



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

Warszawa, dnia 25.08.2025 r.

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

L.dz. 1251 /2025
Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. J. Słowackiego
w Piotrkowie Trybunalskim
Wydano 2025 -08- 28
L.dz.
SLOA

Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. J. Słowackiego
ul. J. Słowackiego 180
97-300 Piotrków Trybunalski

Zgodnie z umową z dnia 22 stycznia 2025 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim, w dniach od 10 marca do 29 lipca 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.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego – 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 ustaleń protokołu lustracji, Związek w liście polustracyjnym z dnia 12 września 2022 roku stwierdził, że działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i nie przedstawiono żadnych wniosków. Wyniki lustracji zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w 2023 roku.

W latach 2022-2024 w Spółdzielni miały miejsce kontrole przeprowadzone przez m.in.:

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych – m.in. w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania, potrącania i opłacania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek;
- Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną – kontrola piaskownic ogólnie dostępnych i urządzeń zabawowych w zasobach Spółdzielni.

Kontrole przeprowadzone przez instytucje zewnętrzne zostały opisane w protokole lustracji.

Ostatnie zmiany statutu uchwalone zostały podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 12 kwietnia 2023 roku; statut został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 stycznia 2024 roku. Wprowadzone zmiany do statutu dotyczyły m.in. warunków

przyjęcia w poczet członków, skutków nieudostępniania lokali, pełnomocnictwa upoważniającego do udziału w Walnym Zgromadzeniu, wyboru członków rady nadzorczej.

Unormowania wewnętrzne zostały zatwierdzone przez uprawnione organy Spółdzielni. W latach 2022-2024 Spółdzielnia przeprowadziła analizę i dokonała zmian w 4 regulacjach wewnętrznych oraz wprowadziła nowe unormowanie – Regulamin montażu instalacji fotowoltaicznej oraz klimatyzacyjnej na częściach wspólnych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię.

W Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wyszczególnione w statucie, a ich działalność była zgodna z unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni – lustracja nie wykazała, aby działalność któregoś z organów Spółdzielni naruszała kompetencje innego statutowego organu.

W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenia odbyły się w dniach:

- 27, 28 i 29 września 2022 roku,
- 12 kwietnia 2023 roku,
- 26 marca 2024 roku.

Z dokumentacji dotyczącej obrad Walnych Zgromadzeń badanie lustracyjne wykazało, że:

- uchwałą nr 8/2022 Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie w 2022 roku zostało podzielone na części;
- zawiadomienia o Walnych Zgromadzeniach dostarczano członkom Spółdzielni według zasad określonych w statucie z zachowaniem terminu określonego w art. 8³ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 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;
- realizując obowiązek określony w art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze Spółdzielnia poinformowała Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny o czasie, miejscu i porządku obrad;
- przyjęty przez Walne Zgromadzenie porządek obrad był zgodny z porządkiem obrad podanym w zawiadomieniach wysłanych do członków; porządek obrad wypełniał dyspozycje ustawowe określone w art. 38 § 1 i 2 ustawy Prawo spółdzielcze.
- dokumentacja jest kompletna.

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2022 roku odbyły się wybory do Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025. Na podstawie badania lustracyjnego stwierdza się, że Rada Nadzorcza:

- pracowała w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej oraz na podstawie rocznych planów pracy;

- realizowała zadania w zakresie nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni oraz podejmowała decyzje zgodnie z aktualnym stanem prawnym; odbyła łącznie 32 posiedzenia i podjęła 36 uchwał
- ze swojego grona wyłoniła dwie komisje – rewizyjną i gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

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. Badanie lustracyjne wykazało, że tematyką obrad były zagadnienia dotyczące m.in. sprawy członkowskie, finansowe, pracownicze, gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalność remontowa. Zarząd corocznie składał sprawozdania z działalności Walnemu Zgromadzeniu; Walne Zgromadzenie udzielało wszystkim członkom Zarządu absolutorium.

Rada Nadzorcza zgodnie z kompetencjami uchwaliła Regulamin Organizacyjny wraz ze Schematem Organizacyjnym Spółdzielni, który został dostosowany do form i skali działalności; w 2024 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 23,49 etatów. Badanie lustracyjne teczek z aktami osobowymi pracowników wykazało poprawność prowadzenia dokumentacji pracowniczej, sposób prowadzenia akt osobowych pracowników dostosowany został 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 oraz Regulamin Wynagradzania Pracowników; unormowania zostały uchwalone przez organ uprawniony tj. Zarząd. Wynagrodzenie dla członków Zarządu i Głównego Księgowego zostało określone w uchwałach Rady Nadzorczej.

Majątek Spółdzielni ubezpieczony był w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA S.A. Polisa obejmuje ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz innego ryzyka objętego rodzajem ubezpieczenia i jego zakresem możliwym dla zabezpieczenia składników majątkowych Spółdzielni.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku posiadają uregulowany stan prawny, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości. Powierzchnia gruntów będących we władaniu Spółdzielni w okresie objętym badaniem uległa zmniejszeniu w wyniku przeniesienia własności lokali.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 6.058 członków, a 33 osoby niebędące członkami posiadało prawa do lokali mieszkalnych. Badanie spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazało, że:

- Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste;

