

# UCHWAŁA 7/WZ/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy” w Cedrach Wielkich z dnia 09.06.2025 r.

## w sprawie: zatwierdzenia realizacji zaleceń z protokołu 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 załączonego listu polustracyjnego.

### § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Obecnych	19...
Za uchwałą głosowało	19...
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. (22) 620-00-28, 652-32-74

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/ 30 /2025

Warszawa, dn. 31.01.2025 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko – Własnościowej „Żuławny”  
ul. Leśna 32  
82-020 Cedry Wielkie

W wyniku umowy z dnia 11.09.2024 r. zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową „Żuławny” w Cedrach Wielkich, w dniach od 04.10.2024 r. do 17.12.2024 r. przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
  - Statut Spółdzielni, wewnętrzne systemy normatywne (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
  - działalność organów Spółdzielni,
  - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków z nim związanych oraz racjonalność wykorzystania gruntu.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
  - stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny budynków oraz 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,
  - umowy o usługi komunalne, ich realizacja oraz poprawność merytoryczna.
5. Gospodarka remontowa zasobów mieszkaniowych:

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

#### 6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, wielkość wolnych funduszy finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni,
- rozliczenia finansowe z członkami.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów stwierdzonych na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz ze złożonych przez pracowników wyjaśnień i załączników do protokołu.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut oraz inne akty normatywne,
- dokumentacja pracy organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna i akta osobowe etatowych pracowników Spółdzielni,
- rejestr członków oraz dokumentacja akt członkowskich członków,
- protokoły z przeglądu stanu technicznego zasobów, książki obiektów budowlanych,
- umowy z wykonawcami robót budowlanych oraz dostawcami mediów,
- plany rzeczowo - finansowe działalności gospodarczej,
- ewidencja finansowo- księgowa.

O rozpoczęciu lustracji powiadomiono Radę Nadzorczą, która nie wniosła problemów do rozpatrzenia w toku lustracji.

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

Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny w roku 2021 i o objęła swym zakresem lata 2016-2020. W jej wyniku sformułowano 8 wniosków polustracyjnych, które w większości zostały wdrożone do realizacji. O sposobie realizacji wniosków Spółdzielni nie informowała podmiotu przeprowadzającego lustrację, co było niezgodne z art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze.

Jak wynika z ustaleń lustracji Spółdzielnia posiada w statucie zapisy zgodne z wymogami merytorycznymi. Statut został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym. Do jego treści lustracja wniosła uwagi dotyczące stwierdzenia braku spójności z zapisami w Krajowym Rejestrze Sądowym odnośnie przedmiotu prowadzonej przez Spółdzielnię działalności oraz między innymi sposobu liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał przez walne zgromadzenie. Szczegóły zawarto w protokole lustracji (str. 7).

Badania lustracyjne wykazały, że Spółdzielnia posiada normatywy wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z jej potrzeb. Ustalono, że w unormowaniach wewnętrznych należy wprowadzić zmiany dostosowujące do aktów wyższego rzędu zgodnie z uwagami opisanymi w protokole lustracji.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości bądź uchybień odnośnie częstotliwości, terminowości lub sposobu zwoływania **Walnego Zgromadzenia** oraz zgodności prowadzenia posiedzeń z porządkiem obrad. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane zgodnie z porządkiem obrad i w punktach objętych porządkiem obrad, podano wyniki głosować, które spełniając bezwzględną liczbę głosów, mimo zapisu w statucie, że Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

W działalności **Rady Nadzorczej** nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie częstotliwości posiedzeń, prowadzonej dokumentacji i jej kompletności. Zagadnienia dotyczące wyników pracy omawiano na wspólnych posiedzeniach Rady i Zarządu zgodnie z postanowieniami Regulaminu Rady Nadzorczej, przedstawiając wyniki kontroli. Po zakończeniu roku kalendarzowego Rada sporządzała sprawozdanie ze swojej pracy i kontroli badania sprawozdania Zarządu za dany rok, które składano na obrady Walnych Zgromadzeń

Sposób prowadzenia posiedzeń **Zarządu**, częstotliwość i przestrzeganie kompetencji zapisanych w Statucie i jego Regulaminie uwag nie nasuwa.

Struktura organizacyjna Spółdzielni została zatwierdzona decyzją Rady Nadzorczej zgodnie z jej kompetencjami. Struktura powinna zabezpieczyć prawidłową realizację zadań Spółdzielni. W ostatnim roku liczba etatów została utrzymana.

Badania lustracyjne wykazały, że w aktach osobowych pracowników Spółdzielni znajdują się niezbędne dokumenty związane z przyznaniem nabytych uprawnień, aktualne badania okresowe i szkolenia w zakresie bhp.

W świetle ustaleń lustracji wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają unormowany stan prawny, a grunty przypisane do budynków zostały wykupione na własność z zastosowaniem upustu zgodnego z uchwałą Rady Miasta. Spółdzielnia posiada w użytkowaniu

wieczystym grunty o powierzchni 5.106 m<sup>2</sup> jako planowane do zabudowy oraz nie nadające się do zabudowy 7.203 m<sup>2</sup>.

Badania w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały poprawność działania Zarządu Spółdzielni.

