



Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
z siedzibą w Toruniu
87-100 TORUŃ ul. Kościuszki 41/47 lok. 14
tel/fax (056) 661-41-79
NIP 956-00-09-656 KRS 0000202589
e-mail: rzrsm.torun@op.pl

ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
Z SIEDZIBĄ W TORUNIU

87-100 Toruń, ul. Kościuszki 41/47 lok. 14
0000202589, REGON 870271099
NIP 956-00-09-656, tel./fax 56-66-141-79

Toruń, dnia 30.10.2025 r.

L.dz. 194/2025

~~Rada Nadzorcza~~
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„INFORMATYK”
ul. Stefana Żeromskiego 7
50 – 321 WROCŁAW

Zgodnie z umową nr 10/L/2025 zawartą, w dnia 12 lutego 2025 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu a **Spółdzielnią Mieszkaniową „INFORMATYK” we Wrocławiu, w dniach od 18 września 2025 roku do 10 października 2025 roku** została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna całokształtu działalności Spółdzielni **za okres od 01 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku.**

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni (statut oraz wewnętrzny system normatywny, dokumentacja związana z prowadzoną działalnością organów samorządowych Spółdzielni, struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni),
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni, budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania,
3. Zagadnienia członkowsko - mieszkaniowe i dyspozycja lokalami,
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia, koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat, terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, treść umów o usługi komunalne i ich realizacja),
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych (nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, akumulacja środków finansowych na remonty, tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja),

6. Gospodarka finansowa (stan funduszy, stan wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni, terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni, dochodzenie należności Spółdzielni i rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów).

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88 a ustawy Prawo spółdzielcze oraz w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, weryfikacji rozliczeń podatkowych, jak również rozliczeń kosztorysowych wykonywanych robót remontowych.

Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień, wyników przeglądu zasobów mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej oraz informacji sporządzonych przez członków Zarządu i pracowników Spółdzielni w zakresie badanych zagadnień, które były związane z ich zakresem czynności.

Ustaleniom lustracji Spółdzielni służyły w szczególności:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja pracy z działalności organów samorządowych Spółdzielni(protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja terenowo – prawna
- dokumentacja członkowska (rejestry, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowo - budowlanych,
- dokumentacja ewidencji finansowo - księgowej,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym wystąpieniem polustracyjnym stanowią integralną całość.

Protokół lustracji Spółdzielni został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

W oparciu o przeprowadzone badania lustracyjne lustrator stwierdza, że działania Spółdzielni w okresie objętym lustracją nakierowane były na poprawę komfortu zamieszkiwania członków Spółdzielni i weryfikację regulacji norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym na poszczególnych odcinkach działalności Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Informatyk” we Wrocławiu przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie częstotliwości i terminów poddawania się badaniom lustracyjnym. Ostatnia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu w dniach od 15.11.2022 roku

do 16.12.2022 r. i obejmowała całokształt działalności Spółdzielni za okres od dnia 01 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2021 r.

Przekazane do Spółdzielni przez Zarząd Związku w dniu 19.12.2022 r. ustalenia w zakresie lustracji ustawowej pełnej wykazały, że organy statutowe Spółdzielni działały w sposób poprawny, a realizacja ich zadań była zgodna z celami działalności Spółdzielni.

W oparciu o ustalenia lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu zgodnie z umową nr 15/L/2022 zawartą w dniu 6 października 2022 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu przeprowadził lustrację pełną całokształtu działalności Spółdzielni, w syntezie ustaleń lustracji z dnia 19.12.2022 r. L.dz. 302/2022 zalecił organom samorządowym Spółdzielni, aby rozważyły podjęcie następujących działań :

1. Przestrzegać przepisów art. 93 § 1b ustawy Prawa spółdzielczego nakładających na Zarząd Spółdzielni konieczność corocznego przekazywania Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni i Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Wnioski i zalecenia oraz wyniki z przekazanej syntezy polustracyjnej przyjmować stosowną uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków zgodnie z art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawa spółdzielczego.
3. Kontynuować działania w zakresie windykacji należności Spółdzielni w celu maksymalnego zmniejszenia zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Jak wynika z ustaleń zawartych w protokole na posiedzeniu Rady Nadzorczej członkowie Rady zapoznali się z informacją dotyczącą działalności Spółdzielni przesłaną organom statutowym i zarekomendowali do przedstawienia jej na Walnym Zgromadzeniu.

Działając na podstawie § 26 pkt. 5 statutu, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu, po zapoznaniu się z ustaleniami zawartymi w protokole lustracji działalności Spółdzielni przeprowadzonej w dniach od 15.11.2022 r. do 16.12.2022 r. uchwałą nr 6/2023 z dnia 20.04.2023 roku, przyjęło ustalenia i wnioski polustracyjne, a tym samym zobowiązało Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni do ich wykonania.

Lustrujący stwierdza, że proponowane wnioski wykazane w liście polustracyjnym zostały zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze przedstawiane przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu Członków i przyjęte do jej realizacji i w pełni zrealizowane.

W okresie badanym Spółdzielnia zgodnie z art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze, terminowo uiszczala należne składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia występowała z wnioskami o zmianę danych podmiotu, a także o zmianę wpisu w Rejestrze Przedsiębiorców KRS, co wynikało ze zmian w organach

statutowych Spółdzielni oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów w aktach rejestrowych składane wyłącznie drogą elektroniczną za pośrednictwem Portalu Rejestrów Sądowych.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut uchwalony i przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 1/2022 odbytego w dniach 12.12.2022 roku. Zmiany te zostały zarejestrowane przez Sąd i wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o numerze KRS:0000174000. Wprowadzone do statutu zmiany uwzględniały postanowienia ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Ustalenia statutu spełniały wymagania zawarte w art. 5 ustawy Prawo spółdzielcze, a także normowały funkcjonowanie Spółdzielni i prowadzenie jej działalności.

Prowadzona przez Spółdzielnię działalność poza zasadniczymi regulacjami określonymi statutem doprecyzowana jest wewnętrznymi unormowaniami prawnymi w postaci regulaminów bądź zasad uchwalonych z delegacji statutowej przez właściwe organy samorządowe, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulacje te zawierają podstawowe zagadnienia normujące zasady prawne przy realizacji jej zadań statutowych i gospodarczych, oraz uchwalone przez uprawnione organy i nie pozostają w sprzeczności ze statutem i obowiązującymi przepisami.

W okresie objętym lustracją funkcjonowały wszystkie organy zarządzające i nadzorujące Spółdzielnię wymienione w jej statucie. Zebrania Walnych Zgromadzeń Członków za lata 2022, 2023 i 2024 rok odbyły się w terminie i w sposób określony w statucie oraz innych ustawach. Walne Zgromadzenia Członków miały charakter zebrań sprawozdawczych. Przygotowanie, procedurę zwoływania obrad Walnych Zgromadzeń, ich przebiegu i dokumentacji z tym związanej uznano za prawidłową, a podejmowane uchwały nie wykraczały poza ustawowe i statutowe kompetencje tego organu. Porządek obrad podany w zawiadomieniach uwzględniał wszystkie sprawy ustawowo zastrzeżone do wyłącznej kompetencji tego organu i w pełni wyczerpał dyspozycje ustawowe w tym zakresie. Podejmowane uchwały dotyczyły spraw objętych porządkiem obrad, a każda uchwała zawierała numer, datę, podstawę prawną, treść oraz wyniki głosowania. Ustalenia lustracji w zakresie prawidłowości funkcjonowania i wypełniania zadań organów statutowych Spółdzielni wskazują na prawidłowe wykonywanie swych funkcji w ramach przewidzianych statutem kompetencji. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu oraz sposób ich dokumentowania i archiwizowania. Dokumentacja przebiegu obrad tych organów jest kompletna i właściwie udokumentowana.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu Spółdzielni. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej, a podjęte uchwały dotyczyły spraw znajdujących się w kompetencjach Rady. Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej były zwoływane z wymaganym siedmiodniowym powiadamianiem jej członków. Posiedzenia Rady Nadzorczej posiadały wymagane quorum i zdolność do podejmowania uchwał. Przebieg obrad Rady Nadzorczej każdorazowo był protokołowany, tematy tam poruszane stanowiły uzupełnienie do obrazu całości prac Rady a protokoły z obrad oraz uchwały są do wglądu w siedzibie Spółdzielni. W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli także zaproszeni członkowie Zarządu Spółdzielni, Z dokumentacji pracy Rady Nadzorczej wynika, że zakres zainteresowań działalnością Spółdzielni, zgłaszane uwagi i podejmowane decyzje wskazują na realizację statutowych funkcji nadzorczo - kontrolnych. Rada Nadzorcza cyklicznie dokonywała analizy wyników gospodarczych Spółdzielni, co było także oceną pracy członków Zarządu.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza pracowała w 7 osobowym a następnie w 5 osobowym składzie wybranym w wyniku tajnego głosowania przez Walne Zgromadzenie zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 26 pkt.13 obowiązującego statutu na poszczególne kadencje wybranych osób spośród nieograniczonej liczby członków. Wybory zostały przeprowadzone zgodnie z postanowieniami statutu a skład osobowy Rady został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej przeprowadzone w okresie lustracji, wynikały z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu.

Z tytułu udziału w posiedzeniach organów samorządowych, ich członkowie pobierali wynagrodzenie określone postanowieniami statutu w sposób spełniający wymogi art. 8² ust.1 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali wynagrodzenia za udział w posiedzeniu, w wysokości uzależnionej od pełnionej funkcji w Radzie i ilości posiedzeń organu. Z dokumentacji pracy Rady wynika, że w badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni w zakresie statutowo określonych uprawnień tego organu. Także pod względem formalnym i prawnym (sposób zwoływania posiedzeń, częstotliwość posiedzeń, opracowywanie i realizacja planów pracy) nie były naruszone wymogami określonymi normami wewnętrznymi Spółdzielni. Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej obejmująca protokoły z posiedzeń, podjęte uchwały oraz materiały dotyczące omawianych spraw jest kompletna i prawidłowo prowadzona.

Zgodnie z postanowieniami § 48 statutu Zarząd Spółdzielni kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. W lustrowanym okresie Zarząd Spółdzielni pracował w składzie dwuosobowym i realizował statutowe obowiązki wynikające z planów gospodarczych uchwalonych przez organy Spółdzielni i aktualną sytuację finansową Spółdzielni. Bieżącą działalnością

Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy kieruje Prezes Zarządu jako kierownik jednostki w pojęciu kodeksu pracy. Zarząd jako organ uprawniony do reprezentowania Spółdzielni wpisany jest do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu Spółdzielni, obradowania oraz podejmowania uchwał nie był określony w statucie i regulaminie Zarządu Spółdzielni, a posiedzenia odbywały się w miarę potrzeb Spółdzielni. Z ustaleń lustracji dotyczących działalności Zarządu wynika, że Zarząd sprawował swoje funkcje w ramach statutu i regulaminu działalności tego organu. Zgodnie z art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2024 r. poz.593 ze zm.) do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy m.in. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu oraz **podejmowanie uchwał w sprawie udzielenie absolutorium członkom Zarządu**. W Spółdzielni za poszczególne lata objęte lustracją sporządzane były sprawozdania Komisji Skrutacyjno – Wnioskowej Walnego Zgromadzenia mówiące o przeprowadzonych głosowaniach w formie tajnego głosowania w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu. Komisja może sporządzić dokumenty do weryfikacji, ale ostateczną decyzję podejmuje Walne Zgromadzenie w formie uchwały o udzielenie absolutorium, oznaczające aprobatę i formę akceptacji sposobu sprawowania funkcji i działań podejmowanych przez członka w danym roku obrotowym z podaniem oddanych głosów za i przeciw uchwale. Praca Zarządu Spółdzielni została pozytywnie oceniona przez Członków Walnego Zgromadzenia, które corocznie udzielały absolutorium (imiennie) jego członkom (bez wymaganej uchwały) i zatwierdzały sprawozdania z działalności tego organu. Udzielenie absolutorium członkom zarządu Spółdzielni mieszkaniowej reguluje art. 49 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy udzielenie absolutorium członkom Zarządu w drodze, podejmowanej uchwały przez członków Spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia.

Dokumentacja pracownicza jest kompletna, listy obecności i kartoteki urlopowe prowadzone są na bieżąco, Spółdzielnia posiada również regulaminy wymagane przez ustawę Kodeks Pracy. Akta osobowe pracowników prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami, są właściwie archiwizowane i przechowywane, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy, których postanowienia były przestrzegane i dostosowane do Kodeksu Pracy. W całym okresie objętym lustracją wypłacone wynagrodzenia pracowników nie przekroczyły wielkości planowanych. Sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej (Dz.U. Nr 115 poz. 971 z dnia 10.07.2009 r.) w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji związanej ze stosunkiem pracy oraz prowadzeniem akt osobowych. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest w sposób tworzący uporządkowany zbiór dokumentów w oparciu o obowiązujące przepisy. Decyzje dotyczące wynagrodzeń i innych świadczeń członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej podejmuje każdorazowo Rada Nadzorcza.

Spółdzielnia posiada zatwierdzoną Politykę bezpieczeństwa wraz z Instrukcją zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie danych osobowych mającą na celu zapewnienie każdemu członkowi Spółdzielni i jej pracownikowi ochronę praw do prywatności, w tym w szczególności do własnej i skutecznej ochrony danych osobowych.

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej. Czynności te są realizowane przez członków Zarządu i 1 pracownika w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo - kontrolnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko - mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry w tym również wymagany art. 17⁶ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których założono oddzielne księgi wieczyste, a sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej nie budzi zastrzeżeń. Prowadzone badania spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały poprawność działania w tym zakresie. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków , jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem procedur określonych ustawowo. Na koniec 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała ogółem 207 członków.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości. Umożliwiło to bieżącą realizację przez Zarząd Spółdzielni postanowień ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Według stanu na dzień 31.12.2024 r. status odrębnej własności lokalu posiadało 42 właścicieli lokali mieszkalnych co stanowiło 29,17% ogólnej liczby lokali mieszkalnych. Dokumentacja stanu ruchu członków Spółdzielni prowadzona jest w sposób kompletny, bieżący i przejrzysty. Wszelkie zmiany w stanie liczbowym członków i przysługujących im uprawnień do lokali są należycie dokumentowane i ewidencjonowane.

Struktura organizacyjna Spółdzielni i zasady funkcjonowania biura Zarządu w okresie objętym lustracją formalnie nie uległy żadnym zmianom. W poszczególnych latach objętych lustracją średnioroczne zatrudnienie ogółem stanowiło 2 etaty i rozmiar zadań do realizacji przez służby pracownicze pozostał bez zmian. Wysokość średniorocznych wynagrodzeń pracowniczych miesięcznie brutto miała charakter stabilny, zwiększona była o wskaźniki inflacji niższe niż inflacja średnioroczna.

Z ustaleń lustracji wynika, że:

1. W latach 2022-2024 gospodarka Spółdzielni była prowadzona w oparciu o roczne plany gospodarczo-finansowe na podstawie protokołów kontroli okresowych, uchwalanych przez Radę Nadzorczą, wniosków członków oraz potrzeb wynikających z bieżącej działalności.
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi były ewidencjonowane i rozliczane

odrębnie dla każdej nieruchomości, co spełnia wymogi art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Realizowana była także zasada wynikająca z art. 6 ust. 1 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali, zależnych i niezależnych od Spółdzielni, użytkownicy lokali byli powiadamiani w terminach określonych w art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki finansowe za poszczególne lata badanego okresu na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w analizowanym okresie były dodatnie i kształtowały się następująco:

- za rok 2022 roku (+) wyniosły - 152.064,79 zł
- za rok 2023 roku (+) wyniosły - 71.373,09 zł
- za rok 2024 roku (+) wyniosły - 86.051,43 zł.

Opłaty za użytkowanie lokali zapewniały sfinansowania poniesionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i po uwzględnieniu pożytków z nieruchomości wspólnej poszczególnych nieruchomości wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi były również dodatnie.

W zakresie działalności gospodarczej Spółdzielnia w badanym okresie uzyskała wyniki finansowe netto pomniejszone o podatek dochodowy, które zostały prawidłowo ustalone na podstawie zdarzeń gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych jako nadwyżki bilansowe wynoszące:

- za 2022 roku – (+) 73.858,14 zł,
- za 2023 roku – (+) 98.283,81 zł,
- za 2024 roku – (+) 106.752,44 zł

Nadwyżki te zostały podzielone stosownymi uchwałami podjętymi na Walnych Zgromadzeniach członków (zysk netto) i rozliczone w księgach rachunkowych.

Według stanu na koniec każdego roku badanego okresu zaległości w opłatach eksploatacyjnych za używanie **lokalu mieszkalnego** ogółem dla całej Spółdzielni przedstawiały się następująco:

- w 2022 r. 32.035,36 zł, co stanowiło 2,74 % rocznego wymiaru opłat,
- w 2023 r. 34.616,48 zł, co stanowiło 2,24 % rocznego wymiaru opłat,
- w 2024 r. 22.955,98 zł, co stanowiło 1,47 % rocznego wymiaru opłat.

Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych określający stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat ulegał zmniejszeniu z 2,74 % w 2022 roku do 1,47 % w 2024 roku, co oznaczało poprawę sytuacji finansowej Spółdzielni i wzrost wiarygodności i atrakcyjności Spółdzielni w oczach członków Spółdzielni i banków .

Według stanu na koniec każdego roku badanego okresu zaległości w opłatach eksploatacyjnych

za używanie lokali użytkowych, ogółem dla całej Spółdzielni przedstawiały się następująco:

- w 2022 r. 6.137,92 zł, co stanowiło 3,10 % rocznego wymiaru opłat,
- w 2023 r. 6.433,02 zł, co stanowiło 2,70 % rocznego wymiaru opłat,
- w 2024 r. 6.722,23zł, co stanowiło 2,56 % rocznego wymiaru opłat.

Wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych określających stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat ulegał zmniejszeniu z 3,10 % w 2022 roku do 2,56 % w 2024 roku.

Z ustaleń lustracji wynika, że system windykacyjny należności prowadzony przez służby etatowe Spółdzielni jest prawidłowy i zgodny z przepisami prawa. Wskaźniki zadłużenia w odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych kształtowały się na poziomie niższym od przeciętnych wskaźników osiąganych przez spółdzielnie mieszkaniowe podobnej wielkości. Działania prowadzone przez służby Spółdzielni świadczą o prawidłowej realizacji działań w obszarze windykacji należności. Poziom zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych nie stanowi zagrożenia działalności lub utraty płynności finansowej Spółdzielni.

W badanym okresie Spółdzielnia korzystała z usług komunalnych związanych z eksploatacją zasobów na podstawie umów zawartych z dostawcami usług i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, a umowy te w pełni zapewniały ochronę jej interesów, jak również określały obowiązki stron w zakresie realizacji umów. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi i wydzierżawianiu wolnych terenów, a w zawartych umowach najmu interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone. Umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych i serwisowych, również zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

We wszystkich latach badanego okresu w wyniku analizy wybranych metodą losową ksiąg obiektów budowlanych stwierdzono, że Spółdzielnia przeprowadzała przeglądy stanu technicznego zasobów i instalacji wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane. Dla wszystkich budynków założone zostały książki obiektów budowlanych, które prowadzone są zgodnie z wymogami określonymi w aktualnie obowiązujących przepisach. W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo – finansowych planów remontów. Przeprowadzane zostały także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, określone w art. 62 Prawa budowlanego, a wyniki tych przeglądów odnotowano w książkach obiektu budowlanego, które są prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, a odpisy i inne zwiększenia na ten fundusz ogółem za lata objęte okresem lustracji wyniosły ogółem **1.022.983,46zł** i służyły do pokrywania wydatków obciążających koszty

gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja wpływów i wydatków środków funduszu remontowego uwzględnia wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych prowadząc odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości. Za lata 2022 – 2024 poniesione przez Spółdzielnię nakłady na realizację i zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości na roboty remontowe, finansowane środkami z funduszu remontowego oraz częściowo kredytem bankowym wyniosły ogółem **1.299.679,99 zł**. W poszczególnych latach badanego okresu poniesione nakłady wyniosły odpowiednio:

- w 2022 roku - 286.493,19 zł,
- w 2023 roku - 914.927,02 zł,
- w 2024 roku - 98.259,78 zł

Na koniec 2024 roku stan funduszu remontowego z uwzględnieniem stanu na 01.01.2022 r. wykazywał saldo dodatnie w wysokości (+) **477.493,77 zł**.

