



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA, UL. JASNA 1

PROTOKÓŁ LUSTRACJI PEŁNEJ

**Spółdzielni Mieszkaniowej
„Strop”**

01-230 Warszawa, ul. Skierniewicka 21

**obejmującej okres działalności
od 01.01.2022 do 31.12.2024 roku**

Warszawa, luty 2026 r.

Spis treści

Spis treści	2
I. INFORMACJE WSTĘPNE	8
1. USTAWOWA I UMOWNA PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZENIA LUSTRACJI	8
2. DANE IDENTYFIKACYJNE SPÓŁDZIELNI	8
3. OKRES OBJĘTY LUSTRACJĄ I ZAKRES TEMATYCZNY LUSTRACJI	9
4. INFORMACJE O PRZEBIEGU LUSTRACJI	11
II. USTALENIA LUSTRACJI	15
1. REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI ORAZ ZALECEŃ WYDANYCH W WYNIKU KONTROLI ZEWNĘTRZNYCH	15
1.1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji	15
1.2. Kontrole Spółdzielni przez organy zewnętrzne	16
1.3. Postępowania sądowe i prokuratorskie	17
2. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI	19
2.1. Akta rejestrowe	19
2.2. Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym	20
2.2.1. Statut Spółdzielni i jego zmiany oraz zgodność z przepisami prawa	20
2.2.2. Wymogi statutowe w zakresie posiadania norm wewnętrznych oraz ich kompletność i zgodność z innymi przepisami	23
2.3. Organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni	25
2.3.1. Organy statutowe Spółdzielni	25
2.3.2. Walne zgromadzenia	26
2.3.2.1. Zwolywanie walnych zgromadzeń	28
2.3.2.2. Przebieg walnych zgromadzeń	31
2.3.2.3. Dokumentacja walnych zgromadzeń oraz realizacja uchwał i wniosków przyjętych przez walne zgromadzenie	36
2.3.3. Rada Nadzorcza	38
2.3.4. Zarząd	49
2.3.5. Zebrania mieszkańców	54
2.3.6. Rady Osiedli/Rady Nieruchomości	56
2.4. Organizacja Spółdzielni	59
2.4.1. Struktura organizacyjna	59
2.4.2. Zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzeń	61
2.4.3. Funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia	67
2.4.4. Ochrona danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni	70
2.4.5. Rozpatrywanie skarg i wniosków	72

2.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	73
3. STAN PRAWNY GRUNTÓW WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI ORAZ RACJONALNOŚĆ ICH WYKORZYSTANIA.....	74
3.1. Formy prawne władania gruntami.....	74
3.2. Uporządkowanie stanu prawnego gruntów	75
3.3. Charakterystyka podziału gruntów na nieruchomości.....	76
3.4. Księgi wieczyste	77
3.5. Grunty nieprzydatne.....	77
3.6. Ustanawianie służebności na gruntach będących we władaniu Spółdzielni	77
3.7. Obciążenia hipoteczne nieruchomości.....	78
3.8. Przejmowanie budynków mieszkalnych od zakładów pracy	78
4. SPRAWY CZŁONKOWSKIE, TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I DYSPOZYCJA LOKALAMI	79
4.1. Prowadzenie rejestru członków i rejestru lokali	80
4.2. Stan liczbowy członków oraz osób nie będących członkami, posiadających prawa do lokali	81
4.3. Struktura stanu prawnego lokali stanowiących zasoby Spółdzielni	83
4.4. Zasady przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali	84
4.4.1. Przyjmowanie w poczet członków	84
4.4.2. Ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali oraz prawa odrębnej własności dla lokali odzyskanych	86
4.5. Przekształcenia praw do lokali	88
4.6. Prawdopodobność postępowań w zakresie ustania członkostwa i wygaszania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	90
4.7. Rozliczenia Spółdzielni z osobami uprawnionymi z tytułu wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokali	93
4.8. Najem lokali mieszkalnych.....	94
4.9. Lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego	97
4.10. Ograniczenia praw członkowskich na podstawie Statutu i przepisów ustawowych ...	97
5. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.....	97
6. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	98
6.1. Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych.....	98
6.1.1. Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych i organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi	98
6.1.2. Wykonanie dyspozycji ustawowych w zakresie eksploatacji nieruchomości	100
6.1.3. Wyodrębnienia nieruchomości	101
6.1.4. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi	102
6.1.5. Stan estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych	102
6.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali	104
6.2.1. Ustalanie i rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalanie opłat na pokrycie tych kosztów	104

6.2.1.1.	Stosowanie przepisów ustawowych i regulacje wewnętrzne.....	104
6.2.1.2.	Ogólne zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości	106
6.2.1.3.	Charakterystyka wyposażenia budynków i lokali w urządzenia pomiarowe zużycia mediów.....	108
6.2.1.4.	Zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.....	109
6.2.1.5.	Zasady ustalania i rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków	111
6.2.1.6.	Zasady ustalania i rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.....	113
6.2.1.7.	Zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi	117
6.2.1.8.	Zasady ustalania i rozliczania kosztów zakupu gazu sieciowego	118
6.2.1.9.	Zasady i terminowość rozliczeń z tytułu korzystania z pakietu podstawowego telewizji kablowej.....	118
6.2.1.10.	Zasady i terminowość rozliczeń z tytułu kosztów zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych.....	118
6.2.1.11.	Zasady wnoszenia i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.....	119
6.2.1.12.	Zasady wnoszenia opłat zaliczkowych i terminowość indywidualnych rozliczeń z użytkownikami lokali.....	120
6.2.2.	Wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi	121
6.2.2.1.	Zmiany jednostkowych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości	121
6.2.2.2.	Zmiany jednostkowych stawek opłat za używanie lokali.....	124
6.2.2.3.	Wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi	125
6.3.	Gospodarka lokalami użytkowymi, pomieszczeniami ogólnego użytku i wolnymi terenami.....	128
6.3.1.	Zasoby lokalowe	128
6.3.2.	Wynajem lokali użytkowych.....	128
6.3.3.	Zasady i tryb udostępniania pomieszczeń ogólnego użytku oraz wolnych terenów ..	129
6.4.	Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.....	130
6.4.1.	Zmiany w stanie zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali	130
6.4.2.	System windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali.....	131
6.4.3.	Działania informacyjne Spółdzielni w zakresie możliwości korzystania z dodatków mieszkaniowych	133
6.5.	Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości	133
6.5.1.	Dostawcy usług	133
6.5.2.	Zasady gospodarowania odpadami	137
6.5.3.	Regulowanie spraw związanych z usytuowaniem obcych obiektów w obszarze nieruchomości wspólnych	138
7.	ZASPOKAJANIE POTRZEB TECHNICZNYCH NIERUCHOMOŚCI.....	139
7.1.	Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspokajania.....	139
7.1.1.	Organizacja nadzoru technicznego nad zasobami mieszkaniowymi	139
7.1.2.	Dokumentacja techniczna nieruchomości.....	140
7.1.3.	Wykonywanie nadzoru technicznego nad nieruchomościami.....	145
7.1.4.	Bilanse potrzeb technicznych nieruchomości	150
7.1.5.	Planowanie napraw i remontów	150

7.2. Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości	151
7.2.1. Źródła finansowania robót w zakresie zaspokajania potrzeb technicznych nieruchomości.....	151
7.2.2. Realizacja wymogów ustawowych w zakresie gospodarki funduszem remontowym	153
7.2.3. Gospodarka funduszem remontowym	154
7.2.4. Kredyty bankowe na finansowanie robót związanych z realizacją potrzeb technicznych nieruchomości.....	156
7.2.5. Program działań energooszczędnych	156
7.2.6. Finansowanie prac o charakterze konserwacyjnym	156
7.3. Wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości	157
7.3.1. Formy organizacyjne wykonywanych prac	157
7.3.2. Zasady wyboru obcych wykonawców robót i usług	157
7.3.3. Prawdopodobieństwo postępowań przy wyborze wykonawców robót.....	159
7.3.4. Poprawność zawartych umów wykonawczych w kontekście zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni	163
7.3.5. Realizacja umów i dokumentacja wykonawcza	164
7.3.6. Efektywność wykonawstwa realizowanego przez własne służby	164
7.3.7. Nadzór nad realizacją robót	165
8. GOSPODARKA FINANSOWA	166
8.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej	166
8.2. Fundusze Spółdzielni	166
8.3. Planowanie działalności gospodarczej	168
8.4. Zarządzanie finansami.....	169
8.4.1. Gospodarka kasowa	169
8.4.2. Terminowość regulowania należności	171
8.4.3. Terminowość regulowania zobowiązań przez Spółdzielnię	172
8.4.3.1. Rozliczanie i płatności podatku od towarów i usług (VAT)	174
8.4.3.2. Rozliczanie i płatności podatku dochodowego od osób prawnych (CIT)	174
8.4.3.3. Rozliczanie i płatności zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych (PIT)	176
8.4.3.4. Rozliczanie i płatności składek odprowadzanych do ZUS	177
8.4.3.5. Płatności podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	177
8.4.3.6. Wpłaty na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.....	177
8.4.3.7. Pozostałe zobowiązania publicznoprawne	178
8.4.3.8. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	178
8.5. Rachunkowość	179
8.5.1. Organizacja rachunkowości	179
8.5.2. Prowadzenie ksiąg rachunkowych	181
8.5.3. Ustalanie i sprawdzanie drogą inwentaryzacji stanu aktywów i pasywów oraz ich wycena	182
8.5.4. Rozliczenie kosztów ogólnych oraz ustalenie i rozliczenie wyników finansowych.....	185
8.5.5. Sprawozdawczość finansowa	189
8.6. Ochrona danych finansowych	192
8.7. System wewnętrznej kontroli finansowej	193

8.8. Efektywność gospodarki finansowej	194
8.8.1. Zmiany w funduszu własnym	194
8.8.2. Zmiany w funduszach specjalnych	195
8.8.3. Wykorzystanie wolnych środków finansowych oraz ocena zaangażowania środków finansowych w udziały i akcje innych podmiotów	197
8.8.4. Ocena zmian w stanie obsługi spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię	198
8.8.5. Wskaźniki ekonomiczno – finansowe	198
8.8.6. Ogólna sytuacja ekonomiczna Spółdzielni	201
9. REALIZACJA OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE PRZENOSZENIA WŁASNOŚCI LOKALI	202
9.1. Realizacja zadań wynikających z art. 42 i art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	202
9.2. Realizacja wniosków w zakresie żądań przeniesienia własności lokali	202
9.3. Ocena realizacji przez Spółdzielnię działań porządkujących sprawy w budynkach przejętych od zakładów pracy	204
9.4. Ocena sposobu zarządzania nieruchomościami wspólnymi w kontekście przepisów art. 24 ¹ oraz art. 26 i art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	204
10. WYODRĘBNIE NIA ORGANIZACYJNE I GOSPODARCZE JEDNOSTEK SPÓŁDZIELNI	205
III. ZAGADNIENIA ZGŁOSZONE DO ZBADANIA W TRYBIE INTERWENCYJNYM	206
1. Pismo członka Spółdzielni z dnia 09.11.2024 roku (nieprawidłowości popełnione przez organy Spółdzielni przy wyborze firmy do zarządzania parkingiem na Osiedlu Kercelak)	207
2. Pismo członka Spółdzielni z dnia 04.12.2024 roku	208
3. Pismo członka Spółdzielni z dnia 12.03.2025 roku (ograniczenie praw członków Rady Nadzorczej)	208
4. Pismo członka Spółdzielni z dnia 28.03.2025 roku	209
4.1. Nieujęcie na liście do głosowania współmałżonka członka Spółdzielni	209
4.2. Udział w Zebraniu Nieruchomości osoby nieuprawnionej	210
5. Pismo członka Spółdzielni z dnia 18.06.2025 roku (naruszenie prawa przy organizacji walnego zgromadzenia w 2025 roku)	211
6. Pismo członka Spółdzielni z dnia 20.06.2025 roku	211
6.1. Nieterminowe publikowanie protokołów i uchwał organów Spółdzielni	211
6.2. Zatrudnienie Kierownika Działu Technicznego	211
6.3. Ogłoszenie przez Zarząd rekrutacji na stanowisko Wiceprezesa ds. Technicznych... ..	213
7. Pismo członka Spółdzielni z dnia 09.07.2025 roku (nieprawidłowości przy wyborze wykonawcy systemu parkowania)	214
8. Pismo członka Spółdzielni z dnia 09.11.2025 roku (braku punktu w porządku obrad walnego zgromadzenia dotyczącego wyboru Rady Nadzorczej)	214
9. Pismo członka Spółdzielni z dnia 19.11.2025 roku	216
9.1. Nieprzekazywanie korespondencji członkom Rady Nadzorczej	216
9.2. Niewprowadzenie do porządku obrad walnego zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej	216

9.3. Niepełny wniosek dotyczący sprzedaży lokalu	217
IV. INFORMACJE KOŃCOWE.....	219
Spis tabel podstawowych.....	220
Wykaz załączników.....	221

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. USTAWOWA I UMOWNA PODSTAWA PRAWNA PRZEPROWADZENIA LUSTRACJI

Ustawową podstawę prawną przeprowadzenia lustracji stanowi art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze¹.

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 08 maja 2025 roku pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „STROP” w Warszawie a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Podmiotem zarządzającym przeprowadzenie lustracji jest Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, który do przeprowadzenia badań lustracyjnych w zakresie merytorycznym i na warunkach określonych w umowie upoważnił lustratorów:

Agnieszkę Bzdawkę, posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 6124/2015,

Tadeusza Bartkowiaka, posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 6120/2015.

działających na podstawie upoważnień wystawionych w dniu 20.11.2025 r. przez Pana Jerzego Jankowskiego – Prezesa Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. Upoważnienia zostały okazane Zarządowi Spółdzielni w dniu rozpoczęcia lustracji.

2. DANE IDENTYFIKACYJNE SPÓŁDZIELNI

- pełna nazwa Spółdzielni: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „STROP”**,
adres: : **01-230 Warszawa, ul. Skierniewicka 21**,
- w stosunku do podmiotu objętego lustracją nie toczy się postępowanie administracyjno-egzekucyjne i nie zmienił się jego stan formalno – prawny; podmiot zarejestrowany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS pod numerem **0000135193** – wpis dokonany dnia 06.11.2002 r. przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy – XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
- NIP: **5250010812** – nadany przez Pierwszy Urząd Skarbowy Warszawa – Śródmieście w Warszawie – decyzja z dnia 23.06.1993 roku,

¹ Ustawa z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593).

- REGON: **001007323** – wydruk z Bazy Internetowej REGON z dnia 02.01.2026 roku, wpisano dnia 06.11.2022 roku,
- Dane kontaktowe:
telefon: +48 22 535 00 00, +48 22 535 00 01,
email: info@strop.com.pl
strona internetowa: www.strop.com.pl

Na stronie internetowej Spółdzielni w części ogólnodostępnej zamieszcza informacje o składzie organów samorządowych oraz ogłoszenia i komunikaty dla mieszkańców. Członkom Spółdzielni nadawane są indywidualne dostępy do zakładki „Strefa mieszkańca”, dostępnej pod adresem <https://strop.com.pl/pl/strefa-mieszkanca/materialy-dla-czlonkow-spoldzielni/>, umożliwiające przeglądanie dokumentów wewnętrznych Spółdzielni w szczególności: regulaminów, protokołów, uchwał i sprawozdań organów samorządowych, rocznych sprawozdań finansowych oraz protokołów z lustracji. Udostępniony kanał komunikacji umożliwia członkom Spółdzielni pobieranie publikowanych dokumentów w dowolnym czasie. Prawidłowość nadawania i odbierania uprawnień dostępowych nadzoruje wyznaczony pracownik – specjalista ds. członkowsko-mieszkaniowych.

Członkom i mieszkańcom Spółdzielni nadawane są również indywidualne dostępy do portalu czynszowego E-BOK, umożliwiające dostęp do salda rozliczeń czynszowych.

3. OKRES OBJĘTY LUSTRACJĄ I ZAKRES TEMATYCZNY LUSTRACJI

Lustracją pełną objęto działalność Spółdzielni w okresie od **01.01.2022** do **31.12.2024 r.**

Przedmiotem lustracji zgodnie z zawartą umową były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność oraz poprawność merytoryczna 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, estetyczno-porządkowy i techniczny budynków oraz 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 (wodno – kanalizacyjne, ciepło).

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 prac remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa Spółdzielni:

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

Zgodnie z treścią pism kierowanych do Ministra Rozwoju i Technologii (obecnie Ministra Finansów i Gospodarki) oznaczonych datami 19.02.2025, 01.04.2025, 24.06.2025, 29.11.2025, 12.11.2025 oraz 21.11.2025 roku (znak sprawy: DM-III.733.33.2024) stanowiących **Załącznik nr 26** do protokołu, w zakres lustracji włączone zostały kwestie poruszane w pismach kierowanych przez członka Spółdzielni do Ministra Rozwoju i Technologii. Do spraw będących

przedmiotem korespondencji, nie stanowiących opinii odniesiono się w punktach merytorycznie odpowiadających poruszonym zagadnieniom, a dodatkowe ustalenia zawarto w części III protokołu. Korespondencja członka stanowi **Załączniki nr 27 – 35** do protokołu lustracji.

Zgodnie z postanowieniem § 2 umowy lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości², jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdań finansowych za lata obrotowe objęte lustracją, które przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyników finansowych Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i Statutem. Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdania finansowe spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Lustrację przeprowadzono zgodnie z „Instrukcją w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w spółdzielniach mieszkaniowych”, zatwierdzoną uchwałą nr 7/2025 Zarządu ZRSMRP z dnia 22.09.2025 roku. Układ chronologiczny protokołu lustracji dostosowano do układu porządkowego ramowego konspektu pełnej lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowych.

4. INFORMACJE O PRZEBIEGU LUSTRACJI

1. Data rozpoczęcia lustracji: **01.12.2025 r.**

Data zakończenia lustracji: **20.02.2026 r.**

Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli w dniu 01.12.2025 r. pod pozycją 2.

2. W okresie objętym lustracją Zarząd funkcjonował w składzie:

Lp.	Funkcje w Zarządzie	Imię i nazwisko	Okres funkcjonowania	
			od dnia	do dnia
1.	Prezes Zarządu	Leszek Jedynak	01.10.2015	nadal

² Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120).

Lp.	Funkcje w Zarządzie	Imię i nazwisko	Okres funkcjonowania	
			od dnia	do dnia
2.	Wiceprezes Zarządu – Główna Księgowa	Anna Kobus	01.03.2022	30.04.2025
3.	Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych	Paweł Gałach	01.02.2016	26.02.2024

Od dnia zamykającego okres objęty lustracją wystąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu Spółdzielni:

- w związku z rozwiązaniem umowy o pracę z powodu przejścia na emeryturę, uchwałą nr 4/2024 z dnia 19.02.2024 r., Rada Nadzorcza odwołała ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu ds. Technicznych – Pawła Gałacha,
- w związku ze złożoną rezygnacją z pełnienia funkcji wiceprezesa Zarządu, uchwałą nr 10/2025 z dnia 14.04.2025 roku, Rada Nadzorcza odwołała Annę Kobus z pełnionej funkcji z dniem 30.04.2025 roku.

Na dzień zakończenia lustracji, zgodnie z danymi ujawnionymi w Krajowym Rejestrze Sądowym, skład organu uprawnionego do reprezentacji Spółdzielni (Zarządu) stanowili:

- **Leszek Jedynak** – Prezes Zarządu,
- **Mariusz Bozio** – Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych (powołany uchwałą nr 5/2025 Rady Nadzorczej SM „STROP” w Warszawie z dnia 24.02.2025 r.).

Funkcję głównego księgowego oraz nadzór nad prawidłowym i terminowym prowadzeniem ksiąg rachunkowych w okresie objętym lustracją pełniła **Pani Anna Kobus**, będąca równocześnie członkiem Zarządu do dnia 30.04.2025 r.

3. Spotkanie organizacyjne odbyło się w siedzibie Spółdzielni w dniu 01 września 2025 roku. W spotkaniu z ramienia Spółdzielni uczestniczyli:

- Zarząd Spółdzielni w osobach: Prezes Zarządu – Leszek Jedynak oraz Wiceprezes Zarządu Mariusz Bozio,
- Główna Księgowa – Anna Kobus oraz Radca Prawny Spółdzielni – Agnieszka Chmurzyńska.

Podczas spotkania przedstawiono zakres i tematykę badania lustracyjnego, informując równocześnie o możliwości wskazania lustratorom spraw lub zagadnień, na które należy zwrócić szczególną uwagę. Poinformowano również o możliwości włączenia do badania

określonych kwestii nie objętych zakresem określonym w „Ramowym konspekcie pełnej lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowej”³, uwzględniając czas określony na przeprowadzenie lustracji. W trakcie spotkania omówiono sprawy organizacyjne oraz uzgodniono formę i zakres współdziałania pomiędzy lustratorami a organami Spółdzielni. Prezes Spółdzielni zobowiązał się do powiadomienia Rady Nadzorczej o rozpoczęciu lustracji oraz możliwości wyznaczenia spośród jej składu osoby upoważnionej do uczestnictwa w czynnościach lustracyjnych na najbliższym posiedzeniu tego organu. Rada Nadzorcza nie inicjowała spotkań z lustratorami w okresie przeprowadzania lustracji. Nie zgłoszono dodatkowych zagadnień poza objętymi zakresem umownym.

Zarząd uprzedzony został o odpowiedzialności karnej wynikającej z art. 267c oraz art. 267d ustawy – Prawo spółdzielcze, odnośnie obowiązku udzielania lustratorom informacji i wyjaśnień zgodnych ze stanem faktycznym. Członkowie Zarządu złożyli stosowne oświadczenie (**Załącznik nr 2**) potwierdzające kompletność przekazania lustratorom dokumentacji z lustracji oraz kontroli zewnętrznych przeprowadzonych w okresie objętym badaniem.

4. W trakcie lustracji wyjaśnień udzielali członkowie Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni, w odniesieniu do zagadnień mieszczących się w zakresie ich kompetencji oraz odpowiedzialności służbowej.
5. Ustalenia lustracji zostały oparte na danych wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, w tym m.in. Statutu, regulacji wewnętrznych, rejestru członków Spółdzielni, protokołów z posiedzeń organów Spółdzielni oraz sprawozdań z działalności tych organów, sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności Spółdzielni, dokumentacji pracowniczej, umów z wykonawcami, a także sporządzonych analitycznie zestawień.

W zależności od badanego obszaru, badania zostały przeprowadzone metodą pełną lub metodą reprezentatywną wybranych dokumentów.

³ „Ramowy konspekt pełnej lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowej”, ustalony i wprowadzony przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie na podstawie uchwały nr 10/2020 Zebrania Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 07.07.2020 roku.

Poszczególne punkty protokołu lustracji sporządzone zostały przez lustratorów: Agnieszkę Bzdawkę (rozdział I, rozdział II - punkty 1, 2, 4, 5, 9, 10), Tadeusza Bartkowiaka (rozdział II – punkty 3, 6, 7, 8).

6. Spółdzielnia opłacała składki należne Krajowej Radzie Spółdzielczej i na dzień rozpoczęcia lustracji nie miała wymagalnych zobowiązań z tego tytułu. Okazano lustratorowi potwierdzenia opłacenia należnych składek za lata 2022 – 2024. Wpłat dokonano w następujących kwotach i terminach:

Okres	Kwota	Data zapłaty
2022	550,00	24.01.2022 r.
2023	550,00	30.01.2023 r.
2024	550,00	26.01.2024 r.

7. Spółdzielnia jest zrzeszona w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie i posiada jeden udział. Zobowiązania finansowe wynikające ze składek należnych Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie były regulowane i na dzień rozpoczęcia lustracji Spółdzielnia nie posiadała wymagalnych zobowiązań z tego tytułu. Wpłat dokonano w następujących kwotach i terminach:

Okres	2022		2023		2024	
	Kwota	Data zapłaty	Kwota	Data zapłaty	Kwota	Data zapłaty
I kwartał	1 500,00	20.04.2022 r.	1 500,00	14.03.2023 r.	1 509,25	18.03.2024 r.
II kwartał	1 500,00	14.06.2022 r.	1 500,00	19.06.2023 r.	1 509,25	03.06.2024 r.
III kwartał	1 500,00	19.09.2022 r.	1 500,00	20.07.2023 r.	1 893,68	26.07.2024 r.
IV kwartał	1 500,00	12.12.2022 r.	1 500,00	12.12.2023 r.	1 893,68	09.10.2024 r.

8. Spółdzielnia opłaciła należną pierwszą ratę za przeprowadzenie aktualnej lustracji przelewem na rachunek bankowy przed dniem rozpoczęcia badania.

II. USTALENIA LUSTRACJI

1. REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI ORAZ ZALECEŃ WYDANYCH W WYNIKU KONTROLI ZEWNĘTRZNYCH

1.1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji

Spółdzielnia wypełniała obowiązki wynikające z art. 91 ustawy – Prawo Spółdzielcze w zakresie terminowego poddawania się obowiązkowi lustracyjnemu obejmującemu legalność, gospodarność i rzetelność całokształtu działalności Spółdzielni. Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona w okresie od 3 października do 30 grudnia 2022 r. przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie i obejmowała całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2021 roku.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji pełnej Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w liście polustracyjnym z dnia 23 stycznia 2023 r. dokonał oceny działalności Spółdzielni potwierdzając prawidłowość działania Spółdzielni i poza analizą regulaminów pod kątem dostosowania ich do obowiązujących przepisów i zmienionego Statutu oraz celowości utrzymania w obrocie prawnym regulaminów, które regulują zakresy tematyczne włączone do innych aktów prawnych w Spółdzielni, Związek nie sformułował innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym walnym zgromadzeniu.

Ocena zawarta w liście polustracyjnym Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie zgodnie z art. 93 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze – przedłożona została najbliższemu walnemu zgromadzeniu członków Spółdzielni. Obrady walnego zgromadzenia, na którym przedstawiono wyniki i ocenę z lustracji odbyły się w czerwcu 2023 roku. Wyniki lustracji pełnej zostały przyjęte do realizacji stosowną uchwałą⁴.

Spółdzielnia zrealizowała obowiązek wynikający z art. 93 § 1b ustawy – Prawo spółdzielcze dotyczący przekazywania podmiotowi przeprowadzającego lustrację i walnemu zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych. Kopia pisemnej informacji o realizacji wniosków stanowi **Załącznik nr 3** do protokołu.

Ustalenia lustracji potwierdzają dokonanie aktualizacji i zmian części regulaminów, w tym

⁴ Uchwała nr 5/2023 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” w Warszawie w sprawie zaleceń polustracyjnych wynikających z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za lata 2019-2021 przeprowadzonej w dniach od 03.10.2022 r. do 30.12.2022 r.

poprzez nowelizacje oraz uchwalanie tekstów jednolitych. Jednocześnie stwierdzono istnienie regulaminów ustanowionych wiele lat temu, których aktualność merytoryczna nadal wymaga dalszej weryfikacji. Pełna analiza regulacji wewnętrznych, obejmująca ocenę ich spójności, eliminację ewentualnych powtórzeń oraz zasadność dalszego obowiązywania w świetle aktualnego stanu prawnego, może wymagać uzupełnienia.

Zalecenie uznaje się za zrealizowane częściowo.

1.2. Kontrole Spółdzielni przez organy zewnętrzne

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia podlegała kontrolom przeprowadzanym przez organy zewnętrzne w ramach ich ustawowych uprawnień.

PKO BP SA – Centrum Rozliczeniowo-Księgowe

Kontrole zostały przeprowadzone:

- w dniu 9 marca 2022 r. (protokół kontroli z dnia 9 marca 2022 r.),
- w dniu 13 lutego 2024 r. (protokół kontroli z dnia 23 lutego 2024 r.).

Zakres kontroli obejmował sprawdzenie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu oraz należnego oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne. Kontrolujący nie zgłosili uwag do okresu objętego kontrolą.

ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH - WYDZIAŁ KONTROLI PŁATNIKÓW SKŁADEK W WARSZAWIE I

Kontrola została przeprowadzona w zakresie:

- prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek, do pobierania których zobowiązany jest Zakład, a także zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego,
- ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych, wypłaty tych świadczeń oraz dokonywania rozliczeń z tego tytułu,
- prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe,
- wystawiania zaświadczeń oraz przekazywania danych dla celów ubezpieczeń społecznych,

- prawidłowości i rzetelności danych przekazywanych do ZUS we wniosku o świadczenie postojowe oraz o zwolnienie z obowiązku opłacania składek (COVID-19).

Kontrolę przeprowadzono w dniach 07 – 10.01.2025 roku. Fakt przeprowadzenia kontroli odnotowano w książce kontroli pod poz. 1. Nie stwierdzono nieprawidłowości systemowych ani zaniedbań w zakresie nadzoru. Stwierdzone drobne różnice zostały skorygowane.

1.3. Postępowania sądowe i prokuratorskie

Spółdzielnia monitorowała postępowania sądowe pozostające w związku z jej działalnością statutową. Z wyłączeniem spraw windykacyjnych, eksmisyjnych oraz spadkowych, w okresie objętym lustracją przedmiotem rozpoznania przez sądy były sprawy dotyczące między innymi:

- stwierdzenia nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia nr 9/2023 z dnia 15 czerwca 2023 r. w sprawie podziału wyniku finansowego za 2022 rok, w części dotyczącej przeznaczenia kwoty netto z tytułu odszkodowania od m.st. Warszawy w wysokości 2 239 368,00 zł na fundusz remontowy mienia Spółdzielni oraz Osiedla Kercelak (sprawa w toku),
- uchylenia uchwały Rady Nadzorczej z 2021 roku dotyczącej sprzedaży w lokalu użytkowym alkoholu w pełnym asortymencie (sprawa w toku),
- zapłaty odszkodowania oraz zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
- ustanowienia służebności przejazdu i przechodu,
- oddania w użytkowanie wieczyste działki gruntu zabudowanej parkingiem dwupoziomowym,
- przeniesienia własności działki gruntu położonej przy ul. Płockiej 15.

Zakres postępowań ustalono na podstawie informacji przekazanych przez Zarząd Spółdzielni. Lustracja nie obejmowała analizy akt sądowych ani oceny zasadności roszczeń. Z przekazanych informacji nie wynika, aby prowadzone postępowania sądowe powodowały zakłócenia w bieżącym funkcjonowaniu Spółdzielni.

Niezależnie od powyższego, w oparciu o przedłożoną dokumentację ustalono, że Prokuratura Rejonowa Warszawa-Wola w Warszawie pismem z dnia 26.02.2025 r. poinformowała Spółdzielnię o wszczęciu śledztwa w sprawie usiłowania wyrządzenia szkody majątkowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Strop” poprzez nadużycie udzielonych uprawnień oraz

niedopełnienie ciężących obowiązków, polegające na wyborze oferty kontrahenta z pominięciem obowiązujących procedur wewnętrznych (**Załącznik nr 37**). Postanowieniem z dnia 22.12.2025 roku, sygn. akt 4316-2.Ds.36.2025 Prokuratura zawiesiła prowadzone śledztwo (**Załącznik nr 38**).

2. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI

2.1. Akta rejestrowe

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: KRS), dokonanego w dniu 6 listopada 2002 r. przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000135193**, sygn. sprawy: WA.XIX NS-REJ.KRS/14841/02/790. Odpis aktualny KRS z dnia 01.12.2025 r. stanowi **Załącznik nr 1** do protokołu.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.

Przedmiotem działalności Spółdzielni, który został określony w § 3a ust. 1 Statutu⁵ jest:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie dokonywała zmian w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w zakresie określenia przedmiotu działalności. Przedmiot przeważającej działalności (PKD 68.10.Z - ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE) oraz działalności pozostałej (68.10.Z, 68.20.Z, 41.10.Z, 41.20.Z, 81.10.Z, 82.99.Z) ujawniony w KRS odpowiadał przedmiotowi działalności określonego w § 3a Statutu Spółdzielni. Zakres działalności ujawniony w KRS nie wykraczał poza przedmiot działalności przewidziany w Statucie Spółdzielni, ani nie pozostawał z nim w sprzeczności. Wpisy PKD w KRS miały charakter wtórny wobec postanowień Statutu i stanowiły ich odzwierciedlenie.

Jednocześnie stwierdzono, że określony w Statucie oraz ujawniony w KRS przedmiot działalności mieścił się w granicach dopuszczalnych dla spółdzielni mieszkaniowych, wynikających z art. 1 ust. 2, 3, 5 i 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach

⁵ Tekst jednolity Statutu zatwierdzony postanowieniem Sądu WA. XIX NS-REJ.KRS/14841/02/790 z dnia 06.11.2002 r., uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałami Walnego Zgromadzenia w latach 2003 – 2022, wpisanymi do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

mieszkaniowych. Przepisy te dopuszczają prowadzenie przez spółdzielnię mieszkaniową – obok podstawowej działalności polegającej na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków – także innej działalności gospodarczej, w tym w szczególności związanej z nabywaniem, zagospodarowaniem, wynajmem oraz zarządzaniem nieruchomościami.

Lustracja nie wykazała, aby w badanym okresie działalność gospodarcza określona w KRS była prowadzona w sposób sprzeczny z celem statutowym Spółdzielni, ani aby miała charakter dominujący w stosunku do podstawowej działalności mieszkaniowej.

W zakresie określenia i ujawnienia przedmiotu działalności w Rejestrze Przedsiębiorców KRS nie stwierdzono naruszenia przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ani postanowień Statutu Spółdzielni.

W analizowanym okresie Spółdzielnia występowała z wnioskami o zmianę danych podmiotu w Rejestrze Przedsiębiorców KRS oraz o zmianę wpisu w KRS, co wynikało ze zmian w organach statutowych Spółdzielni, a także z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów w aktach rejestrowych. Zgłoszone zmiany zostały wpisane do KRS postanowieniami Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

W dostępnym pełnym odpisie KRS, w dziale IV, V i VI nie odnotowano żadnych wzmianek dotyczących zobowiązań publicznoprawnych dochodzonych w drodze postępowania egzekucyjnego, ustanowienia zarządu komisyjnego postępowania upadłościowego, układowego, restrukturyzacyjnego ani postępowania naprawczego lub przymusowej restrukturyzacji.

2.2. Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym

2.2.1. Statut Spółdzielni i jego zmiany oraz zgodność z przepisami prawa

Spółdzielnia prowadziła swoją działalność w oparciu o Statut, przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia w dniu 2 marca 1983 r. (tekst jednolity z dnia 6 listopada 2002 r.) z późniejszymi zmianami wprowadzonymi uchwałami organu uprawnionego, zarejestrowanymi w Krajowym Rejestrze Sądowym. Statut Spółdzielni określa cel oraz przedmiot działalności oraz reguluje kluczowe obszary funkcjonowania, w tym relacje pomiędzy członkami a Spółdzielnią, prawa i obowiązki członków, przesłanki ustania członkostwa, procedury postępowania wewnątrzspółdzielczego, dopuszczalne tytuły prawne do lokali, wskazuje organy samorządowe

Spółdzielni i określa ich kompetencje, ogólne zasady gospodarki lokalami oraz określa zasady prowadzenia gospodarki finansowej.

W okresie objętym badaniem członkowie Spółdzielni podjęli uchwałę⁶ zmieniającą zapisy Statutu. Zmianami objęto m.in. obszar obradowania i podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie, funkcjonowanie Rady Nadzorczej i Zarządu, zamieszczanie dokumentacji na stronie internetowej oraz przekazywanie korespondencji członkom Spółdzielni. Poniższe zapisy otrzymały następujące brzmienie:

- § 17 ust. 3 - *Statut Spółdzielni i regulaminy umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni. Uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni umieszcza na swojej stronie internetowej w sposób umożliwiający dostęp do nich jedynie członkom Spółdzielni. Uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni będą umieszczane na stronie internetowej bez danych osobowych członków Spółdzielni lub stanowiących tajemnice handlową,*
- § 22 ust. 6 - *Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za wyborem (uchwałą), głosy oddane przeciw wyborowi (uchwale) i głosy wstrzymujące się od głosowania, z zastrzeżeniem, że uchwałę Walnego Zgromadzenia, we wszystkich sprawach, uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu,*
- § 28 ust. 1 - *Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 27 i 27a Statutu. Walne zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego walnego zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Po każdym punkcie porządku obrad możliwa jest dyskusja w zakresie tego punktu porządku obrad. oraz 5 - W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,*

⁶ Uchwała nr 8/2022 Walnego Zgromadzenia w sprawie zmian w Statucie SM „STROP”

uchwała podejmowana jest w głosowaniu członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu,

- § 31(3) - Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób tajny. Walne zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium,*
- § 33 ust. 3 - Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata,*
- § 38 ust. 3 - Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej albo Zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość,*
- § 42 – dotyczy zawiadamiania i obradowania Rady Nadzorczej,*
- § 43 ust. 2 - Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków - Prezesa i jednego lub dwóch wiceprezesów, wybranych na czas nieokreślony przez Radę Nadzorczą lub wyłonionych w drodze konkursu ogłoszonego przez Radę. Kandydaci powinni być obecni na posiedzeniu Rady, na którym ma być dokonany wybór,*
- § 54 ust. 8 – dotyczy zawiadamiania o uchwałach Zarządu i Rady, które dotyczą ogółu członków albo poszczególnych grup członków w zakresie ustalania opłat za użytkowanie lokali oraz przenoszenia własności,*
- § 80A ust. 1 – dotyczy powiadamiania o opłatach.*

W Statucie dodano ust. w § 38 dotyczący procedury zwoływania posiedzeń organów spółdzielni na wniosek członka lub innego uprawnionego podmiotu oraz mechanizmu gwarantującego prawo do inicjatywy, gdy organy nie podejmą działań w określonym terminie oraz skreślono § 31(4) dotyczący zniesienia obowiązku uchwalenia regulaminu walnego zgromadzenia.

Zmiany w Statucie wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 8 lipca 2022 r. Wprowadzone zmiany są zgodne z obowiązującym prawem spółdzielczym, umożliwiając członkom dostęp do dokumentacji, prawidłowe prowadzenie głosowań i wyborów, zwoływanie posiedzeń oraz inicjatywę członków w przypadku bezczynności organów, przy zachowaniu przejrzystości i ochrony danych osobowych. Numeracja paragrafów i ustępów została poprawiona, aby zachować logikę i zgodność z konwencją statutową.

2.2.2. Wymogi statutowe w zakresie posiadania norm wewnętrznych oraz ich kompletność i zgodność z innymi przepisami

Zapisy Statutu określają kompetencje organów Spółdzielni w zakresie uchwalania regulaminów w przypadku podjęcia decyzji o ich ustanowieniu, a także obowiązek posiadania oraz stosowania określonych wewnętrznych aktów normatywnych o charakterze regulacyjnym, stanowiących uszczegółowienie postanowień Statutu oraz podstawę organizacyjną i prawną bieżącej działalności Spółdzielni, tj.:

- 1) Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej (§ 25 pkt. 15 Statutu),
- 2) regulaminów określających szczegółowo funkcjonowanie poszczególnych obszarów działalności Spółdzielni (§ 37 ust. 1 pkt. 21):
 - Regulaminu Zarządu,
 - Regulaminu Rady Osiedla/Rady Nieruchomości,
 - Regulaminu Zebrania Mieszkańców,
 - Regulaminu gospodarki finansowej,
 - Regulaminu przyjmowania członków, sprzedaży i zamiany mieszkań,
 - Regulaminu organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - Regulaminu ramowych zasad rozliczania kosztów inwestycji Spółdzielni i ustalania wartości początkowej – wkładów budowlanych lokali,
 - Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych;
 - Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni,
 - Regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w Spółdzielni,
 - Regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni,
 - Regulaminu szczegółowych zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni,

- Regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni,
- 3) Regulaminu organizacyjnego (§ 37 ust. 1 pkt. 6),
- 4) Zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy Spółdzielni (§ 57 ust. 5),
- 5) Regulaminu dotyczącego napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale oraz rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali (§ 79 ust. 1),
- 6) Regulaminu windyacji (§ 80 ust. 11),
- 7) Zasad najmu lokali mieszkalnych (§ 86).

Uchwalenie regulaminów wymienionych w punkcie 1 należy do właściwości walnego zgromadzenia. Uchwalenie regulaminów i zasad wymienionych w punktach 2 – 7 pozostaje w kompetencji Rady Nadzorczej. Zgodnie z § 37 ust. 1 pkt. 21 Statutu do kompetencji Rady Nadzorczej należy również uchwalanie w razie potrzeby innych regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji walnego zgromadzenia.

Postanowienia statutowe określające kompetencje Zarządu przewidują uchwalanie regulaminów wewnętrznych dotyczących Spółdzielni jako zakładu pracy. Kompetencje Zebrania Mieszkańców oraz Rad Osiedli/Rad Nieruchomości nie przewidują roli normatywnej tych organów.

Wykaz regulaminów obowiązujących w okresie od 1 stycznia 2022 r. do dnia zakończenia badania wraz z datami ich uchwalenia, wskazaniem organów właściwych do ich uchwalenia oraz informacją o zmianach i nowelizacjach stanowi **Załącznik nr 4** do protokołu.

Obowiązujące w Spółdzielni normy wewnętrzne obejmują w szczególności następujące grupy zagadnień:

- regulaminy określające zasady działania organów statutowych,
- regulaminy regulujące działalność statutową Spółdzielni, w tym zasady prowadzenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki finansowej, zasady wyboru wykonawców oraz zasady gospodarowania lokalami,
- regulaminy określające zasady postępowania służb etatowych Spółdzielni.

Regulaminy zostały przyjęte przez organy właściwe do ich uchwalania, wskazane w Statucie. Procedura uchwalania regulaminów została zachowana – protokoły z posiedzeń organów zawierają informacje o przyjęciu regulaminów oraz daty ich wejścia w życie.

Spółdzielnia podejmowała działania zmierzające do aktualizacji regulaminów wewnętrznych w celu dostosowania ich do obowiązujących zapisów Statutu oraz aktualnych przepisów prawa regulujących działalność spółdzielni mieszkaniowych. Ustalenia lustracji wskazują jednak, że w obrocie prawnym nadal funkcjonują regulaminy o odległych datach uchwalenia, których aktualność merytoryczna wymaga dalszej weryfikacji, w tym eliminacji ewentualnych powtórzeń oraz oceny zasadności ich dalszego obowiązywania w świetle aktualnego stanu prawnego. Przykładowo w obrocie prawnym pozostają „Zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych” uchwalone w 1998 roku, a także „Regulamin przyjmowania członków, sprzedaży i zamiany mieszkań”. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym możliwość dokonywania zamian mieszkań przez spółdzielnie mieszkaniowe została istotnie ograniczona przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obecnie dopuszczalne wyłącznie w sytuacjach enumeratywnie wskazanych w ustawie, a Spółdzielnia nie posiada kompetencji do kreowania nowych praw tego rodzaju w innych trybach, w tym w drodze zamiany mieszkań między członkami.

Do postanowień obowiązujących regulaminów odwołano się w dalszej części protokołu lustracji przy omawianiu poszczególnych zagadnień merytorycznych, których dotyczą.

2.3. Organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni

2.3.1. Organy statutowe Spółdzielni

Działalność organów Spółdzielni została uregulowana w Statucie Spółdzielni oraz uszczegółowiona w wydanych na jego podstawie regulaminach poszczególnych organów. Zgodnie z postanowieniem § 22 Statutu organami badanej Spółdzielni są:

- 1) walne zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) zebrania mieszkańców,
- 5) rady osiedli/rady nieruchomości.

2.3.2. Walne zgromadzenia

Działalność walnego zgromadzenia, kompetencje, tryb i zasady zwoływania oraz tryb obradowania i podejmowania uchwał określone zostały w Statucie Spółdzielni. W wyniku zmian Statutu pełna regulacja dotycząca trybu zwoływania, przebiegu obrad oraz podejmowania uchwał została włączona do Statutu Spółdzielni.

W związku z utratą aktualności dotychczasowych uregulowań oraz zniesieniem w Statucie obowiązku posiadania odrębnego regulaminu walnego zgromadzenia, Walne Zgromadzenie uchwałą nr 4/2023 z dnia 15 czerwca 2023 r. uchyliło przedmiotowy regulamin, pozostawiając jako obowiązujące wyłącznie postanowienia Statutu. Brak odrębnego regulaminu walnego zgromadzenia nie powoduje powstania luki normatywnej.

Postanowienia Statutu uwzględniają zakres kompetencji zastrzeżony ustawowo do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia, określony w art. 38 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze. Statut nie wyłącza ani nie ogranicza ustawowych kompetencji walnego zgromadzenia i nie przenosi spraw zastrzeżonych do jego wyłącznej właściwości na inne organy Spółdzielni.

Walne zgromadzenie zgodnie z zapisami statutowymi jest najwyższym organem Spółdzielni i decyduje o najważniejszych kierunkach jej działalności. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. Zapisy statutowe są zgodne z przepisami zawartymi w art. 8³ ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W obszarze organizacji walnych zgromadzeń Statut Spółdzielni stanowi, że:

- walne zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego,
- porządek obrad walnego zgromadzenia ustala Zarząd po konsultacji z Radą Nadzorczą,
- Zarząd obowiązany jest zwołać walne zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni; żądanie zwołania walnego zgromadzenia przez członków Spółdzielni powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania; uprawnieni do żądania zwołania walnego zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na piśmie, co najmniej na 15 dni przed terminem walnego zgromadzenia,
- projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie

Spółdzielni, projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw, w terminie do 15 dni przed dniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części, projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków,

- o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia członkowie Spółdzielni zawiadamiani są na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem walnego zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń oraz wrzucenie do skrzynek pocztowych (odbiorczych) znajdujących się w budynkach. Dodatkowo zawiadomienie przekazywane jest pocztą elektroniczną w przypadku przekazania przez członka Spółdzielni adresu poczty elektronicznej bądź na wskazany w dokumentach członkowskich adres do korespondencji, za pośrednictwem poczty listem zwykłym; Spółdzielnia umieszcza również zawiadomienie na tablicy ogłoszeń umieszczonej w Biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni,
- głosowanie odbywają się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków tych organów,
- każdemu członkowi przysługuje jeden głos, członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka; pełnomocnictwo do udziału w walnym zgromadzeniu Spółdzielni powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności, Statut Spółdzielni określa wymagane elementy pełnomocnictwa,
- w przypadku osób prawnych będących członkami Spółdzielni przez udział w walnym zgromadzeniu należy rozumieć ich reprezentowanie przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika; pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej,
- walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanego Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 21 dni.

Badaniu poddano tryb zwoływania i przeprowadzania obrad walnego zgromadzenia w świetle przepisów ustawowych i postanowień Statutu Spółdzielni. Analizie poddano:

- zawiadomienia o walnym zgromadzeniu,
- materiały sprawozdawcze,
- uchwały walnego zgromadzenia,

- listy obecności członków uczestniczących w obradach oraz próbę pełnomocnictw,
- protokoły z obrad i prac powołanych na czas obrad komisji.

2.3.2.1. Zwoływanie walnych zgromadzeń

W badanym okresie Zarząd zwoływał coroczne walne zebrania sprawozdawcze, stanowiące realizację obowiązku wynikającego art. 39 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze. Zebrania każdorazowo zwoływane były w jednej części w następujących terminach:

- 21 czerwca 2022 roku (zwyczajne),
- 15 czerwca 2023 roku (zwyczajne),
- 18 czerwca 2024 roku (zwyczajne).

Walne zgromadzenia zostały zwołane i obradowały w terminach przewidzianych w ustawie – Prawo spółdzielcze tj. do 30 czerwca.

Kopie zawiadomień o zwołaniu walnych zgromadzeń stanowią **Załącznik nr 5** do protokołu.

Do Zarządu Spółdzielni nie wpłynęło żądanie zwołania walnego zgromadzenia na podstawie art. 8³ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Informacja o planowanych terminach zwołania walnych zgromadzeń oraz omówienie spraw dotyczących obrad walnego zgromadzenia stanowiła przedmiot posiedzeń Rady Nadzorczej (Protokół nr 2 z dnia 25.04.2022 roku, Protokół nr 3 z dnia 20.03.2023 roku, Protokół nr 4 z dnia 22.04.2024 roku.). Z przekazanych przez Zarząd informacji oraz udostępnionej dokumentacji wynika, że członkowie zostali powiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad:

- zgodnie z trybem określonym postanowieniami Statutu, tj. 21 dni przed terminem walnego zgromadzenia,
- w formie pisemnej, poprzez umieszczenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń oraz wrzucenie do skrzynek pocztowych znajdujących się w budynkach, co odpowiada wymogom statutowym,
- dodatkowo - drogą elektroniczną w przypadku uprzedniego przekazania przez członka adresu e-mail,
- w przypadku wskazania adresu do korespondencji poza zasobami Spółdzielni – listem zwykłym, na adres ujawniony w dokumentacji członkowskiej.

Porządek obrad wraz z informacją o czasie i miejscu przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia umieszczony został również na stronie internetowej Spółdzielni. Prawidłowość zwołania Walnych Zgromadzeń była każdorazowo stwierdzana i odnotowywana w protokołach z obrad.

Z dokumentacji wynika, że obowiązek informacyjny umożliwiający zapoznanie się uczestników walnego zgromadzenia z dokumentami, których treść była poddana ocenie, zatwierdzeniu i przyjęciu, czy też miała znaczenie dla podjęcia lub odrzucenia objętych porządkiem uchwał - został zrealizowany. Zgodnie z wymogiem określonym w art. 8³ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawiadomienia o walnym zgromadzeniu zawierały informację o miejscu wyłożenia oraz możliwości zapoznania się z materiałami, które miały być przedmiotem obrad. Z materiałami członkowie mogli zapoznać się w siedzibie Spółdzielni. Sprawozdania oraz projekty uchwał zostały również zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni w części dostępnej wyłącznie dla członków Spółdzielni.

Spółdzielnia stosowała się do przepisów art. 40 ustawy – Prawo spółdzielcze o zawiadamianiu Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Związku Rewizyjnego o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia (KRS - Pismo SM/2405/22 z dnia 26.05.2022 roku, SM/2319/2023 z dnia 18.05.2023 roku, SM/1882/24 z dnia 27.05.2024 roku; ZRSM RP - Pismo SM/2404/22 z dnia 26.05.2022 roku, SM/2318/2023 z dnia 18.05.2023 roku, SM/1883/24 z dnia 27.05.2024 roku.).

Problematyka obrad zwołanych walnych zgromadzeń skupiała się na kluczowych obszarach działalności Spółdzielni. Proponowany przez Zarząd porządek obrad wypełniał wymogi określone w art. 38 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze i poza punktami formalno – porządkowymi obejmował:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdań organów samorządowych, sprawozdań finansowych oraz podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
- podjęcie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej,
- przedstawienie wyników przeprowadzonej lustracji pełnej działalności ustawowej, pełnej oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych,
- ustalenie liczebności Rady Nadzorczej oraz przeprowadzenie wyborów członków do Rady na nową kadencję,

- uchwalenie zmian Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej oraz uchylenie Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- podjęcie uchwały w sprawie utworzenia funduszu celowego,
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań,
- wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości.

Zgodnie z postanowieniami Statutu, projekty uchwał oraz żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mogą zgłaszać członkowie (projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków), a także Zarząd i Rada Nadzorcza - w terminie do 15 dni przed planowanym terminem obrad. Projekty uchwał zgłoszone w tym trybie podlegają udostępnieniu co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Informacja o uzupełnieniu porządku obrad przekazywana jest poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali przysługują członkom. Członkowie mają również prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia. Postanowienia wewnętrznych aktów prawnych Spółdzielni w powyższym zakresie pozostają zgodne z obowiązującymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Z analizy dokumentacji walnych zgromadzeń zwołanych w badanym okresie wynika, że w trybie art. 8³ ust. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, do Spółdzielni wpłynęły ogółem 2 projekty uchwał i żądania zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw:

- 2023 – 1 sprawa – dotyczy odwołania od decyzji Rady Nadzorczej – wniosek nieuwzględniony,
- 2024 – 1 sprawa – dotyczy rozwiązania umowy z Członkiem Zarządu ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji nieuzyskania absolutorium – wniosek nieuwzględniony, uznany za złożony z uchybieniem ustawowego i statutowego terminu oraz bez poparcia wymaganej liczby członków Spółdzielni.

W 2023 i 2024 roku członkowie Spółdzielni zgłaszali również poprawki do projektów uchwał dotyczących podziału nadwyżki bilansowej. Wersje uchwał z zaproponowanymi poprawkami przedłożono pod obrady walnych zgromadzeń.

2.3.2.2. Przebieg walnych zgromadzeń

Walne zgromadzenia obradujące w latach 2023 i 2024 miały charakter rocznych zebrań sprawozdawczych. Walne Zgromadzenie obradujące w 2022 roku miało charakter zebrania sprawozdawczo-wyborczego (wybory członków Rady na nową kadencję). Porządek obrad walnych zgromadzeń zawierał sprawy należące do właściwości tego organu. Na podstawie przedłożonej dokumentacji nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy porządkiem obrad przyjętym przez Walne Zgromadzenia a porządkiem obrad ujętym w zawiadomieniach przekazanych członkom Spółdzielni.

Przebieg zebrania był rejestrowany. Zebrania otwierane były przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub innego upoważnionego członka tego organu. W części organizacyjnej w głosowaniu jawnym obecni członkowie oraz pełnomocnicy przyjęli porządek obrad i wybrali ze swojego grona Prezydium, w skład którego wchodził przewodniczący prowadzący dalsze obrady, zastępcy przewodniczącego oraz sekretarze. Powołano również komisje mandatowo – skrutacyjne oraz wnioskowe w składzie 3 osób. Na Walnym Zgromadzeniu w 2024 roku wobec braku kandydatów do Komisji Wnioskowej, przegłosowano, zgodnie z którym obowiązki tej Komisji pełniło Prezydium. Komisje sporządziły protokoły ze swojej działalności.

Zgodnie z zapisami art. 8³ ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu walne zgromadzenie nie wymaga kworum w postaci minimalnej liczby obecnych członków, aby mogło być uznane za ważne.

Obecność członków oraz ich pełnomocników na walnym zgromadzeniu potwierdzona została na liście obecności. Warunkiem wykonywania prawa głosu przez pełnomocnika było złożenie pisemnego pełnomocnictwa, zgodnie z art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze. Lista udzielonych pełnomocnictw została odczytana po rozpoczęciu walnego zgromadzenia, a fakt ten odnotowano w protokole. Dołączone do dokumentacji pełnomocnictwa zawierały oznaczenie mocodawcy, osoby pełnomocnika oraz datę walnego zgromadzenia, na którym pełnomocnik miał reprezentować członka Spółdzielni. W toku lustracji nie zidentyfikowano przypadków, w których pełnomocnik reprezentowałby więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnictwa zostały dołączone do dokumentacji walnych zgromadzeń.

Dołączone do dokumentacji pełnomocnictwa:

- udzielone zostały na standaryzowanych wzorach udostępnionych przez Spółdzielnię na stronie internetowej (informacja o możliwości udzielenia pełnomocnictwa oraz jego wzór dostępny był na stronie internetowej Spółdzielni),

- zawierały oznaczenie mocodawcy, osoby pełnomocnika oraz datę walnego zgromadzenia, na którym pełnomocnik miał reprezentować członka Spółdzielni,
- w próbie 20 wybranych pełnomocnictw potwierdzono, że zostały one udzielone przez osoby figurujące w ewidencji członków Spółdzielni, a zatem posiadające zdolność do skutecznego udzielenia pełnomocnictwa,
- nie zawierały klauzul substytucyjnych.

Liczbę podjętych przez członków i pełnomocników uchwał oraz frekwencję na walnych zgromadzeniach, które odbyły się w okresie objętym lustracją przedstawia poniższa tabela.

WZ	Liczba uchwał		Frekwencja			
	podjętych	nie podjętych	Liczba członków uprawnionych do udziału w WZ z prawem głosu	Liczba wydanych mandatów członkom Spółdzielni	Liczba wydanych mandatów na podstawie pełnomocnictw	Wskaźnik %
2022	15	0	3 367	104	47	4,48%
2023	12	4	3 617	132	102	6,47%
2024	8	1	3 602	80	50	3,61%

Zgodnie z zapisami statutowymi, głosowania na walnych zgromadzeniach odbywały się w sposób jawny, z wyjątkiem udzielenia absolutorium oraz wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej, które przeprowadzano w głosowaniu tajnym. Na podstawie analizy dokumentacji stwierdzono, że głosowania w badanym okresie przebiegały zgodnie z wymogami statutowymi i ustawowymi. Przebieg głosowań znajduje odzwierciedlenie w zapisach protokołów walnych zgromadzeń oraz protokołach powołanych komisji mandatowo – skrutacyjnych. Na walnym zgromadzeniu w 2024 roku głosowania przeprowadzono przy użyciu systemu elektronicznego. Z każdego głosowania elektronicznego wydrukowane zostały karty zbiorczych wyników głosowań zawierające liczbę głosów oddanych za, przeciw i wstrzymujących się oraz liczbę głosów oddanych ogółem.

Zapisy Statutu stanowią, że uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, za wyjątkiem spraw wymagających kwalifikowanej większości. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów zarówno przy wyborach do organów Spółdzielni, jak i przy podejmowaniu innych uchwał, uwzględnia się głosy oddane za uchwałą, głosy oddane przeciw oraz głosy wstrzymujące się od głosowania. Uchwałę walnego zgromadzenia uważa się za podjętą, jeśli

za jej przyjęciem opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.

Statut Spółdzielni stanowi, że kwalifikowanej większości głosów wymagają uchwały walnego zgromadzenia stanowiące o:

- zmianie Statutu Spółdzielni oraz połączenia się Spółdzielni – wymagana większość 2/3 oddanych głosów,
- likwidacji Spółdzielni - wymagana większość 3/4 oddanych głosów.

Uchwały w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane są w głosowaniu członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Walne zgromadzenie w 2022 roku było zdolne do podejmowania uchwał i podejmowało uchwały, w tym wymagające kwalifikowanej liczby głosów (zmiany w Statucie). W trakcie obrad walnego zgromadzenia przeprowadzono głosowanie nad uchwałami w następujących sprawach:

LP.	PRZEDMIOT UCHWAŁY	LICZBA ODDANYCH GŁOSÓW		
		„ZA”	„PRZECIW”	WSTRZYMU JĄCE SIĘ
1.	Uchwała nr 1/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 rok	108	11	13
2.	Uchwała nr 2/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 rok	99	12	15
3.	Uchwała nr 3/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2021 rok	96	18	22
4.	Uchwała nr 4/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok	110	13	15
5.	Uchwała nr 5/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2020 rok	103	12	20
6.	Uchwała nr 6/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2021 rok	105	10	19
7.	Uchwała nr 7/2022 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za lata 2019 – 2021			
	Prezes Zarządu – Leszek Jedynek	75	57	11
	Wiceprezes Zarządu – Bogusława Kopeć (do 31.08.2021 r.)	73	58	12
	Wiceprezes Zarządu – Paweł Gałach	69	50	24

LP.	PRZEDMIOT UCHWAŁY	LICZBA ODDANYCH GŁOSÓW		
		„ZA”	„PRZECIW”	WSTRZYMUJĄCE SIĘ
8.	Uchwała nr 8/2022 w sprawie zmian w Statucie WYMAGANA KWALIFIKOWANA LICZBA GŁOSÓW	115	0	0
9.	Uchwała nr 9/2022 w sprawie zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej	116	0	2
10.	Uchwała nr 10/2022 w sprawie podziału wyniku finansowego za 2019 rok	98	6	11
11.	Uchwała nr 11/2022 w sprawie podziału wyniku finansowego za 2020 rok	89	14	9
12.	Uchwała nr 12/2022 w sprawie podziału wyniku finansowego za 2021 rok	52	40	23
13.	Uchwała nr 13/2022 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać	52	25	21
14.	Uchwała nr 14/2022 w sprawie zmiany Uchwały nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 21.06.2018 r.	87	6	7
15.	Uchwała nr 15/2022 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej	WYBORY		

W zakresie uchwały nr 9/2023, dotyczącej podziału wyniku finansowego za 2022 rok, członek Spółdzielni wniósł pozew o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały, a w przypadku uznania powyższego żądania za niezasadne – o jej uchylenie. Jednocześnie członek Spółdzielni wniósł o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie wykonania uchwały w zaskarżonym zakresie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania.

Wyrokiem z dnia 1 sierpnia 2024 r. (sygn. akt I C 849/23) Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny, oddalił powództwo w zakresie roszczenia o stwierdzenie nieważności uchwały, natomiast uchylił uchwałę w części dotyczącej przeznaczenia kwoty 2 239 368,00 zł na fundusz remontowy mienia Spółdzielni i Osiedla Kercelak. W uzasadnieniu sąd wskazał, że przedmiotowa uchwała naruszała interes członków Spółdzielni posiadających lokale przy ul. Dzielnej 21. W grudniu 2024 roku Spółdzielnia złożyła apelację od wydanego wyroku. Sprawa pozostaje obecnie na etapie rozpoznania przez sąd II instancji.

Walne zgromadzenie w 2023 roku było zdolne do podejmowania uchwał i nie podejmowało uchwał wymagających kwalifikowanej liczby głosów. W trakcie obrad walnego zgromadzenia przeprowadzono głosowanie nad uchwałami w następujących sprawach:

ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP W WARSZAWIE

Lustratorzy: Agnieszka Bzdawka (upr. 6124/2015), Tadeusz Bartkowiak (upr. 6120/2015)

LP.	PRZEDMIOT UCHWAŁY	LICZBA ODDANYCH GŁOSÓW		
		„ZA”	„PRZECIW”	WSTRZYMU JĄCE SIĘ
1.	Uchwała nr 1/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 rok	179	33	6
2.	Uchwała nr 2/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 rok	196	11	11
3.	Uchwała nr 3/2023 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2022 - Prezesowi Zarządu Spółdzielni – Leszkowi Jedynakowi - Wiceprezes Zarządu Spółdzielni – Annie Kobus - Wiceprezes Zarządu Spółdzielni – Pawłowi Gałachowi	152 161 137	63 51 12	9 12 11
4.	Uchwała nr 4/2023 w sprawie uchYLENIA Regulaminu Walnego Zgromadzenia SM „STROP”	201	3	8
5.	Uchwała nr 5/2023 w sprawie przyjęcia zaleceń polustracyjnych wynikających z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za lata 2019 – 2021 przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny SM RP w SM „STROP” w dniach od 03.10. do 30.12.2022 r.	210	3	2
6.	Uchwała nr 6/2023 w sprawie zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej SM „STROP”	113	98	11
7.	Uchwała nr 7/2023 w sprawie utworzenia funduszu celowego	150	70	3
8.	Uchwała nr 8/2023 w sprawie podziału wyniku finansowego za 2021 rok – I wersja	152	63	4
9.	Uchwała nr 8/2023 w sprawie podziału wyniku finansowego za 2021 rok – II wersja (propozycja Zarządu) UCHWAŁA NIEPODJĘTA	66	151	4
10.	Uchwała nr 9/2023 w sprawie podziału wyniku finansowego za 2022 rok – I wersja (zmiana wg poprawki członka Spółdzielni) UCHWAŁA NIEPODJĘTA	42	146	2
11.	Uchwała nr 9/2023 w sprawie podziału wyniku finansowego za 2022 rok – I wersja	155	58	2
12.	Uchwała nr 9/2023 w sprawie podziału wyniku finansowego za 2022 rok – II wersja (zmiana wg poprawki członka Spółdzielni) UCHWAŁA NIEPODJĘTA	39	151	2
13.	Uchwała nr 9/2023 w sprawie podziału wyniku finansowego za 2022 rok – II wersja (propozycja Zarządu) UCHWAŁA NIEPODJĘTA	37	183	5
14.	Uchwała nr 10/2023 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć	143	24	1
15.	Uchwała nr 11/2023 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie lokalu mieszkalnego nr 5 w budynku przy ulicy Grochowskiej 80/82 w Warszawie	145	1	9
16.	Uchwała nr 12/2023 w sprawie zgody na sprzedaż działki nr 32/5, o obszarze 96 m2, opisanej w księdze wieczystej nr WA4M/0015647/0	159	0	5

Walne zgromadzenie w 2024 roku zdolne do podejmowania uchwał i nie podejmowało uchwał wymagających kwalifikowanej liczby głosów. W toku obrad walnego zgromadzenia zwołanego przeprowadzono głosowanie nad uchwałami w następujących sprawach:

LP.	PRZEDMIOT UCHWAŁY	LICZBA ODDANYCH GŁOSÓW		
		„ZA”	„PRZECIW”	WSTRZYM JĄCE SIĘ
1.	Uchwała nr 1/2024 w sprawie głosowania przy pomocy systemu elektronicznego	119	2	0
2.	Uchwała nr 2/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 rok	103	18	1
3.	Uchwała nr 3/2024 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2023 rok	108	15	1
4.	Uchwała nr 4/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Panu Leszkowi Jedynakowi – Prezesowi Zarządu za rok 2023 GŁOSOWANIE TAJNE	81	36	8
5.	Uchwała nr 5/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Pani Annie Kobus – Wiceprezes Zarządu za rok 2023 GŁOSOWANIE TAJNE	80	37	9
6.	Uchwała nr 6/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Panu Pawłowi Gałachowi – Wiceprezesowi Zarządu za rok 2023 GŁOSOWANIE TAJNE	73	41	11
7.	Uchwała nr 7/2024 w sprawie podziału wyniku finansowego za 2023 rok – I wersja UCHWAŁA NIEPODJĘTA	53	67	5
8.	Uchwała nr 7/2024 w sprawie podziału wyniku finansowego za 2023 rok – uchwała wniesiona przez członka Spółdzielni – II wersja	74	46	5
9.	Uchwała nr 8/2024 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągać	100	18	5

W toku badania nie stwierdzono sprzeczności treści podjętych i niezaskarżonych uchwał z przepisami określonymi w art. 38 § 1 i 2 ustawy – Prawo spółdzielcze. Uchwały podejmowane przez walne zgromadzenie nie wykraczały poza zakres kompetencji ustawowych tego organu.

Porządek obrad został wyczerpany. Nie wystąpiły przypadki podejmowania przez walne zgromadzenia uchwał w sprawach nie objętych porządkiem obrad ani skreślenia z porządku obrad poszczególnych spraw lub odroczenia ich do rozpoznania do następnego zebrania.

2.3.2.3. Dokumentacja walnych zgromadzeń oraz realizacja uchwał i wniosków przyjętych przez walne zgromadzenie

Dokumentacja z obrad walnego zgromadzenia została skatalogowana i przechowywana jest w segregatorach zawierających:

- listy obecności członków uprawnionych do głosowania, listy pełnomocników oraz pełnomocnictwa,
- protokoły z czynności komisji (mandatowo – skrutacyjnej, wnioskowej, wyborczej),
- protokoły z poszczególnych walnych zgromadzeń, podpisane przez przewodniczących i sekretarzy zgodnie z § 31 ust. 1 Statutu,
- treść podjętych uchwał i zgłoszone wnioski,
- żądania członków Spółdzielni dot. zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia oraz pisma wnoszące poprawki do projektów uchwał,
- inne materiały związane z organizacją i przeprowadzeniem obrad, w tym sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej, sprawozdania finansowe, wydruki z urządzeń głosujących, karty wyborcze, karty do głosowania z wynikami głosowań tajnych oraz dokumenty przygotowawcze (zawiadomienia o terminie, miejscu i porządku obrad, kopie zawiadomień informujących KRS i ZRSM RP w Warszawie o terminie i porządku obrad walnego zgromadzenia).

Obsługę techniczną walnego zgromadzenia zapewniali pracownicy Spółdzielni oraz podmiot zewnętrzny (nagrywanie i nagłośnienie sali).

Dokumentacja walnego zgromadzenia została sporządzona w sposób umożliwiający ocenę przebiegu obrad, treść dyskusji oraz formalnoprawną i merytoryczną ocenę podejmowanych uchwał. W toku badania nie stwierdzono braków w dokumentacji, dokumentacja jest opisana, właściwie archiwizowana i przechowywana w siedzibie Spółdzielni przez okres co najmniej 10 lat, co jest zgodne z wymogiem określonym w art. 41 § 5 ustawy – Prawo Spółdzielcze.

Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez walne zgromadzenie. Zapis statutowy jest realizowany. Uchwały mające charakter formalny tj. dotyczące sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań finansowych zostały złożone do Krajowego Rejestru Sądowego oraz do Urzędu Skarbowego odpowiednich organów. Nadwyżki bilansowe zostały przeznaczone zgodnie z decyzją walnego zgromadzenia, a uchwały złożone w obligatoryjnym terminie do wskazanych organów. Uchwały wymagające podjęcia działań wykonawczych, obejmujących m.in. sprzedaż nieruchomości, zostały zrealizowane zgodnie z warunkami określonymi w uchwałach walnego zgromadzenia.

Na walnych zgromadzeniach, do powoływanych komisji wnioskowych oraz – w 2024 roku do Prezydium Walnego Zgromadzenia, realizującego zadania komisji wnioskowej, członkowie

zgłosili łącznie 16 wniosków: 3 w 2022 roku, 8 w 2023 roku (w tym 1 wniosek nie został sformułowany na piśmie) oraz 5 w 2024 roku. W zależności od ustaleń uczestników walnego zgromadzenia, wnioski zostały przekazane do rozpatrzenia Radzie Nadzorczej lub przeprowadzono głosowanie nad każdym z nich odrębnie. Z prac komisji sporządzono protokoły. Złożone wnioski dotyczyły między innymi:

- zaktywizowania działań Zarządu w zakresie uzyskania prawa do terenu przy ul. Płockiej,
- zobowiązania Rady Nadzorczej do zmiany regulaminu wynagradzania Zarządu,
- zobowiązania Zarządu do zastosowania innej formuły głosowania na walnym zgromadzeniu (wykorzystanie urządzeń elektronicznych),
- odwołania członków Rady Nadzorczej,
- utworzenia strony umożliwiającej członkom Spółdzielni zapoznanie się z dokumentacją.

2.3.3. Rada Nadzorcza

Działalność Rady Nadzorczej regulowały zapisy Statutu oraz postanowienia „Regulaminu Rady Nadzorczej”, na podstawie których Rada sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Regulamin znowelizowany został w 2023 roku i określał wewnętrzną strukturę Rady, zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz organizację pracy, stanowiąc podstawę organizacyjną i proceduralną działalności Rady.

Zgodnie z postanowieniami Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza liczy od 11 do 15 członków. Członkowie Rady wybierani są spośród członków Spółdzielni na trzyletnią kadencję, co jest zgodne z art. 8² ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Liczebność Rady Nadzorczej ustala walne zgromadzenie w głosowaniu jawnym przed przystąpieniem do zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej. W celu zapewnienia reprezentacji członków Spółdzielni w Radzie Nadzorczej, daną nieruchomości może reprezentować, nie więcej niż jeden jej przedstawiciel.

W badanym okresie Rada Nadzorcza wykonywała przypisaną jej zadania w poniższym składzie osobowym.

ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP W WARSZAWIE

Lustratorzy: Agnieszka Bzdawka (upr. 6124/2015), Tadeusz Bartkowiak (upr. 6120/2015)

Lp.	Imię i nazwisko	Kadencja (2017-2022) kadencja przedłużona	Kadencja (2022-2025)	Liczba kolejnych kadencji	Data wpisu (KRS)	Data wykreślenia (KRS)
1.	Anna Nowacka (681, Rozbrat)	x	-	2	16.07.2014	08.07.2022
2.	Czesław Piekut (2680, Płocka 15)	x	-	2	16.07.2014	08.07.2022
3.	Bogdan Piąza (2978, Płocka 17)	x	-	2	16.07.2014	08.07.2022
4.	Eugeniusz Stepnowski (155, Deotymy)	x	-	2	16.07.2014	08.07.2022
5.	Arkadiusz Szymanek (1754, Wolność 6)	x	-	2	16.07.2014	08.07.2022
6.	Anna Galecka-Babisz (4616, Dzielna 21)	x	-	2	16.07.2014	08.07.2022
7.	Jacek Szymczak (23, Żelazna)	x	-	1	25.07.2017	08.07.2022
8.	Ewa Pupek (3250, Żytnia 13)	x	-	1	25.07.2017	08.07.2022
9.	Ireneusz Królikowski (1607, Bryłowska)	x	-	1	25.07.2017	08.07.2022
10.	Piotr Kapler (1909, Skierniewicka 21)	x	-	1	25.07.2017	08.07.2022
11.	Paweł Kaczmarski (1139, Samolotowa)	x	-	1	25.07.2017	08.07.2022
12.	Przemysław Dąbrowski (4438, Ekologiczna)	x	-	2	25.07.2017	nie dotyczy
13.	Mariusz Dadak (4143, Kacza)	x	-	1	25.07.2017	08.07.2022
14.	Karina Michalczyk-Bark (3607, Górczewska - Narwik)	x	-	1	25.07.2017	08.07.2022
15.	Joanna Kozłowska (2060, os. Kacza I)	-	x	1	08.07.2022	03.07.2025
16.	Jacek Klimaszewski (4184, Narwik - Górczewska)	-	x	1	08.07.2022	03.07.2025
17.	Aleksander Oziewicz (4595, Skierniewicka 21)	-	x	1	08.07.2022	03.07.2025
18.	Piotr Babisz (6187, Dzielna 21)	-	x	1	08.07.2022	03.07.2025
19.	Teresa Ówiek (2546, os. Kacza II)	-	x	1	08.07.2022	nie dotyczy
20.	Marek Śliwiński (1049, os. Samolotowa)	-	x	1	08.07.2022	nie dotyczy
21.	Piotr Jezierski (2106, os. Kercelak - Wolność 6)	-	x	1	08.07.2022	nie dotyczy

Lp.	Imię i nazwisko	Kadencja (2017-2022) kadencja przedłużona	Kadencja (2022-2025)	Liczba kolejnych kadencji	Data wpisu (KRS)	Data wykreślenia (KRS)
22.	Ewa Wolska (1014, os. Kercelak – Bellottiego 1)	-	x	1	08.07.2022	nie dotyczy
23.	Małgorzata Czerwińska (1301, os. Kercelak – Bellottiego 1)	-	x	1	08.07.2022	nie dotyczy
24.	Elżbieta Gromacka (1501, os. Kercelak – Bellottiego 3B)	-	x	1	08.07.2022	nie dotyczy
25.	Krzysztof Dul (34, os. Żelazna 76/76A)	-	x	1	08.07.2022	nie dotyczy
26.	Grzegorz Wątróbski (2650, os. Płocka 17)	-	x	1	08.07.2022	nie dotyczy
27.	Liliana Ogrodnik (197, os. Deotymy)	-	x	1	08.07.2022	nie dotyczy
28.	Robert Pietrasik (3741, os. Żytnia 13)	-	x	1	08.07.2022	03.07.2025

Spółdzielnia wypełniała obowiązek dotyczący aktualizacji wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym dotyczących składu osobowego Rady Nadzorczej. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali ujawnieni w KRS, a w przypadku wygaśnięcia mandatu z niego wykreśleni.

Nie wystąpiły przypadki, w których członkowie Rady Nadzorczej pełniliby swoją funkcję przez okres dłuższy niż dwie kolejne kadencje. Ustalenia składu osobowego Rady Nadzorczej

dokonano z uwzględnieniem art. 45 §§ 1, 2⁷ oraz art. 56 §§ 1, 3, 4⁸ i art. 57⁹ Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 8² ust. 2¹⁰.

W okresie objętym lustracją zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej wynikające z wygaśnięcia mandatów w związku z upływem kadencji wystąpiły jeden raz. Kadencja Rady Nadzorczej, której termin upływał w 2020 roku ze względu na ogłoszony stan zagrożenia epidemicznego, a następnie epidemii – została przedłużona z mocy prawa. Nowa Rada Nadzorcza została powołana na walnym zgromadzeniu sprawozdawczo-wyborczym w 2022 roku. Walne Zgromadzenie ustaliło liczebność Rady Nadzorczej określając jej 15 osobowy skład.

Procedurę zgłaszania kandydatów i wyboru członków Rady Nadzorczej określały postanowienia Statutu. Statut stanowił, że kandydatami na członków Rady Nadzorczej mogą być osoby:

- wskazane na piśmie przez członków Spółdzielni do Komisji Wyborczej lub Prezydium Walnego Zgromadzenia, będące członkami Spółdzielni,
- zgłoszone w terminie wyznaczonym przez Przewodniczącego obrad po dokonaniu oceny sprawozdania Rady Nadzorczej,
- wyraziły zgodę na kandydowanie,

⁷ Art. 45. [Skład i kadencja rady nadzorczej spółdzielni]

§ 1. Rada składa się co najmniej z trzech członków wybranych stosownie do postanowień statutu przez walne zgromadzenie, zebranie przedstawicieli lub zebrania grup członkowskich.

§ 2. Do rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

⁸ Art. 56. [Zakaz łączenia funkcji; zakaz udziału w głosowaniach; zakaz działalności konkurencyjnej]

§ 1. Nie można być jednocześnie członkiem zarządu i przedstawicielem na zebranie przedstawicieli tej samej spółdzielni. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu.

§ 3. Członkowie rady i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 4. W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 3 - rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Statut określa termin zwołania posiedzenia organu, który dokonał wyboru zawieszonego członka rady. Powyższy organ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka rady.

⁹ Art. 57. [Zakaz uczestnictwa w radzie]

W skład rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

¹⁰ Art. 8². [Rada nadzorcza spółdzielni mieszkaniowej]

2. W skład rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni.

- złożyły pisemne oświadczenie o nie zatrudnieniu w Spółdzielni, nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, nie pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią, wywiązywaniu się z zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

Regulacje definiują obowiązkowe elementy zgłoszenia (imię i nazwisko kandydata, adres nieruchomości, którą kandydat ma reprezentować w Radzie Nadzorczej, imię i nazwisko osoby zgłaszającej).

Decyzję o zamknięciu listy kandydatów podejmuje Walne Zgromadzenie przez głosowanie jawne, zarządzane przez Przewodniczącego obrad. Członkami Rady mogą być również członkowie Spółdzielni - osoby prawne, reprezentowane przez upoważnionych przedstawicieli. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

Statut przewiduje, że wybory do Rady Nadzorczej odbywają się w głosowaniu tajnym, z wykorzystaniem kart wyborczych. Głosujący wybierają członków Rady Nadzorczej spośród wszystkich kandydatów umieszczonych w kolejności alfabetycznej na karcie do głosowania poprzez skreślenie kandydatów, na których się nie głosuje. Do Rady Nadzorczej wybierani są kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. W sytuacji, gdy po ustaleniu wyników kandydaci z tej samej nieruchomości otrzymają równą liczbę głosów, mandat obsadza się w drodze wyborów uzupełniających.

Ustalenia lustracji wskazują, że zgłaszanie kandydatur na Walnym Zgromadzeniu w 2022 roku odbyło się zgodnie z procedurą określoną w obowiązujących regulacjach wewnętrznych. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszano do Komisji Wyborczej z podaniem imienia i nazwiska kandydata, imienia i nazwiska osoby zgłaszającej oraz wskazaniem nieruchomości, którą kandydat miał reprezentować w Radzie Nadzorczej.

Przebieg głosowania odbywał się zgodnie z zapisami statutowymi:

- głosowanie przeprowadzono w sposób tajny, zgodnie z wymogiem w przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej,
- wybory zostały przeprowadzone przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczono nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej poprzez skreślenie nazwisk kandydatów na których uprawniony do głosowania członek nie głosował,

- każdy członek lub jego pełnomocnik posiadający prawo głosu otrzymał kartę do głosowania,
- przebieg głosowania nadzorowała Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która sporządziła protokół z głosowania zawierający liczbę oddanych głosów za każdym kandydatem.

Na podstawie wyników głosowania ustalono skład Rady Nadzorczej nowej kadencji. Wyniki zostały ogłoszone na Walnym Zgromadzeniu, a protokół Komisji Wyborczej wraz z listą wybranych członków dołączono do dokumentacji Spółdzielni.

W oparciu o postanowienia „Regulaminu Rady Nadzorczej”, Rada Nadzorcza na pierwszym posiedzeniu po wyborach (2022 rok), ukonstytuowała się i wybrała ze swojego grona Prezydium, w skład którego weszli: przewodniczący Rady, zastępcy przewodniczącego (dwóch) i dwóch sekretarzy (pierwsze posiedzenie zwołane zostało na dzień 23.06.2022 r.).

Skład Prezydium Rady Nadzorczej (wybór w głosowaniu tajnym) w badanym okresie stanowili:

Funkcja	Imię i nazwisko	Kadencja	Data (od)	Data (do)
Przewodniczący/a Rady Nadzorczej	Eugeniusz Stepnowski – rezygnacja z funkcji Przewodniczącego z dniem 28.02.2022 r.	2017 – 2022*	27.06.2017	28.02.2022
	Arkadiusz Szymanek	2017 – 2022*	25.04.2022	21.06.2022
	Elżbieta Gromacka	2022 – 2025	23.06.2022	12.06.2025
Zastępca Przewodniczącego/ej	Piotr Kapler Jacek Szymczak	2017 – 2022*	27.06.2017	23.06.2022
	Teresa Ćwiek Piotr Jezierski	2022 – 2025	23.06.2022	12.06.2025
Sekretarz Rady Nadzorczej	Anna Galecka-Babisz Anna Nowacka	2017 – 2022*	27.06.2017	21.06.2022
	Joanna Kozłowska Aleksander Oziewicz	2022 – 2025	23.06.2022	12.06.2025
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	Arkadiusz Szymanek	2017 – 2022*	27.06.2017	23.06.2022
	Grzegorz Wątróbski	2022 – 2025	23.06.2022	12.06.2025
Przewodnicząca Komisji Ekonomicznej	Ewa Pupek	2017 – 2022*	20.05.2019	21.06.2022
	Teresa Ćwiek	2022 – 2025	23.06.2022	12.06.2025
Przewodniczący Komisji Technicznej	Piotr Kapler	2017 – 2022*	27.06.2017	21.06.2022
	Piotr Jezierski	2022 – 2025	23.06.2022	12.06.2025

*kadencja przedłużona

Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadku: odwołania przez walne zgromadzenie większością 2/3 głosów, zrzeczenia się mandatu, ustania członkostwa w Spółdzielni oraz odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną.

Regulacje wewnętrzne Spółdzielni przewidują procedurę uzupełniania składu Rady Nadzorczej w przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady przed upływem kadencji. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś przed upływem kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka. Kadencja członka wybranego w tym trybie upływa wraz z końcem kadencji członka, którego mandat wygaś.

Od początku badanego okresu do dnia wyboru nowego składu Rady Nadzorczej organ ten wykonywał swoje zadania w niepełnym, czternastoosobowym składzie, co wynikało z rezygnacji jednego z członków Rady Nadzorczej, która nastąpiła przed rozpoczęciem badanego okresu. Po przeprowadzeniu wyborów na Walnym Zgromadzeniu w 2022 roku Rada Nadzorcza realizowała swoje obowiązki w pełnym składzie osobowym.

Rada Nadzorcza realizowała swoje funkcje statutowe poprzez prowadzenie czynności kontrolno – nadzorczych na posiedzeniach plenarnych oraz wykonywanie funkcji opiniotwórczej przez komisje Rady. W posiedzeniach Rady uczestniczyli członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście, w tym radca prawny Spółdzielni. Posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej zwoływał Przewodniczący Rady lub jego zastępca. Częstotliwość zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej określona w Statucie - co najmniej raz na kwartał - została zachowana.

Zapisy regulaminowe określały termin powiadamiania członków Rady Nadzorczej o planowanym posiedzeniu. Członkowie Rady powinni być zawiadamiani pisemnie co najmniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem. Do porządku obrad dołącza się zawiadomienie o terminie posiedzenia wraz z porządkiem obrad oraz kompletem materiałów dotyczących spraw w nim ujętych, w tym projektami uchwał. W badanym okresie wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej zostały zwołane zgodnie z zapisami regulaminowymi.

Liczbę posiedzeń Rady Nadzorczej oraz podjętych uchwał w poszczególnych latach objętych badaniem przedstawia poniższa tabela.

Rok	Posiedzenia Rady Nadzorczej:		
	Liczba posiedzeń	Liczba podjętych uchwał	Frekwencja (%)
2022	9	54	83,97
2023	9	53	80,00
2024	10	52	72,67
RAZEM	28	159	X

Zdolność Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał uzależniona była od obecności większości jej członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy oraz sekretarza. Uchwały Rady były ważne, jeżeli objęte były porządkiem obrad.

Statut dopuszcza podejmowanie uchwał na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwały podejmowane w tym trybie są ważne pod warunkiem prawidłowego zawiadomienia wszystkich członków Rady o posiedzeniu. Dopuszczalne było również podejmowanie uchwał w trybie mieszanym, tj. przy częściowym oddaniu głosów na posiedzeniu, a częściowym – na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

W protokołach posiedzeń każdorazowo odnotowywano stwierdzenie zdolności Rady do podejmowania uchwał. W przypadku odbywania posiedzeń w trybie innym niż stacjonarny informacja o zastosowanym trybie była zamieszczana w protokole.

W latach 2022 – 2024 Rada Nadzorcza przeprowadziła głosowanie nad 159 uchwałami. Zakres przedmiotowy podejmowanych uchwał był kompletny. Uchwały podejmowane były wymagana większością głosów, przy obecności liczby członków Rady określonej w regulaminie. Poza uchwałami o charakterze formalno – dokumentacyjnym, organizacyjno – reprezentacyjnym oraz pełniącymi funkcję dowodową, proceduralną i kontrolną, Rada Nadzorcza podjęła m.in. następujące uchwały:

- nr 22/2022 z dnia 12.12.2022 r. w sprawie utworzenia rezerwy finansowej w ciężar kosztów Spółdzielni,
- nr 11/2023 z dnia 19.06.2023 r. w sprawie zakwalifikowania do sprzedaży lokalu funkcyjnego, stanowiącego majątek Spółdzielni (dot. lokalu mieszkalnego przy ulicy Dzielnej 21 nr 85),

- nr 1/2024 z dnia 22.01.2024 r. w sprawie zakwalifikowania do sprzedaży lokalu funkcyjnego, stanowiącego majątek Spółdzielni (dot. lokalu mieszkalnego przy ulicy Jugosłowiańskiej 8 nr 22),
- nr 2/2024 z dnia 22.01.2024 r. w sprawie zakwalifikowania do sprzedaży lokalu funkcyjnego, stanowiącego majątek Spółdzielni (dot. lokalu mieszkalnego przy ulicy Jugosłowiańskiej 10 nr 34).

Spółdzielnia prowadziła rejestr podjętych uchwał, w którym odnotowana została: data podjętej uchwały, nr uchwały oraz w jakiej sprawie uchwała została podjęta.

Praca Rady Nadzorczej udokumentowana została w protokołach z posiedzeń Rady. Obsługę techniczną posiedzeń zapewniał Zarząd Spółdzielni. Protokolant Spółdzielni odpowiadał również za elektroniczny zapis pełnego przebiegu posiedzeń Rady Nadzorczej. Protokoły¹¹ posiedzeń zawierały kolejny numer oraz datę posiedzenia, imienną listę obecnych członków Rady (stanowiącą załącznik do protokołu), a także wykaz innych osób uczestniczących w posiedzeniu, porządek obrad, syntetyczny przebieg dyskusji oraz wyniki przeprowadzonych głosowań. Protokoły zostały podpisane przez przewodniczącego lub prowadzącego posiedzenie zastępcę przewodniczącego oraz sekretarza Rady Nadzorczej, co wypełnia wymóg regulaminowy. Dokumentacja Rady Nadzorczej prowadzona była ze starannością i prawidłowo archiwizowana. Protokoły przechowywane są w Biurze Zarządu. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie prowadzenia oraz przechowywania dokumentacji Rady Nadzorczej.

Tematyka będąca przedmiotem obrad Rady Nadzorczej wynikała z przyjętych planów pracy oraz bieżących potrzeb. Problematyka ujęta w planach pracy znajdowała odzwierciedlenie w protokołach posiedzeń. Rada Nadzorcza przyjmowała wytyczne, plany oraz kierunki działalności Spółdzielni. Z dokumentacji RN za lata 2022 – 2024 wynika, że Rada Nadzorcza podczas odbywanych posiedzeń omawiała między innymi sprawy dotyczące:

- rocznych planów rzeczowo-finansowych Spółdzielni w zakresie kosztów własnych i źródeł ich finansowania, działalności remontowej oraz kosztów utrzymania nieruchomości w tym dokonywanie cyklicznych oceny stopnia ich realizacji,
- zatwierdzaniem planów wydatków z Funduszu wsparcia,

¹¹ Próba badawcza: protokół nr 1 (14) z dnia 28.02.2022 r., nr 5 (1) z dnia 23.06.2022 r., nr 7 (3) z dnia 24.10.2022 r., nr 1 z dnia 16.01.2023 r., nr 3 z dnia 20.03.2023 r., nr 8 z dnia 13.11.2023 r., nr 9 z dnia 14.12.2023 r., nr 1 z dnia 22.01.2024 r.; nr 5 z dnia 20.05.2024 r., nr 7 z dnia 07.10.2024 r.

- zatwierdzaniem struktury organizacyjnej oraz uchwalanie wewnętrznych regulaminów i zmian do nich,
- ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomościach,
- podejmowaniem uchwał w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości dla użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach będących w zasobach Spółdzielni,
- wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni, a następnie przyjęcie opinii z przeprowadzonego badania,
- zapoznawania się z informacjami dotyczącymi działalności Zarządu oraz dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych z uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- rozpatrywania pism interwencyjnych, skarg i wniosków kierowanych do Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni i jej mieszkańców,
- decyzji personalnych w tym przyznawaniem premii uznaniowej oraz odwołania i powołania Członków Zarządu.

Wypełniając funkcję reprezentacyjną Rada Nadzorcza podejmowała czynności prawne między Spółdzielnią a członkami Zarządu polegające na podjęciu decyzji personalnych, w formie uchwał dotyczących przyznania premii kwartalnych i nagród rocznych.

Członkowie Rady, wskazani przez Przewodniczącego, uczestniczyli w komisjach konkursowych przy wyborze wykonawców usług dotyczących więcej niż jednego osiedla /nieruchomości lub usług o wartości powyżej 100 tys. zł.

Wyznaczeni członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z ustalonym harmonogramem pełnili dyżury. Informacje o terminach dyżurów oraz osobach pełniących dyżur była dostępna dla członków Spółdzielni. W okresie objętym lustracją w prowadzonym rejestrze odnotowano jedną sprawę (kwiecień 2023 r.), dotyczącą zagadnień technicznych, w szczególności wymiany wodomierzy oraz kwestii związanych z balkonami. Poza wskazaną sprawą nie odnotowano innych zgłoszeń do dyżurujących członków Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza powołała ze swojego grona komisje stałe przewidziane w wewnętrznych regulacjach Spółdzielni tj. Komisję Rewizyjną, Komisję Ekonomiczną oraz Techniczną,

w składach zgodnych z regulaminowym wymogiem co najmniej 3 osób. Kompetencje komisji stałych określone zostały w regulaminach poszczególnych Komisji.

Liczbę posiedzeń komisji stałych w poszczególnych latach przedstawia poniższe zestawienie.

Komisja	Liczba zrealizowanych posiedzeń:		
	2022	2023	2024
KOMISJA REWIZYJNA	1	1	2
Liczba członków Komisji	6	6	6
KOMISJA EKONOMICZNA	4	4	2
Liczba członków Komisji	5	5	7
KOMISJA TECHNICZNA	3	2	1
Liczba członków Komisji	6	6	6

Opinie i stanowiska powołanych Komisji miały charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej. Komisje nie podejmowały uchwał ani nie formułowały wiążących zaleceń. Ich opinie, wnioski, oceny lub wyrażone w innej formie propozycje były przedkładane Radzie w formie skonkretyzowanych wniosków dotyczących sposobu załatwienia sprawy. Działalność stałych Komisji Rady Nadzorczej nie wykraczała poza zakres nakreślony w regulaminach, a wynikające z nich zadania były realizowane. Posiedzenia komisji były protokołowane.

W styczniu 2024 r. Rada Nadzorcza powołała dodatkowo komisję doraźną do realizacji zadań związanych z przygotowaniem zmian do Regulaminu GZM w zakresie odpłatności z tytułu ochrony oraz Zasad dysponowania nieruchomością wspólną. W skład komisji weszło sześciu członków Rady Nadzorczej. Wypracowane przez komisję propozycje zmian zostały przedłożone Radzie Nadzorczej i przyjęte uchwałą w grudniu 2024 r. Powołanie komisji doraźnej oraz zakres jej działania mieściły się w kompetencjach Rady Nadzorczej i pozostawały zgodne z obowiązującymi regulacjami wewnętrznymi.

Analiza unormowań wewnętrznych dotyczących prowadzenia dokumentacji pracy Rady Nadzorczej oraz komisji stałych, zestawiona i porównana ze sposobem ich realizacji, nie budzi zastrzeżeń pod względem kompletności i poprawności.

Podsumowując, na podstawie przedłożonej dokumentacji pracy Rady Nadzorczej, należy stwierdzić, że:

- wszystkie zmiany dotyczące składu osobowego RN ujawnione zostały w KRS,
- tematyka obrad Rady Nadzorczej wynikała z przyjętych planów pracy oraz bieżących potrzeb,
- Rada Nadzorcza realizowała zadania w zakresie nadzoru i kontroli określone w Statucie Spółdzielni i regulaminach wewnętrznych,
- praca komisji stałych miała charakter opiniodawczy i była realizowana zgodnie z zakresem określonym w regulaminach,
- dokumentacja Rady i jej komisji jest kompletna oraz spełnia wymogi regulaminowe, a tryb sporządzania i zatwierdzania protokołów z posiedzeń Rady nie budzi zastrzeżeń,
- Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał z zachowaniem numeracji w ujęciu rocznym (do połowy 2022 roku w ujęciu rocznym i kadencyjnym).

Rada Nadzorcza przygotowywała sprawozdania ze swojej działalności, informując o sposobie realizacji zadań, pracy powołanych komisji, strukturze wewnętrznej Rady oraz o trybie rozpatrywania spraw i podejmowanych decyzjach. Sprawozdania zostały przedłożone walnemu zgromadzeniu i przyjęte uchwałami tego organu.

Członkowie Rady Nadzorczej i komisji tego organu nie otrzymywali wynagrodzenia za udział w posiedzeniach prezydium, posiedzeniach plenarnych i w pracach komisji.

2.3.4. Zarząd

Działalność Zarządu regulowały zapisy Statutu oraz „Regulamin Zarządu” uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin Zarządu, stanowiący uzupełnienie postanowień statutowych określa skład, zakres uprawnień oraz organizację pracy Zarządu. Regulamin został uaktualniony w 2025 roku.

Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz, funkcjonując jako organ kolegialny. W okresie objętym lustracją wprowadzono zmiany w Statucie dotyczące liczebności Zarządu. Zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w 2022 roku i polegały na:

- do dnia 7 lipca 2022 r. – Statut przewidywał Zarząd w składzie co najmniej trzech osób, w tym Prezesa oraz dwóch wiceprezesów,

- od dnia 8 lipca 2022 r. – Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków: Prezesa i jednego lub dwóch wiceprezesów.

Prezesa i wiceprezesów powołuje Rada Nadzorcza. Zapisy Statutu nie obligują Rady Nadzorczej do wyłaniania Członków Zarządu w drodze konkursu.

W latach 2022 – 2024 Zarząd pracował w poniższym składzie osobowym i funkcyjnym:

Okres pełnienia funkcji w okresie objętym lustracją		Funkcje w Zarządzie/Stnowisko		
od dnia	do dnia	Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu - Główny Księgowy	Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych
01.01.2022	28.02.2022	Leszek Jedynak	-	Paweł Gałach
01.03.2022	26.02.2024	Leszek Jedynak	Anna Kobus	Paweł Gałach
27.02.2024	31.12.2024	Leszek Jedynak	Anna Kobus	-

W okresie od 01.01.2022 r. do 28.02.2022 r. Zarząd pracował w niepełnym składzie osobowym, co bezpośrednio wynikało z rozwiązania umowy przed okresem objętym lustracją w związku z nabyciem praw emerytalnych przez Wiceprezesa Bogusława Kopeć. Skład Zarządu został uzupełniony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.02.2022 roku. Uchwałą nr 4/2022 Rada Nadzorcza 12 głosami „za” przy braku głosów przeciw i wstrzymujących się powołała z dniem 1 marca 2022 r. Annę Kobus – Główną Księgową na stanowisko wiceprezesa Zarządu.

W związku z rozwiązaniem umowy o pracę z powodu przejścia na emeryturę przez Wiceprezesa Zarządu ds. Technicznych – Pawła Gałacha, Rada Nadzorcza uchwałą nr 4/2024 z dnia 19 lutego 2024 r. odwołała go ze stanowiska. Zmiana personalna nie powodowała niezgodności z obowiązującymi w tym czasie postanowieniami Statutu w zakresie jego liczebności.

Zmiany w składzie Zarządu były prawidłowo ujawniane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Z członkami Zarządu został nawiązany stosunek pracy na podstawie zawartych umów o pracę w pełnym wymiarze czasu pracy. W okresie objętym lustracją żaden z członków Zarządu nie został zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą z powodu działalności sprzecznej z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu.

Walne zgromadzenia w oparciu o § 25 pkt 3 Statutu podejmowało uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za okresy objęte lustracją. Głosowania w powyższej sprawie odbywały się dla każdego członka odrębnie. W wyniku głosowania za okresy objęte

badaniem wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium. Walne Zgromadzenie zwołane w 2022 udzieliło również Zarządowi absolutorium za okres 2019 – 2021. Wyjątek stanowi Wiceprezes Zarządu Paweł Gałach, który za okres 2019 – 2021 nie uzyskał absolutorium (69 głosów „za”, 50 „przeciw”, 24 „wstrzymujące się”). Walne Zgromadzenie nie podejmowało uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium.

Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do ustanawiania pełnomocników do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnika do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej (§ 46 ust. 4 Statutu). Rada Nadzorcza w tym zakresie pełni funkcję kontrolną i autoryzacyjną.

W okresie objętym lustracją nie udzielano nowych pełnomocnictw. W odpisie KRS ujawniono jednego pełnomocnika (wpis z dnia 01.12.2015 r., sygn. akt WA.XII NS-REJ. KRS/77633/15/334). Pełnomocnictwo udzielone zostało przez Zarząd w trybie art. 54 ustawy Prawo Spółdzielcze pracownikowi Spółdzielni – Radcy Prawnemu do reprezentowania Spółdzielni, z prawem składania oświadczeń woli za Spółdzielnię z jednym członkiem Zarządu.

W okresie objętym lustracją obowiązujące było również pełnomocnictwo udzielone pracownikowi Spółdzielni do dokonywania określonego rodzaju czynności prawnych lub czynności szczególnych. Pełnomocnictwa udzielono z zachowaniem formy szczególnej (Akt notarialny z dnia 07.01.2021 r.) do dokonywania określonego rodzaju czynności prawnych w imieniu Spółdzielni, w tym do ustanawiania odrębnej własności lokali pozostających w zasobach Spółdzielni, jak również do zawierania w imieniu Spółdzielni umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności.

Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji oraz nadzorowanie ich wykonania w zakresie niezastrzeżonym w ustawie – Prawo Spółdzielcze i Statucie do innych organów Spółdzielni. Zakres spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych określony został w § 44 ust. 3 Statutu Spółdzielni. Decyzje wymagające podjęcia uchwały kolegialnie dotyczą między innymi: spraw członkowskich - przyjęcia, zawierania umów na budowę lokali oraz ustanawiających tytuły prawne do lokali, wynajmowania lokali przez Spółdzielnię, sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni, zabezpieczenia majątku,

zwolywania walnych zgromadzeń, sporządzania sprawozdań dla Rady i walnego zgromadzenia, zawierania umów związanych z działalnością Spółdzielni, zaciągania zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań, powoływania i odwołania pełnomocników Zarządu oraz ustalania zakresu ich pełnomocnictw.

Członkowie Zarządu wykonując czynności, w zakresie niezastrzeżonym do kolegialnych decyzji Zarządu wydają decyzje niezbędne dla prawidłowej realizacji powierzonych im zadań. Podział czynności i kompetencji został odzwierciedlony w schemacie organizacyjnym oraz uszczegółowiony w indywidualnych zakresach czynności poszczególnych członków Zarządu.

Prace Zarządu koordynuje Prezes Zarządu na okresowo odbywanych posiedzeniach, który zwołuje posiedzenia Zarządu, ustala termin i porządek obrad oraz im przewodniczy. Zapisy regulaminowe tego organu umożliwiają członkom Zarządu przed rozpoczęciem posiedzenia wniesienie do porządku obrad sprawy, która w jego opinii wymaga kolegialnego rozstrzygnięcia.

W oparciu o przedłożoną dokumentację z prac Zarządu ustalono, że w latach 2022 – 2024 Zarząd odbył łącznie 89 posiedzeń i podjął 138 uchwał, w tym:

- w 2022 roku - 34 protokołowane posiedzenia, na których podjęto 44 uchwały,
- w 2023 roku - 25 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 34 uchwały,
- w 2024 roku - 30 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 60 uchwał.

Tematem posiedzeń Zarządu były sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni, których rozpatrzenie nie było zastrzeżone do wyłącznej kompetencji innych organów samorządowych. Podczas odbywanych posiedzeń Zarząd rozpatrywał zagadnienia dotyczące między innymi:

- spraw członkowsko-mieszkaniowych, w tym przyjąć w poczet członków Spółdzielni na podstawie deklaracji osób, które nabyły prawa do lokalu, a także przyjąć wynikających ze zmian przepisów prawa niewymagających złożenia deklaracji, ustania członkostwa oraz ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- działań mających na celu poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz estetyki budynków i ich otoczenia,

- utrzymania właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni, w tym zawarcia umowy zlecenia z podmiotem zewnętrznym w zakresie czynności windykacyjnych,
- ustalania i zmiany wysokości indywidualnych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania oraz zatwierdzania wysokości opłat stałych za ciepło technologiczne dla lokali użytkowych i opłat stałych za podgrzanie wody,
- obciążania nieruchomości kosztami eksploatacji i utrzymania pomieszczenia technicznego hydroforni,
- finansowania kosztów wykonania drogi pożarowej,
- uruchamiania procedur postępowań przetargowych, zatwierdzania ich wyników, zlecania przeglądów, prac remontowych i instalacyjnych, powoływania komisji konkursowych oraz zatwierdzania wyboru wykonawców,
- przystąpienia do przedwstępnej umowy sprzedaży prawa własności, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego oraz wystąpienia z wnioskiem do walnego zgromadzenia o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż,
- zlecenia uruchomienia i zarządzania strefą parkingową,
- zwoływania i organizacji walnych zgromadzeń,
- spraw organizacyjno – pracowniczych i organizacyjno-prawnych.

Zakres spraw rozpatrywanych przez Zarząd mieścił się w granicach kompetencji określonych w Statucie oraz przepisach prawa i nie obejmował spraw zastrzeżonych do wyłącznej właściwości innych organów Spółdzielni.

Z przebiegu posiedzeń Zarządu sporządzone zostały protokoły, które w swojej strukturze zawierały kolejny numer, datę posiedzenia, dane członków Zarządu i innych osób biorących udział w posiedzeniu, porządek obrad oraz opis dyskusji. Protokoły zostały podpisane przez członków Zarządu uczestniczących w posiedzeniu. Archiwizacja protokołów Zarządu i uchwał jest prawidłowa, z zachowaniem chronologii.

Zarząd przygotowywał roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni za lata kalendarzowe objęte badaniem lustracyjnym. Sprawozdania zawierały opis działalności w danym okresie, w tym informacje o sprawach organizacyjnych, strukturze zasobów, działalności członkowsko-mieszkaniowej, wynikach finansowych (przychody, koszty) oraz działalności remontowej.

Sprawozdania zostały przedłożone pod obrady walnego zgromadzenia i przyjęte uchwałami tego organu.

Działalność Zarządu szerzej opisano w poszczególnych rozdziałach niniejszego protokołu. Z ogółu przedłożonych do badania dokumentów wynika, że Zarząd zgodnie z kompetencjami określonym dla tego organu realizował zadania związane z kierowaniem i zarządzaniem Spółdzielnią. Prowadził między innymi działania mające na celu realizację uchwalonych planów gospodarczych oraz podejmował decyzje z zakresu bieżącej eksploatacji zasobów, realizowanych i planowanych remontów. Zarząd realizował cele i zadania statutowe, w tym zadania wynikające z prowadzonej działalności jako podmiotu gospodarczego.

2.3.5. Zebrania mieszkańców

Na podstawie § 22 ust. 1 pkt 4 Statutu w Spółdzielni działają – jako organy samorządowe o charakterze fakultatywnym względem przepisów powszechnie obowiązujących – Zebrania Mieszkańców. Działalność Zebrań Mieszkańców została uregulowana w § 48-49 Statutu oraz w „Regulaminie Zebrań Mieszkańców”, przyjętym uchwałą Nr 5/10 Rady Nadzorczej z dnia 22.02.2010 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr 69/16 Rady Nadzorczej z dnia 12.12.2016 r.

Zebranie Mieszkańców jest organem Spółdzielni tworzoną przez członków Spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali położonych na terenie danego osiedla, stanowiącego odrębną nieruchomość. Zakres kompetencji Zebrania Mieszkańców określa § 49 ust. 1 Statutu zgodnie z którym do jego uprawnień należy:

- wybieranie spośród członków Zebrania Mieszkańców kandydatów do Rady Osiedla/Rady Nieruchomości,
- wybieranie i odwoływanie członków Rady Osiedla/Rady Nieruchomości,
- rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Osiedla/Rady Nieruchomości,
- wyrażanie opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach dotyczących osiedla.

Zgodnie z postanowieniami Statutu oraz „Regulaminu Zebrań Mieszkańców”, Zebranie Mieszkańców posiada zdolność do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków. Decyzje podejmowane są w formie wniosków, postulatów oraz uchwał w głosowaniu

jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Osiedla/Rady Nieruchomości, które przeprowadzane są w głosowaniu tajnym.

Zebrania mieszkańców zwołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej raz w roku poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych na terenie osiedla, co najmniej na 14 dni przed datą zebrania, z podaniem daty, miejsca i porządku obrad. Zebranie może zostać również zwołane na wniosek Rad Osiedli/Nieruchomości, na żądanie Rady Nadzorczej lub co najmniej 1/5 członków posiadających tytuły prawne do lokali znajdujących się na terenie danego osiedla/nieruchomości.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni zwoływał Zebrania Mieszkańców o charakterze sprawozdawczym oraz sprawozdawczo-wyborczym:

- w roku 2022 – 24 Zebrania Mieszkańców,
- w roku 2023 – 26 Zebrań Mieszkańców,
- w roku 2024 – 23 Zebrania Mieszkańców.

Członkowie byli zawiadamiani o czasie, miejscu i porządku obrad w terminie i w sposób określony w regulacjach wewnętrznych Spółdzielni, tj. co najmniej na 14 dni przed datą zebrania poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych na terenie osiedla. Zawiadomienia zawierały informację o terminie, miejscu oraz porządku obrad.

Porządek obrad Zebrań Mieszkańców, które odbyły się w latach 2022 – 2024 każdorazowo zawierały sprawy należące do właściwości tego organu. Na zebraniach omawiano zgłoszone wnioski w sprawach bieżących, związane z funkcjonowaniem osiedli. Wnioski podejmowane były większością oddanych głosów. Łącznie na wszystkich Zebraniach Mieszkańców zgłoszono 192 wnioski.

Badanie realizacji wniosków przeprowadzono na próbie 5 wybranych Zebrań Mieszkańców.

NIERUCHOMOŚĆ/ DATA ZEBRANIA	WNIOSKI ZGŁOSZONE W TRAKCIE ZEBRANIA	STAN REALIZACJI	FREKWENCJA
AGAWY (03.11.2022)	1. Wymiana oświetlenia na energooszczędne. 2. Wyjaśnienie statusu stacji trafo na terenie nieruchomości. 3. Sprawdzenie możliwości dofinansowania wymiany altany śmietnikowej.	1. Zbieranie ofert wykonawców. 2. Analiza możliwości ponownego wystąpienia do Sądu. 3. Brak informacji o dofinansowaniu zewnętrznym na wymianę altany.	33%

NIERUCHOMOŚĆ/ DATA ZEBRANIA	WNIOSKI ZGŁOSZONE W TRAKCIE ZEBRANIA	STAN REALIZACJI	FREKWENCJA
BELLOTIEGO 3B (13.04.2023)	BRAK WNIOSKÓW	NIE DOTYCZY	8%
SKIERNIEWICKA (29.05.2023)	Wniosek o braku zgody na zmianę przeznaczenia lokalu biurowego na placówkę oświatową na 1 piętrze w budynku Skierniewicka 21.	Zrealizowano	26%
ŻELAZNA (15.10.2024)	1. udostępnienie dokumentacji dot. remontu loggii na Żelaznej 76 2. umieszczanie wszystkich ogłoszeń na stronie internetowej w zakładce Osiedla Żelazna	1. Zrealizowano, udostępniono zainteresowanym 2. Bieżąco realizowany	14%
DEOTYMY (23.10.2024)	1. spotkanie z projektantem instalacji CO. 2. wysłanie ankiety do właścicieli garaży dot. wymiany drzwi garażowych. 3. przyznanie premii uznaniowej dla Gospodyni nieruchomości	1. w realizacji 2. w realizacji - rozesłano ankietę do właścicieli garaży 3. zrealizowano.	26%

Zebrania były protokołowane. Protokoły zawierały datę, stwierdzenie prawidłowości zwołania zebrania, liczbę obecnych, porządek obrad oraz treść przyjętych wniosków wraz z podaniem liczby głosów oddanych „za” i „przeciw”, co odpowiada wymogom regulaminowym.

Protokoły z zebrań oraz protokoły powołanych komisji zostały podpisane przez osoby upoważnione, tj. przewodniczącego zebrania oraz sekretarza. W zakresie poddanym weryfikacji nie stwierdzono uchybień o charakterze formalnym.

2.3.6. Rady Osiedli/Rady Nieruchomości

Działalność Rad Osiedli/Rad Nieruchomości została uregulowana w § 50 – 53 Statutu oraz uszczegółowiona w „Regulaminie Rady Osiedla”, przyjętym uchwałą Nr 41/15 Rady Nadzorczej z dnia 28.09.2015 roku.

Rady Osiedli/Rady Nieruchomości są organami Spółdzielni powoływanymi przez członków posiadających tytuły prawne do lokali na terenie danego osiedla lub nieruchomości. Działają w interesie mieszkańców wyodrębnionej nieruchomości (lub kilku nieruchomości – w przypadkach określonych przez Radę Nadzorczą zgodnie z § 2 ust. 3 Regulaminu).

Zakres kompetencji tych organów obejmuje w szczególności:

- reprezentowanie interesów mieszkańców,
- wnioskowanie w sprawach planów gospodarczych i działalności społeczno-kulturalnej,

- współpracę z Zarządem w zakresie nadzoru nad administracją osiedla,
- inicjowanie działań w obszarze pomocy społecznej i poprawy warunków bytowych,
- krzewienie zasad współżycia społecznego i ochrony mienia wspólnego,
- rozpatrywanie i opiniowanie wniosków oraz skarg mieszkańców,
- udział przedstawicieli Rady – w charakterze obserwatorów – w komisjach przetargowych i odbioru robót.

Rada Osiedla liczy od 3 do 11 członków wybieranych przez Zebranie Mieszkańców na trzyletnią kadencję. Liczbę członków każdorazowo ustala Zebranie Mieszkańców przed dokonaniem wyboru. Kadencja trwa od dnia zebrania mieszkańców, zwołanego w trybie zwyczajnym w trzecim roku kadencji poprzedniej Rady.

Wybory przeprowadzane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni zamieszkających na terenie danego osiedla/nieruchomości, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą¹². Kandydatury zgłaszane są przez członków obecnych na zebraniu – pisemnie lub ustnie – wraz z uzasadnieniem.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku śmierci, rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub odwołania przez Zebranie Mieszkańców. W takim przypadku mandat obejmuje osoba, która w wyborach uzyskała kolejną najwyższą liczbę głosów, a w razie jej braku – przeprowadza się wybory uzupełniające.

W badanym okresie wybory do Rad Osiedli/Rad Nieruchomości zostały przeprowadzone w 2022 roku. Do czasu ich przeprowadzenia Rady działały w składach wybranych w 2017 roku, a ich kadencja została przedłużona w związku z ogłoszonym stanem epidemii oraz stanem zagrożenia epidemicznego. Wyjątek stanowiła Rada Osiedla Schroegera, która przeprowadziła wybory w 2020 r., przed ogłoszeniem stanu zagrożenia epidemicznego. Rada Osiedla Al. Jerozolimskie nie funkcjonowała – jej kadencja zakończyła się w trzecim roku trwania i nie dokonano wyboru nowego składu.

W 2022 r. wybory do Rad Osiedli/Rad Nieruchomości odbyły się na Zebraniach Mieszkańców w głosowaniu tajnym, zgodnie z postanowieniami Statutu i obowiązującym Regulaminem Rady Osiedla. Przed przystąpieniem do wyborów każdorazowo ustalano liczbę członków danej Rady, mieszczącą się w granicach określonych w Regulaminie (od 3 do 11 osób). W wyniku

¹² Regulamin zebrań mieszkańców SM „STROP” (tekst jednolity wg stanu prawnego na dzień 12.12.2016 r.).

przeprowadzonych wyborów poszczególne Rady Osiedli/Rady Nieruchomości zostały wybrane w następujących składach ilościowych:

Lp.	Rada Osiedla/Rada Nieruchomości	Liczba członków RO/RN - kadencja 2022-2025	UWAGI
1.	Rada Osiedla AGAWY	4	
2.	Rada Osiedla AL. JEROZOLIMSKIE	-	Rada nie funkcjonowała, brak woli mieszkańców
3.	Rada Nieruchomości BELLOTTIEGO 1	5	
4.	Rada Nieruchomości BELLOTTIEGO 3	5	
5.	Rada Nieruchomości BELLOTTIEGO 3B	6	
6.	Rada Osiedla BRYŁOWSKA	3	
7.	Rada Osiedla CHMIELNA	-	Wybory przeprowadzone w 2023 roku. Rada wybrana w trzysobowym składzie.
8.	Rada Osiedla DEOTYMY	5	
9.	Rada Osiedla DZIELNA 21	10	
10.	Rada Osiedla EKOLOGICZNA	7	
11.	Rada Osiedla KACZA 1, KACZA 2, WOLNOŚĆ 3A	7	
12.	Rada Osiedla NARWIK-GÓRCZEWSKA	5	
13.	Rada Osiedla NASIELSKA	3	
14.	Rada Osiedla PŁOCKA 15	5	
15.	Rada Osiedla PŁOCKA 17	6	
16.	Rada Osiedla ROZBRAT	5	
17.	Rada Osiedla SAMOLOTOWA	7	
18.	Rada Osiedla SKIERNIEWICKA	5	
19.	Rada Osiedla SCHROEGERA 85	-	Rada funkcjonowała w składzie wybranym na Zebraniu Mieszkańców w 2020 roku
20.	Rada Osiedla SZELIGOWSKA	-	Rada nie funkcjonowała, brak woli mieszkańców
21.	Rada Nieruchomości WOLNOŚĆ 6	10	
22.	Rada Osiedla ŻELAZNA	5	
23.	Rada Osiedla ŻYTANIA	8	

Zgodnie z Regulaminem, posiedzenia Rad powinny odbywać się w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz w kwartale. Z przebiegu posiedzenia Rady Osiedla, sekretarz sporządza pisemną informację zawierającą opinie i wnioski w sprawach będących przedmiotem posiedzenia i przekazuje do Spółdzielni. Do informacji dołącza się listę członków Rady Osiedla obecnych na posiedzeniu. Dokumentacja Rady Osiedla jest przechowywana przez Dział Administracji.

W toku czynności lustracyjnych, w zakresie objętym badaniem, nie stwierdzono przekroczenia kompetencji ani uchybień o charakterze formalnym w sposobie dokumentowania prac Rad.

Członkowie Rad Osiedli/Rad Nieruchomości pełnili funkcję społecznie i nie otrzymywali wynagrodzenia.

2.4. Organizacja Spółdzielni

2.4.1. Struktura organizacyjna

Spółdzielnia prowadzi działalność operacyjną jako zorganizowany podmiot gospodarczy. Czynności z zakresu prawa pracy w imieniu pracodawcy wykonuje Zarząd, który realizuje politykę kadrową i płacową poprzez dobór kandydatów do pracy, załatwianie spraw pracowniczych związanych z zatrudnianiem pracowników, zmianą stanowisk pracy lub wynagrodzenia, rozwiązywaniem umów o pracę oraz uchwalanie regulaminów i innych unormowań wewnętrznych dotyczących porządku i dyscypliny pracy (regulamin pracy), zasad wynagradzania oraz gospodarowania zakładowym funduszem socjalnym pracowników. Dokumentacja organizacyjna Spółdzielni jest kompletna i obejmuje graficzny schemat struktury organizacyjnej, regulamin organizacyjny uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz indywidualne zakresy obowiązków i odpowiedzialności pracowników.

Regulamin organizacyjny był aktualizowany (ostatnia nowelizacja uchwałą nr 4/2025 z dnia 24.02.2025 r.) i określa podział kompetencji, podporządkowanie służbowe oraz zakres odpowiedzialności członków Zarządu i komórek organizacyjnych. Podział zadań pomiędzy komórkami organizacyjnymi został określony w sposób umożliwiający zachowanie rozdziału funkcji decyzyjnych, wykonawczych i kontrolnych.

Zatwierdzenie struktury organizacyjnej oraz regulaminu organizacyjnego Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej, co jest zgodne z art. 46 § 1 pkt 4 ustawy – Prawo Spółdzielcze. W okresie objętym badaniem obowiązywały schematy organizacyjne zatwierdzone uchwałami organu statutowo upoważnionego tj. Rady Nadzorczej:

- w okresie od 01.01.2022 do 29.02.2024 obowiązywał schemat organizacyjny zatwierdzony uchwałą nr 52/15 Rady Nadzorczej z dnia 14.12.2015 roku,
- w okresie od 01.03.2024 do 31.12.2024 obowiązywał schemat organizacyjny zatwierdzony uchwałą 6/2024 Rady Nadzorczej z dnia 22.04.2024 roku.

Schematy struktury organizacyjnej obowiązujące w okresie od 01.01.2022 do 31.12.2024 roku stanowią **Załącznik nr 6** do protokołu.

Zgodnie z obowiązującym schematem organizacyjnym najwyższym w hierarchii stanowiskiem jest stanowisko Prezesa Zarządu. Członkowie Zarządu przy zachowaniu jednoosobowego kierownictwa ponoszą odpowiedzialność za właściwą organizację pracy oraz wyniki działalności komórek organizacyjnych i stanowisk bezpośrednio im podległych.

Działalność Spółdzielni oparto na funkcjonowaniu trzech pionów kompetencyjnych:

- Pion Prezesa Spółdzielni - Dyrektora Spółdzielni,
- Pion Wiceprezesa Zarządu - Głównego Księgowego,
- Pion Wiceprezesa Zarządu – Zastępcy Dyrektora Spółdzielni ds. technicznych.

Od marca 2024 r. dokonano zmiany struktury organizacyjnej polegającej na zmniejszeniu liczby członków Zarządu. Zadania dotychczas realizowane w ramach pionu technicznego przez Wiceprezesa – Zastępcę Dyrektora ds. Technicznych zostały przypisane do struktury kierowanej przez Kierownika Działu Technicznego, podlegającego Zarządowi. Zmiana ta miała charakter organizacyjno-personalny i nie wpłynęła na ciągłość procesów operacyjnych.

Zakres działania poszczególnych pionów kompetencyjnych określony został w Regulaminie organizacyjnym Spółdzielni oraz w zakresach czynności osób zajmujących stanowiska kierownicze.

Pion Prezesa Zarządu – Dyrektora Spółdzielni obejmował sprawy związane z ogólnym zarządzaniem Spółdzielnią, realizacją uchwał organów Spółdzielni, nadzorem nad działalnością administracyjną i organizacyjną, polityką kadrową oraz reprezentowaniem Spółdzielni na zewnątrz. Do kompetencji Prezesa należało również koordynowanie współpracy pomiędzy pionami oraz zapewnienie zgodności działania Spółdzielni z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami Statutu.

Pion Wiceprezesa Zarządu – Głównego Księgowego odpowiadał za prowadzenie rachunkowości Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami, sporządzanie sprawozdań finansowych, nadzór nad gospodarką finansową oraz kontrolę prawidłowości operacji finansowych i majątkowych.

Pion Wiceprezesa Zarządu – Zastępcy Dyrektora Spółdzielni ds. Technicznych obejmował zagadnienia związane z przygotowaniem planów remontowych, harmonogramów przetargów oraz ich realizacją, a także prawidłowym przygotowaniem dokumentacji przetargowej. Odpowiadał również za terminowe przeprowadzanie obowiązkowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych. Od marca 2024 r.

zadania te realizowane są w ramach Pionu Kierownika Działu Technicznego podlegającego bezpośrednio Zarządowi.

Przyjęty model organizacyjny odpowiada wielkości zarządzanego zasobu oraz zakresowi prowadzonej działalności. W toku czynności lustracyjnych przeanalizowano obowiązujący schemat organizacyjny, Regulamin organizacyjny oraz wybrane zakresy czynności pracowników. Nie stwierdzono występowania dublowania kompetencji ani braku jednoznacznego przypisania odpowiedzialności w obszarach objętych analizą.

2.4.2. Zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzeń

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywały poniższe regulaminy wewnętrzne regulujące sprawy pracownicze:

- „Regulamin pracy” zatwierdzony uchwałą nr 10/15 Zarządu z dnia 30.12.2015 r. ze zmianami wprowadzonymi Aneks nr 1 z dnia 02.01.2019 r.,
- „Zakładowy Regulamin wynagradzania pracowników” wprowadzony uchwałą nr 28/15 Zarządu SM „STROP” z dnia 30.12.2015 r. z późniejszymi zmianami obowiązującymi od 01.03.2018 r., (Aneks wprowadzony uchwałą Zarządu nr 1/2018 z dnia 14.02.2018 r.),
- „Regulamin wynagradzania i premiowania Członków Zarządu” uchwalony przez Radę Nadzorczą (ostatnia aktualizacja uchwałą 1/2025 z dnia 20.01.2025 r.),
- „Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych” uchwalony przez Zarząd w dniu 17.03.2014 r., znowelizowany w kwietniu 2025 r.

„Regulamin pracy” i „Zakładowy Regulamin wynagradzania pracowników” obowiązują od kilku lat, a zakres ich dotychczasowych nowelizacji nie obejmował wszystkich zmian wynikających z ostatnich nowelizacji prawa pracy m.in.: pracy zdalnej, kontroli trzeźwości, zmian w dokumentacji pracowniczej, uprawnień związanych z rodzicielstwem, dostosowania regulacji do RODO. Przegląd regulaminów powinien obejmować zarówno zgodność formalną, jak i aktualizację proceduralną.

Szczegółowe dane dotyczące zatrudnienia i wynagrodzeń zawiera **Tabela nr 4** stanowiąca integralną część protokołu. Zatrudnienie w badanym okresie limitowane było wielkościami określonymi w rocznych planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
1.	Planowane średnioroczne miesięczne zatrudnienie w etatach	51,75	51,50	53,00
2.	Wykonanie zatrudnienia [etaty]	51,42	48,67	48,59
3.	Wskaźnik %	99,36	94,50	91,68

Średnioroczne zatrudnienie pracowników etatowych nie przekraczało wielkości przewidzianych w planach rocznych. Struktura zatrudnienia w podstawowych grupach pracowniczych (pracownicy umysłowi, dozorczy i sprzątacze, konserwatorzy) nie ulegała istotnym zmianom. Zatrudnienie w grupie pracowników umysłowych utrzymywało się na stabilnym poziomie, w granicach 28 – 29 etatów, natomiast liczba dozorów i sprzątaczy wykazywała trend spadkowy z 21,00 etatów w 2022 r. do 17,88 w 2024 roku.

Obowiązujący „Regulamin Pracy” określał organizację i porządek wewnętrzny w Spółdzielni, a także prawa i obowiązki pracowników oraz Spółdzielni jako pracodawcy. Z treścią regulaminu zostali zapoznani pracownicy Spółdzielni. W regulaminie zdefiniowano podstawowe obowiązki pracownika oraz Spółdzielni w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.

Zadania z obszaru bhp i ochrony przeciwpożarowej, w tym szkolenia wstępne i okresowe, realizowano na podstawie corocznie zawieranych umów zleceń (umowa zlecenia nr 44/ADM/21 z dnia 28.12.2021 r.; 25/ADM/22 z dnia 30.12.2022 r., 39/ADM/23 z dnia 29.12.2023 r.). Umowny zakres zadań obejmował między innymi:

- prowadzenie rejestrów, kompletowanie i przechowywanie dokumentacji dotyczącej wypadków przy pracy,
- organizację szkoleń wstępnych, okresowych z zakresu bhp dla pracowników oraz prowadzenie dokumentacji szkoleń bhp,
- opracowanie dokumentacji ryzyka zawodowego dla poszczególnych stanowisk pracy,
- przeprowadzanie kontroli warunków pracy oraz przestrzegania przepisów i zasad w obszarze bhp.

Wszyscy pracownicy objęci próbą badawczą posiadali aktualne szkolenia oraz zaświadczenia wymagane przepisami. Spółdzielnia prowadzi rejestr wypadków przy pracy zgodnie z art. 234 § 3 Kodeksu pracy.

Badania lekarskie wstępne, okresowe i kontrolne potwierdzające zdolność do wykonywania pracy na zajmowanym stanowisku wykonywane były przed upływem terminu ich ważności i realizowane w ramach obowiązującej w tym zakresie umowy o świadczenie usług medycznych (Umowa nr 71383/P/2012 z dnia 01.02.2012 r.; Centrum Leczniczo Rehabilitacyjne i Medycyny Pracy „ATTIS”). Wszyscy pracownicy objęci próbą badawczą posiadali aktualne orzeczenia lekarskie o braku przeciwwskazań do pracy na zajmowanym stanowisku.

Sprawy kadrowe prowadzone były przez pracownika zatrudnionego na stanowisku ds. pracowniczych i administracyjnych (1 etat). Każdy zatrudniony pracownik posiada teczkę akt osobowych. Kompletność dokumentacji kadrowej została zweryfikowana na podstawie przeglądu losowo wybranych akt osobowych pracowników¹³. Akta osobowe prowadzone są zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia¹⁴ i uporządkowane w pięciu częściach: A – E, z wyodrębnieniem części na dokumenty dotyczące nałożenia kar porządkowych (D) oraz części na dokumenty dotyczące kontroli trzeźwości (E). Dokumentacja kadrowa jest kompletna, uporządkowana, ponumerowana i ułożona chronologicznie, a akta osobowe zostały właściwie zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia ponosiła wydatki związane z podnoszeniem kwalifikacji zawodowych pracowników.

Wykorzystanie urlopów wypoczynkowych było monitorowane. Ewidencja urlopową prowadzona była w systemie informatycznym z zachowaniem zasady ciągłości. Nie stwierdzono przypadków posiadania zaległych urlopów niewykorzystanych w wymaganym terminie kodeksowym.

Zasady wynagradzania oraz innych świadczeń pracowniczych dla pracowników etatowych określał „Zakładowy regulamin wynagradzania pracowników”. W Spółdzielni obowiązuje czasowo-premiowy system wynagradzania. W ramach planowanych środków na wynagrodzenia pracownicy otrzymują miesięczną premię uznaniową za prawidłowe

¹³ PRÓBA BADAWCZA: Gospodarz nieruchomości (kod systemowy – GI0001, RD0001) – 2 teczki, Księgowa - Specjalista ds. planowania, analiz i rozliczeń (kod systemowy – ZL0014, GM0001) – 2 teczki, Konserwator Ogólnobudowlany (kod systemowy – BA0001), Zastępca Dyrektora – Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych (kod systemowy – BM0001), Specjalista ds. technicznego utrzymania zasobów (kod systemowy – PT0001), Specjalista ds. członkowskich (kod systemowy – JM0001), Sprzątaczką biurową (kod systemowy – MB0001), Inspektor nadzoru budowlanego (kod systemowy – ST0003).

¹⁴ Rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej (Dz.U. z 2018 r. poz. 2369, z późn. zm.).

i terminowe wykonanie obowiązków. Regulamin zawierał tabelę kategorii zaszeregowania i miesięcznych stawek wynagradzania.

Wynagrodzenia Zarządu wynikające ze stosunku pracy ustalała Rada Nadzorcza w formie uchwał. W oparciu o delegację „Zakładowego regulaminu wynagradzania”, zasady wynagradzania oraz premiowania Zarządu, Rada Nadzorcza określiła w „Regulaminie wynagradzania i premiowania Członków Zarządu”. Regulamin definiuje obligatoryjne oraz dodatkowe składniki wynagrodzenia.

Fundusz płac limitowany był wielkościami ujętymi w rocznych planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Przyjmując i zatwierdzając plan funduszu płac, Rada Nadzorcza ustalała i zatwierdzała odrębnie wysokość funduszu bezosobowego. Planowana wysokość funduszu płac była przez Zarząd zachowywana.

Dane dotyczące planu i wykonania funduszu płac w ujęciu rocznym w latach 2022 – 2024 przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
1.	Osobowy fundusz płac			
1.1.	Plan [zł]	3 783 275,83	4 145 001,19	4 664 863,43
1.2.	Wykonanie [zł]	3 524 815,99	3 912 551,89	4 292 792,18
1.3.	Wskaźnik % (wykonanie / plan * 100)	93,17	94,39	92,02
2.	Bezosobowy fundusz płac			
2.1.	Plan [zł]	140 332,00	139 170,00	212 952,00
2.2.	Wykonanie [zł]	100 470,00	135 457,00	128 948,00
2.3.	Wskaźnik % (wykonanie / plan * 100)	71,59	97,33	60,55
3.	Fundusz płac ogółem			
3.1.	Plan [zł]	3 923 607,83	4 284 171,19	4 877 815,43
3.2.	Wykonanie [zł]	3 625 285,99	4 048 008,89	4 421 740,18
3.3.	Wskaźnik % (wykonanie / plan * 100)	92,40	94,49	90,65

Rzeczywiste koszty wynagrodzeń ogółem (zarówno osobowych, jak i bezosobowych) w 2024 roku były wyższe o 22% (796,5 tys. zł) w porównaniu z pierwszym rokiem objętym badaniem.

Planowana wysokość funduszu płac ogółem, zatwierdzana corocznie, była przez Zarząd przestrzegana i nie przekraczała ustalonych limitów. W całym okresie udział osobowego funduszu płac w funduszu ogółem pozostawał stabilny i wynosił ok. 97%.

W toku lustracji nie stwierdzono przypadków naruszenia przez Spółdzielnię obowiązków pracodawcy wynikających z przepisów prawa pracy ani przepisów szczególnych dotyczących wynagrodzeń pracowniczych, w tym w zakresie terminowości wypłat i wysokości należnych świadczeń. Sporządzone listy płac były każdorazowo poddawane weryfikacji formalnej i merytorycznej przez osoby uprawnione, a następnie zatwierdzane zgodnie z obowiązującą procedurą. W badanym okresie nie ujawniono sygnałów ani zgłoszeń ze strony pracowników wskazujących na niewłaściwe realizowanie zobowiązań pracodawcy w zakresie wypłaty wynagrodzeń.

Spółdzielnia posiada ewidencję zawartych umów zleceń. Rejestry prowadzone są i archiwizowane przez pracownika zatrudnionego na stanowisku ds. pracowniczych i administracyjnych. W badanym okresie zawarto łącznie 104 umowy zlecenia, które obciążały fundusz bezosobowy. Liczbę umów zawartych w Spółdzielni w podziale na lata objęte lustracją przedstawia poniższe zestawienie:

2022	2023	2024
27	42	35

W badanym okresie Spółdzielnia nie zawierała umów zlecenia z pracownikami Spółdzielni. Przedmiotem zawartych umów zlecenia było zobowiązanie zleceniobiorców do wykonania czynności obejmujących między innymi:

- sprzątania nieruchomości na terenie Spółdzielni,
- archiwizacji dokumentów księgowych,
- wsparcie wdrożenia programu księgowego.

Na próbie wybranych umów¹⁵ przeprowadzono kontrolę zakresu oraz prawidłowości ich zawierania, a także sposobu rozliczania wynagrodzeń obciążających bezosobowy fundusz płac. Umowy zawierały w swojej treści podstawowe dane dotyczące stron i przedmiotu umowy,

¹⁵ umowa nr 33/ADM/24 z dnia 04.11.2024 r., nr 11/ADM/23 z dnia 28.04.2023 r., nr 25/ADM/22 z dnia 30.12.2022 r., nr 6/ADM/22 z dnia 14.03.2022 r.

a także zapisy zabezpieczające interes Spółdzielni oraz skutki naruszania zapisów umowy. Wypłacone wynagrodzenia były zgodne z ustaleniami umownymi.

Spółdzielnia tworzy **ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH** (ZFŚS) zgodnie z przepisami ustawowymi. Zasady przeznaczania środków funduszu na poszczególne cele i rodzaje działalności socjalnej oraz zasady i warunki korzystania z funduszu przez osoby uprawnione określa „Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych”. Regulamin ten został uchwalony w 2014 roku i znowelizowany w 2025 roku.

Zgodnie z zapisami regulaminu środki funduszu mogą być przeznaczane na:

- dofinansowanie wypoczynku urlopowego pracowników i ich dzieci,
- pomoc materialną i rzeczową dla pracowników,
- działalność kulturalno-oświatową i sportowo-rekreacyjną,
- pożyczki zwrotne.

Osobami uprawnionymi do korzystania z funduszu są pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę bez względu na wymiar czasu pracy i członkowie ich rodzin, a także byli pracownicy Spółdzielni – emeryci i renciści. Przyznanie dofinansowania na organizację wypoczynku uzależnione jest od wysokości dochodu przypadającego na jednego członka rodziny osoby uprawnionej.

Podstawą gospodarowania środkami funduszu świadczeń socjalnych jest roczny plan wysokości odpisu i wydatków funduszu. Propozycje podziału na część socjalną i mieszkaniową ustalał corocznie Zarząd Spółdzielni po uzgodnieniu z Radą Pracowników. Dysponentem i administratorem środków funduszu jest Zarząd Spółdzielni jako pracodawca. Decyzje w sprawie przyznania pracownikom świadczeń poprzedzone jest opinią pracownika zatrudnionego na stanowisku ds. pracowniczych i administracyjnych.

W okresie 2022 – 2024 środki zakładowego funduszu świadczeń socjalnych przeznaczane były w szczególności na zorganizowany we własnym zakresie wypoczynek pracowników. Przychody oraz sposób wykorzystania środków ZFŚS w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Stan funduszu na dzień 01.01	57 542,09	50 097,51	45 903,08
Przychody funduszu:	85 103,63	93 539,02	126 497,74
- odpis podstawowy	85 024,85	93 379,73	126 146,58
- odsetki od udzielonych pożyczek mieszk.	78,78	159,29	351,16
Wydatki finansowane z funduszu:	92 548,21	97 733,45	121 167,62
- świadczenia pieniężne na wczasy „pod gruszą”	63 300,00	60 900,00	66 500,00
- zapomogi losowe	0,00	10 000,00	1 000,00
- koszty prowadzenia r-ku bankowego i pozostałe koszty	29 248,21	26 833,45	53 667,62
Stan funduszu na dzień 31.12	50 097,51	45 903,08	51 233,20

Zgodnie z zapisami regulaminu w ramach dostępnych środków w latach 2022 – 2024 dokonywano również wypłaty pożyczek mieszkaniowych.

Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Udzielone pożyczki mieszkaniowe w ciągu roku	30 000,00	25 000,00	10 000,00
Splacone pożyczki mieszkaniowe w ciągu roku	23 321,00	24 020,00	27 854,00
Udzielone pożyczki mieszkaniowe w okresie spłaty na ostatni dzień roku	26 810,00	18 113,08	41 297,20

Splata pożyczek dokonywana była miesięcznie (potrącenie z wynagrodzenia).

Środki zakładowego funduszu świadczeń socjalnych są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym, co spełnia wymóg ustawowy. Według ewidencji na dzień 31.12.2024 r. dostępne środki finansowe wynosiły 41 297,20 zł. Stan środków finansowych wykazany na rachunku bankowym wynosił 41 309,20 zł. Drobna różnica pomiędzy środkami zgromadzonymi na rachunku ZFŚS a stanem konta księgowego została skorygowana w miesiącu styczniu.

2.4.3. Funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia

Kontrola wewnętrzna w Spółdzielni realizowana jest jako element systemu zarządzania, bez wyodrębnienia odrębnego stanowiska, w ramach kompetencji przypisanych poszczególnym organom i osobom funkcyjnym oraz w oparciu o mechanizmy kontroli ryzyka określone w regulaminach. Struktura nadzoru i podział kompetencji pomiędzy organy Spółdzielni zostały

określone w sposób zapewniający sprawne funkcjonowanie procesu decyzyjnego. Odpowiedzialność za funkcjonowanie mechanizmów kontrolnych oraz nadzór nad ich przestrzeganiem ponosi Prezes Zarządu.

Sposób dokumentowania w Spółdzielni zdarzeń gospodarczych oraz ich kontroli pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym jest sformalizowany. Kontrola gospodarcza w okresie objętym lustracją była realizowana poprzez:

- określenie zakresu i rodzaju decyzji podejmowanych przez poszczególnych pracowników oraz ustalenie ścieżki przebiegu operacji gospodarczych,
- stosowanie zasad kontroli (akceptacji) przez przełożonego,
- podział czynności ograniczający łączenie uprawnień dyspozycyjnych z wykonawczymi (zasada rozdziału funkcji generujących ryzyko od funkcji kontrolnych),
- przeprowadzanie inwentaryzacji składników majątkowych zgodnie z ustawą o rachunkowości – co potwierdzili biegli rewidenci badający sprawozdania finansowe.

Przygotowywanie danych finansowych podlega procedurom akceptacyjnym. System kontroli i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do sprawozdawczości finansowej oparto na ocenie sprawozdań przez Radę Nadzorczą oraz jej komisję przed zatwierdzeniem przez walne zgromadzenie. Roczne sprawozdania finansowe są badane przez niezależnego biegłego rewidenta, wybieranego przez Radę Nadzorczą. W ramach prac biegły rewident dokonywał niezależnej oceny rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego oraz potwierdzenia skuteczności systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.

Ochrona mienia Spółdzielni została powierzona podmiotom zewnętrznym na podstawie stosownych, pisemnych umów. Dobór usługodawców następował w oparciu o wewnętrzne zasady wyboru wykonawców, przy uwzględnieniu kryterium ceny oraz zakresu oferowanych świadczeń. Zawarte umowy precyzowały zakres czynności ochronnych, w tym obowiązki w zakresie dozoru mienia, reagowania na zdarzenia oraz współpracy z przedstawicielami Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją obowiązywały poniższe umowy.

Podmiot	Nr umowy	Data zawarcia umowy	Obiekt objęty Ochroną	Rodzaj ochrony
Spektra Sp. z o.o. ul. Uranowa 22, 03-586 Warszawa	134/2016	29.04.2016 (zakończona)	AGAWY 8	monitoring

Podmiot	Nr umowy	Data zawarcia umowy	Obiekt objęty Ochroną	Rodzaj ochrony
Spektra Sp. z o.o. ul. Uranowa 22, 03-586 Warszawa	135/2016	29.04.2016	AGAWY 8	monitoring
Monitoring Wizyjny.com Sp. z o.o. ul. Podmiejska 21, 01-498 Warszawa	05/O/2024	22.01.2024	ALEJE JEROZOLIMSKIE 157	monitoring
Obsługa Budynków i Osiedli Mieszkaniowych Marek Pec ul. Kujawska 1A, 05-820 Piastów	15/S/ADM/2024	22.01.2024	EKOLOGICZNA 8	ochrona fizyczna
Solid Security Sp. z o.o. ul. Postępu 17, 02-676 Warszawa	OFI/117/00/WAR	02.03.2000	Żytnia 13, 15, 15a, 15b, 15c	ochrona fizyczna
Solid Security Sp. z o.o. ul. Postępu 17, 02-676 Warszawa	OFI/152/01/WAR	02.04.2001	KACZA I/II/WOLNOŚĆ 3A (Kacza 4,6,8,9, Wolność 5,7, Żytnia 16,18, Wolność 3A)	ochrona fizyczna
Solid Security Sp. z o.o. ul. Postępu 17, 02-676 Warszawa	OFI/211/14/WAR	31.10.2014	Bellottiego 5a	ochrona fizyczna
Solid Security Sp. z o.o. ul. Postępu 17, 02-676 Warszawa		30.03.2022	Bellottiego 5A	ochrona fizyczna
ITS Security Group 8 S.C. ul. Aluzyjna 23G/205, 03-149 Warszawa	03/O/2020	09.03.2020	Narwik 17,17A,17B, Górczewska 242	ochrona fizyczna
ITS Security Group 8 S.C. ul. Aluzyjna 23G/205, 03-149 Warszawa	bez numeru	28.04.2023	PŁOCKA 15, 15a, 15b, 15c	ochrona fizyczna
Noble Security S.C. ul. Kamieniecka 5 lok. 2, 05-270 Marki	02/10/2008	22.09.2008 (zakończona)	PŁOCKA 15, 15a, 15b, 15c	ochrona fizyczna
Noble Security S.C. ul. Kamieniecka 5 lok. 2, 05-270 Marki	01/10/2008	22.09.2008	PŁOCKA 17	ochrona fizyczna
Noble Security S.C. ul. Kamieniecka 5 lok. 2, 05-270 Marki	01/04/2012	20.04.2012	SKIERNIEWICKA 21	ochrona fizyczna

Koszty związane z ochroną obiektów w okresie objętym lustracją wyniosły 7 528 518,49 zł i w poszczególnych latach kształtowały się następująco:

- w roku 2022 – 2 264 802,51 zł,
- w roku 2023 – 2 507 133,84 zł,
- w roku 2024 – 2 756 582,14 zł.

Nieruchomości budynkowe oraz majątek ruchomy Spółdzielni są ubezpieczone.

Ubezpieczenie	2022	2023	2024
Nazwa ubezpieczyciela i siedziba	Generali T.U. S.A., ul. Senatorska 18, 00-082 Warszawa		
Ubezpieczenie majątkowe i ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (polisy odrębne)	polisa nr PO/01004613/2021 PO/01004687/2021 PO/01004690/2021 PO/01004695/2021 PO/01004703/2021	polisa nr PO/01066167/2022 PO/01072283/2022	polisa nr PO/01122142/2023 PO/01122517/2023

Ubezpieczenie	2022	2023	2024
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządcy	polisa nr PO/01005020/2021	polisa nr PO/01066398/2022	polisa nr PO/01122599/2023

Koszty ubezpieczenia majątku w okresie badanym wyniosły 851 000,00 zł (rok 2022 – 255 717,00 zł; rok 2023 – 292 993,00 zł; rok 2024 – 302 290,00 zł).

Na okresy roczne zawarto odrębne polisy ubezpieczeniowe odpowiedzialności cywilnej członków statutowych organów Spółdzielni i obejmujące ubezpieczenie szkód powstałych w następstwie roszczeń i zaistniałych wypadków w okresie ubezpieczenia – polisy nr PO/01005491/2021, PO/01066401/2022, PO/01122588/2023.

Polisy ubezpieczeniowe obejmujące okresy objęte badaniem zostały podpisane przez osoby upoważnione do reprezentowania Spółdzielni. Kontynuacja polis została zachowana.

2.4.4. Ochrona danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni

Spółdzielnia posiada opracowaną i wdrożoną dokumentację¹⁶ określającą sposób zabezpieczenia danych osobowych. W toku lustracji nie stwierdzono uchybień proceduralnych dotyczących jej obowiązywania. Dokumentacja opisuje zasady przetwarzania oraz zabezpieczenia danych osobowych niezbędne do zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa i obejmuje dane przetwarzane w sposób całkowicie lub częściowo zautomatyzowany, a także dane przetwarzane w sposób tradycyjny (papierowy).

W dokumentacji zdefiniowano obowiązki osób uczestniczących w procesie przetwarzania danych oraz osób je przetwarzających. Pracownikom Spółdzielni zapewniono szkolenia z zakresu bezpiecznego i zgodnego z prawem przetwarzania danych osobowych. Ostatni cykl szkoleń, realizowany w formie online, odbył się w styczniu 2023 roku.

Spółdzielnia prowadzi Rejestr czynności przetwarzania danych osobowych, zgodny z wymogami art. 30 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO). Procesy przetwarzania danych zostały poddane analizie obejmującej identyfikację czynności, celów, zakresu oraz podstaw prawnych przetwarzania. Osoby upoważnione do przetwarzania danych posiadają stosowne upoważnienia. Dokumentacja potwierdzająca nadanie upoważnień została przedstawiona do wglądu i nie budzi zastrzeżeń.

¹⁶ „Polityki ochrony danych” wprowadzona uchwałą 28/2020 z dnia 14.10.2020 r.

Dane osobowe członków Spółdzielni oraz innych osób są przechowywane w sposób zapewniający odpowiedni poziom bezpieczeństwa, a dostęp do nich mają wyłącznie osoby upoważnione, zgodnie z zakresem nadanych uprawnień. Spółdzielnia zawiera umowy powierzenia przetwarzania danych z podmiotami zewnętrznymi, które obejmują wymagane klauzule dotyczące zakresu, celu i środków zabezpieczenia danych. Spółdzielnia wypełnia również obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 i 14 RODO wobec osób, których dane dotyczą. Informacje o zasadach przetwarzania danych udostępniane zostały na stronie internetowej Spółdzielni.

Zarząd powierzył pełnienie funkcji Koordynatora ds. ochrony danych osobowych pracownikowi Spółdzielni. Zakres obowiązków Koordynatora obejmuje w szczególności:

- zapewnienie informowania Zarządu, Rady Nadzorczej oraz pracowników przetwarzających dane osobowe o obowiązkach wynikających z RODO i innych przepisów o ochronie danych,
- doradztwo w zakresie przetwarzania danych osobowych,
- współpracę z organem nadzorczym i pełnienie punktu kontaktowego dla organu nadzorczego.

Obsługa prawna z zakresu ochrony danych osobowych wykonywana była w ramach umowy zawartej z podmiotem zewnętrznym (umowa z dnia 15.10.2021 r.). Przedmiot umowy obejmował:

- przesyłanie wytycznych dotyczących środków bezpieczeństwa i obowiązków prawnych w obszarze technicznym i organizacyjnym,
- udzielanie wyjaśnień z zakresu ochrony danych osobowych,
- udostępnianie szkoleń online dla pracowników i Rady Nadzorczej z zakresu ochrony danych osobowych.

Zgodnie z oświadczeniem pracownika pełniącego funkcję Koordynatora Ochrony Danych w okresie objętym lustracją nie odnotowano postępowań administracyjnych wszczętych przez Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych ani zdarzeń wymagających przeprowadzenia wewnętrznych postępowań wyjaśniających.

W toku czynności lustracyjnych nie stwierdzono uchybień w zakresie przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych. Przyjęte procedury oraz praktyka ich stosowania zapewniają właściwy poziom zgodności z przepisami RODO oraz ustawą o ochronie danych osobowych.

2.4.5. Rozpatrywanie skarg i wniosków

System rozpatrywania skarg i wniosków członków Spółdzielni opiera się na postanowieniach Statutu oraz wewnętrznych procedurach organizacyjnych. Kompetencje dotyczące rozpatrywania skarg i wniosków zostały przypisane Zarządowi z wyłączeniem skarg dotyczących działalności Zarządu oraz skarg i wniosków odnoszących się do działalności rad osiedli i rad nieruchomości, których rozpatrywanie należy do Rady Nadzorczej.

Postępowania w sprawach wynikających z członkostwa w Spółdzielni prowadzone są zgodnie z procedurami wewnątrzspółdzielczymi. Zgodnie z postanowieniami Statutu:

- wnioski członków kierowane do Zarządu w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana o terminie jej rozpatrzenia (nie przekraczającym kolejnych 30 dni) Zarząd informuje członka w terminie standardowego jej rozpatrzenia,
- wnioski skierowane do Rady Nadzorczej należy załatwić w terminie 90 dni.

Statut określa również prawa członków do odwołania się od uchwał Zarządu i Rady Nadzorczej w sprawach między członkiem a Spółdzielnią oraz obowiązek pouczenia członków o przysługującym prawie wniesienia odwołania lub wskazaniu ostateczności decyzji w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Skargi i wnioski składane na piśmie nie były rejestrowane w odrębnym rejestrze. Podlegały dekretacji w ramach ogólnego obiegu korespondencji i były ewidencjonowane w dzienniku korespondencyjnym prowadzonym w sekretariacie Zarządu. Pisma członków wpływające do Spółdzielni były analizowane przez organy Spółdzielni, a następnie kierowane do odpowiednich stanowisk celem rozpoznania przedstawionych okoliczności oraz przygotowania projektu odpowiedzi. Proces rozpatrywania obejmował analizę merytoryczną, oraz wyjaśnienia dotyczące poszczególnych aspektów przedstawionych w piśmie.

Łączna liczba pism wpływających i wychodzących zarejestrowanych w dzienniku korespondencyjnym biura Zarządu w latach objętych lustracją wynosiła:

- w 2022 roku – 6 223 pisma,

- w 2023 roku – 6 304 pisma,
- w 2024 roku – 4 322 pisma.

W toku badania lustracyjnego zbadano terminowość załatwiania pism członków w świetle regulacji statutowych. Sprawy kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej były przedmiotem posiedzeń tych organów po wcześniejszym przygotowaniu materiałów przez służby etatowe. Na wszystkie przedłożone lustratorom pisma udzielone zostały odpowiedzi. Dokumentacja była kompletna, a porównanie daty wpływu i udzielenia odpowiedzi dla zbadanych losowo spraw¹⁷ nie wykazało naruszeń terminów określonych w regulacjach.

W Spółdzielni wyznaczono stałe dni i godziny przyjęć przez Radę Nadzorczą oraz Zarząd. Informacja o osobach, dniach i godzinach przyjęć w sprawach skarg i wniosków umieszczona została na stronie internetowej Spółdzielni.

2.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

Spółdzielnia nie prowadzi działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

¹⁷ rok 2022 - L.dz. 1036, 2046, 4282, 5211; rok 2023 – L.dz. 316, 1248, 3553, 3959, 4589; rok 2024: L.dz. 418, 858, 1792, 3457

3. STAN PRAWNY GRUNTÓW WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI ORAZ RACJONALNOŚĆ ICH WYKORZYSTANIA

3.1. Formy prawne władania gruntami

Dane liczbowe dotyczące gruntów będących we władaniu Spółdzielni, z wyszczególnieniem powierzchni gruntów zabudowanych, powierzchni gruntów planowanych do zabudowy i powierzchni gruntów nie nadających się do zabudowy oraz informację o posiadanych tytułach prawnych do gruntów zawiera **Tabela nr 2**.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni nie uległa żadnym zmianom w stosunku do okresu poprzedzającego lustrację.

Na koniec okresu objętego badaniem lustracyjnym Spółdzielnia posiadała we władaniu grunty o powierzchni 14,1146 ha, których wykaz zawiera **Załącznik nr 13** do protokołu.

Strukturę gruntów wg tytułów prawnych do władania nimi przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Tytuł prawny	Powierzchnia [ha]	Struktura [%]
1.	Własność	0,7954	5,64
2.	Współwłasność	11,4802	81,34
3.	Użytkowanie wieczyste	1,6011	11,34
4.	Użytkowanie bez tytułu prawnego	0,2379	1,68
RAZEM		14,1146	100,00

Współwłasność gruntów jest wynikiem ustanowienia praw odrębnych własności do lokali w budynkach posadowionych na gruntach, którymi Spółdzielnia władała wcześniej samodzielnie.

Wskaźnik procentowy udziałów ułamkowych w gruntach stanowiących współwłasność, wyrażony stosunkiem powierzchni odpowiadającej udziałom ułamkowym do ogólnej powierzchni gruntów, których Spółdzielnia jest współwłaścicielem wykazuje stałą tendencję malejącą, co wynikiem trwającego procesu wyodrębnień lokali i ustanawiania ich odrębnej własności.

Spółdzielnia posiada udziały ułamkowe w gruntach pozostających we władaniu (w zarządzie) innych podmiotów, których ogólna powierzchnia wynosi 0,2450 ha. Wykaz tych gruntów stanowi **Załącznik nr 14** do protokołu.

Udziały ułamkowe Spółdzielni w tych gruntach odpowiadają łącznie powierzchni 0,0078 ha.

Wartość gruntów, w tym prawa wieczystego użytkowania według ewidencji księgowej wynosi na koniec okresu objętego badaniem 22 285 512,03 zł.

3.2. Uporządkowanie stanu prawnego gruntów

Stan prawny gruntów jest uregulowany, z wyjątkiem:

- działki nr 31 o powierzchni 651 m², położonej przy ul. Płockiej 15,
- części działek nr 44/1 i 43 o łącznej powierzchni 1 728 m²), położonych przy ul. Skierniewickiej 21,

Uzyskanie tytułu prawnego (prawa własności) do działki nr 31 położonej przy ul. Płockiej 15 warunkuje możliwość przekształceń spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność w nieruchomości mieszkaniowej przy ul. Płockiej 15.

Przed sądem I instancji toczy się postępowanie sądowe z powództwa Spółdzielni, wniesionego w 2022 roku przeciwko m. st. Warszawa o zobowiązanie do przeniesienia na rzecz Spółdzielni własności nieruchomości gruntowej zajętej przez część budynku przy ul. Płockiej 15. Powództwo zostało złożone w trybie art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego w celu przyłączenia tego gruntu do gruntu, na którym położony jest budynek mieszkalny i ostatecznego uregulowania stanu prawnego nieruchomości Płocka 15, 15a, 15b i 15c, co umożliwi podjęcie przez Zarząd uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

W zakresie uzyskania prawa do działek nr 44/1 i 43 (teren zabudowany obiektem Spółdzielni – dwupoziomowy parking na Skierniewickiej 21), Spółdzielnia uczestniczy w postępowaniu sądowym z powództwa wniesionego w 2020 roku przeciwko m.st. Warszawa o oddanie w użytkowanie wieczyste tych gruntów. Po oddaleniu w 2024 roku przez Sąd roszczenia Spółdzielni, została złożona apelacja i sprawa toczy się przed sądem II instancji.

Niezależnie od toczącego się powyższego postępowania, Spółdzielnia korzystając z innej podstawy prawnej, w czerwcu 2023 r. złożyła do sądu wnioski o zasiedzenie tego terenu. Na rozprawie w maju 2024 roku zostali przesłuchani świadkowie zgłoszeni przez strony postępowania. W styczniu 2025 roku Sąd wydał postanowienie o powołaniu biegłego geodety,

w celu wydzielenia gruntu zabudowanego dwupoziomowym parkingiem. Na dzień zakończenia lustracji sprawa pozostaje w toku.

3.3. Charakterystyka podziału gruntów na nieruchomości

Na dzień kończący okres objęty badaniem lustracyjnym:

- powierzchnia gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wynosiła 12,3407 ha (87,43% powierzchni wszystkich gruntów),
- powierzchnia gruntów zabudowanych stanowiących mienie Spółdzielni wynosiła 1,6080 ha (11,39% powierzchni wszystkich gruntów),
- powierzchnia gruntów zabudowanych ogółem wynosiła 13,9452 ha (98,82% powierzchni wszystkich gruntów),
- powierzchnia wszystkich gruntów stanowiących mienie Spółdzielni wynosiła 1,7739 ha (12,57% powierzchni wszystkich gruntów),
- powierzchnia gruntów niezabudowanych wynosiła 0,1659 ha (1,18% powierzchni wszystkich gruntów),
- powierzchnia gruntów uznanych za nie nadające się do zabudowy wynosiła 0,8506 ha (6,03% powierzchni wszystkich gruntów).

Grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi zostały podzielone na 26 nieruchomości mieszkaniowych.

Szczegółową charakterystykę gruntów nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe wraz ze wskazaniem liczby budynków posadowionych na tych gruntach oraz adresami administracyjnymi budynków zawiera **Załącznik nr 15** do protokołu.

Wykaz nieruchomości gruntowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz ich charakterystykę zawiera **Załącznik nr 16** do protokołu.

Sposób zagospodarowania gruntów, które uznane są za grunty nie nadające się do zabudowania przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres nieruchomości	Numer działki	Powierzchnia działki [m ²]	Numer księgi wieczystej	Sposób zagospodarowania
1.	Warszawa, ul. Dzielna – droga dojazdowa	59/2	313	WA4M/00397151/7	droga pożarowa
2.	Warszawa, ul. ul. Dzielna – droga dojazdowa	60/2	73	WA4M/00397151/7	droga pożarowa
3.	Warszawa, ul. ul. Dzielna – górką	63	481	WA4M/00397151/7	teren zielony
4.	Warszawa, ul. ul. Kacza – ulica	109	2876	WA4M/00382578/8	ulica
5.	Warszawa, ul. ul. Wolność – ulica	17/2	938	WA4M/00397150/0	ulica
6.	Warszawa, ul. ul. Wolność – ulica	16/10	2359	WA4M/00397150/0	ulica
7.	Warszawa, ul. ul. Wolność – ulica	57/3	232	WA4M/00397150/0	ulica
8.	Warszawa, ul. ul. Wolność – ulica	16/5	56	WA4M/00397150/0	ulica
9.	Warszawa, ul. ul. Wolność – zawrotka	16/4	910	WA4M/00397148/3	teren zielony
10.	Warszawa, ul. ul. Wolność – zawrotka	16/6	268	WA4M/00397148/3	teren zielony
RAZEM			8 506	X	X

Spółdzielnia nie posiada wydzielonych gruntów planowanych do zabudowy oraz nie planuje inwestycji mieszkaniowych na gruntach już zabudowanych.

3.4. Księgi wieczyste

Wszystkie nieruchomości, do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny posiadają urządzone księgi wieczyste. Wpisy w księgach wieczystych są aktualne.

3.5. Grunty nieprzydatne

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia nie posiadała gruntów uznanych za grunty nieprzydatne.

3.6. Ustanawianie służebności na gruntach będących we władaniu Spółdzielni

Zgodnie ze Statutem ustanowienie wszelkich służebności (gruntowych, osobistych i przesyłu) na nieruchomościach Spółdzielni wymaga zgody Rady Nadzorczej.

W wykonaniu podjętych uchwał w okresie objętym lustracją zostały ustanowione służebności gruntowe, których wykaz stanowi **Załącznik nr 17** do protokołu.

3.7. Obciążenia hipoteczne nieruchomości

Zgodnie ze Statutem obciążenie hipoteczne nieruchomości Spółdzielni wymaga zgody Rady Nadzorczej.

W okresie objętym lustracją nie podejmowano decyzji w sprawie obciążeń hipotecznych nieruchomości gruntowych.

3.8. Przejmowanie budynków mieszkalnych od zakładów pracy

W latach 2022 – 2024 Spółdzielnia nie przejmowała budynków mieszkalnych od zakładów pracy.

4. SPRAWY CZŁONKOWSKIE, TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I DYSPOZYCJA LOKALAMI

Statut Spółdzielni w § 3 stanowi, że celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Realizując cel statutowy, Spółdzielnia w okresie objętym lustracją prowadziła obsługę członków oraz wykonywała zadania związane z gospodarką lokalami mieszkalnymi, znajdującymi się w jej zasobach, w szczególności w zakresie administrowania lokalami, obsługi tytułów prawnych do lokali oraz realizacji uprawnień członków wynikających z przepisów ustawowych i statutowych.

W zakresie spraw członkowskich i mieszkaniowych Statut regulował następujące obszary:

- sprawy członkowskie (§ 7 – 21 Statutu),
- tytuły prawne do lokali (§ 61 – 65b Statutu),
- najem lokali mieszkalnych (§ 83 - 86 Statutu).

Uzupełnieniem regulacji statutowych były obowiązujące w Spółdzielni akty prawa wewnętrznego, w szczególności:

- „Regulamin przyjmowania członków, sprzedaży i zamiany mieszkań”, wprowadzony uchwałą nr 43/12 Rady Nadzorczej z dnia 22.10.2012 roku, którego zapisy zostały znowelizowane uchwałą nr 2/19 z dnia 21.01.2019 roku”,
- „Zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych” (uchwała nr 17/98 Rady Nadzorczej z dnia 26.06.1998 r.),
- „Regulamin rozliczeń finansowych spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych”.

Prowadzenie spraw członkowsko-lokalowych, obejmujących w szczególności aktualizację rejestru członków, kompletowanie dokumentacji stanowiącej podstawę do przyjęcia w poczet członków, dokumentowanie ustania członkostwa oraz bieżącą obsługę członków Spółdzielni, realizowane było przez specjalistę ds. członkowsko-mieszkaniowych. Zadania dotyczące prowadzenia ewidencji analitycznej wkładów mieszkaniowych oraz ich rozliczanie przypisane zostały do Działu Finansowo – Księgowego.

4.1. Prowadzenie rejestru członków i rejestru lokali

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zgodnie z wymogami art. 30 ustawy – Prawo spółdzielcze, z uwzględnieniem art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym nie stosuje się przepisów dotyczących udziałów i wpisowego. Statut Spółdzielni nie rozszerza ustawowego zakresu danych ujmowanych w rejestrze.

Rejestr członków Spółdzielni prowadzony jest w wersji papierowej, w formie ksiąg zawierających spięte kartki. Zakres gromadzonych danych odpowiada wymogom określonym w przepisach ustawowych oraz statutowych, z wyjątkiem informacji dotyczących wysokości zadeklarowanych i wniesionych udziałów, których ujmowanie – w świetle obowiązujących przepisów – nie jest wymagane.

W okresie objętym lustracją pierwszego wpisu do rejestru członków dokonano na podstawie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wpis został dokonany na podstawie protokołu z dnia 5 stycznia 2022 r., pod numerem członkowskim 6 464 i dotyczył lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Płockiej 15B. Ostatniego wpisu do rejestru członków dokonano w dniu 30 grudnia 2024 r., pod numerem członkowskim 6 678. Wpis dotyczył nabycia prawa odrębnej własności lokalu w drodze darowizny i odnosił się do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Żytniej 18.

Rejestr prowadzony jest z zachowaniem ciągłości zapisów oraz chronologicznego porządku wpisów, determinowanego datą pozyskania przez Spółdzielnię informacji o zdarzeniu uzasadniającym nabycie członkostwa.

Jednocześnie Spółdzielnia prowadzi działania organizacyjne i techniczne zmierzające do wdrożenia informatycznego systemu ewidencyjnego PROBIT, którego celem jest usprawnienie prowadzenia rejestru członków, zwiększenie przejrzystości i dostępności danych oraz poprawa bezpieczeństwa ich przetwarzania. Planowane rozwiązanie ma na celu dostosowanie sposobu prowadzenia rejestru członków do aktualnych standardów organizacyjnych i informatycznych, a także usprawnienie obsługi członków Spółdzielni, w tym przyspieszenie dostępu do informacji niezbędnych do realizacji czynności statutowych i ustawowych.

W Spółdzielni w celach pomocniczych prowadzone były dodatkowo w wersji papierowej rejestry: wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali, wniosków o zamianę lokali (w okresie objętym badaniem brak wpisów), zawieranych umów na realizację (w okresie objętym badaniem brak wpisów).

Realizując obowiązek wynikający z art. 176 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste. Rejestr zawiera dane wymagane przepisami, tj. adres lokalu oraz numer księgi wieczystej. Ewidencja aktualizowana była niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomień z sądu o założeniu księgi wieczystej. Według stanu na dzień 31.12.2024 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 1 873 lokali mieszkalnych, dla których urządzono księgi wieczyste.

Liczbę lokali mieszkalnych posiadających urządzone księgi wieczyste według stanu na dzień 31.12. każdego roku przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Tytuł prawny	2022	2023	2024
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokali	622	647	664
2.	Lokale z odrębną własnością	1 132	1 174	1209
Razem		1 754	1 821	1 873

4.2. Stan liczbowy członków oraz osób nie będących członkami, posiadających prawa do lokali

Dane o liczbie członków Spółdzielni oraz osób posiadających prawa do lokali nie będących członkami w okresie objętym lustracją zawarto w **Tabeli nr 1**. Na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 3 602 członków, w tym 42 osoby prawne.

Spółdzielnia nie posiada członków oczekujących, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Liczba osób posiadających prawo do lokalu, a nie będących członkami Spółdzielni na koniec badanego okresu wynosiła 219 osób.

Ogólna liczba członków na przestrzeni okresu objętego lustracją kształtowała się na zbliżonym poziomie (spadek w stosunku do pierwszego dnia okresu objętego lustracją o 1,4 %). Zmiany stanu liczbowego członków wynikały z przyczyn naturalnych i czynności prawnych związanych z obrotem lokalami.

Zmiany w stanie liczbowym członków z określeniem przyczyn zmian w poszczególnych latach przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2022	2023	2024
1.	Liczba przyjętych członków ogółem	72	78	58
	<i>w tym:</i>			
	- liczba osób, które nabyły członkostwo z mocy prawa	61	72	46
	- liczba osób przyjętych na podstawie złożonych deklaracji	11	6	12
2.	Liczba osób skreślonych z rejestru z powodu śmierci	9	33	16
3.	Liczba osób wykreślonych w związku ze zmianą u.s.m.	0	0	0
4.	Liczba osób wykreślonych - rezygnacja (wypowiedzenie członkostwa przez członka)	0	5	0
5.	Liczba osób wykluczonych	0	0	0
6.	Liczba osób wykreślonych z rejestru z powodu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	1	0	0
7.	Liczba osób wykreślonych z powodu zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	47	52	32
8.	Liczba osób wykreślonych z powodu zbycia prawa odrębnej własności	24	19	16
9.	Liczba osób wykreślonych z powodu zbycia ekspektatywy własności	1	2	2
10.	Liczba osób wykreślonych z powodu wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	0	0	0
11.	Liczba osób wykreślonych z powodu rozwiązania umowy o budowę lokalu	0	0	0

Dokumentację członkowską stanowią teczki z aktami członków.

Dokumentację członkowską stanowią teczki lokalowe zawierające akta poszczególnych członków prowadzone w sposób umożliwiający pełną identyfikację poszczególnych członków oraz ich uprawnień i zobowiązań wobec Spółdzielni. W teczkach znajdują się deklaracje o przyjęciu w poczet członków (w przypadku ich wymagalności), uchwały i decyzje Zarządu zawierające informację o podstawie nabycia członkostwa lub wykreślenia z rejestru, zawiadomienia o nabyciu praw członkowskich, dokumenty poświadczające uzyskanie tytułów prawnych do lokali, zawiadomienia o założeniu ksiąg wieczystych i inne dokumenty stanowiące korespondencję pomiędzy Spółdzielnią a członkami. Dokumentacja była przechowywana w siedzibie Spółdzielni, skatalogowana i archiwizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz wymogami Statutu, co zapewniało możliwość odtworzenia przebiegu spraw członkowskich i mieszkaniowych w każdym czasie. Nie stwierdzono braków w prowadzeniu dokumentacji członkowsko-mieszkaniowej.

4.3. Struktura stanu prawnego lokali stanowiących zasoby Spółdzielni

Na ostatni dzień okresu objętego lustracją Spółdzielnia posiadała 2 904 lokale mieszkalne oraz 311 lokali użytkowych. Spółdzielnia posiadała także 1975 miejsc postojowych. Największy udział procentowy zarówno wśród lokali mieszkalnych, jak i użytkowych stanowiły lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – odpowiedni 53,89% i 58,84 %.

Struktura zasobów Spółdzielni według tytułów prawnych do użytkowania lokali przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan prawny na dzień 31.12.2024 r.					
		Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Miejsca postojowe (w halach garażowych)	
		Liczba	struktura	liczba	struktura	Liczba	Struktura
1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	46	1,58	X	X	X	X
2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	1 565	53,89	183	58,84	1 156	58,53
3.	Prawo odrębnej własności	1 271	43,77	125	40,19	717	36,30
4.	Lokale wolne w sensie prawnym w wynajmie (umowy najmu)	17	0,59	0	0,00	89	4,51
5.	Lokale wolne w sensie prawnym, użytkowane bez tytułu prawnego	0	0,00	0	0,00	0	0,00
6.	Pozostałe lokale wolne w sensie prawnym (użytkowane na potrzeby własne, pustostany i inne w dyspozycji spółdzielni)	5	0,17	3	0,97	13	0,66
Σ	RAZEM	2 904	100,00	311	100,00	1 975	100,00

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie pozyskała nowych lokali mieszkalnych:

- z nowego budownictwa,
- w wyniku podziału istniejących lokali,
- w wyniku wykorzystania wolnych powierzchni,
- z innych źródeł, w tym w wyniku przekształcenia lokali użytkowych w lokale mieszkalne.

Strukturę lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach według tytułów prawnych do ich użytkowania na dzień 31.12.2024 roku przedstawiono w **Tabeli nr 3**, która stanowi integralną część protokołu.

4.4. Zasady przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali

4.4.1. Przyjmowanie w poczet członków

Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni określają zapisy Statutu oraz „Regulamin przyjmowania członków, sprzedaży i zamiany mieszkań”. Zapisy Statutu i regulaminu w tym zakresie są spójne z przepisami ustawowymi.

Zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne, w tym osoby nieposiadające zdolności do czynności prawnych albo posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych, którym przysługuje:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa).

Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności. Członkiem Spółdzielni może być także osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa prawa własności. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Prawidłowość postępowania w zakresie przyjmowania członków w badanym okresie zweryfikowano na podstawie próby losowo wybranych spraw dotyczących członków przyjętych w latach 2022–2024.

Numer członkowski	Data złożenia deklaracji**	Data przyjęcia, nr uchwały	Podstawa prawna przyjęcia w poczet członków Spółdzielni	Data zawiadomienia/odbioru pisma
6467	-	02.02.2022 r. Protokół	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU Akt notarialny Rep. A nr 590/2022 z dnia 07.02.2022 r. - umowa sprzedaży	-
6509	-	21.09.2022 r. Protokół	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU Akt notarialny Rep. A nr 3302/2022 z dnia 20.06.2022 r. - umowa sprzedaży	-
6516	-	21.09.2022 r. Protokół	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU Akt notarialny Rep. A nr 1035/2022 z dnia 03.08.2022 r. - umowa darowizny	-

Numer członkowski	Data złożenia deklaracji**	Data przyjęcia, nr uchwały	Podstawa prawna przyjęcia w poczet członków Spółdzielni	Data zawiadomienia/odbioru pisma
6530	-	16.11.2022 r. Protokół	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU Akt notarialny Rep. A nr 6440/2022 z dnia 14.10.2022 r. - umowa sprzedaży	-
6547	-	19.04.2023 r. Protokół	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU Akt notarialny Rep. A nr 2228/2023 z dnia 15.06.2023 r. - umowa o częściowy dział spadku	-
6561	-	31.05.2023 r. Protokół	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU Akt notarialny Rep. A nr 1328/2023 z dnia 12.05.2023 r. - umowa sprzedaży	-
6582	-	04.08.2023 r. Protokół	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU Akt notarialny Rep. A nr 3185/2023 z dnia 19.07.2023 r. - umowa sprzedaży	-
6606	-	28.12.2023 r. Protokół	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU Akt notarialny Rep. A nr 6792/2023 z dnia 11.10.2023 r. - umowa sprzedaży	-
6621 6622 małżonkowie*	-	06.03.2024 r. Protokół	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU Akt notarialny Rep. A nr 108/2024 z dnia 16.01.2024 r. - umowa sprzedaży	-
6632	06.02.2024	06.03.2024 r. Uchwała Zarządu nr 15/2024	PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI Akt notarialny Rep. A nr 121/2024 z dnia 10.01.2024 r. - umowa darowizny	06.03.2024
6635	-	05.06.2024 r. Protokół	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU Akt notarialny Rep. A nr 1364/2024 z dnia 01.03.2024 r. - umowa sprzedaży	-
6660	-	24.07.2024 r. Protokół	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU Akt notarialny Rep. A nr 7659/2024 z dnia 09.07.2024 r. - umowa sprzedaży	-

* członkostwo wspólne małżonków – jedno prawo do lokalu

** w przypadku członkostwa nabytego z mocy ustawy deklaracja członkowska nie była składana

W latach 2022 – 2024 Spółdzielnia przyjęła w poczet członków sześć osób prawnych, którym nadano następujące numery członkowskie: 6 470 (SONARHOME SPV Sp. z o.o.), 6 497 (Urząd ds. Cudzoziemców), 6 501 (AEROBATIC SHOW Sp. z o.o.), 6 502 (Gmina Wyznaniowa Żydowska w Warszawie), 6 565 (MO'S Sp. z o.o.), 6 639 (TRADERO Sp. z o.o.).

