



REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W RADOMIU

26-600 Radom ul. Czachowskiego 34 tel./fax 48 3623836 e-mail; rzrsm.radom@gmail.com

L.dz 49.../2025

Radom, dnia 06.11...2025r.

**RADA NADZORCZA I ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”
im. Jana Kochanowskiego**

**ul. Gębarzewska nr 15
26-600 Radom,**

Na podstawie umowy nr 15/2025 zawartej w dniu 25.09.2025 r. w dniach **od 30 września 2025 r. do 27 października 2025 r.** z przerwami, została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu, lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2024 r. stosownie do postanowień art. 91-93 oraz art. 240 znowelizowanej ustawy Prawo spółdzielcze.

Sporządzony w wyniku lustracji protokół stanowi dokument publiczny i zgodnie z postanowieniami art.93 par.2 ustawy Prawo spółdzielcze jest dokumentem jawnym dla członków Spółdzielni.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. **PODSTAWY PRAWNE I ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI**
- II. **STRUKTURA ORGANIZACYJNA SŁUŻB ETATOWYCH SPÓŁDZIELNI**
- III. **STAN PRAWNY GRUNTÓW**
- IV. **SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI**
- V. **REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI**
- VI. **GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**
- VII. **GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH**
- VIII. **DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO- KULTURALNA**
- IX. **GOSPODARKA FINANSOWA, RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE**
- X. **DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**

Z przeprowadzonej lustracji sporządzono protokół, który po uprzednim podpisaniu przez osobę sporządzającą oraz Zarząd, został w dwóch egzemplarzach pozostawiony w Spółdzielni celem wykorzystania zapisów tegoż protokołu w dalszych pracach Zarządu i Rady.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień i oświadczeń złożonych przez członków Zarządu i podległych pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,

- dokumenty finansowo – księgowo,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem po lustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Ustalenia zawarte w protokole pozwalają stwierdzić co następuje:

W oparciu o przeprowadzone badanie stwierdza się, że działania Spółdzielni w okresie objętym lustracją nakierowane były na poprawę komfortu zamieszkiwania członków oraz dbałość o stan zasobów mieszkaniowych i infrastrukturę techniczną. Poprzednia lustracja pełna obejmowała działalność Spółdzielni w latach 2017-2021. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z w/w lustracji Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu sformułował do realizacji 4 wnioski po lustracyjne. Dwa wnioski realizowane były na bieżąco. Wnioski w zakresie urealnienia opłat w podziale na nieruchomości wymagają realizacji.

1. W latach 2022-2024 podstawą działania Spółdzielni był znowelizowany Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Zmiany statutowe wystąpiły w każdym roku badanym. Statut i jego zmiany zostały prawidłowo ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Oprócz Statutu działalność Spółdzielni była porządkowana regulaminami i instrukcjami uchwalonymi przez odpowiednie organy Spółdzielni. Statut i regulaminy zawierały wszystkie najważniejsze postanowienia wynikające z ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wymagają dalszych aktualizacji i dostosowania do zapisów obowiązującego prawa i działalności Spółdzielni lub wycofania z obiegu.

Walne Zgromadzenie przyjmowało „Kierunki rozwoju Spółdzielni”, które sukcesywnie były realizowane. W przyszłości należy podejmować Uchwałę w sprawie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać; zgodne z art. 38 § 1 prawa spółdzielczego oraz § 100 Statutu Spółdzielni. Podjęcie takiej uchwały ma na celu ochronę członków przed nadmiernym zadłużaniem. Nadwyżka bilansowa była przeznaczana na cele określone w uchwałach Walnego Zgromadzenia. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad, tryb i sposób podejmowanych uchwał z wyłączeniem uchwały w sprawie wyboru Rady Nadzorczej, która została zaskarżona. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia były podpisane przez uprawnione osoby.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o zapisy Statutu i obowiązującego regulaminu do 18 listopada 2022 r. Dokumentacja z posiedzeń prowadzona była chronologicznie. Uchwały związane z obciążeniem finansowym członków posiadały uzasadnienie. Protokoły odzwierciedlały przebieg obrad. Komisje Rady Nadzorczej zajmowały się badaniem zagadnień zleconych przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza zgodnie z Prawem spółdzielczym pełniła funkcję kontrolną, która w przyszłości wymaga dopracowania w zakresie należytej staranności.

Dnia 19 listopada 2022 r. została wybrana Rada Nadzorcza na kadencję 2022-2024. Wybór Rady Nadzorczej został zaskarżony. Sąd wydał wyrok, w którym uchylił uchwałę Walnego Zgromadzenia z 19 listopada 2022 w sprawie wyboru Rady Nadzorczej w całości. Wyrok z klauzulą prawomocności został doręczony do Spółdzielni 7 marca 2025 r., który był podstawą wykreślenia organu z Krajowego Rejestru Sądowego. W związku z toczącym się przed sądem procesem o uchylenie Uchwały w sprawie wyboru Rady Nadzorczej, Zarząd nie posiadał możliwości prawnej zwołania Walnego Zgromadzenia w celu wyboru innej Rady Nadzorczej, ponieważ mogłoby dojść do sytuacji, że w Spółdzielni funkcjonowałyby dwie Rady Nadzorcze.

Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, skupiając się na sprawach wynikających z aktualnych potrzeb, realizując zadania statutowe i gospodarcze Spółdzielni. Wobec Spółdzielni nie toczy się postępowanie sądowe lub inne postępowanie zmierzające do zabezpieczenia, ustalenia, zasądzenia lub wyegzekwowania należności pieniężnych lub świadczenia niepieniężnego o wartości mogącej wpłynąć na stan sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

Majątek Spółdzielni był ubezpieczony w sposób, który nie w pełni zapewniał zrekompensovanie finansowe w razie nieprzewidzianych sytuacji losowych, zapewniał zabezpieczenie interesów Spółdzielni i jej Członków.

2. W badanym okresie, dostosowano strukturę organizacyjną do bieżących potrzeb Spółdzielni. Zatrudnienie kształtowało się w granicach między 24,70 a 24,5 etatu w roku 2024. Przy tej wielkości Spółdzielni i nałożonych na nią zadaniach i obligatoryjnych obowiązkach, powyższe zatrudnienie zabezpieczało interesy spółdzielni i jej członków.

Prowadzona przez Spółdzielnię polityka kadrowa zapewniała stałe podnoszenie kwalifikacji pracowników. Tematyka szkoleń dotyczyła spraw zarządzania nieruchomościami, w tym zagadnień bilansowych, przepisów podatkowych, płacowo- podatkowych, zasiłkowych, zmian z zakresu prawa pracy, energetycznego i innych.

W świetle zmieniających się interpretacji przepisów tematyka szkoleń, zapewniała prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni, dostosowane do aktualnych przepisów.

Sposób prowadzenia akt osobowych zatrudnionych pracowników był zgodny z obowiązującymi przepisami. Akta były właściwie archiwizowane i przechowywane. Zasady wynagradzania pracowników określone w regulaminach były terminowo realizowane.

Spółdzielnia zaktualizowała Politykę ochrony danych osobowych dostosowując ją do przepisów RODO. W okresie lustracji nie odnotowano incydentu naruszenia danych osobowych.

3. Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, z wyłączeniem bezumownego korzystania z działki nr 215/142 stanowiącej własność Gminy Miasta Radom, a zajętej przez Spółdzielnię w części, pod spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz część działki nr 137/12 stanowiącej użytkowanie wieczyste Spółdzielni zajętej w części pod infrastrukturę drogową stanowiącą własność Gminy Miasta Radom. Obecnie Spółdzielnia jest na etapie wzajemnej zamiany gruntu i uregulowania tytułu prawnego

Grunty będące w użytkowaniu wieczystym zabudowane na cele mieszkaniowe zostały prawidłowo przekształcone w prawo własności tych gruntów w latach ubiegłych.

W badanym okresie Spółdzielnia zbyła udział w prawie działek w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Nabycie gruntów nie wystąpiło. Na gruntach będących we władaniu spółdzielni występują uregulowane ustanowienia służebności, obecnie Spółdzielnia jest w trakcie ustanawiania służebności na działce 137/142 spowodowanej ustanowieniem drogi koniecznej.

4. Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawne prowadzenie i przechowywanie dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów. Przestrzegane były kompetencje organów Spółdzielni i terminy w zakresie przyjęć na członków oraz ich skreśleń. Teczki członkowskie wymagają dostosowania do wymogów RODO.
5. Organy Spółdzielni realizowały ustawę z dnia 15.12.2000 r. z późn. zmianami o spółdzielniach mieszkaniowych. Przygotowane uchwały określające przedmiot odrębnej własności umożliwiły zainteresowanym członkom ustanowienie odrębnej własności swoich lokali. Wnioski Spółdzielnia realizowała na bieżąco. Wskaźnik wyodrębnień ogółem na dzień 31.12.2024 r. wynosił 39,18 %. Zmiany były ujawnione prawidłowo w Księgach Wieczystych.

6. W Spółdzielni dla każdego obiektu z wyłączeniem garaży były założone odrębne książki obiektu budowlanego. Wpisy w książkach obiektu budowlanego były dokonywane przez upoważnione osoby. Przeglądy okresowe były wykonywane w odniesieniu do wymogów art. 62 Ustawy Prawo budowlane z zachowaniem terminów określonych ustawą. Zapisy w książce uwzględniały wytyczne Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie Książki Obiektu Budowlanego. Wykonawcy odnosili się do protokołu poprzedniej kontroli z niewielkimi wyjątkami. Spółdzielnia posiada udokumentowane indywidualne przeglądy mieszkań.

Gospodarka Spółdzielni była prowadzona w oparciu o roczne plany sporządzane na podstawie okresowych protokołów kontroli, wniosków Członków oraz potrzeb wynikających z bieżącej działalności. Stawki opłaty eksploatacyjnej oraz na fundusz remontowy były jednakowe dla wszystkich nieruchomości. W okresie lustracji stawki opłat były zmieniane i było to działanie uzasadnione. Jednakże nie zabezpieczały na niektórych nieruchomościach wydatków. Zawiadomienia o zmianie opłat następowały w formie pisemnej, z zachowaniem 14 dniowego terminu dla opłat niezależnych (art.4 ust.7¹u.sm) oraz 3 miesięcznego dla opłat zależnych.

Z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wskaźniki zadłużeń uległy zmniejszeniu pomimo wzrostu opłat. Na koniec 2024 wynosiły 4,97 % rocznego wymiaru opłat lokali. W przypadku lokali użytkowych wykazywały również tendencję spadkową i na 31.12.2024 r. wynosiły 3,69 %. Wskaźniki zadłużeń kształtowały się w granicy wskaźnika bezpiecznego.

Media rozliczano z użytkownikami lokali zgodnie z regulacjami wewnętrznymi. W Spółdzielni pomimo opomiarowania w podzielniki kosztów wszystkich mieszkań, część mieszkań była rozliczana ryczałtem w stosunku do m² powierzchni, choć z ustawy wynika, że tam, gdzie funkcjonowały podzielniki w dniu 24 grudnia 2021 r., zarządca nie przeprowadza analizy technicznej i ekonomicznej ich opłacalności, a tym samym materializuje się obowiązek rozliczania kosztów wyłącznie w formule podzielnikowej.

W tutejszej Spółdzielni działalność gospodarcza w okresie objętym lustracją dotyczyła wynajmu lokali użytkowych, dzierżaw terenów. Działalność gospodarcza jaką Spółdzielnia prowadziła miała na celu pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości, wydatków działalności społeczno - oświatowej i kulturalnej oraz rozwój Spółdzielni.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi był rozliczany zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia prowadziła prace remontowe i naprawcze w szerokim zakresie, działania te oceniane są pozytywnie. Prowadzone prace remontowe miały na celu utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, a dokonane modernizacje poprawiły komfort zamieszkiwania. Wykonawcy byli wyłaniani w drodze prowadzonych postępowań przetargowych w oparciu o obowiązujące w Spółdzielni regulaminy. Przetargi prowadzone były przez Komisje Przetargowe powoływane przez Zarząd. Wyłonieni Wykonawcy spełniali oczekiwania Spółdzielni zawarte w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.
8. Statut Spółdzielni zawierał prowadzenie działalności w zakresie społecznej, kulturalnej i oświatowej. Spółdzielnia wspierała mieszkańców i ich rodziny w rozwoju osobistym, edukacyjnym i kulturalnym, a także promowała zdrowy tryb życia. Obejmowała ona dofinansowanie imprez, zajęć i wydarzeń dla dzieci, młodzieży i seniorów.
9. W okresie objętym lustracją ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była w oparciu o Politykę Rachunkowości. Prowadzenie ksiąg rachunkowych uwzględniało zachowanie ciągłości. Wykorzystywane programy informatyczne do prowadzenia ksiąg rachunkowych były dostosowania do przepisów Ustawy o rachunkowości. Sporządzone sprawozdania finansowe, były każdorazowo

weryfikowane przez uprawniony podmiot wybrany prawidłowo przez Radę Nadzorczą w okresie jej funkcjonowania. Sprawozdania były bez zastrzeżeń. Sprawozdania te były złożone w uprawnionych instytucjach. Sytuację finansową i majątkową Spółdzielni charakteryzują wskaźniki ekonomiczne, wynikające z danych zawartych w bilansach, z których wynika, że nie występują zagrożenia dla płynności finansowej w najbliższym czasie.

Wynik finansowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego został zaprezentowany na zasadach ogólnych z uwzględnieniem art.17 ust.1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W Spółdzielni koszty ogólne rozliczało się zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą planami finansowymi. Na sytuację finansową wpłynęły wygenerowane wyniki w postaci nadwyżek bilansowych za każdy rok objęty lustracją.

O sposobie podziału osiągniętej nadwyżki bilansowej decydowało Walne Zgromadzenie.

10. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu po lustracyjnego należy stwierdzić, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym badaniem prowadzona była prawidłowo. Należy kontynuować działania mające na celu dokonania analizy wewnętrznych norm Statutowych i regulaminowych.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu celem usprawnienia pracy Spółdzielni formułuje następujące wnioski po lustracyjne z lustracji pełnej za lata 2022 – 2024 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego:

1. Dostosować wewnętrzne regulacje do obowiązujących przepisów oraz specyfiki Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego
2. Urealnić polisy ubezpieczeniowe majątku w wartości odtworzeniowej.
3. Przestrzegać zapisów art.13 oraz art.14 ustawy o własności lokali w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej, jakimi są między innymi urządzenia dźwigowe i obciążać kosztami ich eksploatacji wszystkich użytkowników lokali w częściach przypadających na ich lokale zgodnie z art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Ustalić odpis na fundusz remontowy garaży.
5. Zwrócić szczególną uwagę, aby wykonawcy przeglądów technicznych przestrzegali zapisy art.62 prawa budowlanego w pełnym zakresie.
6. Urealnić stawki opłat nieruchomości mających istotny niedobór środków finansowych.
7. Rozliczać koszty centralnego ogrzewania wyłącznie w formule podzielnikowej.

Zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 znowelizowanej Ustawy „Prawo Spółdzielcze”:

- Rada Nadzorcza zobowiązana jest przedstawić wnioski z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu;
- Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest corocznie przekazywać informację o realizacji wniosków po lustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację tj. Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu oraz Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni;
- Protokół lustracji jest dokumentem publiczno-prawnym. Zgodnie z art. 8¹ członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymać kopię protokołu lustracji i wniosków z niej wynikających. Koszty sporządzenia kopii pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wniosek o sporządzenie kopii winien być złożony na piśmie.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
Regionalnego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych

mgr inż. Marek Kraszewski