- Spółdzielnia administrowała łącznie 4.607 lokalami mieszkalnymi, w tym 88 lokalami o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa, 2.985 lokalami o statusie własnościowego prawa, 1.524 lokalami stanowiących odrębną własność, 4 lokalami w umowie najmu oraz 6 lokalami bez tytułu prawnego;
- w badanych latach Spółdzielnia dokonała 97 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 2024 roku na zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim składa się 109 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i 1 segment jednorodzinny, 281 garaży oraz 42 lokale użytkowe. Selektywna wizytacja stanu porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych wykazała że zasoby Spółdzielni są utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowych.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi badanie lustracyjne wykazało, że:

- Spółdzielnia posiadała unormowania wewnętrzne określające zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali;
- 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;
- podstawa do ustalania opłat za lokale jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą;
- 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;
- zasady rozliczania zaliczek na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, jak również koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania zostały unormowane w stosownych regulaminach; sposób dokonanych rozliczeń z użytkownikami lokali nie budzi zastrzeżeń i był zgodny z obowiązującymi przepisami.
- działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni w latach 2022-2023 zamknęła się nadwyżką przychodów nad poniesionymi kosztami – w 2022 roku w kwocie 2.529.253,13 zł, w 2023 roku w kwocie 3.804.344,22 zł, w 2024 roku w kwocie 4.695.569,60 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 wysokości 899.543,76 zł, w 2023 roku w wysokości 1.071.375,62 zł, w 2024 roku w wysokości 1.707.554,45 zł; nadwyżki bilansowe zostały rozdysponowane uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Zasady najmu lokali użytkowych zostały określone w statucie Spółdzielni oraz Regulaminie organizowania przetargów na najem lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży, uchwalonym przez Radę Nadzorczą. W latach 2022-2024 zawarto 15 umów najmu lokali użytkowych; umowy są precyzyjne, zawierają elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, określają obowiązki najemcy oraz należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni.

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

- na koniec 2024 roku kwota zadłużenia od lokali mieszkalnych wynosiła 1.087.683,65 zł – tj. 2,53% w skali roku; zadłużenie dotyczyło 1.635 lokali;
- na koniec 2024 roku kwota zadłużenia od lokali użytkowych wynosiła 230,61 zł – tj. 0,11% w skali roku; zadłużenie dotyczyło 1 lokalu;
- na koniec 2024 roku kwota zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych dzierżawy terenu, reklamy i garaży wynosiła 4.044,70 zł – tj. 1,31% w skali roku.

Poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych i użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia systematycznie analizuje skuteczność działań windykacyjnych, które mają na celu obniżenie zaległości. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zawarła łącznie 158 ugód o spłatę powstałych zobowiązań z tytułu opłat za używanie lokali oraz skierowała 150 wniosków pozwów do sądu. Spółdzielnia informowała użytkowników lokali mieszkalnych o możliwości i warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych; w latach 2022-2024 kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła łącznie 1.084.467,97 zł.

Dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

Spółdzielnia prowadzi książki obiektu budowlanego dla każdego budynku w zasobach; wpisy dokonywane są na bieżąco oraz zarejestrowano wszystkie protokoły kontroli okresowych i badań budynków. 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. W badanym okresie

były wykonywane okresowe przeglądy wymagane przepisami ustawy Prawo budowlane, tj.:

- kontrole sprawności technicznej budynków,
- kontrole instalacji gazowej,
- kontrole przewodów kominowych,
- kontrole instalacji elektrycznej i odgromowej,
- kontrole placów zabaw.

Wszystkie kontrole stanu technicznego budynków przeprowadzane były przez osoby legitymujące się stosownymi uprawnieniami budowlanymi.

Zgodnie z 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. Poniesione w latach 2022-2024 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 12.886.441,68 zł. stan funduszu na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosił 384.813,83 zł.

W okresie badanym Spółdzielnia zakończyła program dociepleń budynków mieszkalnych oraz spłaciła wszystkie pożyczki na termomodernizację.

Zasady zlecenia usług i robót remontowo-budowlanych wykonawcom zewnętrznym zostały szczegółowo określone w Regulaminie przetargów na roboty budowlano-remontowe, dostawy i usługi, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Zawarte z wykonawcami zewnętrznymi umowy zawierają przedmiotowo istotne warunki oraz należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom. Rachunkowość prowadzona jest zgodnie z ustawą o rachunkowości, sposób ewidencji księgowej określają zatwierdzone przez Zarząd zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych w Spółdzielni.

Lustracja potwierdza prawidłowość działań Spółdzielni w zakresie przeprowadzania inwentaryzacji zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami oraz stosownie do przepisów ustawy o rachunkowości.

Rada Nadzorcza działając w oparciu o postanowienia statutu Spółdzielni dokonała wyboru uprawnionych podmiotów zewnętrznych do badania sprawozdań finansowych. Sprawozdania zawierają:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans,
- rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

W opiniach i sprawozdaniach biegłych rewidentów, sprawozdania finansowe za lata 2022-2024 zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości i przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, były zgodne co do formy i treści z obowiązującymi

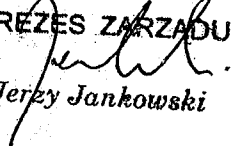
Spółdzielnię przepisami prawa oraz zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Sprawozdania zostały zatwierdzone uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Lustracja wykazała, że rozliczenie kosztów ogólnych w Spółdzielni Mieszkaniowej jest zgodne z uchwałami Rady Nadzorczej i rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności.

Ogólnie sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była bardzo dobra i umożliwia bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim w latach 2022-2024 prowadzona była prawidłowo, Związek nie formułuje wniosków polustracyjnych.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycji wymienionej w art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski