



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

Warszawa, dnia 23.02.2026

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

L.dz. 247 /2026



Spółdzielnia Mieszkaniowa

Lokatorsko-Własnościowa
w Szamotułach
ul. Łąkowa 9
64-500 Szamotuły

Zgodnie z umową z dnia 1 września 2025 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Szamotułach, w dniach od 29.09.2025r. do 30.01.2026r., została przeprowadzona przez Związek lustracja z działalności pełnej za okres od 01 stycznia 2022r. do 31 grudnia 2024r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- 1) Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni:
 - statut oraz wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
 - działalność organów statutowych Spółdzielni,
 - działalność służb etatowych:
 - struktura organizacyjna,
 - ochrona danych osobowych,
 - zatrudnienie oraz sprawy pracownicze,
 - funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia,
 - rozpatrywanie skarg i wniosków,
 - działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
- 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 i techniczny 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:
 - Podstawy normatywne gospodarki finansowej,
 - Efektywność gospodarki finansowej,

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz badania w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów, weryfikacji wewnętrznych unormowań oraz poprawności ich stosowania, a także wyjaśnień złożonych przez Zarząd oraz upoważnionych do tego pracowników Spółdzielni.

Ustaleniom tym w szczególności służyły:

- uregulowania wewnętrzne (statut, regulaminy, instrukcje i zarządzenia),
- dokumentacja pracy organów statutowych (protokoły, uchwały),
- dokumentacja członkowska (rejestry, akta członkowskie, akty notarialne),
- księgi wieczyste, akty notarialne,
- dokumentacja techniczna budynków,
- ewidencja finansowo-księgowo i sprawozdawczość w tym zakresie.

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

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego. Poprzednia lustracja została przeprowadzona w dniach od 26 .09 2022 r. do 25 .01.2023 r., a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni za okres od 01.1. 2019 r. do 31 .12.2021 r. Na podstawie ustaleń lustracji Związek, w piśmie z dnia 27 lutego 2023 roku stwierdził, że działalność Spółdzielni była prowadzona prawidłowo i nie sformułował wniosków polustracyjnych. Ocena ta została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu, które odbyło się w dniu 16 maja 2023 r.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut uchwalony w dniu 24.04.2018 r. uwzględniający wymogi ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, ze zmianami uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 10 czerwca 2024 roku.

W treści obowiązującego statutu nie stwierdzono sprzeczności z postanowieniami prawa spółdzielczego oraz innych obowiązujących w spółdzielczości mieszkaniowej ustaw.

Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulaminy te są kompletne, zostały uchwalone przez uprawnione organy i na bieżąco nowelizowane, stosownie do aktualnych rozwiązań prawnych.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia. Badanie lustracyjne nie wykazało nieprawidłowości w zakresie terminowości i sposobu zwołania tych zebrań. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnych Zgromadzeń Spółdzielnia powiadomiła członków zgodnie z postanowieniami statutu, a zakres tematyczny przedkładanych pod obrady uchwał nie wykraczał poza kompetencje tego organu. Zastrzeżeń nie budzi kompletność, sposób prowadzenia i przechowywania dokumentacji tych zebrań. Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach wynosiła: 4,2 %, w 2022 roku, 1,7 % w 2023 roku i 8,9 % w 2024 roku.

W 2022 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru nowego składu Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu. Na podstawie dokumentacji pracy Rady Nadzorczej stwierdzono, że:

- skład osobowy Rady Nadzorczej wyłoniony został w sposób prawidłowy i zmiany zostały ujawnione w KRS,
- częstotliwość zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej określona w Regulaminie została zachowana,
- rozpatrywane sprawy i podejmowane uchwały były zgodne z zakresem kompetencji określonych w ustawie Prawo spółdzielcze i statucie,
- dokumentacja Rady, w tym jej komisji, jest kompletna oraz spełnia wymogi regulaminowe,
- sposób wynagradzania członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach był zgodny z postępowaniami statutu i nie naruszał przepisów art. 8² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sprawozdania Rady Nadzorczej były corocznie zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd Spółdzielni, zgodnie z przedmiotem działania określonym dla tego organu, realizował zadania związane z kierowaniem i zarządzaniem Spółdzielnią. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych dotyczących obradowania, zakresu działania oraz dokumentowania posiedzeń. Podejmowane na posiedzeniach Zarządu uchwały i zaprotokołowane decyzje mieszczą się w katalogu spraw należących do ustawowych i statutowych kompetencji tego organu. Uchwał wykraczających poza zakres uprawnień nie stwierdzono.

Sprawozdania Zarządu były zatwierdzane przez coroczne Walne Zgromadzenie, które także udzielało absolutorium członkom tego organu.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała strukturę organizacyjną uchwaloną przez Radę Nadzorczą - przyjęta organizacja pracy oraz wynikający ze struktury organizacyjnej poziom zatrudnienia zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. Zasady organizacji pracy oraz wynagradzania pracowników stosowne regulaminy. Wynagrodzenie dla

członków Zarządu unormowane jest w Regulaminie wynagradzania członków Zarządu, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Zatrudnienie oraz fundusz płac były w badanym okresie limitowane wielkościami ujętymi w rocznych planach gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą i nie przekraczały wielkości przyjętych w planach.

Kompletność i sposób prowadzenia akt pracowniczych nie budzi zastrzeżeń. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółdzielnia tworzy zakładowy fundusz świadczeń socjalnych (ZFŚS). Zasady przeznaczania środków ZFŚS na poszczególne cele i rodzaje świadczeń oraz zasady i warunki korzystania przez osoby uprawnione określone zostały w stosownym regulaminie. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie prowadzenia dokumentacji dotyczącej wydatkowania środków tego funduszu.

W Spółdzielni obowiązują regulacje w zakresie ochrony danych osobowych dostosowane do obowiązujących wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.

W Spółdzielni nie funkcjonuje wyodrębnione stanowisko do spraw kontroli wewnętrznej. System kontroli gospodarczej i ochrony mienia oparty był także na kontroli sprawowanej przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli wynikającej z zakresu obowiązków organizacyjnych oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych. Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone, kontynuacja polis była zachowana.

W oparciu o postanowienia statutu Spółdzielni prowadziła w szerokim zakresie działalność kulturalno-oświatową. Program tej działalności i jej finansowanie był uwzględniany w planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia posiadała tytuły prawne do wszystkich gruntów będących w jej władaniu, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości. Uregulowany stan prawny gruntów umożliwił bieżącą realizację wniosków użytkowników lokali o przeniesienie własności lokali. Na koniec 2024 roku status odrębnej własności lokali posiadało 897 lokali mieszkalnych, co stanowiło 47,46% ogólnej liczby mieszkań. Ustalenia lustracji wskazują, że postępowanie Spółdzielni w tym zakresie było zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 2.088 członków. Spółdzielnia prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sprawy związane z przyjęciami w poczet członków, jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem procedur określonych ustawowo i statutowo. Nie stwierdzono również nieprawidłowości w sposobie ogłoszenia i przeprowadzenia przetargu na zbycie lokalu do którego wygasło spółdzielcze praw, jak również rozliczeń finansowych z tego tytułu z osobą uprawnioną.

W badanym okresie w Spółdzielni nie wystąpiły przypadki podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały, o której mowa w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określającej, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Nie miał też zastosowania przepis art. 26 ust. 1 tej ustawy, na podstawie którego z zasobów Spółdzielni zostały wyłączone nieruchomości mieszkaniowe.

Według stanu na dzień 31.12.2024 roku w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wchodziło 65 budynków mieszkalnych stanowiących 35 nieruchomości.

Selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych pod względem oceny stanu estetyczno-technicznego budynków oraz otaczającej je infrastruktury osiedlowej wykazał, że są utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowym – przeglądem objęto 10 nieruchomości, w Szamotułach oraz w Kazimierzu.

Dla wyodrębnionych nieruchomości Spółdzielnia prowadziła ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów ich eksploatacji i utrzymania. Realizowany był wymóg także wymóg art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określający, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody albo koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poszczególne lata ustalone zostały w rocznych planach gospodarczo – finansowych Spółdzielni, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą i stanowiły podstawę do ustalenia opłat za użytkowanie lokali w zasobach Spółdzielni.

W związku ze zmianami wysokości opłat stanowiących koszty zależne i niezależne od Spółdzielni, użytkownicy lokali byli powiadamiani zgodnie z wymogami określonymi w art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stawki opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w badanym okresie była zróżnicowana dla członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni.

Rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu dostaw mediów dokonywane były terminowo, zgodnie z obowiązującymi regulaminami.

We wszystkich latach badanego okresu wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamykały się nadwyżką przychodów nad poniesionymi kosztami, wynoszącą:

- w 2022 roku –182.562,54 zł,
- w 2023 roku –56.748,60 zł,
- w 2024 roku –22.587,92 zł.

Z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi i opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych, Spółdzielnia uzyskała wyniki finansowe netto (nadwyżki bilansowe) wynoszące:

- za 2022 rok – 39.950,34 zł,
- za 2023 rok – 65.051,83 zł,
- za 2024 rok – 76.853,25 zł.

O przeznaczeniu uzyskanych nadwyżek w poszczególnych latach decydowało Walne Zgromadzenie podejmując stosowne uchwały. Rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu mediów dokonywane były zgodnie zobowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym w zarządzaniu lokalami użytkowymi będącymi przedmiotem umowy najmu. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie doboru najemców, jak też zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych z nimi umowach.

Wskaźnik zadłużeń w opłatach za używanie lokali mieszkalnych stanowiący stosunek kwoty zadłużeń do rocznego wymiaru opłat wynosił na koniec 2022 roku 1,32% i wzrósł do 2,07% w 2024 roku. Kwotowo zadłużenia te wynosiły 216.190,97 zł. w 2022 roku, a w 2024 roku wyniosło 374.485,89 zł. Liczba lokali zalegających z opłatami wzrosła ze 177 do 251.

Wskaźnik zadłużeń w opłatach od lokali użytkowych wynosił w 2022 roku 4,14% ich rocznego wymiaru i wzrósł do 6,56% w 2024 roku. Kwotowo zadłużenia te wynosiły 37 494,93 zł., w 2022 roku, a w 2024 roku 71 860,57 zł. Liczba lokali zalegających z opłatami wzrosła z 53 do 67.

Spółdzielnia informowała osoby zalegające z opłatami za lokale mieszkalne o możliwości i warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych – łączna kwota dodatków przekazanych Spółdzielni w latach 2022-2024 wyniosła 1 242 201,52 zł. Z tytułu odszkodowania z tytułu niezapewnienia lokalu socjalnego Gmina przekazała Spółdzielni łączną kwotę 29 482,27 zł.

We wszystkich latach badanego okresu największy udział w ogólnej kwocie zadłużeń od lokali mieszkalnych stanowiły zaległości długoterminowe (powyżej 6 miesięcy), a od lokali użytkowych zaległości do 3 miesięcy.

Pomimo wzrostu zaległości w opłatach za używanie lokali, ich poziom był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych porównywalnej wielkości jednak struktura zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych (70% zaległości powyżej 3 miesięcy) wskazuje na konieczność dalszej intensyfikacji prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych w latach 1997-2019, które były przedmiotem oceny w ramach wcześniejszych lustracji.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Znajduje to odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego, które są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 6 395 716,86,45 zł, w tym:

- w 2022 roku 2 344 554,07 zł,
- w 2023 roku 2 035 249,84 zł,
- w 2024 roku 2 015 912,95 zł,

Zostały one sfinansowane środkami funduszu remontowego, tworzonego zgodnie z i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którego ewidencja prowadzona była odrębnie dla każdej nieruchomości.

Saldo funduszu remontowego ,stanowiącego różnicę pomiędzy saldami dodatnimi i ujemnymi nieruchomości, na koniec każdego roku było dodatnie – na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiło 800 330,71 zł.

Zrealizowane remonty w roku 2022, 2023, 2024 stanowiły odpowiednio 112,85% , 104,77% , 95% planu remontów.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były realizowane przez wykonawców wyłonionych w procedurach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą, jak również we własnym zakresie przez pracowników – konserwatorów Spółdzielni. W umowach na roboty remontowe interesy Spółdzielni były zabezpieczone poprzez postanowienia precyzyjnie określające przedmiot umowy, prawa i obowiązki stron, sposób ustalenia wynagrodzenia wykonawcy i warunki płatności, a także zapisy dotyczące odpowiedzialności finansowej wykonawcy z tytułu odstąpienia od umowy lub nieterminowe wykonanie robót. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości rozliczaniu i udokumentowaniu wykonanych remontów.

Prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni oparte zostało na zasadach określonych w normach wewnętrznych, które uwzględniają wymogi obowiązujących przepisów prawa. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o przyjęte formalnie przez Zarząd zasady (politykę) rachunkowości, zawierające Zakładowy Plan Kont dostosowany do ustawy o rachunkowości..

Sprawozdania finansowe są kompletne, sporządzone zostały z zachowaniem ustawowego terminu, przyjęte przez Radę Nadzorczą, zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie i terminowo złożone w KRS.

Spółdzielnia w 2022 roku zakończyła rozliczenia z bankiem PKO BP SA kredytów mieszkaniowych objętych pomocą państwa i nie posiada obciążeń z tego tytułu. W spłacie pozostawał kredyt zaciągnięty na budowę mieszkań w Banku Gospodarstwa Krajowego. Wysokość kredytu pozostała do spłaty na dzień 31.12.2024 roku wynosiła 210 635,60 zł. - spłatą kredytu obciążonych było 7 lokali mieszkalnych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie kształtowała się korzystnie. Spółdzielnia posiadała odpowiednią płynność finansową, umożliwiającą terminowe regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym, jak również wobec kontrahentów.

Wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat bankowych, przysporzyły Spółdzielni dodatkowych przychodów z tytułu odsetek w łącznej kwocie 89 571,14zł. Źródłem zasilenia gospodarki Spółdzielni były także odsetki za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni naliczone i wyegzekwowane w kwocie 53 856,79 zł.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie kształtowała się korzystnie, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Reasumując Związek stwierdza, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Szamotułach w latach 2022–2024 prowadzona była prawidłowo i nie formułuje wniosków polustracyjnych do realizacji przez organy Spółdzielni.

Zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wyniki lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski