sposób właściwy, zgodnie z zasadami przyjętymi zwyczajowo. O zwoływaniu Walnych Zgromadzeń powiadamiano Krajową Radę Spółdzielczą.

Rada Nadzorcza działająca w składzie 5-osobowym wybrana została w głosowaniu tajnym na Walnym Zgromadzeniu w dniu 08.06.2018 r., a uzupełnienie składu Rady, po częściowej rezygnacji jej członków, nastąpiło podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w dniu 18.12.2018 r.

Rada Nadzorcza wypełniała swoje obowiązki statutowe, w szczególności w zakresie realizowania funkcji nadzorczo-kontrolnych oraz normatywnych, podejmowała uchwały w zakresie mieszczącym się w granicach uprawnień określonych w Statucie, poza uchwałą nr 4/2016 z dnia 18.04.2016 r. dotyczącą ustalenia stawki z tytułu podgrzania wody. Zgodnie z zapisem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także Statutu Spółdzielni, w przypadku zmiany wysokości opłat, należy zawiadamiać osoby uprawnione w terminach określonych ww. ustawą. W treści uchwały widnieje zapis „obowiązuje z dniem podjęcia”. W tym zakresie uchwała naruszała zapis ustawowy.

W badanym okresie lat 2016-2020 Rada odbyła łącznie 61 posiedzeń i podjęła 47 uchwał.

Protokoły i uchwały RN podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza stanowią pełną dokumentację, przechowywaną we właściwy sposób. Rada Nadzorcza pobierała diety, które określone zostały zapisami w Statucie.

Zarząd działał w ramach kompetencji wytyczonych przez przepisy prawa oraz postanowienia statutowe. Częstotliwość posiedzeń odpowiada unormowaniom obowiązującym w Spółdzielni poza 2017 r. Zarząd składał okresowe sprawozdania z działalności objętej planem gospodarczo - finansowym oraz realizacji planów remontowych Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu. Sprawozdania z działalności Zarządu były przyjmowane przez Walne Zgromadzenia, a Członkowie Zarządu uzyskiwali absolutorium.

Struktura organizacyjna została uchwalona przez Radę Nadzorczą zgodnie z posiadanymi kompetencjami i zmieniano ją stosownie do potrzeb i przewidywanego zatrudnienia. Analiza dokumentacji pracowniczej wykazała, że w teczkach pracowniczych znajdują się niezbędne dokumenty w celu uzyskania uprawnień określonych Kodeksem Pracy oraz aktualne badania okresowe i szkolenia w zakresie BHP wymagane przepisami.

W zakresie spraw pracowniczych wskazane byłoby opracowanie regulaminu pracy, regulaminu wynagradzania wraz z przysługującymi prawami i obowiązkami pracowniczymi.

W zakresie spraw członkowskich lustracja nie wykazała nieprawidłowości, a sprawy członkowskie unormowane są w Statucie. Spółdzielnia zgodnie ze swoim Statutem obowiązana jest do uchwalenia Regulaminu przyjmowania członków, potwierdzania członkostwa, ustanawiania praw do lokali i zamiany lokali, lecz takiego dokumentu lustracji nie okazano.

Spółdzielnia zawarła umowy o usługi komunalne, bytowe i dostawę mediów z zachowaniem podstawowego interesu jej członków, poza umową o dostawę wody i odprowadzania ścieków, która nie została zawarta z przyczyn leżących po stronie dostawcy, mimo wystąpienia ze strony Spółdzielni z wnioskiem o zawarcie przedmiotowej umowy.

Działalność Spółdzielni dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) w okresie dotyczącym badania lustracyjnego zamykała się wynikiem, który dla poszczególnych lat wynosił:

2016 r.	57.057,30 zł,
2017 r.	(-) 119.351,60 zł,
2018 r.	53.682,90 zł,
2019 r.	(-) 64.901,00 zł,
2020 r.	(-) 70.600,50 zł.

Wynik na działalności gospodarczej Spółdzielni poza 2017 r. przyniósł dochód netto w wysokości:

w 2016 r.	19.795,68 zł,
w 2017 r.	(-) 39.818,69 zł,
w 2018 r.	103.975,35 zł,
w 2019 r.	151.280,82 zł,
w 2020 r.	21.078,04 zł.

Wyniki finansowe za lata objęte lustracją zatwierdzone zostały przez Walne Zgromadzenia. Podjęto uchwały o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej na zasilenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM).

Zaległości w opłatach za lokale na 31.12.2020 r. stanowiły dla lokali mieszkalnych 23% rocznego wymiaru opłat. Ogólna wartość zaległości na koniec roku 2020 wynosiła 329.125,11 zł. Zarząd Spółdzielni, przy udziale Rady Nadzorczej, podejmował działania zmierzające do windykacji zaległości wraz z kierowaniem spraw na drogę postępowania sądowego. Wskazane i uzasadnione jest podjęcie bardziej intensywnych działań windykacyjnych.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją posiadała kredyty długoterminowe zaciągnięte przed 1992 r. i do końca 2020 r. spłaciła je w całości.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie spraw związanych z gospodarką remontową. Remonty przeprowadzane są w oparciu o plany zatwierdzone przez Radę Nadzorczą oraz zgodnie z wytycznymi zawartymi w protokołach z przeglądów okresowych. Obowiązkowe przeglądy techniczne dokonywane są zgodnie z zapisami zawartymi w ustawie - Prawo budowlane. Wykonawstwo robót remontowych odbywa się w systemie zleconym, zgodnie z przyjętymi zwyczajowo procedurami zasad wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych. Przy wyborze wykonawców w posiedzeniach brali udział przedstawiciele Rady Nadzorczej jako obserwatorzy.

Spółdzielnia nie posiada regulaminu w tym zakresie. Umowy z wykonawcami szczegółowo określają między innymi obowiązki stron, terminy realizacji, wysokość wynagrodzenia oraz wzajemne rozliczenia. Analiza umów prowadzi do wniosku, że zapisy zawarte w nich każdorazowo dostosowywano do charakteru i zakresu robót. Zrealizowane prace zostały odebrane protokolarnie i bez usterek. Finansowanie remontów oparte jest o zgromadzony fundusz remontowy z odpisów od lokali mieszkalnych.

Wynik na działalności remontowej w okresie objętym lustracją był ujemny z tendencją do zmniejszania się. Na 31.12.2020 r. wynosił (-) 429.517,45 zł.

Spółdzielnia przeprowadziła modernizację sposobu zabezpieczenia w energię ciepłą dla celów ogrzewania i podgrzania wody zaciągając na ten cel kredyt i uzyskując dofinansowanie z WFOŚiGW w Gdańsku. Kredyt ten spłacała terminowo.

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o przepisy ustaw, postanowienia Statutu oraz Polityki rachunkowości. Sprawozdania finansowe badane były przez Radę Nadzorczą i każdorazowo pozytywnie weryfikowane. Badania wykazały, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości.

Odsetki od oprocentowania środków finansowych stanowią przychody Spółdzielni z działalności gospodarczej i po odprowadzeniu podatku zasilają gospodarkę zasobami

mieszkaniowymi.

Spółdzielnia realizowała terminowo zobowiązania finansowe o charakterze publiczno - prawnym.

Spółdzielnia na bieżąco realizuje obowiązki wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania praw odrębnej własności lokali. Według stanu na 31.12.2020 r. na 178 lokali mieszkalnych w Spółdzielni, 105 lokali posiadało status odrębnej własności, zaś 51 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a 22 lokatorskie prawo do lokalu.

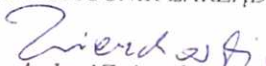
Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny zawartej w niniejszym liście polustracyjnym Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przekazuje następujące wnioski:

1. Przestrzegać art. 91 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze w zakresie obligatoryjnego terminu przeprowadzania lustracji przynajmniej raz na trzy lata.
2. Uregulowania statutowe doprowadzić do zgodności z aktami wyższego rzędu.
3. Obowiązujące regulaminy dostosować do aktualnych przepisów.
4. Opracować i uchwalić brakujące regulaminy.
5. Ustalając wynik głosowania uchwały Walnego Zgromadzenia, kierować się zasadą liczenia głosów z ogólnej liczby członków uczestniczących w Zgromadzeniu, tzn. uwzględniając głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”.
6. Przestrzegać ustawowych terminów zawiadamiania osób uprawnionych o zmianie wysokości opłat obowiązujących w Spółdzielni określonych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Wnioski wynikające z lustracji po przedstawieniu Walnemu Zgromadzeniu przyjmować w formie uchwały, zgodnie z art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy - Prawo spółdzielcze.
8. Kontynuować działania w zakresie windykacji należności za używanie lokali mieszkalnych.

Przedstawiając powyższe wnioski Związek informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze winny być one przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Ponadto przypominamy, że stosownie do art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi i Walnemu Zgromadzeniu informację o zakresie realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

  
Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU

  
Jan Cudowski