Przeprowadzony podczas lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości, dobrym stanie technicznym oraz estetyczno - porządkowym. Sukcesywnie przeprowadzane są remonty w oparciu o opracowane i zatwierdzone rzeczowo – finansowe plany remontowe, stosownie do zgromadzonego funduszu remontowego.

W okresie objętym lustracją na działalności gospodarka zasobami mieszkaniowymi wykazano, że przychody oscyływały w granicy kosztów. Stosownie do wzrostu kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię wprowadzano zwiększone stawki opłat, stosownie do wzrostu tych kosztów i w terminach odpowiadających zapisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w unormowaniach wewnętrznych. Niedobór został pokrywany z innych przychodów, w tym przychodami finansowymi i operacyjnymi.

W okresie objętym lustracją z działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała zysk netto w wysokości:

- 2021 r. – 89 529,21 zł,
- 2022 r. – 7 370,49 zł,
- 2023 r. – 56 153,87 zł.

Decyzje o przeznaczeniu zysku podejmował organ do tego upoważniony, tj. Walne Zgromadzenie.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie dla lokali mieszkalnych wynosiło: 66 478,28 zł, co stanowiło 3,43% rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych i zmniejszyło się w stosunku do poprzednich lat 2021 i 2022, wynoszących odpowiednio 6,01% i 5,18%.

Występowanie zaległości we wnoszeniu opłat ogranicza działalność Spółdzielni, w związku z powyższym Zarząd i Rada Nadzorcza powinny w dalszym ciągu, pomimo poprawy rezultatów w badanym okresie, prowadzić działania przewidziane prawem w celu wyegzekwowania zadłużeń.

Jak wykazała lustracja, Spółdzielnia zawarła umowy z podmiotami zabezpieczającymi usługi komunalne, a zapisy umowne zapewniają ochronę podstawowych interesów jej członków.

W zakresie przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego i przeglądów budynków oraz instalacji lustracja wykazała, że wykonywane były terminowo, wywiązując się z postanowień zawartych w art. 62 ustawy - Prawo budowlane. Książki obiektu budowlanego założono zgodnie z wymogami art. 64 ww. ustawy.

Poniesione na remonty nakłady w latach objętych lustracją zostały sfinansowane ze środków skumulowanych na funduszu remontowym, który w okresie objętym lustracją nie uległ

zmianie oraz nie był zasilony z zysku osiągniętego na działalności gospodarczej. Na dzień 31.12.2023 r. fundusz remontowy wynosił 58 982,16 zł. Wykonawstwo robót remontowych realizowane było przez firmy zewnętrzne. Badania lustracyjne wykazały, że wybór wykonawców oparty był na postanowieniach unormowań wewnętrznych. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zlecaniu i rozliczaniu robót, a podpisane umowy z wykonawcami zabezpieczają podstawowy interes Spółdzielni, na okres gwarancji nie pobierano kaucji stosownie do uzgodnień wynegocjowanych z wykonawcą.

Spółdzielnia spłacała kredyt zaciągnięty na realizację zadania opartego na budowę instalacji fotowoltaicznej w celu zmniejszenia opłat na oświetlenie części wspólnych i ogrzewania. Raty te były spłacane terminowo.

Udział w komisjach przetargowych brali przedstawiciele Rady Nadzorczej, prawidłowo, w charakterze obserwatorów.

Jak wykazała lustracja ewidencja księgową prowadzona jest na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont opracowany na podstawie obowiązujących przepisów ustawy o rachunkowości i opracowanego w Spółdzielni regulaminu gospodarki finansowej. Sprawozdania finansowe sporządzane były terminowo.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie pozwala na bieżąco regulować zobowiązania o charakterze publicznym i prawnym oraz za usługi i dostawy. Spółdzielnia wolne środki płatnicze utrzymywała na rachunku bankowym, a otrzymane z tego tytułu wpływy księgowała w działalności gospodarczej i przeznaczała zgodnie z dyspozycją uchwał Walnego Zgromadzenia.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszego listu polustracyjnego wskazane byłoby, aby organa statutowe Spółdzielni podjęły następujące działania:

1. Przestrzegać art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie corocznego informowania podmiotu przeprowadzającego lustrację o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Przy najbliższej okazji dokonać korekty wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym odnośnie rodzaju prowadzonych działalności przez Spółdzielnię.
3. Dokonać przeglądu regulaminów wewnętrznych Spółdzielni w kierunku dostosowania ich treści do zmieniających się norm prawnych wyższego rzędu (np. ustawa – Prawo energetyczne) i aktualnych potrzeb Spółdzielni oraz wprowadzić zmiany w opisanych w protokole lustracji na str. 7 właściwych unormowaniach w kontekście wyroków Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego.

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, które w trybie art. 38 § 1 pkt 3 ww. ustawy winno podjąć w tym względzie stosowną uchwałę.

Ponadto na podstawie art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Zgodnie z obowiązującymi zasadami, zawartymi w art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze – jeśli nie wystąpią okoliczności wpływające na wcześniejszy termin – kolejna lustracja pełna Spółdzielni powinna dotyczyć jej działalności za lata 2024-2026 - do realizacji w roku 2027.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU