



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

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

Warszawa, dnia 03.06.2025 r.

L.dz. 873/2025

Spółdzielnia
Budownictwa Mieszkaniowego
w Wołominie
Al. Niepodległości 17
05-200 Wołomin

Zgodnie z umową zawartą w dniu 16 stycznia 2024 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie, w dniach od 18 sierpnia 2024 roku do 15 maja 2025 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2023 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja wniosków wynikających z poprzedniej lustracji,
2. Organizacja Spółdzielni:
 - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
4. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
5. 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 wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno – kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

6. 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.

7. Gospodarka finansowa:

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

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu 64 ustawy o rachunkowości, jak również rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonania remontów,
- dokumentacja i ewidencja finansowo – księgowa,
- pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Poprzednia lustracja Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie została przeprowadzona w dniach od 1 października 2020 r. do 28 lipca 2021 r. i obejmowała całość działania Spółdzielni w latach 2017-2019.

Sporządzona przez Związek ocena polustracyjna zawierająca sześć wniosków została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu Członków, które przyjęło wnioski do realizacji.

Z ustaleń lustracji wynika, że pomimo podejmowanych działań w zakresie realizacji wskazanych wniosków, nie zostały one zrealizowane w całości.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni normował statut dostosowany do obowiązujących przepisów Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Statut ten był przedmiotem oceny w ramach poprzedniej lustracji, a w badanym okresie nie ulegał zmianie.

SBM w Wołominie posiada regulaminy i instrukcje, których obowiązek uchwalenia wynika z delegacji statutowej. Funkcjonujące w latach 2020-2023 akty wewnętrzne o charakterze regulaminowym oraz zasady, w oparciu o które Spółdzielnia prowadziła swoją działalność zapewniały kompleksowe uregulowanie wszystkich obszarów działalności Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie w roku 2020, 2021 i 2022 roku nie zostało zwołane, co miało umocowanie w art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw.

W 2023 roku odbyły się dwa Walne Zgromadzenia, które obradowały w podziale na 4 części, zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej. Lustracja nie wniosła zastrzeżeń w zakresie terminowości i sposobu ich zwołania. O czasie, miejscu i porządku obrad Spółdzielnia powiadomiła członków zgodnie postanowieniami statutu, a zakres tematyczny przedkładanych pod obrady uchwał nie wykraczał poza kompetencje tego organu. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich udokumentowania. Dokumentacja tych zebrań jest kompletna i sporządzona w sposób zapewniający ocenę przebiegu obrad jak też formalną i merytoryczną ocenę podjętych uchwał.

W 2023 roku nastąpiła zmiana składu Rady Nadzorczej, wynikająca z upływu kadencji Rady wybranej w 2019 roku. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich dokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Spółdzielnia dokonała aktualizacji wpisów składu osobowego Rady Nadzorczej w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem kompetencji sprawowała nadzór i kontrolę nad gospodarką finansową Spółdzielni, eksploatacją zasobów mieszkaniowych, sprawami członkowskimi oraz zagadnieniami organizacyjnymi. Organizacja pracy Rady, częstotliwość posiedzeń i ich tematyka była zgodna z wymogami statutu i regulaminu, a podjęte uchwały dotyczyły spraw wynikających z kompetencji tego organu i zostały właściwie udokumentowane.

Członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach zgodnie z postanowieniami statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu wynikające z przejścia na emeryturę oraz z odwołania przez Radę Nadzorczą w związku z nieudzieleniem absolutorium przez Walne Zgromadzenie.

Z ustaleń lustracji wynika, że podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i Regulaminu Zarządu.

Struktura organizacyjna unormowana decyzją Rady Nadzorczej jest dostosowana do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego. Średnioroczna liczba zatrudnionych (w etatach) nie przekraczała limitów określonych przez Radę Nadzorczą. Akta pracownicze są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normował Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy i Regulamin Pracy; zasady wynagradzania członków Zarządu określały odrębne decyzje Rady Nadzorczej.

W strukturze organizacyjnej nie funkcjonuje stanowisko ds. kontroli wewnętrznej. W okresie objętym lustracją system kontroli oparto na mechanizmach kontroli zawartych w regulaminach i instrukcjach oraz na nadzorze sprawowanym przez członków zarządu, głównego księgowego i pracowników na stanowiskach kierowniczych oraz przez Radę Nadzorczą. Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone, kontynuacja polis została zachowana.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych. Spółdzielnia opracowała i wdrożyła politykę bezpieczeństwa, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń.

Spółdzielnia prowadzi rejestr skarg i wniosków. Kompetencje dotyczące rozpatrywania skarg i wniosków na pracowników należą do Zarządu, a rozpatrywanie skarg na Zarząd jest w kompetencjach Rady Nadzorczej. W okresie objętym lustracją nie odnotowano żadnej skargi w rejestrze.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany. Na koniec okresu objętego lustracją do 86,06% gruntów Spółdzielnia posiadała tytuł własności, a 13,94% gruntów było w wieczystym użytkowaniu. Znajduje to odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia zrzeszała 6.481 członków, w tym 469 członków oczekujących. Badanie w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały

poprawność działania Spółdzielni. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków oraz ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem terminów i procedur określonych w ustawie i statucie. Zastrzeżeń nie budzi również sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów. Z ustaleń lustracji wynika, że czynności związane z przyjęciem w poczet członków, jak również dotyczące ustania członkostwa były prowadzone z zachowaniem terminów i procedur określonych w statucie.

Dokumentacja członkowska oraz określone Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych rejestry są kompletne i prowadzone właściwie. W zakresie ustanawiania praw odrębnej własności lokali wolnych w sensie prawnym lustracja wykazała, że przetargi na ustanowienie tych praw zostały przeprowadzone prawidłowo, z zachowaniem procedur określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Przeprowadzony w ramach lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyłym stanie porządkowym.

Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, stawki opłat w poszczególnych osiedlach są zróżnicowane, jak też zróżnicowane były stawki opłat dla członków i osób niebędących członkami Spółdzielni.

We wszystkich latach badanego okresu działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamykała się niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów wynoszącym:

- w 2020 roku - 120 614,22 zł,
- w 2021 roku - 612 821,37 zł,
- w 2022 roku - 675 589,73 zł,
- w 2023 roku - 1 975 425,59 zł.

W pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki w wysokości netto:

- w 2020 roku - 909 429,91 zł,
- w 2021 roku - 738 032,03 zł,
- w 2022 roku - 1 192 515,61 zł,
- w 2023 roku - 1 305 779,69 zł.

Decyzje o rozdysponowaniu tych nadwyżek podejmowało Walne Zgromadzenie.

Zasady rozliczania zaliczek na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, jak również kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody zostały unormowane w stosownych regulaminach, a sposób dokonanych w

postanowieniami tych norm. Zastrzeżenia budzi jednak rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania – były one rozliczane w budynkach, w których wystąpiła nadwyżka wpłat nad poniesionymi kosztami, natomiast w przypadku wystąpienia niedoboru użytkownicy nie byli obciążani różnicą. W 2023 roku nieprawidłowości te nie wystąpiły - Spółdzielnia dokonała rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zarówno nadwyżki, jak też niedoborów wpłat w stosunku do poniesionych kosztów.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wynosiły według stanu na koniec:

2020 r. – 2 921 731,78 zł, co stanowiło 8,53% rocznego wymiaru opłat,
 2021 r. – 2 782 113,31 zł, co stanowiło 7,96% rocznego wymiaru opłat,
 2022 r. – 3 083 693,41 zł, co stanowiło 7,81% rocznego wymiaru opłat,
 2023 r. – 2 685 798,78 zł, co stanowiło 5,64% rocznego wymiaru opłat.

W odniesieniu do lokali użytkowych wskaźnik zadłużeń w opłatach wynosił odpowiednio: na 31.12.2020 roku – 4,94%, na 31.12.2021 roku – 5,29%, na 31.12.2022 roku – 7,27 %, a na 31.12.2023 roku – 4,43 % rocznego wymiaru opłat.

Występujący na koniec 2023 roku poziom zadłużenia w opłatach za używanie lokali jest wprawdzie niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, jednak niepokojąco wysoki udział zaległości powyżej trzech miesięcy w ogólnej kwocie zadłużeń w opłatach od lokali mieszkalnych wskazuje na konieczność intensyfikacji prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki lokalami użytkowymi.

Na podstawie dokonanej analizy treści zawartych umów o świadczenie usług komunalnych stwierdza się, że interesy Spółdzielni zostały w nich zabezpieczone. We wszystkich umowach określono precyzyjnie przedmiot i zakres świadczonych usług, obowiązki i uprawnienia obu stron, wysokość stawek opłat za usługi, tryb rozliczeń finansowych oraz stosowanie bonifikat lub kar za nieterminowe bądź źle świadczone usługi.

W okresie objętym lustracją przeprowadzane były wymagane przepisami roczne przeglądy stanu technicznego budynków, jednak nie wszystkie przeglądy wykonywane były terminowo. W 2023 roku Spółdzielnia przeprowadziła wymagane przepisami przeglądy pięcioletnie. Kompletność i sposób prowadzenia księzek obiektu budowlanego nie budzi zastrzeżeń.

Poniesione w badanym okresie nakłady na remonty zasobów mieszkaniowych wyniosły:

- 2020 rok – 4 551 802,60 zł,
- 2021 rok – 4 002 018,39 zł,
- 2022 rok – 4 769 202,61 zł,
- 2023 rok – 5 564 334,72 zł.

Nakłady te, poza 2020 rokiem, nie przekroczyły 53% potrzeb remontowych ujawnionych w toku przeglądów budynków.

Zrealizowane remonty były finansowane środkami funduszu remontowego, który Spółdzielnia tworzy zgodnie postanowieniami z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Akumulacja środków funduszu remontowego była jednak niewystarczająca na pokrycie kosztów zrealizowanych prac. Na koniec każdego roku badanego okresu saldo tego funduszu było ujemne:

- 2020 rok – (-) 9 580 990,86 zł,
- 2021 rok – (-) 8 326 144,85 zł,
- 2022 rok – (-) 7 470 287,77 zł,
- 2023 rok – (-) 6 304 121,52 zł.

Tryb wyboru wykonawców robót remontowych w SBM w Wołominie jest unormowany w „Regulaminie zlecania dostaw, robót i usług w SMB w Wołominie”, zatwierdzonym uchwałą nr 180/R/10 Rady Nadzorczej z dnia 10 maja 2010 roku. Regulamin określa tryb w jakim ma być wyłoniony wykonawca, zasady przeprowadzania postępowania i skład komisji przetargowej. Zarząd uprawniony jest zlecać roboty i usługi w trybie zamówienia z wolnej ręki w przypadku konieczności pilnego wykonania robót awaryjnych oraz robót, których wartość nie przekracza kwoty 50 000 PLN (bez podatku VAT). Z ustaleń lustracji wynika, że przy wyborze wykonawców robót remontowych wymogi regulaminu były przestrzegane.

Umowy zawarte z wykonawcami zapewniały należyłą ochronę interesów Spółdzielni poprzez postanowienia określające m.in. kary za złą jakość lub nieterminowe wykonanie prac oraz warunków gwarancyjnych robót. Zastrzeżeń nie budzi także realizacja tych umów, sposób dokumentowania, rozliczania i nadzorowania robót.

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 zasady (politykę) rachunkowości, które odpowiadają wymogom określonym w ustawie o rachunkowości. Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata badanego okresu zostały sporządzone terminowo, zbadane przez biegłych rewidentów, którzy potwierdzili poprawność ich sporządzenia i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w 2023 roku i złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w rozliczeniach finansowych związanych z przeniesieniem praw do lokali w odrębną własność oraz w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwia bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe na terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu odsetek w łącznej kwocie 403 376,11 zł. Źródłem zasilania gospodarki Spółdzielni były także odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, wyegzekwowane w łącznej kwocie 557 093,84 zł.

W badaniu lustracyjnym uwzględniono sprawę zgłoszoną przez członka Spółdzielni dotyczącą gospodarowania funduszem remontowym w odniesieniu do budynku przy ul. Prądyńskiego 20. Ustalenia w tej sprawie przedstawiono w wyodrębnionej części protokołu, na stronach 130-133. Nieprawidłowości działań Spółdzielni nie stwierdzono.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego, pożądanym byłoby, aby organa statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Zintensyfikować prowadzone działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali mieszkalnych.
2. Przestrzegać częstotliwości przeprowadzania rocznych przeglądów stanu technicznego sprawności elementów budynków, zgodnie z wymogami art. 62 ustawy Prawo budowlane i przeglądów 5-letnich.
3. Rozważyć zaktualizowanie stawek opłat za lokale do wysokości zapewniającej pełne sfinansowanie ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i zniwelowanie ujemnego salda wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
4. Rozważyć zaktualizowanie stawek odpisu na fundusz remontowy do wysokości zapewniającej pełne sfinansowanie realizowanych remontów zasobów i zniwelowanie ujemnego salda funduszu remontowego.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

HCz/91/2025