W badanym okresie roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były zrealizowane przez wykonawców obcych wyłanianych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Sposób zabezpieczenia interesów Spółdzielni w umowach o roboty remontowe nie budzi zastrzeżeń. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie sprawowania nadzoru inwestorskiego przy egzekwowaniu określonych w umowach obowiązków wykonawców oraz dokumentowaniu i rozliczaniu wykonanych robót remontowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w dokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielcę operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości. Ewidencja księgowa Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości, dostosowane do wymogów ustawy o rachunkowości oraz zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady polityki rachunkowości. Sprawozdania finansowe za lata objęte lustracją nie podlegały obligatoryjnemu badaniu, w myśl art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, weryfikacji rocznych sprawozdań finansowych dokonywała Rada Nadzorcza. Sprawozdania finansowe sporządzone zostały we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, były zgodne z wpływającymi na ich treść przepisami prawa i postanowieniami. Sprawozdania finansowe za lata 2022-2024 zostały sporządzone terminowo i uwzględniały zachowanie ciągłości. Spółdzielnia terminowo sporządzała deklaracje rozliczeniowe, a jej ogólna sytuacja finansowa w badanym okresie kształtowała się korzystnie, co pozwalało i umożliwiało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług a także pozostałych zobowiązań wynikających z obrotu gospodarczego.

Na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na

rachunkach bankowych w wysokości 1.099.706,52 zł. Dodatkowe przychody z tytułu naliczonych odsetek za nieterminowe regulowanie należności czynszowych, które stanowiły dodatkowe źródło finansowania działalności Spółdzielni wyniosły ogółem 4.389,07zł. Analiza wężłowych wskaźników ekonomicznych charakteryzujących sytuację finansową Spółdzielni w latach 2022-2024 wskazuje na fakt, że kształtują się one na poziomie optymalnym lub powyżej, co świadczy o dobrej kondycji finansowej Spółdzielni, prawidłowym obiegu pieniądza oraz dyscyplinie finansowej.

W trakcie przeprowadzenia lustracji nie stwierdzono braku legalności w stosunku do prawa obowiązującego Spółdzielnię przy podejmowaniu uchwał i decyzji przez organy Spółdzielni. Spółdzielnia w swoich działaniach kieruje się zasadami gospodarności w dysponowaniu środkami finansowymi na zasadach rachunku ekonomicznego. Działania organów zapewniają dbałość o majątek członków Spółdzielni. Należy podkreślić również dbałość Spółdzielni o właściwe zabezpieczenie i stan posiadanych zasobów mieszkaniowych. Prowadzona działalność gospodarcza pozwala na stabilizację ekonomiczno - finansową Spółdzielni. Zasady rzetelności zostały zachowane.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz ocenie niniejszego wystąpienia polustracyjnego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym we wszystkich jej aspektach prowadzona była prawidłowo i poza koniecznością podejmowania decyzji o udzielenie absolutorium członkom Zarządu w formie uchwał, które jest obligatoryjnym punktem porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, Związek nie formułuje wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Przedstawiając powyższe ustalenia Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu przypomina, że zgodnie z postanowieniami zawartymi w art. 38 § 1 pkt.3 w związku z art. 93 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze niniejsza synteza ustaleń polustracyjnych powinna być przedstawiona przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Ponadto zgodnie z art. 93 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest udostępnić członkom Spółdzielni do wglądu protokół lustracji oraz ustalenia zawarte w syntezie z lustracji pełnej i informację o ich realizacji.

Zarząd
Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
z siedzibą w Toruniu

Z-ca Prezesa Zarządu
Janina Zuzanna
Sochacka-Prusiecka

Z-ca Prezesa Zarządu Jerzy Zawadzki

Prezes Zarządu
Marek Żółtowski

transmission of
information to the
public and the
media.