Procedura przyjmowania członków była przestrzegana. Osoby przyjęte do Spółdzielni spełniały warunki określone w art. 3 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przyjęć dokonywał Zarząd, na podstawie uprawnień wynikających ze Statutu, w formie uchwały – w przypadku właścicieli lokali posiadających odrębną własność – lub w formie zaprotokołowanej decyzji, w odniesieniu do osób nabywających członkostwo z mocy ustawy, tj. posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Właścicieli lokali posiadających odrębną własność zawiadamiano pisemnie o decyzji o przyjęciu. W przypadku członków przyjętych z mocy ustawy informacja o nabyciu członkostwa wynikała z treści aktu notarialnego.

4.4.2. Ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali oraz prawa odrębnej własności dla lokali odzyskanych

Spółdzielnia posiada w Statucie regulacje dotyczące ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali osobom bliskim po śmierci członka uprawnionego. Zgodnie z zapisami Statutu, osobom uprawnionym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy w terminie jednego roku przy czym konieczne jest złożenie pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku osób, wybór dokonywany jest przez sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Zapisy Statutu są spójne z zapisami ustawowymi.

W okresie 2022 – 2024 wystąpiły trzy sytuacje uzasadniające konieczność ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim w związku ze śmiercią członka uprawnionego do lokalu.

UL. SZELIGOWSKA 2b – Spółdzielcze lokatorskie prawo zostało nabyte na podstawie przydziału lokalu mieszkalnego z dnia z dnia 12.06.1992 r. (nr rej. 813). Członek Spółdzielni zmarł 23.11.2018 r. W terminie ustawowym pismo o gotowości zawarcia umowy na spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu złożyła córka. Spadkobiercy po zmarłych rodzicach, złożyli wspólnie w Spółdzielni oświadczenie w sprawie wskazania osoby do ubiegania się o prawo do lokalu wraz z przypadającym wkładem mieszkaniowym. Umową z dnia 09.09.2022 r. Spółdzielnia ustanowiła lokatorskie prawo do lokalu z jednoczesnym przyjęciem w poczet członków (nr rej. 6 476).

UL. SZELIGOWSKA 4 – Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zostało nabyte przez małżonków na podstawie przydziału lokalu mieszkalnego z dnia 06.05.1992 r. Po śmierci członka (zgon 20.05.2016 r.), a następnie jego współmałżonka (zgon 26.10.2020 r.) do Zarządu Spółdzielni wpłynął wniosek złożony przez osobę bliską – córkę zmarłej – o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wraz z uzasadnieniem dotyczącym opóźnienia terminu uregulowania sprawy. Syn zmarłej złożył w Spółdzielni oświadczenie w sprawie wskazania osoby do ubiegania się o prawo do lokalu, rezygnując z tego prawa wraz z przypadającym na niego wkładem mieszkaniowym. Umową z dnia 28.07.2023 r. Spółdzielnia ustanowiła lokatorskie prawo do lokalu z jednoczesnym przyjęciem w poczet członków (nr rej. 6 580).

UL. BELLOTTIEGO 1 – Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zostało nabyte na podstawie przydziału lokalu z dnia 01.09.1992 r. Po śmierci członka (20.06.2023 r.) do Zarządu Spółdzielni wpłynął wniosek o gotowość zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Wnioskodawca wskazał, że małżeństwo zostało rozwiązane wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie XXV Wydział Cywilny z dnia 18.04.2016 r. (sygn. akt XXVC 253/16). Na podstawie wniosku, dnia 24.07.2023 r. Spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na rzecz wnioskodawcy, który posiadał już członkostwo w Spółdzielni (nr rej. 5016).

Sposób postępowania Spółdzielni w zakresie ustanawiania prawa odrębnej własności lokali odzyskanych (wolnych w sensie prawnym), tj. lokali, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i które zostały opróżnione oraz przekazane do dyspozycji Spółdzielni, regulowały zapisy Statutu oraz Regulaminu przyjmowania członków, sprzedaży i zamiany mieszkań.

Zgodnie z obowiązującymi regulacjami wewnętrznymi Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności dla lokali odzyskanych w drodze przetargu przeprowadzanego w formie pisemnego naboru ofert. Postępowanie przetargowe ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni. Ogłoszenie o przetargu zamieszczane jest przez okres co najmniej 30 dni na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, a także publikowane w prasie lokalnej co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Regulamin wewnętrzny określa wymagane elementy ogłoszenia przetargowego. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powoływana przez Zarząd Spółdzielni. W skład Komisji wchodzi pracownicy Spółdzielni, a także – fakultatywnie – członek Rady Nadzorczej. Z posiedzenia Komisji sporządzany jest protokół, natomiast zatwierdzenia wyboru oferenta dokonuje Zarząd Spółdzielni.

W latach 2022–2024 Spółdzielnia nie dysponowała lokalami mieszkalnymi, co do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ani spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spółdzielnia dysponowała natomiast jednym lokalem mieszkalnym położonym w budynku przy ul. Jugosławińskiej 8 w Warszawie, który po zakończeniu długotrwałego najmu przez gospodarza domu został w dniu 28.03.2024 r. przekazany do dyspozycji Spółdzielni. Wartość rynkowa lokalu została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 585 000 zł. Zgoda na sprzedaż lokalu została wyrażona w uchwale nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia z dnia 14.06.2012 r.

w sprawie zmiany uchwały nr 13/2009 dotyczącej sprzedaży lokali funkcyjnych stanowiących mienie Spółdzielni.

Spółdzielnia ogłosiła w dniu 18.04.2024 r. pisemny przetarg na sprzedaż prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 22 przy ul. Jugosłowiańskiej 8. Zarząd na posiedzeniu w dniu 15.05.2024 r. powołał Komisję Przetargową, w skład której weszli pracownicy Spółdzielni oraz członek Rady Nadzorczej. Przetarg zakończono w dniu 20.05.2024 r. Do Biura Spółdzielni wpłynęło sześć ofert. Z przebiegu postępowania sporządzono protokół.

Zarząd zatwierdził wynik przetargu w dniu 22.05.2024 r. (uchwała nr 31/24). W dniu 19.07.2024 r. zawarto umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego (Rep. A 4199/2024).

W okresie 2022–2024 Spółdzielnia nie ustanawiała praw do lokali nowo wybudowanych. W dyspozycji Spółdzielni pozostają trzy lokale położone przy ul. Bellottiego 5, objęte ekspektatywą prawa odrębnej własności.

4.5. Przekształcenia praw do lokali

Regulacje wewnętrzne w zakresie przekształcania spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w prawa odrębnej własności zawarte są w Statucie Spółdzielni i pozostają spójne z przepisami ustawowymi. Spółdzielnia nie posiada odrębnych uregulowań w tym zakresie.

Spółdzielnia realizowała uprawnienia członków związane z przekształceniem praw do lokali. W okresie objętym lustracją dokonano następujących przekształceń praw do lokali:

- przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności na podstawie art. 12 u.s.m – zrealizowano 25 wniosków dotyczących lokali mieszkalnych,
- przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności w oparciu o art. 17¹⁴ u.s.m. – wystąpiły w Spółdzielni, zrealizowano 120 wniosków dotyczących lokali mieszkalnych oraz 23 wnioski dotyczące lokali użytkowych, Spółdzielnia zrealizowała również 82 wnioski dotyczące miejsc postojowych.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni nie wystąpiły sytuacje wymagające wszczęcia procedur:

- przekształcenia prawa najmu lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności na podstawie art. 48 u.s.m,
- przekształcenia prawa najmu lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności na podstawie art. 39 u.s.m.

Spółdzielnia nie dokonywała przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w spółdzielniach, które nie posiadają gruntu ani wieczystego użytkowania.

Ocena w zakresie zachowania procedury przekształceń oraz zachowania ustawowych terminów zawierania umów o przeniesienie własności wydana została na podstawie próby wniosków zrealizowanych złożonych w okresie lat 2022 - 2024.

Prawo do lokalu	Adres	Nr i data uchwały w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali	Data złożenia wniosku	Akt notarialny
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	ul. Wolność 7	Uchwałą nr 19/12/06 z dnia 24.05.2006 r. (niezaskarżona)	05.05.2022	Rep. A nr 5910/2022 z dnia 10.10.2022
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	ul. Dzielna 21	Uchwałą nr 31/24/11 z dnia 30.12.2011 r. (niezaskarżona)	21.01.2019	Rep. A nr 179/2022 z dnia 17.01.2022
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	ul. Ekologiczna 8	Uchwałą nr 24/13/06 z dnia 14.06.2006 r. (niezaskarżona)	14.10.2022	Rep. A nr 632/2023 z dnia 30.01.2023
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	ul. Żytnia 13	Uchwałą nr 10/11/06 z dnia 15.03.2006 r. (niezaskarżona)	31.01.2019	Rep. A nr 514/2023 z dnia 23.01.2023
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	ul. Belottiego 3b	Uchwałą 4/25/12 z dnia 25.01.2012, zm. uchwałą nr 12/27/16 z dnia 27.07.2016 r. (niezaskarżona)	21.05.2024	Rep. A nr 5813/2024 z dnia 10.10.2024
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	ul. Szeligowska 4	Uchwałą nr 27/06/04 z dnia 05.05.2004 r. (niezaskarżona)	24.01.2022	Rep. A nr 3584/2022 z dnia 28.06.2022
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	ul. Belottiego 1	Uchwałą nr 12/21/11 z dnia 18.05.2011 r. (niezaskarżona)	17.06.2019	Rep. A nr 7001/2023 z dnia 10.10.2023
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	ul. Jugosłowiańska 10	Uchwałą nr 21/15/07 z dnia 03.10.2007 r. (niezaskarżona)	22.06.2018	Rep. A nr 2214/2024 z dnia 16.04.2024
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	ul. Szeregera 85	Uchwałą nr 31/9/05 z dnia 15.06.2005 r. (niezaskarżona)	20.06.2022	Rep. A nr 3140/2024 z dnia 23.05.2024
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	ul. Wolność 7	Uchwałą nr 54/8/04 z dnia 24.04.2004 r. (niezaskarżona)	23.10.2023	Rep. A nr 1462/2024 z dnia 07.03.2024

Spółdzielnia przestrzegała ustawowego terminu zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Umowy były zawierane w formie aktu notarialnego przez prawidłowo umocowane osoby z ramienia Spółdzielni, a dokumentacja w każdym przypadku była kompletna i zgodna z wymogami ustawowymi.

W każdym badanym przypadku:

- członek posiadający tytuł prawny do lokalu w Spółdzielni złożył wniosek o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- Spółdzielnia udzieliła pisemnej informacji o wysokości zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni,
- na lokalach nie ciążyły zaległości z tytułu zobowiązań określonych w art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.m. ani opłat za użytkowanie lokalu.

Dla lokali, dla których możliwe było przekształcenie prawa spółdzielczego w odrębną własność Spółdzielnia przestrzegała ustawowego terminu zawierania umów. Wyjątek stanowią przypadki, w których dotrzymanie terminu było niemożliwe z przyczyn niezależnych od Spółdzielni tj. gdy członkowie nie przystąpili do zawarcia aktu notarialnego lub nie uzupełnili wymaganej dokumentacji.

W toku lustracji nie stwierdzono nieprawidłowości w realizacji wniosków dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych.

4.6. Prawidłowość postępowań w zakresie ustania członkostwa i wygaszania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

Obszar ustania członkostwa i jego skutki zostały uregulowane w Statucie Spółdzielni. Członkostwo w SM „STROP” w Warszawie ustaje w przypadku:

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w tym prawie,
- zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,

- wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- rozwiązania umowy o budowę lokalu mieszkalnego z osobą, która ubiegała się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

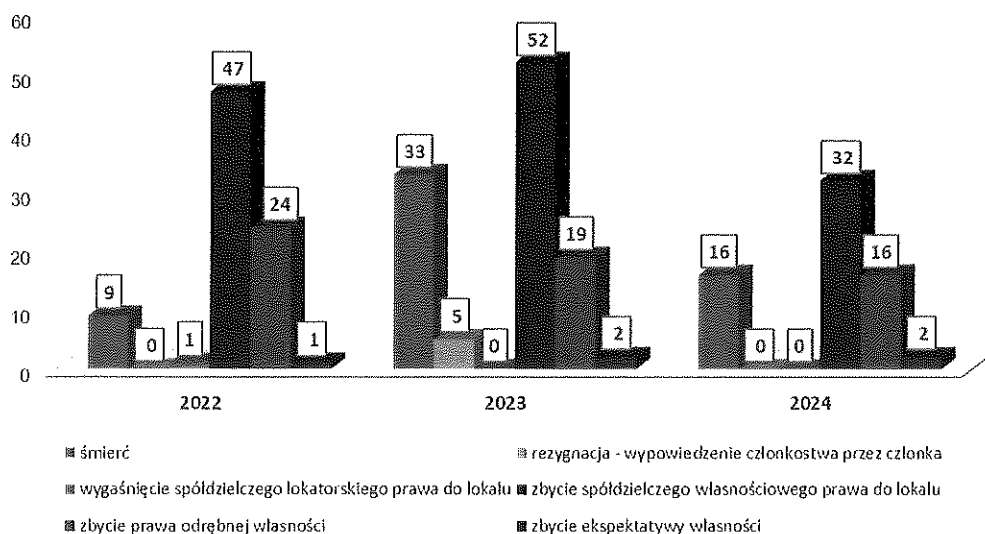
Członkostwo w Spółdzielni ustaje również w przypadku, gdy:

- większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
- w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali – z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem na dzień jego śmierci. Osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem pisemnym złożonym Zarządowi. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni przyjmuje się dzień następujący po upływie okresu wypowiedzenia.

W latach 2022 – 2024 członkostwo w Spółdzielni ustało dla 259 osób. Liczbę osób wykreślonych skategoryzowanych według powodów utraty członkostwa przedstawia poniższy wykres.

Liczba osób wykreślonych skategoryzowanych według powodów utraty członkostwa



Prawidłowość postępowania Spółdzielni w zakresie wykreśleń członków została zweryfikowana na próbie 10 losowo wybranych przypadków¹⁸. Podstawą wykreślenia z rejestru były: akty notarialne potwierdzające zbycie praw do lokalu (sprzedaż, darowizna), akty zgonu, a w jednym przypadku – umowa o podział majątku. Fakty wykreśleń zostały odzwierciedlone w rejestrze członków. W przypadku zgonów datą skutku wykreślenia była data śmierci, a decyzje zatwierdzał Zarząd, zgodnie z zapisami Statutu.

Spółdzielnia może żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:

- zaległości z zapłatą opłat za okres co najmniej 6 miesięcy,
- rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
- niewłaściwego zachowania czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

¹⁸ 5229 - akt zgonu nr 1465011/00/AZ/2022/282772 z dnia 28.01.2022 r., 5213 – umowa o podział majątku wspólnego Rep. A nr 7350/2022 z dnia 04.08.2022 r., 5229 - akt zgonu nr 1465011/00/AZ/2022/623844 z dnia 21.09.2022 r., ustanie członkostwa w wyniku sprzedaży prawa do lokalu: 4304 (Rep. A nr 6907/2023 z dnia 15.12.2023 r.), 6590 (Rep. A nr 4982/2024 z dnia 29.07.2024 r., 294 (Rep. A nr 9750/2024 z dnia 23.10.2024 r.,), umowa darowizny: 4839 - Rep. A nr 7731/2023 z dnia 20.11.2023; 2654 - Rep. A nr 2231/2023 z dnia 13.09.2023 r.; 4057 - Rep. A nr 1100/2022 z dnia 08.03.2023 r.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie dokonywała wykreśleń członków z powyższych powodów.

W okresie objętym lustracją stwierdzono jeden przypadek wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z rozwodem. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zostało nabyte przez małżonków w wyniku przydziału lokalu z dnia 27.01.1992 r. Po orzeczeniu rozwodu przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII Wydział Cywilny Rodzinny i Rejestrowy (sygn. akt VII C 1605/21) prawo do lokalu przysługiwało wyłącznie jednemu z byłych małżonków. W związku z tym drugi małżonek utracił członkostwo w Spółdzielni, a rejestr członków został zaktualizowany w dniu 21.09.2022 r. zgodnie z zapisami Statutu.

4.7. Rozliczenia Spółdzielni z osobami uprawnionymi z tytułu wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokali

Obszar rozliczeń finansowych z osobami uprawnionymi w przypadku wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokali regulowany jest zapisami Statutu Spółdzielni oraz „Regulaminu rozliczeń finansowych spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych”. Ostatnia nowelizacja Regulaminu została dokonana w 2010 r. Część jego postanowień nie jest w pełni dostosowana do aktualnie obowiązujących przepisów oraz utrwalonego orzecznictwa sądowego.

Statut Spółdzielni stanowi, że w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, jednak nie wyższą niż kwota uzyskana przez Spółdzielnię od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu. Jeżeli wartość lokalu ustalana jest w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z wartości rynkowej lokalu potrącane są:

- przypadająca na lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z jego budową, w tym niewniesiony wkład mieszkaniowy,
- nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal - w sytuacji skorzystania z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,

- kwoty zaległych opłat za używanie lokalu i innych zobowiązań w częściach przypadających na dany lokal,
- koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z wartości rynkowej lokalu potrącane są:

- niewniesiona przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego,
- kwota niespłaconego kredytu wraz z odsetkami – w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu,
- zadłużenie z tytułu opłat oraz inne zobowiązania wobec Spółdzielni.

Obowiązek wypłaty powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu oraz po oddaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

W badanym okresie nie wystąpiły zdarzenia uzasadniające dokonanie rozliczeń finansowych z osobami uprawnionymi (spadkobiercami, byłymi członkami) z tytułu wygasłych spółdzielczych praw do lokali (art. 11 ust. 2¹, 2² i 2⁴). Przepisy art. 17¹¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie miały zastosowania.

4.8. Najem lokali mieszkalnych

Spółdzielnia posiada statutowe i regulaminowe uregulowania dotyczące najmu lokali mieszkalnych. Zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni, lokale mieszkalne mogą być wynajmowane każdej osobie fizycznej lub prawnej, która zapewnia wywiązywanie się ze zobowiązań określonych w umowie najmu, niezależnie od członkostwa w Spółdzielni. Szczegółowe zasady najmu lokali mieszkalnych określają „Zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych” ustanowione przez Radę Nadzorczą (uchwała 17/98 z dnia 29.06.1998 r.). Z uwagi na odległy okres uchwalenia zapisy regulaminu powinny zostać poddane analizie pod kątem ich aktualności oraz dostosowania do aktualnego modelu najmu (w tym najmu instytucjonalnego).

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, które:

- stanowią własność Spółdzielni,
- pozostają w dyspozycji Spółdzielni i są wolne w sensie prawnym,

- stanowią lokale funkcyjne z przeznaczeniem na zabezpieczenie określonych potrzeb grupy pracowników Spółdzielni.

Procedura wynajmu przewiduje wywieszenie informacji o dostępnych lokalach (z wyjątkiem lokali funkcyjnych) na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni. O wyborze najemcy decyduje Zarząd Spółdzielni, który zawiera z najemcą umowę najmu, określając m.in. obowiązek wniesienia kaucji w wysokości dwukrotności czynszu. Środki uzyskane z wynajmu przeznaczone są na pokrycie kosztów utrzymania budynków lub osiedla, a w przypadku lokali finansowanych z funduszy Spółdzielni – na fundusz zasobowy.

Lokale funkcyjne dla pracowników wynajmowane są na czas trwania stosunku pracy. Decyzję o wynajmie podejmuje Zarząd na podstawie wniosku Działu Administracji (ADM), określając okres najmu oraz warunki umowy, w tym wysokość czynszu i obowiązki najemcy.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję najemców lokali mieszkalnych. Na dzień 31.12.2024 r. w Spółdzielni znajdowało się 17 lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na cele mieszkaniowe, w tym:

- 3 lokale wynajęte w ramach najmu instytucjonalnego,
- 12 lokali zajmowanych przez obecnych gospodarzy domów,
- 1 lokal wynajmowany byłemu gospodarzowi nieruchomości,
- 1 lokal pozostawał w dyspozycji Spółdzielni.

W okresie 2022–2024 Spółdzielnia zawarła 5 umów najmu lokali mieszkalnych. W toku czynności lustracyjnych poddano analizie dokumentację dotyczącą trzech lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem.

UMOWA NAJMU NR 19/2021 - lokal funkcyjny (gospodarz domu)

Wynajem lokalu nastąpił na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni, podjętej w oparciu o wniosek Działu Administracji. Umowa najmu została zawarta w dniu 29.12.2021 r. z mocą obowiązywania od dnia 01.01.2022 r. na czas trwania stosunku pracy najemcy ze Spółdzielnią, zgodnie z obowiązującą procedurą wynajmu lokali funkcyjnych.

Umowa sporządzona została według jednolitego wzoru stosowanego w Spółdzielni i zawierała postanowienia zabezpieczające interes Spółdzielni, w tym:

- określenie wysokości miesięcznych opłat oraz terminów ich wnoszenia,

- obowiązek przestrzegania regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
- możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadkach określonych w umowie.

Wysokość opłat ustalono na zasadach analogicznych do obowiązujących członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu. Dokumentacja najmu była kompletna i nie budziła zastrzeżeń formalnych.

UMOWA NAJMU NR 22/2022 - lokal mieszkalny wynajęty w trybie ogólnym

Informacja o dostępności lokalu została podana do wiadomości poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, zgodnie z przyjętą procedurą. O wyborze najemcy zdecydował Zarząd Spółdzielni. Umowa zawarta została w dniu 15.11.2022 r. na czas nieokreślony, z obowiązywaniem od dnia 01.01.2023 r. Umowa określała:

- wysokość czynszu ustalonego na poziomie rynkowym,
- obowiązek wniesienia kaucji zabezpieczającej,
- terminy i sposób wnoszenia opłat,
- warunki wypowiedzenia umowy.

Środki uzyskiwane z najmu przeznaczone są na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.

UMOWA NAJMU NR 23/2024 - lokal mieszkalny wynajęty w trybie ogólnym

Informacja o dostępności lokalu została podana do wiadomości poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, zgodnie z przyjętą procedurą. O wyborze najemcy zdecydował Zarząd Spółdzielni. Umowa zawarta została w dniu 29.02.2024 r. na czas nieokreślony, z obowiązywaniem od dnia 01.03.2024 r. Umowa określała w szczególności:

- wysokość czynszu ustalonego na poziomie rynkowym,
- obowiązek wniesienia kaucji zabezpieczającej,
- terminy i sposób wnoszenia opłat,
- warunki wypowiedzenia umowy.

Środki uzyskiwane z najmu przeznaczone są na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.

W badanych przypadkach procedura wynajmu lokali mieszkalnych była realizowana zgodnie z przyjętymi zasadami. Decyzje o wynajmie podejmowane były przez Zarząd Spółdzielni, umowy zawierały postanowienia zabezpieczające interes Spółdzielni, a dokumentacja najmu była kompletna i prowadzona prawidłowo.

4.9. Lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego

Według stanu na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia nie posiadała w swoich zasobach lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego.

4.10. Ograniczenia praw członkowskich na podstawie Statutu i przepisów ustawowych

Na podstawie oświadczenia Zarządu stwierdzono, że w okresie objętym lustracją nie wystąpiły przypadki ograniczenia praw członkowskich przewidzianych w Statucie Spółdzielni ani w obowiązujących przepisach ustawowych. W badanym okresie nie toczyły się w tym zakresie postępowania sądowe, jak również nie kierowano spraw do organów ścigania.

Oświadczenie Zarządu stanowi **Załącznik nr 7** do protokołu.

5. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W okresie objętym badaniem lustracyjnym nie prowadziła działalności inwestycyjnej z zakresie budownictwa mieszkaniowego.

6. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

6.1. Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych

6.1.1. Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych i organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi

Stan zasobów Spółdzielni na koniec okresu objętego badaniem lustracyjnym to zespół 50 budynków, położonych w Warszawie w dzielnicach: Wola, Śródmieście, Ochota, Ursynów, Praga – Południe, Bemowo i Bielany, w tym 47 budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych oraz 3 budynki o innych funkcjach użytkowych (usługowych, handlowych, biurowych).

Stan zasobów Spółdzielni na koniec okresu objętego badaniem lustracyjnym przedstawiał się następująco:

Stan na dzień	Budynki*		Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe**	
	Liczba	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Liczba	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Liczba	Powierzchnia użytkowa [m ²]
31.12.2024	50	280 121,19	2 904	186 446,80	336	93 674,39

* Budynki mieszkalne i wszystkie budynki o innym przeznaczeniu

** Lokale usługowe, handlowe, biurowe, hale garażowe, garaże i inne lokale o funkcjach użytkowych

Uwzględniając usytuowanie gruntów, nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi podzielone zostały na 24 nieruchomości jedno i wielobudynkowe.

Strukturę zasobów lokalowych w podziale na zasoby pozostające we władaniu Spółdzielni i pozostające we władaniu innych podmiotów, według stanu na ostatni dzień okresu objętego lustracją przedstawia poniższe zestawienie:

Zasoby wg nieruchomości	Liczba lokali w zasobach			Miejsca postojowe w halach garażowych
	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe (razem z garażami)	Hale garażowe	
Nieruchomości we władaniu Spółdzielni zabudowane na cele mieszkaniowe	2 900	295	23	1 734
Nieruchomości we władaniu Spółdzielni stanowiące mienie Spółdzielni i	0	16	2	233
Nieruchomości we władaniu innych podmiotów (w tym wspólnot mieszk.)	4	0	0	8
Razem zasoby Spółdzielni	2 904	311	25	1 975

Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni (liczbę budynków, liczbę lokali mieszkalnych, liczbę lokali użytkowych) oraz podstawową charakterystykę tych zasobów w zakresie dostępu do mediów, stan dociepleń według norm dotyczących eksploatowanych budynków i stan wyposażenia budynków w urządzenia pomiarowe mediów przedstawia **Tabela nr 5.**

Strukturę lokali mieszkalnych według posiadanych tytułów prawnych do ich użytkowania przedstawiono w punkcie 4.4.

Strukturę lokali użytkowych według posiadanych tytułów prawnych do ich użytkowania przedstawiono w punkcie 6.3.1.

Podstawowe zasoby mieszkaniowe stanowią budynki wielorodzinne o charakterystyce wielokondygnacyjnej. Wiek budynków jest różny (najstarszy budynek wybudowany został w 1986 r.).

Budynki wysokie wyposażone są w dźwigi osobowe. Ogółem eksploatowane są 124 dźwigi osobowe.

Eksploatowane budynki mieszkalne wyposażone są w podstawowe instalacje: instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, wentylacyjną, gazową oraz instalację domofonową.

Według stanu na dzień 31.12.2024 roku wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych posiadali dostęp do centralnych sieci dostarczających media.

Energia elektryczna na potrzeby użytkowników lokali dostarczana była na podstawie indywidualnych umów zawartych z dostawcami energii.

Woda do lokali dostarczana jest centralnie z sieci miejskiej na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię z dostawcą wody. Odbiór ścieków zapewnia dostawca wody.

Wszystkie budynki mieszkalne ogrzewane są ciepłem dostarczonym centralnie. Energia cieplna dla potrzeb centralnego ogrzewania dostarczana jest na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię z dostawcą ciepła.

Do podgrzewania wody wykorzystywana jest energia cieplna dostarczana przez dostawcę ciepła, który zapewnia dostawę ciepłej wody do lokali, do których dostarcza ciepło.

Wszystkie budynki posiadają ściany ocieplone według norm obowiązujących dla eksploatowanych budynków.

Spółdzielnia eksploatuje posiadane zasoby mieszkaniowe jako jedną całość organizacyjną.

Nadzór nad prawidłową gospodarką zasobami mieszkaniowymi w okresie objętym lustracją sprawował Zarząd, a zadania z tego obszaru realizował Dział Administracyjny, zatrudniający administratorów i gospodarzy budynków. Zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną bezpośredni nadzór nad pracą Działu Administracyjnego sprawuje Prezes Zarządu.

6.1.2. Wykonanie dyspozycji ustawowych w zakresie eksploatacji nieruchomości

Spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z art. 27g ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz centralnej ewidencji emisyjności budynków¹⁹ i złożyła w dniach 16, 17, 18.05.2022 r. do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB) deklaracje dotyczące źródeł ciepła i źródeł spalania paliw w budynkach, których jest zarządcą.

W celu korzystania z ochrony w zakresie maksymalnych cen energii cieplnej Spółdzielnia złożyła w dniu 10.10.2022 r. dostawcy (sprzedawcy) ciepła (Veolia Energia Warszawa S.A.) oświadczenie odbiorcy ciepła w zakresie źródeł ciepła, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw²⁰.

W związku z ustawą o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz wsparcia niektórych odbiorców w latach 2023 – 2025²¹, Spółdzielnia w dniach 29.11.2022 i 31.01.2023 roku złożyła dostawcy energii elektrycznej E.ON Polska S.A. w Warszawie oświadczenie odbiorcy uprawnionego do skorzystania z maksymalnej ceny energii elektrycznej.

¹⁹ Ustawa z dnia 21 listopada 2008 roku o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 1446, z późn. zm.). Zgodnie z ustawą właściciel lub zarządca budynku lub lokalu składa do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta deklarację o źródłach ciepła lub źródłach spalania paliw w terminie 14 dni od dnia pierwszego uruchomienia tego źródła ciepła lub źródła spalania paliw. W CEEB gromadzi się między innymi informacje dotyczące budynków i lokali w zakresie źródła ciepła, w tym zasilania z sieci ciepłowniczej, wykorzystywanego na potrzeby budynku lub lokalu oraz źródła ciepła, w tym zasilania z sieci ciepłowniczej, wykorzystywanego na potrzeby budynku lub lokalu.

²⁰ Ustawa z dnia 15 września 2022 roku o szczególnych rozwiązaniach w zakresie źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. z 2024 r. poz. 1509, z późn. zm.).

²¹ Ustawa o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz wsparcia niektórych odbiorców w latach 2023 – 2025 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1622, z późn. zm.).

Spółdzielnia jest odbiorcą paliwa gazowego w rozumieniu ustawy – Prawo energetyczne²². W dniu 29.01.2022 roku weszła w życie ustawa o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych²³ wprowadzająca zmiany w ustawie Prawo energetyczne²⁴, która nakłada na odbiorców paliw gazowych, w tym spółdzielnie mieszkaniowe, obowiązek złożenia oświadczenia dotyczącego części paliwa gazowego zużywanego na potrzeby odbiorców, którym ta ochrona przysługuje.

W celu korzystania z ochrony taryfowej w zakresie cen paliw gazowych Spółdzielnia w dniu 03.01.2022 roku złożyła w dniach 08.03.2022, 11.12.2023 i 30.09.2024 roku do dostawcy paliwa gazowego PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. w Warszawie oświadczenia wymagane przepisami ustawy – Prawo energetyczne, wypełniając obowiązek odbiorcy paliwa gazowego, wynikający z tej ustawy.

W dniu 28 kwietnia 2023 roku weszła w życie nowelizacja²⁵ ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków²⁶, która nakłada na zarządców budynków obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej w odniesieniu do wszystkich lokali zbywanych lub wynajmowanych w istniejących zasobach po dniu wejścia w życie ustawy, a także w odniesieniu do wszystkich budynków nowo wybudowanych i modernizowanych. Przepis był stosowany.

6.1.3. Wyodrębnienia nieruchomości

W latach 2022 – 2024 nie wystąpiły przypadki podjęcia przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie tej samej nieruchomości, uchwały, o której mowa w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określającej, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali²⁷.

²² Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

²³ Ustawa z dnia 26 stycznia 2022 roku o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. z 2022 roku, poz. 202).

²⁴ Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

²⁵ Nowelizacja wprowadzona ustawą z dnia 07 października 2022 roku o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. poz. 2206).

²⁶ Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2023 r. poz. 697).

²⁷ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 – z późn. zm.).

W okresie objętym lustracją nie wystąpiły przypadki wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynkach położonych w obrębie tej samej nieruchomości, do których zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.

6.1.4. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi

W badanym okresie Spółdzielnia wykonywała zarząd powierzony w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali dwoma nieruchomościami należącymi do wspólnot mieszkaniowych. Wykaz wspólnot mieszkaniowych oraz szczegółową charakterystykę nieruchomości w odniesieniu do których wykonywany jest zarząd powierzony stanowi **Załącznik nr 25** do protokołu.

W odniesieniu do nieruchomości, którą włada Wspólnota Mieszkaniowa „Bellottiego 5” zarząd nieruchomością wspólną, stanowiącą współwłasność Spółdzielni miał zastosowanie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zarząd powierzony wykonywany był na podstawie umów o zarządzanie zawartych ze Spółdzielnią.

Z przedstawionej dokumentacji wynika, że zarząd powierzony wykonywany był w granicach posiadanych uprawnień i prawidłowo.

Z ramienia Spółdzielni obowiązki należące do zarządcy wykonywali pracownicy Spółdzielni, zgodnie z zakresem czynności ustalonym dla nich w regulaminie organizacyjnym.

Spółdzielnia zwoływała zebrania właścicieli lokali, na których właściciele nieruchomości podjęli między innymi uchwały o zatwierdzeniu rocznych planów rzeczowo-finansowych, w tym rocznych planów funduszu remontowego, uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych za zakończone lata obrotowe oraz rozpatrywali inne sprawy zgłoszone do porządku obrad lub wniesione na zebraniach.

6.1.5. Stan estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych

Obowiązek utrzymania przez Spółdzielnię należytego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz ich estetyki i porządku wynika z przepisów ustawowych i ze Statutu.

W okresie objętym lustracją podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie utrzymania w należyтым porządku oraz stanie technicznym budynków, urządzeń i instalacji szczegółowo określały regulaminy: "Regulamin używania lokali i zasad porządku

domowego"²⁸ i „Regulamin podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych”²⁹.

W czasie trwania lustracji dokonano wizytacji wybranych nieruchomości (Chmielna 104, Kacza 6, Nasielska 30, Schroegera 85, Wolność 3A, Żelazna 76, Żytnia 13, Żytnia 15, 15A, B, C, Żytnia 18) w celu oceny stanu porządkowego i estetycznego budynków, ze szczególnym uwzględnieniem czystości i porządku na terenach osiedlowych, w klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku. Dokonano oględzin stanu estetycznego tynków, elewacji i powłok malarskich. Sprawdzono sprawność wybranych losowo domofonów, instalacji elektrycznej w klatkach schodowych i pomieszczeniach części wspólnych oraz dźwigów osobowych.

Stan wizytowanych budynków nie budzi zastrzeżeń. Instalacje elektryczne, instalacje domofonowe i dźwigi osobowe są sprawne. Wizytowane budynki są utrzymane w dobrym stanie technicznym, a klatki schodowe, pomieszczenia piwniczne i wnętrza wind są utrzymane w czystości.

Oświetlenie na klatkach schodowych i w piwnicach jest sprawne. Nie stwierdzono braku żarówek, kłoszy, przykrywek na rozetkach, czy też uszkodzeń wyłączników. Wejścia do piwnic są pozamykane.

Otoczenie budynków, w tym place zabaw, tereny zielone, alejki komunikacyjne, a także miejsca zbiórki odpadów utrzymane są w czystości oraz w należyтым stanie estetycznym i sanitarnym.

Nie stwierdzono zaniedbań w zakresie utrzymania czystości zarówno wewnątrz budynków, jak również na terenach należących do Spółdzielni.

Dokumentacja fotograficzna wykonana w czasie wizytacji zasobów mieszkaniowych stanowi **Załącznik nr 18** do protokołu.

²⁸ Regulamin używania lokali i zasad porządku domowego ustanowiony uchwałą nr 26/18 Rady Nadzorczej z dnia 08.10.2018 r.

²⁹ W okresie objętym lustracją obowiązywał „Regulamin podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych”, którego tekst jednolity ustanowiony został uchwałą nr 23/2023 Rady Nadzorczej z dnia 14.12.2023 roku. Uchwałą nr 9/2025 Rady Nadzorczej z dnia 14.04.2025 roku ustanowiony został nowy regulamin.

6.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali

6.2.1. Ustalanie i rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalanie opłat na pokrycie tych kosztów

6.2.1.1. Stosowanie przepisów ustawowych i regulacje wewnętrzne

Zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadziła ewidencję kosztów i przychodów według nieruchomości.

W badanym okresie przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiły przychody, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie stwierdzono rozliczania w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi przychodów lub kosztów, które nie były związane z zarządzanymi zasobami mieszkaniowymi.

Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni jej członków i osób nie będących członkami, którzy są właścicielami lokali, w zależności od tego czy mienie jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.

Spółdzielnia zachowała wymogi określone w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którymi, wynikające z rozliczenia rocznego nadwyżki kosztów nad przychodami oraz nadwyżki przychodów nad kosztami poszczególnych nieruchomości, zwiększyły odpowiednio koszty albo przychody tych nieruchomości w latach następnych.

Ogólne zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym zasady wynikające z zapisów art. 4 – 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określone zostały w §§ 56b – 56c oraz 57a Statutu Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w zakresie ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obowiązywały „Zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali”³⁰.

Ustanowione regulacje określają zasady rozliczania przychodów i kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości stanowiących współwłasność Spółdzielni, pozostających w zarządzie Spółdzielni oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie

³⁰ W okresie objętym lustracją obowiązywały regulacje ustanowione uchwałą nr 6/14 Rady Nadzorczej z dnia 17.04.2014 roku, których tekst jednolity wprowadzono uchwałą nr 2/2020 Rady Nadzorczej z dnia 20.01.2020 roku, do którego wprowadzono zmiany uchwałą nr 5/2024 Rady Nadzorczej z dnia 22.04.2024 roku.

Spółdzielni, a także zasady pokrywania tych kosztów przez wnoszenie ustalonych przez Spółdzielnię opłat.

Ustanowione zasady obowiązują członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicielami lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni oraz osoby, które użytkują lokale bez tytułu prawnego.

Ponadto w Spółdzielni obowiązują „Zasady rozliczania opłat z tytułu zbierania i wywozu odpadów komunalnych”³¹, określające szczegółowe zasady rozliczania kosztów ponoszonych z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi oraz ustalania opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących zasoby Spółdzielni.

W badanym okresie indywidualnie z użytkownikami lokali rozliczane były:

- koszty dostawy zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
- koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
- koszty dostawy energii cieplnej do podgrzania wody,
- koszty dostawy gazu na potrzeby gospodarstw domowych nie posiadających indywidualnych gazomierzy w lokalach, w budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu,
- koszty pakietu podstawowego telewizji kablowej w nieruchomościach lub budynkach, dla których zastępuje on sygnał anteny zbiorczej,
- koszty zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości.

Spółdzielnia posiada niżej wymienione regulacje wewnętrzne w zakresie rozliczania kosztów dostawy mediów, które rozliczane były indywidualnie z użytkownikami lokali w okresie objętym badaniem lustracyjnym:

- „Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków”³²,

³¹ W okresie objętym lustracją obowiązywały regulacje ustanowione uchwałą nr 2/2022 Rady Nadzorczej z dnia 27.01.2022 roku

³² W okresie objętym lustracją obowiązywały zasady wprowadzone uchwałą nr 4/16 Rady Nadzorczej z dnia 16.02.2016 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Nadzorczej nr 2/2020 z dnia 20.01.2020 roku i nr 5/2024 z dnia 22.04.2024 roku.

- „Zasady indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody”³³,
- „Regulamin ustalania opłat i rozliczania kosztów gazu”³⁴,
- „Regulamin ustalania opłat i rozliczania kosztów energii elektrycznej”³⁵.

Regulacje mają zastosowanie do użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię, niezależnie od tytułu prawnego do używania lokali.

6.2.1.2. Ogólne zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

Zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Spółdzielni koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania (nieruchomości wspólne),
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmują:

- koszty dostawy wody do lokali i odprowadzanie ścieków,
- koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
- koszty zakupu energii cieplnej do podgrzania wody,
- koszty dostawy gazu do gospodarstw domowych nie posiadających indywidualnych gazomierzy w lokalach, w budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu,

³³ W okresie objętym lustracją obowiązywały zasady wprowadzone uchwałą nr 5/16 Rady Nadzorczej z dnia 16.02.2016 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Nadzorczej nr 70/2016 z dnia 12.12.2016 roku, nr 24/18 z dnia 17.09.2016 roku, nr 21/2022 z dnia 14.11.2022 roku i nr 22/2023 z dnia 13.11.2023 roku. Uchwałą nr 22/2023 wprowadzono równocześnie tekst jednolity zasad.

³⁴ W okresie objętym lustracją obowiązywał regulamin ustanowiony uchwałą nr 7/19 Rady Nadzorczej z dnia 18.03.2019 roku.

³⁵ W okresie objętym lustracją obowiązywał regulamin ustanowiony uchwałą nr 6/19 Rady Nadzorczej z dnia 18.03.2019 roku.

- koszty pakietu podstawowego telewizji kablowej w nieruchomościach lub budynkach, dla których zastępuje on sygnał anteny zbiorczej,
- koszty zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości.

Jednostką organizacyjną dla rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów zakupu energii cieplnej i kosztów dostawy gazu sieciowego jest budynek.

Jednostką organizacyjną dla rozliczeń kosztów zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości jest nieruchomość.

Jednostką organizacyjną dla rozliczeń kosztów zakupu pakietu podstawowego telewizji kablowej w nieruchomościach lub budynkach, dla których zastępuje on sygnał anteny zbiorczej jest lokal.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych obejmują:

- koszty obsługi eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości wspólnych (dalej: eksploatacja podstawowa),
- odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
- koszty dozoru fizycznego nieruchomości,
- podatek od nieruchomości,
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- opłata przekształceniowa (za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności),
- koszty wywozu odpadów komunalnych.

Podstawową jednostką organizacyjną dla rozliczeń poszczególnych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych jest nieruchomość wyodrębniona dla potrzeb ustalenia odrębnej własności lokali.

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są:

- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub gruntu,
- lokal,
- liczba osób zamieszkałych w lokalu,

- liczba lokali w nieruchomości (budynku),
- udział w nieruchomości wspólnej.
- jednostki stosowane w urządzeniach pomiarowych wykorzystywanych do rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych w budynku lub budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.

Udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych i pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

6.2.1.3. Charakterystyka wyposażenia budynków i lokali w urządzenia pomiarowe zużycia mediów

Szczegółową charakterystykę wyposażenia budynków i lokali w urządzenia pomiarowe zużycia mediów przedstawia **Tabela nr 5**, stanowiąca integralną część protokołu.

Wszystkie budynki mieszkalne w zasobach Spółdzielni posiadają opomiarowanie zużycia wody.

Opomiarowanie zużycia ciepła posiada 45 budynków (95,7%).

Na dzień kończący okres objęty badaniem lustracyjnym indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła posiadało 2700 lokali mieszkalnych (93,0% wszystkich lokali mieszkalnych) i 193 lokale użytkowe (86,2% wszystkich lokali użytkowych, z wyłączeniem garaży).

Indywidualne opomiarowanie zużycia ciepłej i zimnej wody posiadało 2904 lokale mieszkalne (100,0% wszystkich lokali mieszkalnych) i 214 lokali użytkowych (95,5% wszystkich lokali użytkowych, z wyłączeniem garaży).

Za lokal opomiarowany uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu, wyposażony w przyrządy pomiarowe, nienaruszoną plombę, ważną legalizację i dokumentację montażową sporządzoną przez służby eksploatacyjne Spółdzielni.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej³⁶ wodomierze i mierniki ciepła wykorzystywane do rozliczeń zużycia wody i ciepła, podlegają prawnej kontroli metrologicznej (legalizacji ponownej) co 5 lat.

Wodomierze zainstalowane w lokalach mieszkalnych stanowią dodatkowe wyposażenie lokali i należą do nieruchomości wspólnej.

Pierwszy montaż wodomierzy dokonuje Spółdzielnia na pisemny wniosek użytkowników lokali. Koszt wodomierza i jego montażu obciąża użytkownika lokalu.

Wymiana wodomierzy, które utraciły cechy legalizacji lub ich legalizacja należy do obowiązków Spółdzielni.

6.2.1.4. Zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych

Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych jest rok kalendarzowy. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje po zamknięciu ksiąg rachunkowych za dany rok obrotowy.

Eksploatacja podstawowa obejmuje:

- koszty zarządzania i obsługi,
- koszty utrzymania biura, w tym: energia elektryczna i ciepła na potrzeby ogrzewania biura, dostawy ciepłej i zimnej wody oraz wywozu nieczystości, opłaty telekomunikacyjne, opłaty pocztowe, materiały piśmienne, amortyzacja środków trwałych użytkowanych przez pracowników Spółdzielni, ubezpieczenie lokalu spółdzielni, konserwacja sieci komputerowej i inne,
- wynagrodzenia pracowników Spółdzielni – gospodarzy domów lub koszty firmy sprzątającej w przypadku indywidualnego w danej nieruchomości zlecenia tej usługi firmie zewnętrznej,
- materiały do konserwacji bieżącej i drobnych napraw (smary, zawiasy, automaty drzwiowe, osprzęt i przewody elektryczne, materiały hydrauliczne, itp.) oraz odzież

³⁶ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 roku w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli (Dz. U. z 2017 r. poz. 885).

robocza, materiały bhp, materiały czystościowe (proszki, płyny), miotły, szufle, szczotki, żarówki, kłódki, itp. również na potrzeby pracowników Spółdzielni w ramach wykonywanych czynności,

- koszty ubezpieczenia majątkowego zasobów spółdzielni oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez spółdzielnię działalności, ustalone na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych,
- konserwację zasobów mieszkaniowych i ich wyposażenia tj. hydroforni, wideofonów, domofonów, zbiorczych anten tv, telewizji satelitarnej, dachów, systemów oddymiania, monitoringu, ochrony przeciwkorozyjnej, ochrony przeciwpożarowej, urządzeń zautomatyzowanych, zieleni, drzew i krzewów, itp.,
- obowiązkowe przeglądy instalacji i dozory techniczne urządzeń oraz kontrola stanu zabezpieczenia przeciwpożarowego – dokonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- inne koszty związane z funkcjonowaniem nieruchomości, takie jak: eksploatacja samochodów, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, dowóz piasku do piaskownic, druk książeczek czynszowych, prowizje bankowe, wynajem Sali z przeznaczeniem na zebrania samorządowe, opłaty związane z bieżącą obsługą nieruchomości w tym związane z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości – piwnic, koszty służebności z tytułu korzystania z sąsiednich nieruchomości, koszty związane z likwidacją szkód, w tym koszty udziału własnego w likwidacji szkód, nasadzenia zieleni, place zabaw.

Koszty ogólne rozliczanie są w ramach całej Spółdzielni na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i pozostałą działalność gospodarczą według przepisów prawa podatkowego. Koszty ogólne zaliczane do kosztów eksploatacji podstawowej rozliczane są na poszczególne nieruchomości jako narzut kosztów ogólnych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów ogólnych jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Stawki odpisów ustala Rada Nadzorcza.

Podatek od nieruchomości opłacany przez Spółdzielnie w części obciążającej lokale rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych nieruchomościach. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji podstawowej jest 1 m² powierzchni

użytkowej lokalu. Właściciele lokali wyodrębnionych nie są obciążani podatkiem od nieruchomości w części dotyczącej odrębnej własności lokali i rozliczają się z tego tytułu samodzielnie z właściwym organem podatkowym.

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty podatku od części wspólnych nieruchomości są rozliczane odpowiednio na lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali. Fizyczną jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Koszty użytkowania wieczystego gruntów obciążają nieruchomości, z którymi związane są grunty i rozliczane są na lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Fizyczną jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych są ustalane dla budynków wyposażonych w te urządzenia na podstawie faktur wystawianych przez wykonawców usług i rozliczane są na lokale wg zasad określonych w regulaminie.

Kosztami opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi obciążane są lokale według zasad określonych przez Radę M. St. Warszawy.

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania mienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni rozlicza się na nieruchomości i obciąża lokale w tych nieruchomościach, choćby bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

6.2.1.5. Zasady ustalania i rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków

Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki związane z dostawą wody do budynków i odprowadzaniem ścieków jakie Spółdzielnia ponosi na rzecz dostawcy usług według cen wynikających z taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

Jednostką organizacyjną dla rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków jest budynek.

Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków ponoszone przez Spółdzielnię są ewidencjonowane oddzielnie dla każdego budynku według wskazań wodomierzy głównych będących podstawą rozliczeń z dostawcą wody i rozliczane są na lokale mieszkalne i lokale użytkowe.

Fizyczną jednostką rozliczeniową jest 1 m³ zużytej wody.

Za 1 m³ odprowadzonych ścieków przyjmuje się 1 m³ zużytej wody.

Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obciążające lokale ustala się na podstawie zużycia zimnej i ciepłej wody według wskazań wodomierzy lokalowych.

Odczyt wskazań wodomierzy wykonywany jest metodą zdalnego odczytu (drogą radiową lub impulsów elektrycznych), bądź bezpośrednio w lokalu. Zdalny odczyt wskazań wodomierzy wykonywany jest przez przedstawicieli specjalistycznej firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o dokonywanie odczytów i rozliczeń. Termin zdalnego odczytu wodomierzy przypada na dzień zakończenia okresu rozliczeniowego.

Okres rozliczeniowy kosztów zużycia zimnej wody obejmuje 6 miesięcy i pokrywa się z okresem rozliczeniowym kosztów podgrzania wody w danej nieruchomości (budynku), a jego zakończenie przypada na 30 czerwca oraz 31 grudnia.

Spółdzielnia ma obowiązek dokonania rozliczenia finansowego kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali na poczet pokrycia wyżej wymienionych kosztów w ciągu 4 miesięcy od dnia zakończenia okresu rozliczeniowego oraz doręczyć w tym okresie użytkownikowi lokalu Indywidualne rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

Różnice powstałe w wyniku rozliczenia opłat zaliczkowych, w stosunku do faktycznie należnych opłat są rozliczane według następujących zasad:

- nadpłata wynikająca z rozliczenia nie jest wypłacana w przypadku zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu i jest zaliczana na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni,
- jeżeli użytkownik nie ma zaległości wobec Spółdzielni, nadpłata zaliczana jest na poczet przyszłych należnych opłat za używanie lokalu albo wypłacana osobie uprawnionej w przypadku złożenia takiej dyspozycji w formie pisemnej,
- w przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić kwotę stanowiącą niedopłatę w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

Terminy rozliczeń w okresie objętym lustracją zostały zachowane.

6.2.1.6. Zasady ustalania i rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody

Rozliczeniu z użytkownikami lokali podlegają koszty energii zużytej na cele centralnego ogrzewania, na podgrzanie wody oraz na potrzeby ciepła technologicznego, ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy energii.

Koszty energii do rozliczenia z indywidualnymi użytkownikami lokali są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości (budynku) na podstawie ewidencji księgowej i rozdzielane są na koszty centralnego ogrzewania, koszty podgrzania wody i koszty ciepła technologicznego (dotyczy budynków wyposażonych w wymienniki ciepła technologicznego), według faktur dostawcy energii.

Użytkownicy lokali zobowiązani są uiszczać miesięczne zaliczki na poczet kosztów dostawy energii dla potrzeb centralnego ogrzewania przez okres 12 miesięcy.

Wysokość zaliczek na poczet pokrycia kosztów dostawy energii dla potrzeb centralnego ogrzewania ustalana jest według zasad:

- w budynkach objętych systemem indywidualnego rozliczania – odrębnie dla każdego lokalu w danym budynku,
- w budynkach nie objętych systemem indywidualnego rozliczania - według jednakowej stawki jednostkowej [zł/m²] w podziale na grupy lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej centralnie.

Regulamin przewiduje, że wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego z powodu zmian cen dostawcy ciepła, znacznych wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w budynkach oraz ze względu na porę roku (okresu letni, okres zimowy).

W budynkach objętych systemem indywidualnego rozliczania, zaliczka dla każdego lokalu mieszkalnego i użytkowego ustalana jest na podstawie wyników ostatniego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania tego lokalu z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen energii oraz prognozowanych warunków pogodowych w sezonie grzewczym, a dla garaży wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania zaliczka ustalana w zależności od powierzchni garaży, przy zastosowaniu stawki (zł/m²) w wysokości 40% średniej stawki

jednostkowej pobieranej od użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku.

W budynkach nie objętych systemem indywidualnego rozliczania, zaliczka dla lokali mieszkalnych kalkulowana jest na podstawie kosztów prognozowanych przez Spółdzielnię dla danego budynku, a dla lokali użytkowych stosowany jest wskaźnik korygujący w wysokości 1,3 w stosunku do zaliczek pobieranych od lokali mieszkalnych.

Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są w okresach rocznych, które dla budynków nie objętych systemem indywidualnego rozliczania pokrywają się z latami kalendarzowymi i trwają od 01 stycznia do 31 grudnia, a dla budynków objętych systemem indywidualnego rozliczania trwają od 01 października do 30 września następnego roku lub od 01 maja do 30 kwietnia następnego roku.

W celu dokonania rozliczenia użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia w zaplanowanych terminach odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania (ciepłomierzy), a także do udostępnienia lokalu każdorazowo w przypadku przeprowadzania kontroli sprawności urządzeń, stanu plomb, połączeń, itp. O terminie odczytów podzielników kosztów ogrzewania i ciepłomierzy zamontowanych wewnątrz lokali, użytkownicy lokali mieszkalnych są powiadamiani w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji w danym budynku z dwutygodniowym wyprzedzeniem, a użytkownicy lokali użytkowych poprzez dostarczenie informacji na adres lokalu.

Odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania i ciepłomierzy wykonywany jest przez przedstawicieli specjalistycznej firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o dokonywanie odczytów i rozliczeń.

Szczegółowy sposób rozliczania kosztów ciepła dostarczanego na cele centralnego ogrzewania określają §§ 6 – 8 „Zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody”.

Indywidualne rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania użytkownicy lokali powinni otrzymać w terminach:

- do dnia 31 stycznia każdego roku, dla budynków z okresem rozliczeniowym od 01 października do 30 września,
- do dnia 31 sierpnia każdego roku dla budynków z okresem rozliczeniowym od 01 maja do 30 kwietnia.

Spółdzielnia i użytkownicy lokali w terminie 3 tygodni od daty zaewidencjonowania wyniku rozliczenia na kontach opłaty lokalowej są zobowiązani do uregulowania zobowiązania wynikającego z rozliczenia.

Wszystkie rozliczenia za okresy rozliczeniowe kończące się w okresie objętym lustracją zostały dokonane przy zachowaniu obowiązujących terminów rozliczeń.

Użytkownicy lokali zobowiązani są uiszczać zaliczkę na poczet kosztów dostawy energii na potrzeby podgrzania wody, jako stały element opłaty z tytułu użytkowania lokalu. Zaliczki wnoszone są przez okres 12 miesięcy, a ich wysokość ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu w danej nieruchomości (budynku).

Zaliczki na poczet kosztów podgrzania wody składają się z dwóch części:

- opłat stałych, przeznaczonych na pokrycie kosztów mocy zamówionej na cele ciepłej wody, opłat stałych za usługę przesyłową ciepłej wody i opłat abonamentowych,
- opłat zmiennych ustalanych jako iloczyn kosztu podgrzania 1m³ wody i indywidualnej normy lokalowej zużycia ciepłej wody.

Prognozowany koszt podgrzania 1 m³ wody w danym budynku ustalany jest na podstawie wskazań liczników ciepła zamontowanych w jego węźle cieplnym, według faktur i cen dostawcy oraz sumarycznego zużycia ciepłej wody, zmierzonego przez wszystkie indywidualne wodomierze zainstalowane w lokalach tego budynku na instalacji ciepłej wody. Do celów ustalenia zaliczek na poczet kosztów podgrzania wody, prognozowany koszt podgrzania 1 m³ wody aktualizowany jest w kwietniu każdego roku.

Indywidualną normę lokalową zużycia ciepłej wody dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych wyposażonych w wodomierze ciepłej wody aktualizuje się raz w roku (w kwietniu każdego roku) i jest ona ustalana według odczytów wodomierzy jako średniomiesięczne zużycie z pierwszego półrocza roku poprzedniego.

Wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów podgrzania wody może ulegać zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, z powodu zmian cen dostawcy ciepła. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Okres rozliczeniowy ciepłej wody obejmuje 6 miesięcy, a jego zakończenie przypada na 30 czerwca oraz 31 grudnia.

Odczyt wskazań wodomierzy wykonywany jest metodą zdalnego odczytu (drogą radiową lub impulsów elektrycznych), bądź bezpośrednio z urządzenia. Termin zdalnego odczytu wodomierzy przypada na dzień zakończenia okresu rozliczeniowego.

Szczegółowy sposób rozliczania kosztów ciepła dostarczanego na cele podgrzania wody określa § 10 „Zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody”.

Indywidualne rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkownik lokalu powinien otrzymać nie później niż w ciągu 4 miesięcy od dnia zakończenia okresu rozliczeniowego.

Wszystkie rozliczenia za okresy rozliczeniowe kończące się w okresie objętym lustracją zostały dokonane przy zachowaniu obowiązujących terminów rozliczeń.

Różnice powstałe w wyniku rozliczenia opłat zaliczkowych w stosunku do faktycznie należnych opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody są rozliczane według następujących zasad:

- nadpłata wynikająca z rozliczenia nie jest wypłacana w przypadku zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu i jest zaliczana na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni,
- jeżeli użytkownik nie ma zaległości wobec Spółdzielni, nadpłata zaliczana jest na poczet przyszłych należnych opłat za używanie lokalu albo wypłacana osobie uprawnionej w przypadku złożenia takiej dyspozycji w formie pisemnej,
- w przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić kwotę stanowiącą niedopłatę w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

Spółdzielnia indywidualnie rozlicza z użytkownikami lokali koszty ciepła technologicznego.

Okresem rozliczeniowym dla ciepła technologicznego jest miesiąc kalendarzowy. Okres ten może być zmieniany na podstawie decyzji Zarządu.

Dla lokali użytkowych podłączonych do instalacji ciepła technologicznego opłata za ciepło technologiczne składa się z dwóch części:

- części stałej – niezależnej od wysokości zużycia ciepła i przeznaczonej na pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię: kosztów mocy zamówionej na cele ciepła technologicznego, opłat za usługę przesyłową ciepła technologicznego i opłaty abonamentowej związanej z obsługą zainstalowanych w węźle cieplnym budynku liczników ciepła technologicznego,

- części zmiennej – ustalonej na podstawie dokonywanego na koniec miesiąca pomiaru w węźle cieplnym ilości energii przekazanej do instalacji przez wymienniki ciepła technologicznego i rozliczonej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a w przypadku wyposażenia lokali w indywidualne ciepłomierze ciepła technologicznego, proporcjonalnie do ich wskazań, z uwzględnieniem strat przesyłowych ciepła.

Część stała opłaty nie podlega rozliczeniu i staje się obowiązkowym składnikiem opłaty lokalowej wnoszonej przez 12 miesięcy. Różnicę powstałą między kosztami a wpływami opłaty stałej na koniec roku obrachunkowego odnosi się do wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególnych budynkach. Opłata stała dla lokali podłączonych do instalacji ciepła technologicznego ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Część zmienna opłaty za ciepło technologiczne podlega miesięcznemu rozliczeniu w oparciu o dokonany odczyt oraz cenę ustaloną przez dostawcę energii i staje się składnikiem opłaty z tytułu użytkowania lokalu.

Terminy rozliczeń w okresie objętym lustracją zostały zachowane.

6.2.1.7. Zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi

Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi stanowią opłaty wnoszone na podstawie obowiązujących w gminie przepisów w tym zakresie.

Koszty opłat wnoszonych przez Spółdzielnię za zbieranie i odprowadzanie odpadów komunalnych stanowią koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości i obciążają użytkowników lokali mieszkalnych i usługowych.

Wysokość opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi ustala Rada M. St. Warszawy.

Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty za odpady komunalne jako część składową opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, według stawki podstawowej ustalonej za lokal (wcześniej wg innych zasad określonych uchwałami Rady M. St. Warszawy).

W przypadku dodatkowych opłat wnoszonych przez Spółdzielnię są one księgowane w koszty nieruchomości, której dotyczy i rozliczane udziałem lokalu w nieruchomości wspólnej.

6.2.1.8. Zasady ustalania i rozliczania kosztów zakupu gazu sieciowego

Zaliczki wnoszone są przez okres 12 miesięcy, a ich wysokość ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu.

Wysokość zaliczek ustala Zarząd na podstawie średnich kosztów z okresu poprzedzającego okres rozliczeniowy i aktualnie obowiązującej ceny, z uwzględnieniem planowanego wskaźnika inflacji.

Okres rozliczeniowy kosztów dostawy gazu do gospodarstw domowych obejmuje 12 kolejnych miesięcy pokrywających się z rokiem kalendarzowym.

Podstawą rozliczenia kosztów gazu są ponoszone przez Spółdzielnię koszty jego zakupu dla budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe jego zużycia.

Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Koszty rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Różnica powstała między wpłaconymi zaliczkami a kosztami zakupu gazu rozliczana jest w okresach rocznych. Wynik rozliczenia danego roku stanowi bilans otwarcia następnego roku, w którym w przypadku nadpłat zaliczki są pomniejszane, a w przypadku niedopłat zaliczki są powiększane.

6.2.1.9. Zasady i terminowość rozliczeń z tytułu korzystania z pakietu podstawowego telewizji kablowej

Spółdzielnia rozlicza indywidualnie z użytkownikami lokali, koszty pakietu podstawowego telewizji kablowej w budynkach, w których sygnał telewizji kablowej zastępuje sygnał anteny zbiorczej. Opłaty pobierane i rozliczane są według stawek wynikających z umowy zawartej z operatorem telewizji kablowej.

W badanym okresie opłaty rozliczane były terminowo.

6.2.1.10. Zasady i terminowość rozliczeń z tytułu kosztów zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych

Zaliczki na poczet pokrycia kosztów energii elektrycznej wnoszą w okresie rozliczeniowym w miesięcznych ratach, a ich wysokość ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu.

Wysokość zaliczek ustala Zarząd na podstawie średnich kosztów z okresu poprzedzającego okres rozliczeniowy i aktualnie obowiązującej ceny, z uwzględnieniem planowanego wskaźnika inflacji.

Okres rozliczeniowy kosztów energii elektrycznej obejmuje kolejnych 12 miesięcy pokrywających się z rokiem kalendarzowym.

Podstawą rozliczenia kosztów energii elektrycznej są ponoszone przez Spółdzielnię koszty jej zakupu.

Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Koszty ustalane są dla każdego osiedla i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Różnica powstała między wpłaconymi zaliczkami a kosztami zakupu energii elektrycznej rozliczana jest w okresach rocznych. Wynik rozliczenia danego roku stanowi bilans otwarcia następnego roku, w którym w przypadku nadpłat zaliczki są pomniejszane, a w przypadku niedopłat zaliczki są powiększane.

6.2.1.11. Zasady wnoszenia i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

Obowiązek wnoszenia do Spółdzielni opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali i nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na ich lokale oraz na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni mają wszyscy członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawa do lokalu lub są właścicielami lokalu, właściciele lokali nie będący członkami oraz najemcy lokali.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni opłaty wynikające z obowiązku uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na poszczególnych użytkowników lokali powinny być uiszczane za dany miesiąc z góry do dnia 15-tego każdego miesiąca. Ustalony w Statucie termin wnoszenia opłat odpowiada wymogom określonym w art. 4 ust. 6² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Od niewpłaconych w terminie zobowiązań z tytułu opłat za używanie lokalu Spółdzielnia naliczała odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości.

W badanym okresie Spółdzielnia dokonywała zmian wysokości opłat za użytkowanie lokali.

Podstawą do kalkulacji opłat są roczne plany gospodarczo – finansowe Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą.

W przypadku gdy po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują istotne zmiany w warunkach działalności Spółdzielni, dokonuje się korekty planu, a na jej podstawie wysokości opłat za używanie lokali.

Opłaty na dany rok ustala się na podstawie planowanych koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w oparciu o przypadające na poszczególne lokale rzeczywiście poniesione koszty w roku poprzedzającym i prognozowany wzrost cen dostarczanych towarów i usług.

Wysokość opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, koszty gospodarowania odpadami komunalnymi, koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, koszty centralnego ogrzewania lokali, koszty podgrzania wody) naliczana jest w oparciu o ceny (stawki opłat) ustalone przez dostawców usług na podstawie uprawnień wynikających z przepisów szczególnych.

Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu wnoszą opłaty ustalane zgodnie z treścią zawartych umów.

Dla poszczególnych nieruchomości stosowano zróżnicowane stawki opłat, wynikające z kalkulacji planowanych kosztów.

Przy ustalaniu opłat różnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób nie będących członkami, którzy są właścicielami lokali, stosując postanowienia art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6.2.1.12. Zasady wnoszenia opłat zaliczkowych i terminowość indywidualnych rozliczeń z użytkownikami lokali

W okresach rozliczeniowych użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy mediów jako stały element opłaty z tytułu użytkowania lokali.

Jeżeli lokal posiada indywidualne opomiarowanie zużycia mediów indywidualne rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu zaliczek wnoszonych na pokrycie kosztów dostawy (zużycia) mediów następują na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych. W przypadku gdy lokal nie posiada opomiarowania rozliczenia dokonuje według klucza określonego w regulaminach.

Indywidualne rozliczenie z użytkownikiem lokalu z tytułu dostarczanych mediów polega na ustaleniu niedopłaty lub nadpłaty za okres rozliczeniowy w wyniku porównania rzeczywiście poniesionych kosztów i wniesionych zaliczek.

Podstawą do ustalania opłat za zużycie zimnej wody i odprowadzania ścieków są odczyty wodomierzy zimnej wody, zainstalowanych w lokalach, pomnożone przez obowiązującą w danym okresie cenę jednostkową 1 m³ zimnej wody i odprowadzania ścieków.

Lokale, w których nie dokonano dwóch kolejnych odczytów wodomierzy albo w których wodomierze nie posiadają ważnej cechy legalizacyjnej, obciąża się opłatami ryczałtowymi naliczanymi na lokal.

Miesięczne opłaty zaliczkowe podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu obrachunkowego.

Podstawą ustalenia indywidualnych miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepła do ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej są planowane w okresie rozliczeniowym średniomiesięczne koszty dostawy ciepła ustalone na podstawie średnich kosztów z okresu poprzedzającego okres rozliczeniowy oraz przewidywane zużycie ciepła.

Pobrane miesięczne opłaty zaliczkowe podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Wszystkie indywidualne rozliczenia z użytkownikami lokali opłat wnoszonych zaliczkowo z tytułu dostaw mediów, w okresie objętym badaniem lustracyjnym, zostały dokonane terminowo.

6.2.2. Wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi

6.2.2.1. Zmiany jednostkowych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zgodnie z podziałem przyjętym w planie rzeczowo – finansowych i planem kont, w latach objętych badaniem lustracyjnym (2022 – 2024) zbiorczo dla całej Spółdzielni przedstawia **Tabela nr 7**, stanowiąca integralną część protokołu.

Analizę zmian w kosztach jednostkowych eksploatacji i utrzymania nieruchomości w okresie objętym lustracją, przeprowadzono na podstawie średniorocznych miesięcznych kosztów jednostkowych.

Średnioroczne zmiany miesięcznych kosztów jednostkowych zależnych od Spółdzielni obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj kosztów	Koszt jednostkowy			Zmiany stanu			
		2022	2023	2024	2024 : 2023		2024 : 2022	
		zł	zł	zł	zł	%	zł	%
1.	zarządzanie i obsługa nieruchomości	1,04	1,20	1,36	0,16	113,3	0,32	130,8
2.	utrzymanie czystości (sprząatanie)	0,64	0,67	0,76	0,09	113,4	0,12	118,8
3.	odpis na fundusz remontowy	2,14	2,29	2,42	0,13	105,7	0,28	113,1
4.	materiały	0,06	0,06	0,06	0,00	100,0	0,00	100,0
5.	ubezpieczenie	0,07	0,08	0,09	0,01	112,5	0,02	128,6
6.	konserwacje	0,39	0,42	0,44	0,02	104,8	0,05	112,8
7.	obligatoryjne przeglądy	0,09	0,09	0,08	-0,01	88,9	-0,01	88,9
8.	konserwacje i utrzymanie dźwigów	0,10	0,10	0,11	0,01	110,0	0,01	110,0
9.	pozostałe koszty (w tym koszty serwisu rozliczeniowego)	0,50	0,45	0,46	0,01	102,2	-0,04	92,0
10.	Inne koszty	0,76	0,85	0,94	0,09	110,6	0,18	123,7
Σ	Razem	5,79	6,21	6,72	0,51	108,2	0,93	116,1

W latach 2022-2024 wzrost kosztów jednostkowych w poszczególnych grupach był zróżnicowany.

Całkowity średnioroczny miesięczny koszt jednostkowy wzrósł z 5,79 zł/m² w 2022 roku do 6,72 zł/m² w 2024 r. (wzrost o 7,9 punktu procentowego).

Średnioroczne zmiany miesięcznych kosztów jednostkowych w grupie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w latach objętych badaniem lustracyjnym, obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj kosztów	Koszt jednostkowy			Zmiany stanu			
		2022	2023	2024	2024 : 2023		2024 : 2022	
		zł	zł	zł	zł	%	zł	%
1.	dostawa wody i odprowadzenie ścieków	1,14	1,26	1,48	0,22	117,5	0,34	129,8
2.	centralne ogrzewanie	2,34	3,56	3,75	0,19	105,3	1,41	160,3
3.	ciepła woda	0,94	1,54	1,64	0,10	106,5	0,70	174,5
4.	gaz	0,03	0,03	0,04	0,01	133,3	0,01	133,3
5.	wywóz śmieci	1,44	1,44	1,34	-0,10	93,1	-0,10	93,1

Lp.	Rodzaj kosztów	Koszt jednostkowy			Zmiany stanu			
		2022	2023	2024	2024 : 2023		2024 : 2022	
		zł	zł	zł	zł	%	zł	%
6.	podatek od nieruchomości	0,45	0,48	0,53	0,05	110,4	0,08	117,8
7.	wieczyste użytkowanie	0,01	0,01	0,01	0,00	100,0	0,00	100,0
8.	energia elektryczna	0,50	0,86	0,75	-0,11	87,2	0,25	150,0
Σ	Razem	6,85	9,18	9,54	0,36	103,9	2,69	139,3

W latach 2022 – 2024 zmiany kosztów jednostkowych niezależnych w poszczególnych grupach były zróżnicowane.

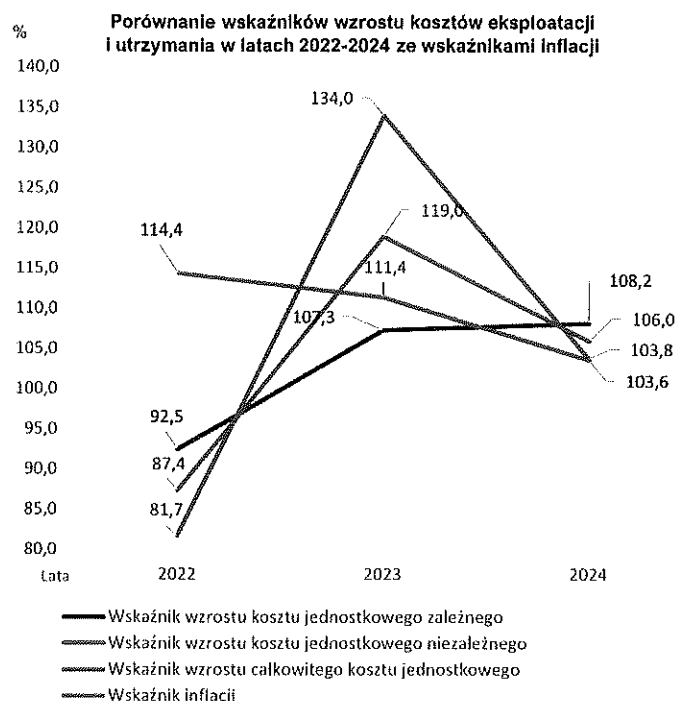
Całkowity średnioroczny miesięczny koszt jednostkowy niezależny wzrósł z 6,85 zł/m² w 2022 roku do 9,54 zł/m² w 2024 r. (wzrost o 25,4 punktu procentowego).

Wpływ na wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w grupie kosztów niezależnych od Spółdzielni miał wzrost cen za dostarczane media (energię ciepłą, energię elektryczną, wodę, gaz).

Porównanie zmian kosztów jednostkowych z inflacją (ze zmianami cen towarów i usług konsumpcyjnych) w Polsce w latach 2022 – 2024 przedstawia się następująco:

Rodzaj wskaźnika	2022	2023	2024
Wskaźnik wzrostu kosztu jednostkowego zależnego [rok poprzedni = 100]	92,5	107,3	108,2
Wskaźnik wzrostu kosztu jednostkowego niezależnego [rok poprzedni = 100]	81,7	134,0	103,8
Wskaźnik wzrostu całkowitego kosztu jednostkowego [rok poprzedni = 100]	87,4	119,0	106,0
Wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych [rok poprzedni = 100]	114,4	111,4	103,6

Dynamikę zmian kosztów jednostkowych w latach 2022 – 2024 obrazuje poniższy wykres:



6.2.2.2. Zmiany jednostkowych stawek opłat za używanie lokali

Na podstawie Statutu organem uprawnionym do dokonywania zmian wysokości stawek opłat za używanie lokali jest Rada Nadzorcza. Zmiany stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych zatwierdzane były uchwałami Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 80a Statutu o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zobowiązana jest powiadamiać użytkowników lokali na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzez wywieszenie stosownych informacji w tablicach ogłoszeń umieszczonych w budynkach i siedzibie Spółdzielni. Niezależnie od wywieszonej informacji każdy użytkownik lokalu otrzymuje w terminie późniejszym indywidualne powiadomienie o wysokości opłat. Doręczenie powiadomienia odbywa się za pośrednictwem gospodarza domu lub innej osoby upoważnionej lub poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej w budynku, w którym znajduje się lokal i uznaje się je za skuteczne.

W przypadku zmiany wysokości opłat dotyczących zmian kosztów niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności zmiany taryf przez dostawców mediów, użytkowników lokali zawiadamiano na co najmniej 14 dni przed upływem terminu płatności i nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin zapłaty. Zawiadomienia zawierały informację o przyczynie zmiany.

Przy zmianie wysokości opłat Spółdzielnia przestrzegała wymogów określonych w art. 4 ust.7 i ust. 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawiadamiając użytkowników lokali o zmianie wysokości w terminach określonych ustawą.

Zestawienie stawek opłat eksploatacyjnych obowiązujących w okresie objętym lustracją zawiera **Załącznik nr 36** do protokołu lustracji.

6.2.2.3. Wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Stopień pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przychodami z opłat za lokale obrazuje poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
1.	Przychody z opłat eksploatacyjnych [zł]	33 749 413,44	40 961 451,13	43 637 025,63
2.	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości [zł]	34 736 304,82	41 378 176,08	43 805 457,57
3.	Przychody – koszty (wiersz 1 – wiersz 2) [zł]	-986 891,38	-416 724,95	-168 431,94
4.	Stopień pokrycia kosztów przychodami z opłat [%]	97,16	98,99	99,62
5.	Odchylenie od wartości zapewniającej zrównoważenie kosztów z przychodami [%]	-2,84	-1,01	-0,38

Z prezentowanych w tabeli danych wynika, że w skali całej Spółdzielni w latach 2022 – 2024 przychody z opłat za używanie lokali nie pokryły w całości kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w poszczególnych latach występował na poziomie od 0,38% do 2,84%, co jest różnicą nieistotną finansowo (nie przekracza dopuszczalnego w planowaniu odchylenia na poziomie 5%), tym samym kalkulacje opłat za użytkowanie lokali należy uznać za prawidłowe.

Dane o przychodach i kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wynikach finansowych oraz stanie rozliczeń międzyokresowych gospodarki zasobami mieszkaniowym za lata obrachunkowe objęte badaniem lustracyjnym, w skali całej Spółdzielni, zawiera **Tabela nr 6**.

Za lata objęte lustracją, Spółdzielnia uzyskała następujące wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

złotych

Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Wynik finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi	-986 891,38	-416 724,95	-168 431,94
*****	nadwyżka kosztów nad przychodami	nadwyżka kosztów nad przychodami	nadwyżka kosztów nad przychodami

W latach 2022 – 2024 przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie pokryły w pełni kosztów tej działalności.

Na uzyskane wyniki finansowe złożyły się następujące sumy dodatnich i ujemnych wyników poszczególnych nieruchomości:

złotych

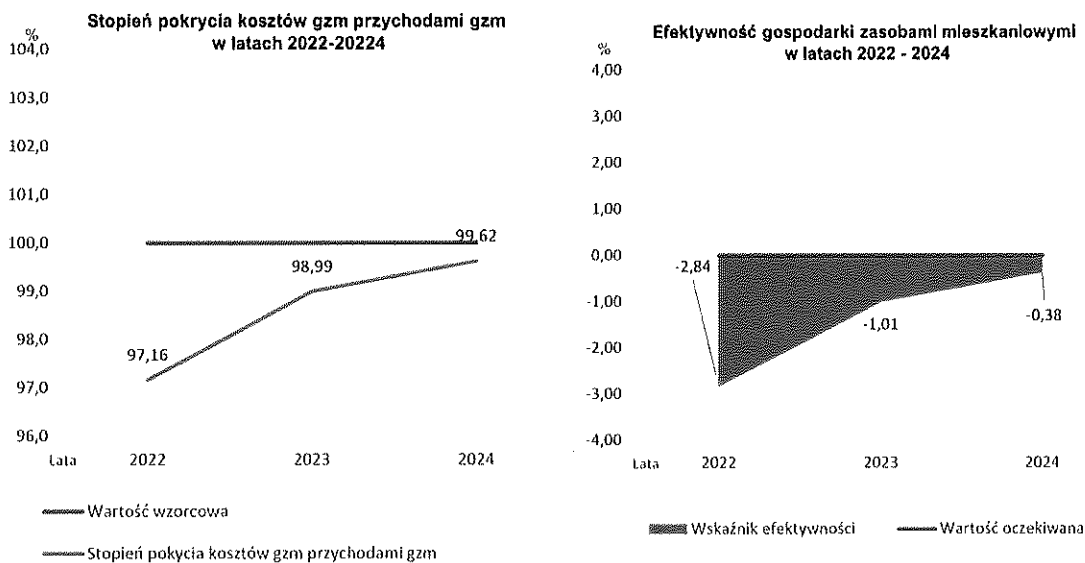
Wyszczególnienie	2022	2022	2023
Suma wyników ujemnych nieruchomości	1 029 203,96	630 391,92	549 087,16
Suma wyników dodatnich nieruchomości	42 312,58	213 666,97	380 655,22

Wynikające z rozliczenia rocznego, za lata objęte badaniem lustracyjnym, nadwyżki kosztów nad przychodami oraz nadwyżki przychodów nad kosztami poszczególnych nieruchomości, zwiększyły odpowiednio koszty albo przychody tych nieruchomości w latach następnych.

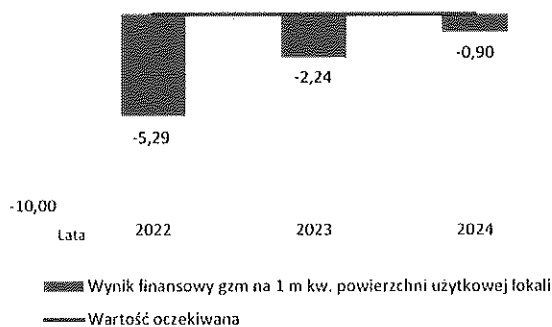
Wyniki finansowe poszczególnych nieruchomości w latach 2022, 2023 i 2024 zawiera zestawienie stanowiące **Załącznik nr 19** do protokołu.

Relacje pomiędzy kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach objętych lustracją w skali całej Spółdzielni obrazują poniższa tabela oraz wykresy:

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
1.	Wskaźnik pokrycia kosztów gzm przychodami gzm [%] (przychody gzm : koszty gzm*100)	97,16	98,99	99,62
2.	Odchylenie od wartości zapewniającej zrównoważenie kosztów z przychodami [%]	-2,84	-1,01	-0,38
3.	Wynik gzm przypadający na 1 m ² powierzchni lokali [zł/m ²] (wynik gzm : powierzchnia lokali)	-5,29	-2,24	-0,90



Wynik finansowy gzm osiągnięty w latach 2022 - 2024 przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokali



Różnica między największą i najmniejszą wartością (rozstęp) wynosi 2,5%.

Wartości procentowego pokrycia kosztów gzm przychodami gzm w poszczególnych latach są oddalone średnio od średniej arytmetycznej tych wartości (odchylenie standardowe) o 1,0%.

Niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w poszczególnych latach występował na poziomie od 0,38% do 2,84%. Występujące różnice są nieistotne finansowo (nie przekraczają w skali roku przyjętego dopuszczalnego odchylenia na poziomie 5%).

Prezentowane wskaźniki potwierdzają prawidłowe relacje pomiędzy kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowe kalkulowanie opłat w okresie objętym lustracją.

Stan rozliczeń międzyokresowych w skali całej Spółdzielni na koniec lat objętych badaniem lustracyjnym przedstawia poniższe zestawienie:

złotych

Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Saldo rozliczeń międzyokresowych gzm	14 180,33	1 730 922,23	2 669 872,56
Suma sald dodatnich nieruchomości	639 358,91	1 813 155,25	2 724 274,56
Suma sald ujemnych nieruchomości	625 178,58	82 233,02	54 402,00

Na dzień 31.12.2024 r. na koncie rozliczeń międzyokresowych pozostawała do rozliczenia w następnym roku *per saldo* kwota 2 669 872,50 zł stanowiąca nadwyżkę przychodów nad kosztami, na którą złożyły się sumy dodatnich i ujemnych sald rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości.

Zestawienie sald rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości na koniec lat objętych badaniem lustracyjnym zawiera **Załącznik nr 20** do protokołu.

6.3. Gospodarka lokalami użytkowymi, pomieszczeniami ogólnego użytku i wolnymi terenami

6.3.1. Zasoby lokalowe

Wykaz posiadanych lokali usługowych, handlowych i biurowych z wyszczególnieniem tytułów prawnych do ich użytkowania stanowi **Załącznik nr 21** do protokołu.

Wykaz posiadanych garaży, hal garażowych i miejsc postojowych w halach garażowych, z wyszczególnieniem tytułów prawnych do ich użytkowania stanowi **Załącznik nr 22** do protokołu.

6.3.2. Wynajem lokali użytkowych

Zgodnie z § 83 ust. 1 – 2 Statutu garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu mogą być wynajmowane każdej osobie fizycznej lub prawnej, która gwarantuje wywiązywanie się z zobowiązań określonych umową najmu, niezależnie od tego, czy osoba ta jest członkiem Spółdzielni. W przypadku wielości równorzędnych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu w najem mają członkowie Spółdzielni, a gdy wielość równorzędnych ofert dotyczy tylko członków Spółdzielni decyduje kolejność zgłoszonych ofert.

Spółdzielnia posiada ustanowione „Zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych”, ustanowione uchwałą nr 17/98 Rady nadzorczej z dnia 29 czerwca 1998 roku, jednak Spółdzielnia nie posiada lokali użytkowych, w tym garaży przeznaczonych na wynajem.

Wszystkie lokale użytkowe będące w zasobach Spółdzielni stanowią odrębną własność lub użytkowane są na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a 3 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 485,50 m² użytkowane są na potrzeby administracyjne Spółdzielni (biuro).

Zasady użytkowania garaży i miejsc postojowych określa „Regulamin użytkowania garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych”, ustanowiony uchwałą nr 52/13 Rady Nadzorczej z dnia 28 października 2013 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 10/19 z dnia 15 kwietnia 2019 roku.

6.3.3. Zasady i tryb udostępniania pomieszczeń ogólnego użytku oraz wolnych terenów

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia udostępniała odpłatnie pomieszczenia w oparciu o „Zasady dysponowania powierzchnią nieruchomości wspólnej” ustanowione uchwałą nr 43/11 Rady Nadzorczej z dnia 10.10.2011 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 4/2020 z dnia 23.04.2020 roku oraz uchwałą nr 5/2024 z dnia 16.12.2024 roku.

Na części wolnych terenów Spółdzielnia posiada zorganizowane miejsca parkingowe, które są przedmiotem najmu.

Wszystkie umowy z najemcami zawarte zostały według ustalonego, jednolitego wzorca.

Umowy najmu zawarte z najemcami precyzują zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy w zakresie eksploatacji i utrzymania porządku oraz określają wysokość opłaty za użytkowanie przedmiotu najmu.

Przedłożone do wglądu umowy należycie zabezpieczają ochronę interesów Spółdzielni. Zostały podpisane przez osoby do tego upoważnione. Umowy najmu pod względem formalnym nie budzą zastrzeżeń.

Dokumentacja zawiera wszystkie dokumenty, wymagane w związku z przedmiotem umowy i przechowywana jest w Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada zawarte umowy o udostępnienie powierzchni budynków na cele reklamowe. Zawarte umowy precyzują zakres obowiązków najemcy i Spółdzielni. W umowach

określono: przedmiot najmu, obowiązki i prawa stron, czas trwania umowy i tryb jej rozwiązania, wysokość czynszu najmu oraz termin wnoszenia opłat. Wszystkie umowy są podpisane przez osoby do tego upoważnione przez strony. Zawarte umowy w sposób należyty zabezpieczają ochronę interesów Spółdzielni.

Dokumentacja dotycząca wynajmu jest kompletna i zawiera wszystkie dokumenty wymagane w związku z przedmiotem wynajmu.

6.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali

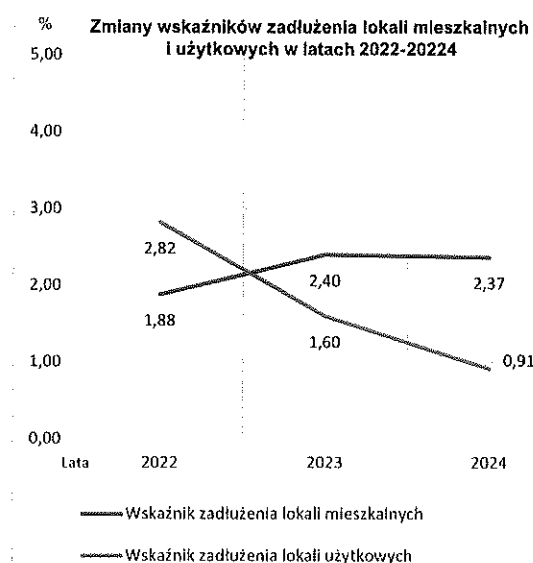
6.4.1. Zmiany w stanie zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali

W skali całej Spółdzielni terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali mieszkalnych i lokali użytkowych obrazują **Tabela nr 8 i 9**, stanowiące integralną część protokołu lustracji.

Zgodnie z danymi prezentowanymi w tabelach wskaźniki zadłużenia określające stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat w latach objętych badaniem lustracyjnym kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych	1,88	2,40	2,37
Wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych	2,82	1,60	0,91

Zmiany wskaźników zadłużenia w okresie objętym lustracją obrazuje poniższy wykres.



Wskaźniki zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych kształtował się na stabilnym, dobrym poziomie.

Łączna kwota zadłużenia lokali mieszkalnych na koniec 2024 roku wynosiła 865 618,17 zł, przy rocznym wymiarze opłat w kwocie 36 502 390,60 zł. Na koniec 2024 roku zadłużone były 663 lokale mieszkalne, co stanowi 22,8% wszystkich lokali mieszkalnych (2 904 lokale).

Łączna kwota zadłużenia z tytułu opłat za lokale użytkowe na koniec 2024 roku wynosiła 93 531,35 zł, przy rocznym wymiarze opłat w wysokości 10 248 054,50 zł. Na koniec 2024 roku zadłużone były 62 lokale użytkowe, co stanowi 19,9% wszystkich lokali użytkowych (311 lokali).

6.4.2. System windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali

Organy statutowe Spółdzielni analizowały okresowo stan zaległości w opłatach za używanie lokali. W latach objętych badaniem lustracyjnym Spółdzielnia podejmowała wiele działań, mających na celu dyscyplinowanie płatników w zakresie regulowania zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie lokali oraz stosowała mechanizmy ograniczające powstawanie zadłużenia.

Spółdzielnia posiada sformalizowany system windykacji należności w formie opracowanych procedur windykacyjnych zawartych w „Regulaminie windykacji wierzytelności”, ustanowionym uchwałą nr 50/15 Rady Nadzorczej z dnia 18.11.2015 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 27/18 z dnia 19.11.2018 roku.

Spółdzielnia podejmowała konkretne działania zmierzające do obniżenia stanu zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali polegające na:

- bieżącym monitorowaniu stanu rozliczeń z użytkownikami lokali,
- kierowaniu do osób z zaległościami pisemnych zawiadomień o stanie zadłużenia i wysyłaniu wezwań do zapłaty,
- prowadzeniu rozmów z dłużnikami w przedmiocie ustalenia sposobu spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni,
- informowanie dłużników o możliwości skorzystania z pomocy instytucji publicznych.

Liczbę wysłanych wezwań w okresie objętym badaniem lustracyjnym przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Liczba wysłanych wezwań do zapłaty – lokale mieszkalne	177	241	256
Liczba wysłanych wezwań do zapłaty – lokale użytkowe	108	125	128
Liczba wysłanych wezwań - razem	285	366	384

W przypadku trudnej sytuacji finansowej dłużnika Spółdzielnia proponowała układy ratalne, umożliwiające dłużnikowi spłatę zaległości, uwzględniając jego realne możliwości finansowe.

Liczbę pozytywnie rozpatrzonych wniosków oraz wysokość kwot zaległości rozłożonych na raty w okresie objętym badaniem lustracyjnym przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Liczba pozytywnie rozpatrzonych wniosków	14	10	14
Kwota zaległości opłat, rozłożona na raty	104 339,32	137 511,80	153 549,41

W przypadku nieuregulowania należności w wyznaczonym terminie mimo wysłanych wezwań do zapłaty podejmowano decyzje o skierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego.

Liczbę spraw skierowanych do sądów w okresie objętym badaniem lustracyjnym przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Liczba spraw skierowanych do sądów – lokale mieszkalne	13	8	14
Liczba uzyskanych nakazów zapłaty – lokale mieszkalne	11	8	14
Liczba spraw skierowanych do sądów – lokale użytkowe	0	0	4
Liczba uzyskanych nakazów zapłaty – lokale użytkowe	0	0	4
Liczba spraw skierowanych do sądów - razem	13	8	18
Liczba uzyskanych nakazów zapłaty - razem	11	8	18

Informację o prowadzonych postępowaniach egzekucyjnych w badanych latach zawiera poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Liczba prowadzonych postępowań egzekucyjnych na 31.12. - lokale mieszkalne	16	12	12
Kwota objęta postępowaniami egzekucyjnymi na 31.12.	149 816,69	106 277,37	161 263,35
Liczba prowadzonych postępowań egzekucyjnych na 31.12. - lokale użytkowe	0	0	0
Kwota objęta postępowaniami egzekucyjnymi na 31.12.	0,00	0,00	0,00
Liczba prowadzonych postępowań egzekucyjnych na 31.12. - razem	16	12	12
Kwota objęta postępowaniami egzekucyjnymi na 31.12.	149 816,69	106 277,37	161 263,35

W badanych latach nie było orzeczonych eksmisji.

Podjęmowane działania windykacyjne były adekwatne do występujących potrzeb, a ich skuteczność potwierdzają niskie wskaźniki zadłużenia.

6.4.3. Działania informacyjne Spółdzielni w zakresie możliwości korzystania z dodatków mieszkaniowych

Spółdzielnia informowała użytkowników lokali mieszkalnych o możliwości i warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych.

W badanych latach użytkownicy lokali mieszkalnych korzystali z dopłat na częściowe pokrycie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych przyznawanych w ramach pomocy socjalnej udzielonej przez Urząd Dzielnicy Wola M. St. Warszawy.

Liczbę osób korzystających z dodatków mieszkaniowych i kwoty dodatków wpłaconych do Spółdzielni przedstawia poniższe zestawienie.

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
1.	Liczba osób korzystających z dodatków mieszkaniowych	2	2	2
2.	Kwota otrzymanych dodatków [zł]	5 623,70	6 962,62	6 535,02

6.5. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości

6.5.1. Dostawcy usług

Dostawcami podstawowych usług komunalnych związanych z eksploatacją nieruchomości, na podstawie zawartych umów, byli:

⇒ **dostawa wody i odbiór ścieków**

- *MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W M. ST. WARSZAWY S.A.* z siedzibą w Warszawie (adres: 02-015 Warszawa, Pl. Starynkiewicza 5);

Umowa określa warunki dostarczania wody oraz warunki odprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych będących w posiadaniu dostawcy usług w oparciu o przepisy wynikające z ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków³⁷. Umowa ściśle określa obowiązki stron, określa parametry dostarczanej wody oraz określa warunki, jakimi powinny odpowiadać ścieki odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. W umowie zostały określone zasady informowania Spółdzielni w przypadku niedotrzymania przez dostawcę ciągłości świadczenia usług oraz w przypadku nieutrzymania parametrów dostarczanej wody. Należności za dostarczoną wodę i odprowadzane ścieki pobierane były przez dostawcę według stawek i cen określonych w taryfach obowiązujących w danym okresie rozliczeniowym.

⇒ **dystrybucja i dostawa energii elektrycznej**

- *E.ON POLSKA S.A.* z siedzibą w Warszawie (adres: 00-347 Warszawa, Wybrzeże Kościuszkowskie 41); umowy zawarte według jednolitego wzorca obejmujące różne zasoby mieszkaniowe,
- *PGE S.A.* (adres: 00-496 Warszawa, ul. Mysia 2) – w 2024 roku;

Umowy określają szczegółowe warunki świadczenia usług przewidzianych umową, zamówione moce, prawa i obowiązki stron oraz warunki rozliczeń, standardy jakościowe, warunki zapewnienia niezawodności i ciągłości dostarczania energii elektrycznej do obiektów określonych w treści umów, zasady wstrzymania dostaw energii elektrycznej, odpowiedzialność stron za niedotrzymanie warunków umów, wysokość rabatów za niedochowanie parametrów jakościowych oraz warunki zmian mocy umownej i grupy taryfowej.

⇒ **dostawa energii cieplnej**

- *VEOLIA ENERGIA WARSZAWA S.A.* z siedzibą w Warszawie (adres: 02-566 Warszawa, Plac Unii C ul. Puławska 2);

Umowa określa między innymi obowiązki dostawcy energii cieplnej w zakresie przesyłania, dystrybucji i sprzedaży ciepła odbiorcy, dotrzymania standardów jakościowych obsługi określonych w ogólnych warunkach dostarczania ciepła, granicznych czasów usuwania przerw i ograniczeń w dostarczaniu ciepła spowodowanych wadliwą pracą urządzeń dostawcy oraz zasady umożliwiania odbiorcy dostępu do układu pomiarowo-rozliczeniowego i kontroli wskazanego układu;

³⁷ Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757).

⇒ **dostawa gazu**

- *PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o.* z siedzibą w Warszawie (adres: 01-248 Warszawa, ul. Jana Kazimierza 3); dostawa gazu do budynków: Deotymy 43a, Schroegeera 85, Żelazna 76, Żelazna 76a, Jugosłowiańska 10, i Górczewska 242, Umowa określa warunki sprzedaży i dostawy gazu do odbiorcy, dotrzymania standardów jakościowych, granicznych czasów usuwania przerw i ograniczeń w dostarczaniu gazu spowodowanych wadliwą pracą urządzeń dostawcy, cenę i warunki płatności.

Umowy z dostawcami podstawowych usług komunalnych zostały zawarte według standardowych wzorców opracowanych przez dostawców usług, a ich treść zawiera postanowienia typowe dla tego rodzaju umów.

W badanym okresie Spółdzielnia miała zawarte stałe umowy o świadczenie innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości z następującymi podmiotami:

⇒ **usługi monitoringu**

- firma *FES* (adres: ul. Modlińska 6/221, 03-216 Warszawa); Górczewska – Narwik, Kacza I, II,
- firma *MARKON* (adres: 01-485 Warszawa, ul. Gołuchowska 13/37); Żytnia 13/15, Płocka 17,
- firma *WINDA WARSZAWA* (adres: 02-784 Warszawa, ul. Surowieckiego 12); Dzielna 21,

⇒ **usługi uzdatniania wody**

- firma *LEMAT* (adres: ul. Notecka 6A, Warszawa),

⇒ **usługi utrzymania porządku i czystości**

- firma *AKRO Roman Kucharczyk* (adres: al. Prymasa Tysiąclecia 93/75, 01-242 Warszawa); Dzielna 21,
- *Cleanliness* (adres: ul. kard. Stefana Wyszyńskiego 35, 05-281 Urle); Żytnia 13/15,
- *4 M Cleaning* (adres: Płocka 5a, 01-231 Warszawa); Żytnia 13/15,
- *r 8 Security* (ul., Makowska 95, 04-307 Warszawa); Żytnia 13/15,
- *KR TRANS SP. Z O.O.* (adres: 00-113 Warszawa, ul. Emilii Plater 55/324); Żytnia 13/15,

- *TARMOT Marzanna Tymińska* (02-495 Warszawa, ul. Zagłoby 9/57); Kacza I, Kacza II (bez hal garażowych), Wolność 3A (bez hal garażowych),

⇒ **utrzymanie zieleni**

- firma *PHU BARTOSZ KOPER* (adres: Zabraniec, ul. Długa 25, 05-079 Okuniew); Górczewska – Narwik,
- *Cleanliness* (adres: ul. kard. Stefana Wyszyńskiego 35, 05-281 Urle); Żytnia 13/15,
- *4 M Cleaning* (adres: Płocka 5a, 01-231 Warszawa); Żytnia 13/15,
- *r 8 Security* (ul., Makowska 95, 04-307 Warszawa); Żytnia 13/15,
- *KR TRANS SP. Z O.O.* (adres: 00-113 Warszawa, ul. Emilii Plater 55/324); Żytnia 13/15,
- *SORTED SP. Z O.O.* (adres: Chyliczki, ul. Wschodnia 27B, 05-500 Piaseczno; Bellottiego 1, 3, 3B, Wolność 6,
- firma *PHU BARTOSZ KOPER* (adres: Zabraniec, ul. Długa 25, 05-079 Okuniew); Bellottiego 1, 3, 3B, Wolność 6,

⇒ **usługi ochrony obiektów**

- *KOBRA* (adres: ul. Piaseczyńskiej 71, 00-765 Warszawa),
- *MAREK PEC* (adres: ul. Kujawska 1A 05-820 Piastów),
- *SOLID* (adres: ul. Postępu 17, 02-676 Warszawa),
- *NOBLE SECURITY* (adres: ul. Kamieniecka 5/2, 05-270 Marki),
- *ITS SECURITY GROUP 8 S.C.* (adres: 03-149 Warszawa, ul. Aluzyjna 23G/205),

⇒ **monitorowanie systemów przeciwpożarowych**

- *NOMA 2* (adres: 40-041 Katowice, ul. Plebiscytowa 36),
- *POLPATRON* (adres:, 00-095 Warszawa, Plac Bankowy 2),

⇒ **monitoring osiedli i patrole interwencyjne**

- *CITY Ochrona* (adres: ul. Stawki 2 , 00-193 Warszawa),
- *SPEKTRA* (adres: ul. Uranowej 22, 03-586 Warszawa),
- *MONITORING WIZYJNY SP. Z O.O.* (adres: 01-217 Warszawa, ul. Kolejowa 15/17),

⇒ usługi deratyzacyjne

- *SERVICE DDD Iwona Ochrowicz* (adres: 02-655 Warszawa, ul. Bieżanowska 2/18).

Umowy z dostawcami wyżej wymienionych usług zawierają postanowienia typowe dla tego rodzaju umów.

Zawarte umowy określają w szczególności: przedmiot umowy, granice władania pomiędzy usługodawcą a Spółdzielnią oraz zakres odpowiedzialności eksploatacyjnej za sieci, instalacje i urządzenia przeznaczone do realizacji umowy, obowiązki usługodawcy i Spółdzielni w celu prawidłowej realizacji umowy, sposób i zakres korzystania z pomieszczeń ogólnie dostępnych oraz pomieszczeń przeznaczonych do wyłącznego użytkowania przez dostawcę usługi, stawki opłat za świadczone usługi, sposób dokonywania rozliczeń finansowych za dostarczone usługi, a także rodzaje i wysokość kar umownych za nieterminowe lub złe jakościowo świadczenie usług.

Umowy podpisane są przez uprawnione osoby, zawierają datę i miejsce zawarcia umowy, oznaczenia stron umowy z adresami siedzib, ich podatkowe numery identyfikacyjne oraz określają czas na jaki zawarte zostały umowy.

Umowy pod względem merytorycznym i formalnym nie budzą zastrzeżeń.

Nie zawierano odrębnych umów w zakresie stałego korzystania z nieruchomości przez dostawców usług.

6.5.2. Zasady gospodarowania odpadami

Zasady gospodarowania odpadami komunalnymi ustala M. St. Warszawa na podstawie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach³⁸. Wysokość opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi ustala Rada M. St. Warszawy.

Koszty opłat wnoszonych przez Spółdzielnię za zbieranie i odprowadzanie odpadów komunalnych stanowią koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości i obciążają użytkowników lokali mieszkalnych i usługowych.

W okresie objętym lustracją zasady gospodarowania odpadami komunalnymi w zasobach Spółdzielni regulują „Zasady rozliczania opłat z tytułu zbierania i wywozu odpadów

³⁸ Ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2519, z późn. zm.).

komunalnych w SM STROP" ustanowione uchwałą nr 2/2022 Rady Nadzorczej z dnia 27.01.2022 roku.

Użytkownicy lokali mają obowiązek segregacji odpadów komunalnych na poszczególne frakcje zgodnie z uchwałą nr LXI/1632/2018 Rady M. St. Warszawy z dnia 08 lutego 2018 roku.

W przypadku stwierdzenia, że w danej nieruchomości odpady nie są segregowane, a Spółdzielnia zostanie obciążona dodatkowymi opłatami, koszty z tego tytułu ponoszą wszyscy użytkownicy lokali w tej nieruchomości.

W przypadku gdy w tej samej nieruchomości występują lokale mieszkalne i lokale użytkowe Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości oddziela miejsca gromadzenia odpadów przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowników lokali użytkowych.

W przypadku nieruchomości wielobudynkowych, jeżeli jest to uzasadnione względami technicznymi, selektywne gromadzenie odpadów komunalnych i rozliczanie opłat z tego tytułu następuje łącznie dla wszystkich budynków tej nieruchomości.

Niezależnie od obowiązku wnoszenia opłat na zasadach ogólnych, użytkownicy lokali użytkowych, w których z racji prowadzenia specjalistycznej działalności powstają również odpady inne niż bytowe zobowiązani są zgodnie z ustawą o odpadach³⁹ do zawarcia indywidualnych umów na wywóz tych odpadów.

W przypadku remontu w lokalu, użytkownik tego lokalu zobowiązany jest uzgodnić ze Spółdzielnią sposób odbioru odpadów związanych z remontem.

6.5.3. Regulowanie spraw związanych z usytuowaniem obcych obiektów w obszarze nieruchomości wspólnych

Spółdzielnia ustanawiała w badanym okresie służebności na rzecz podmiotów, których obiekty są usytuowane w obszarze nieruchomości wspólnych. Służebności ustanowione zostały aktami notarialnymi i zostały opisane szczegółowo w pkt 3.6.

³⁹ Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699).

7. ZASPOKAJANIE POTRZEB TECHNICZNYCH NIERUCHOMOŚCI

7.1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspokajania

7.1.1. Organizacja nadzoru technicznego nad zasobami mieszkaniowymi

Obowiązki wynikające z przepisów ustawy – Prawo budowlane⁴⁰ w zakresie nadzoru nad bieżącym utrzymaniem właściwego stanu technicznego budynków i infrastruktury technicznej wykonywał Zarząd, a działania operacyjne z tego zakresu zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną wykonywali w tym okresie pracownicy Działu Technicznego, kierowanego przez Wiceprezesa Zarządu, zatrudnionego na stanowisku wiceprezesa Zarządu – zastępcy dyrektora ds. technicznych.

Zatrudnienie w służbach technicznych odpowiadało potrzebom występującym w tym zakresie.

Czynności nadzoru technicznego wykonywane były przez osoby posiadające wymagane uprawnienia oraz legitymujące się stosownymi kwalifikacjami w zakresie dozoru technicznego.

Własne służby wykonawcze stanowią: kierowca – konserwator (1 etat) i konserwator (1 etat).

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia zatrudniała gospodarzy domu, których dodatkowym zadaniem, obok utrzymania czystości w budynku i na terenie, było reagowanie w sytuacjach awaryjnych.

Działania mające zapewnić utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków realizowano poprzez wizje lokalne, analizę zgłoszonych usterek, bieżący nadzór, ocenę stanu estetycznego budynków, kontrole okresowe stanu technicznego obiektów przeprowadzane w terminach wynikających z przepisów prawa oraz poprzez analizę wyników tych kontroli. Ujawnione podczas kontroli i wizji lokalnych potrzeby remontowe stanowiły podstawę do sporządzania planów remontowych na kolejne lata.

Roczne i pięcioletnie kontrole stanu technicznego budynków przeprowadzane były przez Spółdzielnię we własnym zakresie, przez pracowników posiadających wymagane uprawnienia.

Pięcioletnie przeglądy okresowe instalacji elektrycznych i odgromowych zlecano firmom zewnętrznym, zatrudniających pracowników posiadających wymagane uprawnienia w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.

⁴⁰ Ustawa z dnia 07 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.)

Roczne kontrole instalacji gazowych i przewodów kominowych, zlecane były firmom zewnętrznym, zatrudniającym pracowników z odpowiednimi uprawnieniami.

Przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne instalacji i urządzeń gaśniczych oraz gaśnic, których obowiązek przeprowadzania wynika z przepisów o ochronie przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych⁴¹, przeprowadzone zostały przez pracowników firm zewnętrznych, posiadających odpowiednie uprawnienia.

Remonty realizowane były systemem zleconym na podstawie zawartych umów o roboty budowlane.

Konserwacje wykonywane były w systemie mieszanym. Spółdzielnia zatrudnia konserwatorów, którzy wykonywali podstawowe czynności konserwacyjne, a pozostała część prac konserwacyjnych wykonywały firmy zewnętrzne na podstawie stałych umów o świadczenie usług.

7.1.2. Dokumentacja techniczna nieruchomości

Spółdzielnia wypełnia obowiązki wynikające z art. 60b ustawy – Prawo budowlane i prowadzi dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego oraz gromadzi dokumentację techniczną budynków (wykonawczą i powykonawczą), protokoły badań i kontroli okresowych, oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego budynków, a także wszelkie inne dokumenty dotyczące zarządzanych obiektów.

Książki obiektów budowlanych prowadzone są w formie papierowej⁴².

Informacje o dokonanych przeglądach i kontrolach okresowych, potwierdzonych protokołami, zostały wpisane do książek obiektów budowlanych. Książki obiektów budowlanych wraz z wytworzonymi dokumentami stanowią dokumentację poszczególnych obiektów, która archiwizowana jest w sposób uporządkowany, pozwalający na łatwe odszukanie potrzebnych dokumentów.

⁴¹ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 109, poz. 719).

⁴² Zgodnie z art. 60h ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 roku, poz. 725) książkę obiektu budowlanego zakłada się i prowadzi w postaci elektronicznej w systemie teleinformatycznym c-KOB. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2022 roku o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U., poz. 1557) właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, który założył książkę obiektu budowlanego, na podstawie przepisów w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2022 roku posiada obowiązek założenia książki obiektu budowlanego w systemie c-KOB do dnia 31 grudnia 2026 roku.

Ustaleń dokonano na podstawie wybranych ksiąg obiektów budowlanych (KOB), sprawdzonych pod kątem prawidłowości ich prowadzenia, kompletności zgromadzonej dokumentacji oraz terminowości przeprowadzenia obowiązkowych, okresowych przeglądów technicznych.

1.	Adres obiektu	00-894 Warszawa, ul. Żelazna 76
1.1.	Rodzaj obiektu	budynek mieszkalny wielorodzinny
1.2.	Rok założenia książki	1987 r.
1.3.	Dane ewidencyjne gruntu	Działka nr 125 (nieruchomość Żelazna 76, 76A)
1.4.	Oznaczenie księgi wieczystej	WA4M/00104887/4
1.5.	Pozwolenia na użytkowanie	17.01.1987 r.
1.6.	Liczba kondygnacji	10 + 1 podziemna
1.7.	Powierzchnia zabudowy	670,10 m ²
1.8.	Kubatura	26 325,60 m ³
1.9.	Powierzchnia użytkowa	4 387,70 m ²
1.10.	Liczba lokali mieszkalnych	148 (cała nieruchomość)
1.11.	Liczba lokali użytkowych	7
1.12.	Roczne przeglądy stanu technicznego	26.11.2022, 07.11.2023, 07.11.2024 r.
1.13.	Przeglądy przewodów wentylacyjnych	05.06.2022, 14.04.2023, 07.05.2024 r.-
1.14.	Przeglądy instalacji gazowych	05.06.2022, 14.04.2023, 5-6.2024 r.
1.15.	Pięcioletnie przeglądy stanu technicznego	17.11.2021, 02.09.2025 r.
1.16.	Pięcioletnie przeglądy elektryczne	2017, 09.05.2025 r.

2.	Adres obiektu	01-845 Warszawa, ul. Schroegera 85
2.1.	Rodzaj obiektu	budynek mieszkalny wielorodzinny
2.2.	Rok założenia książki	19.07.1991 r.
2.3.	Dane ewidencyjne gruntu	Działki: 31/1, 32/6
2.4.	Oznaczenie księgi wieczystej	WA4M/00104887/4
2.5.	Pozwolenia na użytkowanie	26.07.1991 r.
2.6.	Liczba kondygnacji	4 + 1 podziemna
2.7.	Powierzchnia zabudowy	443,10 m ²
2.8.	Kubatura	6 899,20 m ³
2.9.	Powierzchnia użytkowa	1 165,80 m ²
2.10.	Liczba lokali mieszkalnych	30
2.11.	Liczba lokali użytkowych	-
2.12.	Roczne przeglądy stanu technicznego	14.09.2022, 03.10.2023 r.
2.13.	Przeglądy przewodów wentylacyjnych	26.10.2022, 21.06.2023, 14.05.2024 r.
2.14.	Przeglądy instalacji gazowych	5-6.2022, 15.05.2023, 5-6.2024 r.
2.15.	Pięcioletnie przeglądy stanu technicznego	09.11.2021, 03.09.2025 r.
2.16.	Pięcioletnie przeglądy elektryczne	2018, 14.11.2023 r.

3.	Adres obiektu	01-216 Warszawa, ul. Bryłowska 35
3.1.	Rodzaj obiektu	budynek mieszkalny wielorodzinny
3.2.	Rok założenia książki	07.11.1994 r.
3.3.	Dane ewidencyjne gruntu	Działka nr 15
3.4.	Oznaczenie księgi wieczystej	WA4M/00138564/2
3.5.	Pozwolenia na użytkowanie	21.10.1994 r.
3.6.	Liczba kondygnacji	6 + 1 podziemna
3.7.	Powierzchnia zabudowy	837,0 m ²
3.8.	Kubatura	13 815,0 m ³
3.9.	Powierzchnia użytkowa	3 483,0 m ²
3.10.	Liczba lokali mieszkalnych	55
3.11.	Liczba lokali użytkowych	1
3.12.	Roczne przeglądy stanu technicznego	14.10.2022, 28.10.2023, 15.10.2024 r.
3.13.	Przeglądy przewodów wentylacyjnych	26.10.2022, 05.10.2023, 22.10.2024 r.
3.14.	Przeglądy instalacji gazowych	5-6.2022, 12.05.2023, 5-6.2024 r.
3.15.	Pięcioletnie przeglądy stanu technicznego	2019, 15.10.2024 r.
3.16.	Pięcioletnie przeglądy elektryczne	2020, 01.09.2025 r.

4.	Adres obiektu	01-013 Warszawa, ul. Kacza 4
4.1.	Rodzaj obiektu	budynek mieszkalny wielorodzinny
4.2.	Rok założenia książki	31.07.2001 r.
4.3.	Dane ewidencyjne gruntu	Działka nr 107 (nieruchomość Kacza 4, 6, 8, Wolność 5/7)
4.4.	Oznaczenie księgi wieczystej	WA4M/00158730/3
4.5.	Pozwolenia na użytkowanie	06.04.2001 r.
4.6.	Liczba kondygnacji	6 + 1 podziemna
4.7.	Powierzchnia zabudowy	925,3 m ²
4.8.	Kubatura	2 950,0 m ³
4.9.	Powierzchnia użytkowa	538,60 m ²
4.10.	Liczba lokali mieszkalnych	246 (cała nieruchomość)
4.11.	Liczba lokali użytkowych	31 (cała nieruchomość)
4.12.	Roczne przeglądy stanu technicznego	09.09.2022, 25.09.2023, 25.11.2024 r.
4.13.	Przeglądy przewodów wentylacyjnych	31.03.2022, 06.03.2023, 04.03.2024 r.
4.14.	Przeglądy instalacji gazowych	31.03.2022, 06.03.2023, 04.03.2024 r.
4.15.	Pięcioletnie przeglądy stanu technicznego	23.11.2021, 02.09.2025 r.
4.16.	Pięcioletnie przeglądy elektryczne	2017, 18.05.2022 r.

5.	Adres obiektu	01-013 Warszawa, ul. Kacza 6
5.1.	Rodzaj obiektu	budynek mieszkalny wielorodzinny
5.2.	Rok założenia książki	31.07.2001 r.
5.3.	Dane ewidencyjne gruntu	Działka nr 107 (nieruchomość Kacza 4, 6, 8, Wolność 5/7)
5.4.	Oznaczenie księgi wieczystej	WA4M/00158730/3
5.5.	Pozwolenia na użytkowanie	06.04.2001 r.
5.6.	Liczba kondygnacji	9, 12 + 2 podziemne
5.7.	Powierzchnia zabudowy	5 389,0 m ²
5.8.	Kubatura	13 039,0 m ³
5.9.	Powierzchnia użytkowa	604,90 m ²
5.10.	Liczba lokali mieszkalnych	246 (cała nieruchomość)
5.11.	Liczba lokali użytkowych	31 (cała nieruchomość)
5.12.	Roczne przeglądy stanu technicznego	09.09.2022, 25.09.2023, 25.11.2024 r.
5.13.	Przeglądy przewodów wentylacyjnych	31.03.2022, 06.03.2023, 04.03.2024 r.
5.14.	Przeglądy instalacji gazowych	31.03.2022, 06.03.2023, 04.03.2024 r.
5.15.	Pięcioletnie przeglądy stanu technicznego	24.11.2021, 02.09.2025 r.
5.16.	Pięcioletnie przeglądy elektryczne	2017, 18.05.2022 r.

6.	Adres obiektu	01-018 Warszawa, Wolność 3A
6.1.	Rodzaj obiektu	budynek usługowy
6.2.	Rok założenia książki	31.07.2001 r.
6.3.	Dane ewidencyjne gruntu	Działka nr 108
6.4.	Oznaczenie księgi wieczystej	WA4M/00382343/2
6.5.	Pozwolenia na użytkowanie	06.04.2001 r.
6.6.	Liczba kondygnacji	b.d.
6.7.	Powierzchnia zabudowy	12 047,20 m ²
6.8.	Kubatura	9 864,0 m ³
6.9.	Powierzchnia użytkowa	5 730,70 m ²
6.10.	Liczba lokali mieszkalnych	-
6.11.	Liczba lokali użytkowych	15
6.12.	Roczne przeglądy stanu technicznego	21.11.2022, 15.11.2023, 25.11.2024 r.
6.13.	Przeglądy przewodów wentylacyjnych	05.04.2022, 30.03.2023, 04.11.2024 r.
6.14.	Przeglądy instalacji gazowych	05.04.2022, 30.03.2023, 04.11.2024 r.
6.15.	Pięcioletnie przeglądy stanu technicznego	23.11.2021, 03.09.2025 r.
6.16.	Pięcioletnie przeglądy elektryczne	2017, 24.05.2022 r.

7.	Adres obiektu	00-162 Warszawa, ul. Dzielna 21
7.1.	Rodzaj obiektu	budynek mieszkalny wielorodzinny
7.2.	Rok założenia książki	1996 r.-
7.3.	Dane ewidencyjne gruntu	Działki nr 57/1, 59/1, 60/1
7.4.	Oznaczenie księgi wieczystej	WA4M/00186051/4
7.5.	Pozwolenia na użytkowanie	15.03.1996 r.
7.6.	Liczba kondygnacji	10 + 1 podziemna
7.7.	Powierzchnia zabudowy	4 030,80 m ²
7.8.	Kubatura	41 831,5 m ³
7.9.	Powierzchnia użytkowa	8 349,00 m ²
7.10.	Liczba lokali mieszkalnych	130
7.11.	Liczba lokali użytkowych	17
7.12.	Roczne przeglądy stanu technicznego	09.09.2022, 15.11.2023, 06.11.2024 r.
7.13.	Przeglądy przewodów wentylacyjnych	05.04.2022, 30.03.2023, 04.04.2024 r.
7.14.	Przeglądy instalacji gazowych	5-6.2022, 11.05.2023, 5-6.2024 r.
7.15.	Pięcioletnie przeglądy stanu technicznego	29.11.2021 r.
7.16.	Pięcioletnie przeglądy elektryczne	2017, 16.05.2022 r.

Sprawdzone książki obiektów budowlanych posiadają ponumerowane kolejno strony i prowadzone są według wzoru określonego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie prowadzenia książki obiektu budowlanego⁴³. Zakres wpisów odpowiada wymogom określonym w § 5 wyżej wymienionego rozporządzenia i obejmuje:

- podstawowe dane identyfikujące obiekt (rodzaj obiektu i jego adres, numer i datę sporządzenia protokołu odbioru obiektu, numer i datę wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu oraz nazwę organu, który wydał to pozwolenie),
- dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki,
- plan sytuacyjny obiektu z zaznaczonymi granicami nieruchomości oraz z zaznaczeniem miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci (gazu, energii elektrycznej, energii cieplnej),

⁴³ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 03 lipca 2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. nr 120, poz. 1134), które obowiązywało do 31 grudnia 202 roku. Od dnia 01.01.2023 roku obowiązuje rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 roku w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (Dz. U. poz. 2778).

- informacje o kontrolach przeprowadzanych zgodnie z art. 62 ust. 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane oraz o przeprowadzonych remontach i przebudowie obiektu.

Wpisy cechują się jednoznacznością i zwięzłością.

Na koniec okresu objętego lustracją Spółdzielnia eksploatowała 124 dźwigi osobowe na podstawie decyzji o dopuszczeniu dźwigów do eksploatacji, wydanych przez Urząd Dozoru Technicznego.

Zgodnie z przepisami prawa⁴⁴ dla każdego użytkowanego dźwigu Spółdzielnia prowadzi „Książkę rewizyjną urządzenia technicznego”.

Sprawdzone niżej wymienione książki rewizyjne dźwigów:

- nr ewidencyjny N3127020121 (Warszawa, ul. Wolności 6, kl. 4),
- nr ewidencyjny N3127032101 (Warszawa, ul. Płocka 15, kl. 3),
- nr ewidencyjny N3127003976 (Warszawa, ul. Wolności 6, kl. 4),
- nr ewidencyjny N3127034350 (Warszawa, ul. Narwik 17A, kl. 1),
- nr ewidencyjny N3127002523 (Warszawa, ul. Skierniewicka 21, kl. 1).

Sprawdzone książki rewizyjne dźwigów osobowych zawierają wszystkie dokumenty wymagane przepisami prawa. W książkach przechowywana jest dokumentacja techniczna, protokoły z wykonania czynności dozoru technicznego i zezwolenia na eksploatację oraz protokoły okresowych badań i wykonanych prac konserwacyjnych.

7.1.3. Wykonywanie nadzoru technicznego nad nieruchomościami

Spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, w zakresie poddawania obiektów budowlanych, co najmniej raz w roku, kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych i przewodów kominowych (dymowych, wentylacyjnych).

⁴⁴ Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 30 października 2018 roku w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji, napraw i modernizacji urządzeń transportu bliskiego (Dz. U. poz. 2176).

spalinowych).

Spółdzielnia posiada budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² co do których istnieje obowiązek przeprowadzania kontroli okresowych co najmniej dwa razy w roku. W badanym okresie obowiązek ten był zachowany.

Spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z art. 62 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane w zakresie poddawania obiektów budowlanych, co najmniej raz na 5 lat, okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu i jego otoczenia oraz obejmującej badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

W okresie objętym lustracją przeprowadzano wszystkie pięcioletnie przeglądy budynków i instalacji elektrycznych, których obowiązek wykonania przypadał na lata 2022 – 2024.

Wszystkie wymagane kontrole roczne i kontrole pięcioletnie obiektów budowlanych zostały przeprowadzone z zachowaniem wymagalnych terminów i przez osoby uprawnione.

Terminowość przeprowadzania obowiązkowych kontroli okresowych obiektów zbadano na podstawie analizy protokołów dokumentujących przeprowadzenie kontroli okresowych obiektów, w odniesieniu do których badano książki obiektów budowlanych pod kątem prawidłowości ich prowadzenia i kompletności zgromadzonej dokumentacji. Dokonane ustalenia zostały odnotowane w formatkach opisujących zbadane książki obiektów budowlanych (pkt 7.1.2.).

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że:

- w trakcie kontroli dokonywano sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzednich kontroli, spełniając wymóg określony w art. 62 ust. 1a ustawy – Prawo budowlane,
- z przeglądów sporządzono protokoły, które zostały podpisane przez osoby, które dokonywały przeglądów,
- protokoły zostały wpisane do książek obiektów budowlanych budynków, których przeglądy dotyczyły,
- protokoły zawierają wymagane ustalenia i są kompletne,
- w przypadku stwierdzenia usterek, protokoły zawierały opis stwierdzonych usterek oraz stopień pilności naprawy.

W przypadku obiektów, w odniesieniu do których wymagane jest przeprowadzanie kontroli dwa razy w roku do dokumentacji załączone są zawiadomienia do PINB o przeprowadzonych kontrolach, które są wymagane na podstawie treści art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo Budowlane.

Spółdzielnia wykonywała obowiązki w zakresie dokonywania przeglądów technicznych i czynności konserwacyjnych urządzeń gaśniczych i gaśnic wynikające z przepisów o ochronie przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych⁴⁵.

Zgodnie z § 3 ust. 2 wskazanego wyżej rozporządzenia przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne były przeprowadzane w okresach ustalonych przez producenta, nie rzadziej jednak niż raz w roku.

Przeglądy sprzętu gaśniczego obejmowały:

- raz w roku przegląd gaśnic (stan gaśnicy, ważność środka gaśniczego, ciśnienie w gaśnicy, stan plomby) – na każdej gaśnicy jest naklejona kontrolka wykonania przeglądu gaśnicy,
- raz w roku przegląd hydrantów (próba ciśnieniowa wody, stan hydrantu, stan skrzynki)
 - na każdej skrzynce hydrantowej jest naklejona kontrolka wykonania przeglądu hydrantu,
- raz na 5 lat próbę ciśnieniową węży hydrantowych w garażach.

Przeglądy udokumentowane są protokołami sporządzonymi przez firmę przeprowadzającą przeglądy.

Spółdzielnia użytkowała dźwigi osobowe na podstawie ważnych zezwoleń wydanych przez Urząd Dozoru Technicznego (UDT). Przeprowadzone zostały wymagane badania rezystancji izolacji oraz skuteczności działania urządzeń ochronnych. Czynności dozoru technicznego dźwigów osobowych, poprzedzające wydanie zezwolenia na ich użytkowanie udokumentowane są protokołami, które wraz z decyzjami UDT wchodzi w skład dokumentacji użytkowanych dźwigów.

⁴⁵ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 109, poz. 719).

Z przedłożonych lustratorowi protokołów wynika, że czynności dozoru technicznego niżej wymienionych dźwigów osobowych zostały przeprowadzone w wymienionych datach:

- nr ewidencyjny N3127020121 – 07.03.2022, 10.03.2023, 13.03.2024 r.
- nr ewidencyjny N3127032101 – 14.09.2022, 14.09.2023, 24.09.2024 r.
- nr ewidencyjny N3127003976 – 15.11.2022, 30.11.2023, 30.01.2024 r.
- nr ewidencyjny N3127034350 – 26.10.2022, 22.11.2023, 27.11.2024 r.
- nr ewidencyjny N3127002523 – 25.02.2022, 22.03.2023, 18.03.2024 r.

Decyzje zezwalające na użytkowanie dźwigów wydano w datach wykonania czynności nadzoru.

Od 2018 roku w Polsce obowiązują przepisy, zgodnie z którymi każde urządzenie dźwigowe musi mieć określony resurs (przewidywalny okres eksploatacji windy), wyrażony w latach lub cyklach pracy. Spółdzielnia określiła resursy wszystkich użytkowanych dźwigów.

Z przedłożonych lustratorowi protokołów wynika, że resursy niżej wymienionych dźwigów osobowych zostały określone następująco w wymienionych niżej datach:

Lp.	Nr ewidencyjny	Data wykonania badania resursu	Resurs
1.	N3127020121	14.03.2019 r.	18 lat i 6 miesięcy
2.	N3127032101	09.09.2020 r.	18 lat
3.	N3127003976	09.03.2020 r.	określono jako wykorzystanie 80%
4.	N3127034350	12.10.2020 r.	24 lata
5.	N3127002523	22.02.2021 r.	8 lat

W okresie objętym lustracją kontrole okresowe wynikające z art. 62 ustawy – Prawo budowlane oraz inne kontrole wymagane na podstawie przepisów szczególnych wykonywali:

⇒ **pięcioletnie kontrole okresowe stanu technicznego obiektów budowlanych i ich przydatności do użytkowania**

- pracownik Spółdzielni,

⇒ **pięcioletnie kontrole okresowe instalacji i urządzeń elektrycznych**

- Instalatorstwo Elektryczne Jankowski Krzysztof (adres: 05-120 Legionowo, ul. Norwida 7/44), NIP 5350013562,

⇒ **roczne kontrole stanu sprawności technicznej elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne**

- pracownik Spółdzielni,

⇒ **kontrole stanu technicznego instalacji gazowych**

- INSTALACJE SANITARNE I GAZOWE Marek Krysiński, 01-452 Warszawa, ul. Księcia Janusza 42 lok. PP1 (wykonawcy: Marek Krysiński – uprawnienia D3-103/685/23, Jacek Molski – uprawnienia D3-105/685/23),

⇒ **kontrole stanu technicznego przewodów kominowych**

- ZAKŁAD USŁUG KOMINIARSKO – REMONTOWO – BUDOWLANYCH Janusz Tyczyński, 05-870 Błonie, ul. Traugutta 6,
- Hiiii Ob Usługi Kominiarskie Krzysztof Ignaczak, 02-495 Warszawa, ul. Prawnicza 61, NIP 5261204721,

⇒ **badania ochrony przeciwporażeniowej i pomiary przewodów roboczych**

- INSTALATORSTWO ELEKTRYCZNE Krzysztof Jankowski, 06-120 Legionowo, ul. Norwida 7/44, NIP 5350013562,

⇒ **badania rezystancji izolacji oraz skuteczności działania urządzeń ochronnych (dźwigi osobowe)**

- Usługi Elektryczne Mariusz Nogalski, 02-127 Warszawa, ul. Mołdawska 13A/34 (wykonawca Włodzimierz Siliwoniuk – świad. kwalifikacyjne „E” nr 681/E/469/2016, „D” nr 681/D/470/2016),
- Instalatorstwo Elektryczne Andrzej Szczepaniak, 24-200 Puławy, ul. Polesie 12A, NIP 7161598696 (wykonawca Grzegorz Szczepaniak – świad. kwalifikacyjne „E” nr 336/E-90/2018, „D” nr 336/D/93/19).

⇒ **wyznaczanie zasobów dźwigów osobowych**

- Instalatorstwo Elektryczne i Pomiary Krzysztof Chruścik, 02-795 Warszawa, ul. Kazury 10/40 (wykonawca Krzysztof Chruścik – świad. kwalifikacyjne „E1” nr 595/394/21, „D1” nr 595/393/21),
- SCHINDLER POLSKA Sp. z o.o. 02-676 Warszawa, ul. Postępu 12A,
- WINDA WARSZAWA Sp. z o.o. 02-784 Warszawa, ul. Surowieckiego 12,

- INTERLIFT – SERWIS s.c. 24-100 Puławy, ul. Lessla 1/78, NIP 7162813961,
- OTIS Sp. z o.o. 02-673 Warszawa, ul. Konstruktorska 13.

7.1.4. Bilanse potrzeb technicznych nieruchomości

W okresie objętym badaniem w Spółdzielni dokonywano bilansów potrzeb remontowych na podstawie przeprowadzonych kontroli okresowych stanu technicznego poszczególnych budynków, wniosków zgłaszanych przez organy samorządowe i użytkowników lokali, w oparciu o przewidziane okresy eksploatacji instalacji i urządzeń, stopień zużycia, potrzeby wynikające z wdrażania nowych technologii, a także na podstawie potrzeb ujawnionych w toku bieżącej eksploatacji. Potrzeby w zakresie remontów określono następująco:

Potrzeby w zakresie remontów w ujęciu finansowym określono następująco:

złotych			
OPIS	2022	2023	2024
Ujawnione roczne potrzeby remontowe	13 588 372,00	9 158 254,76	11 152 472,03

7.1.5. Planowanie napraw i remontów

Na podstawie ujawnionych potrzeb Spółdzielnia sporządzała plany remontów na kolejne lata kalendarzowe.

Roczne plany remontów sporządzano w ujęciu rzeczowym i finansowym. Zgodnie z kompetencjami wynikającymi ze Statutu plany zatwierdza Rada Nadzorcza. Na lata objęte badaniem lustracyjnym plany remontów zostały zatwierdzone następującymi uchwałami Rady Nadzorczej:

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
1.	Data uchwały zatwierdzającej plan remontów	06.12.2021	12.12.2022	14.12.2023
2.	Numer uchwały zatwierdzającej	26/2021	23/2022	24/2023
3.	Korekty	uchwała nr 5/2022 z dnia 25.04.2022 r. uchwała nr 9/2022 z dnia 06.06.2022 r.	uchwała nr 15/2023 z dnia 16.10.2023 r.	uchwała nr 18/2024 z dnia 18.11.2024 r.

W planach remontowych na lata 2022 – 2024 ujęte zostały roboty remontowe wynikające z faktycznych potrzeb, których celem była poprawa stanu technicznego budynków.

7.2. Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości

7.2.1. Źródła finansowania robót w zakresie zaspokajania potrzeb technicznych nieruchomości

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie zaspokajania potrzeb technicznych nieruchomości i lokali wynikają ze Statutu i zostały uszczegółowione w regulaminie wewnętrznym⁴⁶, ustanowionym przez Radę Nadzorczą.

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie utrzymania i zaspokajania potrzeb technicznych nieruchomości i lokali wynikają ze Statutu i zostały uszczegółowione w „Regulaminie podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych”⁴⁷.

Zgodnie z tymi regulacjami użytkownik lokalu ma obowiązek utrzymywać lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym oraz użytkować lokali w sposób nie utrudniający korzystanie z lokali przez innych użytkowników.

W szczególności użytkownik lokalu jest zobowiązany do wykonania na własny koszt robót obejmujących:

- naprawę lub wymianę podłóży, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i ściennych okładzin ceramicznych,
- naprawę, regulację lub wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w procesie inwestycyjnym,
- naprawę urządzeń sanitarnych w lokalu lub wymianę tych urządzeń w przypadku takiej konieczności,
- niezwłoczne usuwanie niedrożności odpływowych urządzeń sanitarnych,

⁴⁶ W okresie objętym lustracją, do dnia 26.09.2022 roku obowiązywał „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali związane z użytkowaniem budynku i znajdujących się w nim lokali oraz zasady porządku domowego”, ustanowiony uchwałą nr 11/27.02.2019 r. Rady Nadzorczej z dnia 27.02.2019 roku. Od dnia 27.09.2022 roku obowiązywał regulamin ustanowiony uchwałą nr 29/27.09.2022 r. Rady Nadzorczej z dnia 27.09.2022 roku.

⁴⁷ W okresie objętym lustracją obowiązywał Regulamin ustanowiony uchwałą b/n Rady Nadzorczej z dnia 19.11.2021 roku, zmieniony uchwałą nr 23/2023 Rady Nadzorczej z dnia 14.12.2023 roku. Uchwałą nr 9/2025 Rady Nadzorczej z dnia 14.04.2025 roku uchylono dotychczas obowiązujący regulamin i ustanowiono nową normę.

- malowanie drzwi i stolarki okiennej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych oraz części metalowych wymagających ich zabezpieczenia przez korozją,
- malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów.
- naprawę lub wymianę instalacji elektrycznej wraz z osprzętem od zabezpieczenia lokalowego.

Do obowiązków Spółdzielni należy wykonywanie prac konserwacyjnych, remontowych i naprawczych w częściach wspólnych nieruchomości oraz na terenach przyległych przeznaczonych do wspólnego korzystania, a w szczególności:

- remonty, naprawy lub wykonanie nowych przyłączy do budynków,
- remonty, naprawy oraz wzmocnienia fundamentów (łącznie z izolacjami),
- remonty lub naprawy ścian nośnych, ścian zewnętrznych, konstrukcji i pokrycia dachów, kanałów wentylacyjnych, a także pozostałych elementów konstrukcyjnych (słupków, podciągów, zadaszeń itp.),
- remonty lub naprawy elementów konstrukcyjnych balkonów, tarasów i loggii,
- remonty lub naprawy obróbek blacharskich, tynków i powłok malarskich w częściach wspólnych nieruchomości oraz stolarki okiennej i ślusarki drzwiowej (z wyłączeniem drzwi do lokali i pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali),
- remonty lub naprawy instalacji odgromowych,
- naprawa lub wymiana pionów kanalizacyjnych,
- konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji wodnej do zaworów odcinających dopływ wody do lokali,
- konserwacja, naprawa lub wymiana pionów instalacji centralnego ogrzewania do zaworów odcinających dopływ ciepła do lokali,
- naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych do tablic rozdzielczych do lokali (w tym oświetlenia),
- konserwacja instalacji gazowej w częściach wspólnych budynku wraz z instalacją lokalową od gazomierza do odbiornika gazu.

Do obowiązków Spółdzielni należy konserwacja, naprawa lub wymiana obiektów małej architektury, a także utrzymanie we właściwym stanie technicznym placów zabaw oraz utrzymanie we właściwym stanie estetycznym zieleni na terenach nieruchomości.

Regulacje dotyczące rozgraniczenia obowiązków remontowych spółdzielni i użytkowników lokali były w praktyce przestrzegane.

Koszty wykonanych prac remontowych należących do obowiązków Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tworzony na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast koszty wykonanych prac konserwacyjnych stanowią koszty bieżącej działalności.

7.2.2. Realizacja wymogów ustawowych w zakresie gospodarki funduszem remontowym

W zakresie tworzenia funduszu na remonty Spółdzielnia wypełniła obowiązki wynikające z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i tworzy fundusz remontowy z odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Obowiązek wnoszenia wpłat na fundusz remontowy obejmuje członków Spółdzielni, użytkujących lokale na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu oraz właścicieli lokali stanowiących odrębną własność, bez względu na to czy są członkami Spółdzielni.

W zakresie ewidencjonowania wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielnia przestrzegała zasad określonych w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prowadząc odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, która uwzględniała wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Spółdzielnia posiada opracowane zasady tworzenia i korzystania z funduszu remontowego w formie odrębnego regulaminu⁴⁸, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej.

W regulaminie przyjęto zasadę samowystarczalności w finansowaniu remontów każdej wyodrębnionej nieruchomości w skali każdego roku. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie powinna przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym nieruchomości. W przypadku konieczności wykonania remontów, których koszt

⁴⁸ W okresie objętym lustracją obowiązywał „Regulamin funduszu remontowego”, ustanowiony uchwałą nr 53/13 Rady Nadzorczej z dnia 28.10.2013 roku, zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/19 z dnia 09.09.2019 roku, którą jednocześnie ustanowiono tekst jednolity regulaminu. Uchwałą nr 20/2025 Rady Nadzorczej z dnia 17.11.2025 roku dokonano następnych zmian regulaminu i ustanowiono jego tekst jednolity.

przekracza zgromadzone środki na funduszu remontowym nieruchomości, dopuszcza się możliwość zaciągnięcia kredytu bankowego po uzyskaniu zgody użytkowników lokali, wyrażonej na Zebraniu Mieszkańców nieruchomości w głosowaniu zwykłą większością głosów. W takim przypadku zabezpieczeniem kredytu, o którym mowa w ust. 2 są środki finansowe gromadzone na funduszu remontowym nieruchomości, a kredyt jest spłacany przez użytkowników lokali w ramach wnoszonej miesięcznej opłaty na fundusz remontowy.

7.2.3. Gospodarka funduszem remontowym

Wysokość środków finansowych akumulowanych na funduszu remontowym w okresie objętym badaniem lustracyjnym, w skali całej Spółdzielni przedstawia **Tabela nr 10**, stanowiąca integralną część protokołu.

Główne źródło zwiększeń środków gromadzonych na funduszu remontowym w badanych latach stanowiły odpisy obciążające lokale mieszkalne, stanowiące zasoby Spółdzielni.

Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala się w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

W latach 2022-2024 miesięczne stawki odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości były zróżnicowane i w tym okresie ulegały zmianom. Zestawienie miesięcznych stawek odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości, obowiązujących w badanym okresie stanowi **Załącznik nr 36** do protokołu.

Poza odpisem podstawowym od lokali mieszkalnych źródłem akumulacji środków na funduszu remontowym były inne przychody, których główną pozycję stanowiły przychody pochodzące z podziału nadwyżek bilansowych i odpisy od lokali użytkowych.

W 2023 fundusz remontowy zwiększyły środki z podziału nadwyżki bilansowej w kwocie 3 712 472,00 zł i w 2024 roku w kwocie 760 617,52 zł.

Pozostałe wpływy funduszu remontowego stanowiły w badanym okresie od 27,2% do 77,3% odpisu podstawowego od lokali mieszkalnych (2022 rok – 27,2%, 2023 rok – 77,3%, 2024 rok – 36,2%).

Relacje pomiędzy wielkością potrzeb remontowych, a akumulacją środków finansowych na funduszu remontowym, w poszczególnych latach badanego okresu w skali całej Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2022	2023	2024
1.	Potrzeby remontowe [zł]	13 588 372,00	9 158 254,76	11 152 472,03
2.	Akumulacja środków na funduszu remontowym w ciągu roku z odpisów od lokali mieszkalnych [zł]	6 143 312,46	6 609 050,22	6 979 664,79
3.	Wskaźnik % (wiersz 2 : wiersz 1)	45,21	72,16	62,58
4.	Akumulacja środków na funduszu remontowym w ciągu roku z wszystkich źródeł [zł]	7 813 286,04	11 715 082,61	9 509 300,15
5.	Wskaźnik % (wiersz 4 : wiersz 1)	57,50	127,92	85,27
6.	Stan środków na funduszu remontowym na początek roku [zł]	-2 111 409,00	-1 890 146,08	3 031 597,12
7.	Wskaźnik [(wiersz 6 + wiersz 4) : wiersz 1] [%]	41,96	107,28	112,45

Zgodnie z danymi przedstawionymi w **Tabeli nr 10** w latach 2022 – 2024 na remonty, które rozliczono w funduszu remontowym poniesiono łącznie nakłady w kwocie 13 673 017,07 zł, w tym na opomiarowanie wody i ciepła wydatkowano łącznie 1 181 026,42 zł.

Zakres rzeczowy ważniejszych prac remontowych wykonanych w latach objętych badaniem lustracyjnym zawiera wykaz stanowiący **Załącznik nr 24** do protokołu.

Stan środków zgromadzonych na funduszu remontowym na koniec lat objętych badaniem lustracyjnym, w skali Spółdzielni, przedstawia **Tabela nr 10**.

Zgodnie z danymi wykazanymi w tej tabeli stan funduszu remontowego na koniec 2024 roku wykazuje saldo dodatnie, które wynosi 5 710 582,96 zł.

Saldo to jest różnicą pomiędzy saldami dodatnimi funduszy remontowych nieruchomości w kwocie 10 684 060,97 zł i saldami ujemnymi funduszy remontowych nieruchomości w kwocie 4 973 478,01 zł.

Powyższa sytuacja oznacza, że roboty remontowe o stosunkowo dużej wartości w nieruchomościach posiadających salda ujemne, zostały sfinansowane środkami pochodzącymi z wewnętrznych pożyczek udzielonych w ramach funduszu remontowego.

Informację o saldach funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości na dzień kończący lata objęte badaniem lustracyjnym zawiera **Załącznik nr 23** do protokołu.

7.2.4. Kredyty bankowe na finansowanie robót związanych z realizacją potrzeb technicznych nieruchomości

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiada w okresie spłaty kredyty bankowe zaciągnięte na ogólną kwotę 14 190 039,31 zł na finansowanie robót związanych z realizacją potrzeb technicznych nieruchomości, których wykaz umieszczono w punkcie 8.8.4. kredyty zostały udzielone przez PKO BP S.A.

Kwota kredytów pozostała do spłaty wynosi 5 201 012,89 zł.

W badanym okresie spłata rat kredytów należnych bankowi dokonywana była terminowo.

7.2.5. Program działań energooszczędnych

Spółdzielnia nie posiadała opracowanego odrębnie programu działań energooszczędnych na lata 2022 – 2024. Działania energooszczędne podejmowane były w ramach zadań finansowanych z funduszu remontowego oraz z kredytów bankowych zaciągniętych na termomodernizację.

7.2.6. Finansowanie prac o charakterze konserwacyjnym

Koszty prac konserwacyjnych związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego nieruchomości stanowiły koszty eksploatacyjne obciążające bieżącą działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkalnymi.

Finansowanie obejmuje konserwację posiadanych zasobów i ich wyposażenia tj.: hydroforni, domofonów, zbiorczych anten tv, dachów, sprzętu przeciwpożarowego, zieleni, drzew i krzewów, itp. Finansowanie obejmuje także konserwację dźwigów osobowych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym koszt wymiany i legalizacji wodomierzy był finansowany z funduszu remontowego, natomiast wymiana i legalizacja wodomierzy nie jest remontem⁴⁹, co wynika z faktu, że jest to czynność okresowa, wynikająca z przepisów metrologicznych, a nie z naprawy zniszczonego urządzenia. Koszt wymiany i legalizacji wodomierzy jest kosztem eksploatacyjnym (konserwacja/utrzymanie).

⁴⁹ Zgodnie z art. 3 pkt 8 ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725) przez remont należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym, natomiast zgodnie z § 3 pkt 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836) przez konserwację należy rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

W okresie objętym lustracją prace konserwacyjne związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były wykonywane systemem zleconym przez wykonawców zewnętrznych posiadających odpowiednie kwalifikacje zawodowe i uprawnienia. Tylko niektóre prace konserwacyjne i naprawy awaryjne wykonywane były przez własnych konserwatorów (2 etaty).

Przyjęte rozwiązania organizacyjne zapewniały możliwość prawidłowej realizacji zadań związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości w zakresie konserwacji.

Wysokość wydatków na konserwacje poniesionych w poszczególnych latach objętych badaniem lustracyjnym przedstawia poniższe zestawienie.

złotych

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
1.	Koszty utrzymania i konserwacji dźwigów osobowych	332 024,70	345 588,07	367 011,40
2.	Pozostałe koszty konserwacji	1 321 038,98	1 416 892,13	1 471 112,07
Σ	Razem koszty konserwacji	1 653 063,68	1 762 480,20	1 838 123,47

7.3. Wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości

7.3.1. Formy organizacyjne wykonywanych prac

Prace w zakresie utrzymania stanu technicznego lokali, należące do obowiązków użytkowników lokali organizowane były przez użytkowników lokali we własnym zakresie.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie posiadała własnego wykonawstwa robót remontowych. Remonty i naprawy główne związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni oraz główne prace o charakterze konserwacyjnym były wykonywane systemem zleconym przez wykonawców zewnętrznych. Tylko niektóre prace konserwacyjne i naprawy awaryjne wykonywane były przez własnych konserwatorów (2 etaty).

7.3.2. Zasady wyboru obcych wykonawców robót i usług

Zasady wyboru wykonawców robót związanych z zaspokajaniem potrzeb technicznych nieruchomości określa regulamin wewnętrzny⁵⁰, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

⁵⁰ W okresie objętym lustracją, do dnia 27.02.2023 roku obowiązywał "Regulamin wyboru wykonawców świadczących usługi na rzecz SM STROP", ustanowiony uchwałą nr 40/15 Rady Nadzorczej z dnia 28.09.2015 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 32/19 z dnia 18.11.2019 roku. Uchwałą nr 8/2025 Rady Nadzorczej z dnia 17.03.2025 roku uchylony został dotychczas obowiązujący regulamin i ustanowiono nowy regulamin.

Celem wprowadzenia regulaminu jest zapewnienie wyboru najkorzystniejszej oferty na roboty będące przedmiotem zamówienia, właściwe zabezpieczenie interesów Spółdzielni, w tym terminowe i jakościowe wykonanie robót oraz zapewnienie transparentności przy wyborze wykonawców. Przyjęte regulacje zapewniają możliwość realizacji wyżej wymienionych celów.

Regulamin obowiązujący w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowi, że podstawowym trybem wyboru wykonawców jest „konkurs ofert”. Procedura ma zastosowanie do usług w zakresie robót remontowo-modernizacyjnych oraz innych usług trwających w sposób ciągły przez okres, co najmniej roku lub wykonanych jednorazowo, których wartość przekracza kwotę 70 000 zł (od 17.03.2025 roku – 90 000 zł).

Regulamin wskazuje również, że dla usług cyklicznie wykonywanych na rzecz Spółdzielni konkurs ofert powinien być przeprowadzany nie rzadziej niż raz na trzy lata, w sposób zapewniający ciągłość tych prac.

Procedury konkursowej nie stosuje się w przypadku wystąpienia awarii instalacyjno-budowlanych lub innych zdarzeń losowych wymagających usunięcia ze względu na ochronę mienia lub życia mieszkańców. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek Zebrania Mieszkańców, Rady Osiedla lub Rady Nieruchomości, Spółdzielnia może odstąpić od przeprowadzenia konkursu ofert, kontynuując umowę zawartą z wykonawcą wybranym w poprzednim konkursie.

W odniesieniu do usług, których wartość mieści się w granicach od 5 000 zł do 70 000 zł, Spółdzielnia dokonuje wyboru wykonawcy, z zachowaniem „zasady konkurencyjności”, poprzez zapytania z wolnej ręki, negocjacje cenowe, powiadamiając o powyższym właściwą radę osiedla/nieruchomości.

Zgodnie z § 1 ust. 5 aktualnie obowiązującego regulaminu Zarząd może po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwą Radą Osiedla /Nieruchomości, podjąć decyzję o odstąpieniu od przeprowadzania konkursu ofert w uzasadnionych przypadkach:

- na pisemny wniosek Zebrania Mieszkańców lub Rady Osiedla /Nieruchomości,
- gdy z analizy rynku dotyczącej poziomu cen podobnych usług i braku uwag, co do sposobu realizacji usługi przez dotychczasową firmę wynikać będzie, że nie ma uzasadnienia dla przeprowadzenia konkursu ofert,
- gdy wartość usługi zawierającej łącznie zakup, dostawę i montaż urządzeń, po pomniejszeniu kosztów zakupu urządzeń nie przekracza 90.000 zł netto.

Decyzja o odstąpieniu od przeprowadzania konkursu ofert dla usługi, której wartość mieści się powyżej 90 000 zł netto przekazywana jest do wiadomości Rady Nadzorczej.

Przyjęte rozwiązania zapewniają pełną transparentność podejmowanych decyzji.

7.3.3. Prawdliwość postępowania przy wyborze wykonawców robót

Analizie poddano sposób postępowania przy wyborze wykonawców robót.

Sprawdzono zgodność postępowania przy wyborze wykonawców robót z procedurami wynikającymi z obowiązującego regulaminu, w odniesieniu do następujących robót:

⇒ Kompleksowa wymiana instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w budynku mieszkalnym przy ul. Schroegera 85 w Warszawie

- wyboru dokonano w trybie konkursu ofert,
- ogłoszenie konkursu w dodatku do „Gazety Wyborczej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej, które ukazało się w dniu 21.03.2022 roku,
- otwarcie ofert nastąpiło przez Komisję w dniu 31.05.2022 roku, złożono 8 ofert, oferentów zaproszono do negocjacji,
- wybrano wykonawcę, którego wynagrodzenie ustalone po negocjacjach wyniosło 172 438,61 zł netto,
- wynik postępowania konkursowego został zatwierdzony przez Zarząd w dniu 31.05.2022 roku,

⇒ Remont 45 balkonów (250 m²) w budynku mieszkalnym przy ul. Górczewskie 242 w Warszawie

- wyboru dokonano w trybie konkursu ofert,
- ogłoszenie konkursu w dodatku do „Gazety Wyborczej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej, które ukazało się w dniu 27.05.2022 roku,
- otwarcie ofert nastąpiło przez Komisję w dniu 21.07.2022 roku, złożono 3 oferty, oferentów zaproszono do negocjacji,
- wybrano wykonawcę, którego cena 1 m² po negocjacjach wyniosła 1 280 zł netto,

- wynik postępowania konkursowego został zatwierdzony przez Zarząd w dniu 27.07.2022 roku,

⇒ **Wymiana legalizacyjna wodomierzy w ilości 1415 szt. w nieruchomościach stanowiących zasoby SM „Strop”**

- wyboru dokonano w trybie konkursu ofert,
- ogłoszenie konkursu w dodatku do „Gazety Wyborczej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej, które ukazało się w dniu 22.08.2022 roku,
- otwarcie ofert nastąpiło przez Komisję w dniu 04.10.2022 roku, złożono 3 oferty, oferentów zaproszono do negocjacji,
- wynik postępowania konkursowego został zatwierdzony przez Zarząd w dniu 05.11.2022 roku,

⇒ **Pielęgnacja i konserwacja zieleni na terenie Osiedla Kercelak w 2023 roku**

- wyboru dokonano w trybie konkursu ofert,
- ogłoszenie konkursu w dodatku do „Gazety Wyborczej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej,
- otwarcie ofert nastąpiło przez Komisję w dniu 22.03.2023 roku, złożono 4 oferty, oferentów zaproszono do negocjacji,
- wybrano wykonawcę, którego wynagrodzenie po negocjacjach wynosiło 4 300 zł,
- wynik postępowania konkursowego został zatwierdzony przez Zarząd w dniu 12.04.2023 roku,

⇒ **Całodobowa ochrona nieruchomości i kontrola centralki przeciwpożarowej w nieruchomości Płocka 15, Płocka 15A, B, C w Warszawie**

- wyboru dokonano w trybie konkursu ofert,
- ogłoszenie w dodatku do „Gazety Wyborczej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej ukazało się w dniu 23.01.2023 roku;
- otwarcie ofert nastąpiło przez Komisję w dniu 22.02.2023 roku, oferty złożyło 13 oferentów, z których 5 oferentów zaproszono do negocjacji,
- wybrano wykonawcę, którego stawka godzinowa w ofercie wynosiła 24,90 zł,

- wynik postępowania konkursowego został zatwierdzony przez Zarząd w dniu 08.03.2023 roku,

⇒ **Wykonanie pomiarów instalacji elektrycznej i odgromowej w ramach przeglądów pięcioletnich w 19 budynkach w zasobach Spółdzielni**

- wyboru dokonano w trybie konkursu ofert,
- ogłoszenie konkursu w dodatku do „Gazety Wyborczej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej,
- otwarcie ofert nastąpiło przez Komisję w dniu 19.05.2023 roku, oferentów zaproszono do negocjacji,
- wybrano wykonawcę, którego wynagrodzenie określone w ofercie wynosiło 67 510 zł,
- wynik postępowania konkursowego został zatwierdzony przez Zarząd w dniu 20.06.2023 roku,

⇒ **Uruchomienie oraz zarządzanie strefą parkingową na osiedlu Kercelak według szczegółowych warunków określonych w umowie**

- wyboru wykonawcy dokonano w trybie negocjacji warunków umowy z wybranym przez siebie wykonawcą, z pominięciem procedury „konkursu ofert” określonej w regulaminie,
- zadanie zostało ujęte w planie remontów na 2024 rok (*Załącznik nr 39* do protokołu),
- konieczność stworzenia nowych zasad korzystania z miejsc parkingowych i zmiany dostępu do terenu Osiedla Kercelak tj. zmiany systemu wjazdu i parkowania, zgłaszana od lat na Zebraniach Mieszkańców była akceptowana przez Zarząd, ale brak wypracowanej koncepcji systemu parkowania uniemożliwiało sformułowanie istotnych warunków zamówienia oraz ogłoszenia konkursu ofert,
- Rada Osiedla Kercelak od marca 2023 roku podjęła szereg rozmów potencjalnymi wykonawcami systemu parkowania w celu stworzenia nowych zasad parkowania spełniającego oczekiwania mieszkańców, uwzględniając poza ceną także inne czynniki jak rodzaj przyjętego systemu, funkcjonalność systemu, sprawność i inne

czynniki mające znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania systemu i spełnienia oczekiwań mieszkańców,

- po wielomiesięcznej analizie ofert i oczekiwań mieszkańców zgłaszanych w czasie konsultacji Rada Osiedla Kercelak przedstawiła wyniki swoich prac Zarządowi Spółdzielni i zwróciła się z wnioskiem o kontynuowanie dalszych negocjacji ze wskazaną przez Radę firmą,
- Zarząd Spółdzielni mając na uwadze daleko idące zaawansowanie prac nad wyborem systemu, który zdaniem Rady Osiedla Kercelak odpowiadał oczekiwaniom mieszkańców, wyraził zgodę na prowadzenie dalszych rozmów z firmą wskazaną przez Radę Osiedla Kercelak, co miało społeczne uzasadnienie, a także uzasadnienie uwzględniając wiedzę nabytą w trakcie wielomiesięcznych analiz rynku i możliwych rozwiązań technicznych,
- po zajęciu ostatecznego stanowiska przez Radę Osiedla Kercelak w sprawie wyboru wykonawcy, Rada wystąpiła do Zarządu z wnioskiem o zatwierdzeniu wybranego wykonawcy; wybrano firmę NASQ Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach (adres: 05-091 Ząbki, ul. Wyzwolenia 7A, NIP 1251758001),
- wartość wynegocjowanego wynagrodzenia wyniosła 159 200 zł nie przekroczyła wartości określonej w planie (170 000 zł),
- Zarząd uchwałą nr 22/2023 z dnia 10.04.2024 roku (**Załącznik nr 40**) zatwierdził wybór wykonawcy i wystąpił do Rady Nadzorczej z wnioskiem o akceptację decyzji Zarządu o wyborze wykonawcy z pominięciem „konkursu ofert” (procedury określonej w regulaminie),
- w dniu 07.05.2024 roku z wybranym wykonawcą NASQ Sp. z o.o. zawarto umowę wykonawczą na realizację zadania,
- uchwałą nr 15/2024 z dnia 28.10.2024 roku (**Załącznik nr 41**) Rada Nadzorcza zaakceptowała dokonany przez Zarząd wybór wykonawcy zadania,

⇒ **Wykonanie pomiarów instalacji elektrycznej i odgromowej w ramach przeglądów pięcioletnich w obiektach znajdujących się w zasobach Spółdzielni**

- wyboru dokonano w trybie konkursu ofert,

- ogłoszenie konkursu ukazało się w dodatku do „Gazety Wyborczej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej,
- otwarcie ofert nastąpiło przez Komisję w dniu 21.10.2024 roku, złożono 2 oferty, wybranego oferenta zaproszono do negocjacji, które odbyły się w dniu 24.10.2024 roku
- wybrano wykonawcę, którego cena jednostkowa stanowiąca wynagrodzenie wynosiło 63 zł netto,
- wynik postępowania konkursowego został zatwierdzony przez Zarząd w dniu 30.10.2024 roku,

Wszystkie postępowania przeprowadzono zgodnie z procedurami określonymi w regulaminie, z wyłączeniem postępowania na realizację zadania obejmującego uruchomienie oraz zarządzanie strefą parkingową na osiedlu Kercelak, jednak odstępstwo od wymaganej procedury określonej w regulaminie zostało zaakceptowane przez Radę Nadzorczą (organ ustanawiający regulamin), która nie przekroczyła swoich uprawnień wyrażając zgodę.

Wybrano najkorzystniejsze oferty, stosując kryteria zawarte w specyfikacjach istotnych warunków zamówień (SIWZ). Czynności wykonywane w ramach prowadzonych postępowań są udokumentowane. Zgromadzona dokumentacja z postępowań przetargowych odwzorowuje przebieg postępowań, jest właściwie archiwizowana i przechowywana.

Z wybranymi wykonawcami zostały zawarte umowy realizacyjne.

7.3.4. Poprawność zawartych umów wykonawczych w kontekście zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni

W odniesieniu do umów wykonawczych na roboty, których wykonawców wybrano na podstawie postępowań opisanych w punkcie 7.3.3., analizie poddano treść zawartych umów, uzgodnione terminy realizacji i formę zabezpieczenia interesów Spółdzielni.

Wszystkie umowy o wykonanie robót zawarte zostały w formie pisemnej i zostały podpisane przez uprawnione osoby. W umowach zostały określone między innymi: data zawarcia umowy, przedmiot umowy (zakres robót), termin rozpoczęcia i zakończenia robót, niezbędne zapisy realizacyjne, wysokość wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy, forma zabezpieczenia właściwego wykonania robót, zakres i okresy gwarancyjne, kary umowne i inne zapisy uznane przez strony za konieczne.

Zawarte umowy w sposób właściwy zabezpieczają interesy Spółdzielni i przed podpisaniem są opiniowane przez radcę prawnego.

7.3.5. Realizacja umów i dokumentacja wykonawcza

Sprawdzono sposób realizacji umów z wykonawcami robót remontowych w oparciu o wybrane losowo umowy o roboty remontowe wykazane w sprawozdaniach z realizacji robót remontowych w latach 2022 – 2024.

Roboty stanowiące przedmiot zawartych umów zostały wykonane zgodnie z zakresem ustalonym w tych umowach. W przypadku konieczności rozszerzenia przedmiotu umów o roboty nieprzewidziane lub w przypadku konieczności przedłużenia terminów zakończenia robót z przyczyn obiektywnych strony podpisywały stosowne aneksy.

Odbiory częściowe i końcowe robót dokonywane były protokolarnie.

Zapłata wynagrodzenia następowała po dokonanej odbiorze robót na podstawie faktur wystawionych przez wykonawcę. Faktury przed zapłatą zostały sprawdzone pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym i zatwierdzone do wypłaty przez upoważnionych pracowników.

Dokumentację wykonawczą stanowią: umowy o wykonanie robót, aneksy do umów, protokoły wprowadzenia na budowę, protokoły konieczności rozszerzenia zakresu robót, protokoły odbioru robót (częściowe i końcowe), faktury za wykonane roboty, a także inne dokumenty związane z realizacją umów.

7.3.6. Efektywność wykonawstwa realizowanego przez własne służby

Spółdzielnia zatrudniała tylko dwóch konserwatorów i nie posiadała własnych grup remontowo – budowlanych. Wszystkie prace remontowe i większość prac konserwacyjnych w badanym okresie zlecane były firmom zewnętrznym.

Spółdzielnia nie posiada sformalizowanego systemu oceny efektywności własnego wykonawstwa, opartego na kluczowych wskaźnikach efektywności (KPI), takich jak: MTBF, MTTR, MTTF, OEE i innych. Służby wykonawcze pracują zadaniowo, wszystkie prace są dokumentowane w „kartach pracy”, a oceny wykonania poszczególnych zadań dokonuje bezpośredni przełożony, uwzględniając czas realizacji zadania, jakość wykonanej pracy oraz sprawność działania.

Biorąc pod uwagę specyfikę oraz zakres działalności, przyjęte rozwiązanie daje wystarczające podstawy do oceny wydajności i efektywności pracy konserwatorów.

7.3.7. Nadzór nad realizacją robót

Nadzór nad wykonawstwem robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości sprawowany był przez etatowych pracowników Spółdzielni, którzy posiadali odpowiednie uprawnienia budowlane.

8. GOSPODARKA FINANSOWA

8.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej

W okresie objętym badaniem lustracyjnym ogólne zasady prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni określały przepisy Działu VII ustawy - Prawo spółdzielcze oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast ogólne zasady prowadzenia rachunkowości w spółdzielczości mieszkaniowej zostały określone w przepisach ustawy o rachunkowości.

Podstawowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni zostały także zawarte w §§ 55 – 60 aktualnie obowiązującego Statutu lustrowanej jednostki.

8.2. Fundusze Spółdzielni

Na podstawie § 57 ust. 1 pkt 1 -6 Statutu Spółdzielnia utworzyła fundusze:

- 1) fundusz udziałowy (§ 57 ust. 1 pkt 1 Statutu),
- 2) fundusz wkładów mieszkaniowych (§ 57 ust. 1 pkt 3 Statutu),
- 3) fundusz wkładów budowlanych (§ 57 ust. 1 pkt 4 Statutu),
- 4) fundusz zasobowy (§ 57 ust. 1 pkt 2 Statutu),
- 5) fundusz remontowy (§ 57 ust. 1 pkt 5 Statutu),
- 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych (§ 57 ust. 1 pkt 6 Statutu).

Zgodnie z § 57 ust. 4 Statutu Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwał walnego zgromadzenia oraz odrębnych przepisów. Na podstawie tego przepisu uchwałą nr 7/2023 Walnego Zgromadzenia z dnia 15.06.2023 roku Spółdzielnia utworzyła fundusz celowy wsparcia nieruchomości, na którym gromadzone są środki finansowe przeznaczone na wsparcie finansowe nieruchomości, nie posiadających możliwości sfinansowania w całości remontów z funduszu remontowego tworzonego na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zapisy statutowe w zakresie tworzenia funduszy nie są sprzeczne z przepisami ustawowymi.

Zgodnie z § 57 ust. 5 Statutu szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem „Regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych”, który zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy

o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych uchwała Pracodawca, w trybie określonym w tym przepisie.

Spółdzielnia posiada środki finansowe na funduszu udziałowym, zgromadzone do dnia 09 września 2017 roku, tj. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Od dnia wejścia w życie wskazanej wyżej ustawy w Spółdzielni nie stosuje się przepisów ustawy – Prawo spółdzielcze odnośnie udziałów i wpisowego.

Fundusze wymienione w pkt 1) – 3) tworzą fundusz podstawowy⁵¹, który wykazany został po stronie pasywów w części A.I bilansu jako fundusz tworzący fundusz własny Spółdzielni.

Zgodnie ze wskazaną uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych są częścią funduszu własnego, których wartość ustalona na każdy dzień bilansowy, prezentowana w pasywach bilansu, powinna odpowiadać prezentowanej w aktywach bilansu wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych. W latach 2022 – 2024 zachowane były właściwe relacje pomiędzy wartością netto środków trwałych oraz wielkością funduszu mieszkaniowego i funduszu budowlanego, finansujących te środki.

Fundusz zasobowy jest w rozumieniu przepisów o rachunkowości funduszem zapasowym, który wykazany został po stronie pasywów w części A.II bilansu jako fundusz tworzący fundusz własny Spółdzielni.

W sprawozdaniach finansowych złożonych do Krajowego Rejestru Sądowego fundusze tworzące fundusz podstawowy, prezentowane są zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości, zawartym w uchwale nr 7/2015 tego Komitetu z dnia 20.10.2015 roku.

W okresie objętym badaniem Spółdzielnia nie tworzyła funduszu z aktualizacji wyceny, o którym mowa w art. 31 ust. 4 ustawy o rachunkowości, wykazywanego po stronie pasywów w części A.III bilansu.

⁵¹ Uchwała nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 roku zawierająca stanowisko w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz. U. MF z dnia 01.12.2015 r. poz. 81).

Na koniec lat 2022, 2023 i 2024 fundusz własny Spółdzielni dodatkowo zwiększały niepodzielone nadwyżki bilansowe wypracowane za te lata, wykazane po stronie pasywów w części A.VI bilansu.

Ponadto na dzień 31.12.2022 r. fundusz własny dodatkowo tworzyła niepodzielona nadwyżka bilansowa za 2021 rok, wykazana po stronie pasywów w części A.V bilansu.

Fundusz remontowy, zakładowy fundusz świadczeń socjalnych oraz fundusz wsparcia nieruchomości są funduszami specjalnymi. Fundusze specjalne z uwagi na swój charakter wykazane zostały po stronie pasywów w punkcie B.III.4 bilansu jako zobowiązania krótkoterminowe.

Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzony jest na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 57 ust. 1 pkt 5 Statutu Spółdzielni.

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest na podstawie art. 3 ustawy z dnia 04 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych⁵² oraz na podstawie § 57 ust. 1 pkt 6 Statutu Spółdzielni.

Fundusz wsparcia nieruchomości tworzony jest na podstawie art. 78 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze oraz na podstawie uchwały nr 7/2023 Walnego Zgromadzenia z dnia 15.06.2023 roku.

8.3. Planowanie działalności gospodarczej

W świetle uregulowań zawartych w Statucie podstawą prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej są roczne plany gospodarczo – finansowe, sporządzane zgodnie z zasadami rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.

Plany sporządzone zostały na lata obrachunkowe, pokrywające się z latami kalendarzowymi.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia sporządzała plany działalności gospodarczej na poszczególne lata kalendarzowe w układzie rzeczowym i finansowym. Jako wartości bazowe przy ustalaniu planów na poszczególne lata przyjmowano wykonanie przychodów i kosztów za rok poprzedni, z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen i opłat w planowanym roku.

⁵² Ustawa z dnia 04 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 998).

Zgodnie z § 37 pkt 1 Statutu uchwalanie planów gospodarczo – finansowych należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

Plany gospodarcze na lata objęte badaniem lustracyjnym zostały sporządzone zgodnie z zasadami obowiązujących w spółdzielczości mieszkaniowej i zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą następującymi uchwałami:

- na 2022 rok, uchwałą nr 26/2021 Rady Nadzorczej z dnia 06.12.2021 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałami nr 10/22 oraz 11/22 z dnia 06.06.2022 roku,
- na 2023 rok, uchwałą nr 23/2022 Rady Nadzorczej z dnia 12.12.2022 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 15/2023 z dnia 16.10.2023 roku,
- na 2024 rok, uchwałą nr 24/2023 Rady Nadzorczej z dnia 14.12.2023 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 18/2024 z dnia 18.11.2024 roku.

Sporządzone na lata objęte badaniem lustracyjnym roczne plany gospodarcze obejmowały plan kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w podziale na nieruchomości oraz plan kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

System planowania gospodarczego i zatwierdzania planów gospodarczo – finansowych nie budzi zastrzeżeń.

8.4. Zarządzanie finansami

8.4.1. Gospodarka kasowa

W okresie objętym lustracją wszystkie przepływy finansowe realizowane były w formie bezgotówkowej. Spółdzielnia nie prowadzi kasy.

W bankach złożone zostały karty wzorów podpisów osób uprawnionych do dysponowania środkami pieniężnymi gromadzonymi na rachunkach bankowych.

Do dysponowania środkami na rachunkach bankowych uprawnieni byli wszyscy członkowie Zarządu, w okresie pełnienia przez nich funkcji. Przelewy bankowe przygotowywane były przez pracowników, zgodnie z ustalonym podziałem czynności. Płatności realizowane z rachunków bankowych wymagały akceptacji dwóch osób z karty wzorów podpisów.

Płatności realizowane były na podstawie sprawdzonych pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym dokumentów źródłowych oraz zatwierdzonych przez uprawnione osoby.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiadała zgromadzone środki pieniężne w kwocie 27 299 495,85 zł, z tego:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych wynosiły 2 982 495,85 zł,
- inne środki pieniężne (lokaty bankowe) wynosiły 24 317 000,00 zł.

Na dzień 31.12.2024 r. lustrwana jednostka posiadała następujące rachunki bankowe:

Nazwa banku	Numer rachunku	Uwagi
PKO BP S.A.	62 1020 1156 0000 7102 0006 7918	
PKO BP S.A.	09 1020 1156 0000 7202 0011 3928	
PKO BP S.A.	21 1020 1156 0000 7502 0011 3274	
PKO BP S.A.	66 1020 1156 0000 7602 0013 1912	
PKO BP S.A.	93 1020 1185 0000 4602 0074 9085	
PKO BP S.A.	88 1020 1185 0000 4902 0191 8945	
PKO BP S.A. VAT	64 1020 1185 0000 4402 0269 9890	
PKO BP S.A.	62 1020 1185 0000 4802 0299 4028	
Bank Ochrony Środowiska	89 1540 1157 2001 6614 0908 0001	
Bank Ochrony Środowiska (VAT)	11 1540 0004 2999 6614 0908 0002	
Bank Ochrony Środowiska (VAT)	11 1540 0004 2999 6614 0908 0004	

Jednostka nie posiada rachunków bankowych prowadzonych w walutach obcych.

Spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z art. 5 ust. 3 ustawy o zasadach ewidencji i identyfikacji płatników i podatników⁵³ w zakresie zgłaszania rachunków bankowych do właściwego urzędu skarbowego.

⁵³ Ustawa z dnia 13 października 1995 roku o zasadach ewidencji i identyfikacji płatników i podatników (Dz. U. z 2022 roku, poz. 2500).

Salda końcowe rachunków bankowych wykazywanych w księgach rachunkowych na początek każdego roku obrotowego i salda na koniec roku poprzedzającego są zgodne. Salda te są także zgodne z odpowiednimi dokumentami źródłowymi (wyciągami bankowymi).

8.4.2. Terminowość regulowania należności

Na koniec lat objętych badaniem lustracyjnym stan należności długoterminowych wynosił:

złotych

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Σ	Razem należności długoterminowe	43 249,48	13 102,58	15 762,83

Nie występowały zagrożenia zapłaty należności w terminach wymagalności.

Zmiany w stanie należności krótkoterminowych przedstawia poniższe zestawienie:

złotych

Lp.	Należności Spółdzielni	2022	2023	2024
1.	Należności o okresie wymagalności do 12 m-cy	1 533 364,87	1 842 952,35	1 739 651,46
2.	Należności o okresie wymagalności powyżej 12 m-cy	0,00	0,00	0,00
3.	Należności dochodzonej na drodze sądowej	121 129,85	66 878,50	61 169,13
Σ	Razem należności	1 654 494,72	1 909 830,85	1 800 820,59

Należności wykazano w kwocie wymaganej zapłaty.

Główne pozycje należności o okresie wymagalności do 12 miesięcy stanowiły należności wynikające z bieżących rozliczeń, w tym należności wynikające z rozrachunków z członkami, należności z tytułu dostaw robót i usług i inne.

Na drodze sądowej dochodzone są głównie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokali.

Należności zagraniczne nie wystąpiły.

Należności krótkoterminowe na dzień 31.12.2024 roku stanowiły 6,1% aktywów obrotowych (spadek w stosunku do stanu na koniec 2020 roku o 5,1 punktu procentowego) oraz 0,7% aktywów ogółem (spadek w stosunku do stanu na koniec 2020 roku o 0,4 punktu procentowego).

Występujące należności nie miały wpływu na realizację bieżących płatności przez Spółdzielnię.

Szczegółową analizę należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali przedstawiono w punkcie 6.4.

Na dzień 31.12.2024 r. w Spółdzielni nie wystąpiły należności przeterminowane oraz należności przedawnione (art. 118 Kodeksu cywilnego⁵⁴).

W stosunku do dłużników zalegających w zapłacie wymagalnych należności jednostka naliczała i egzekwowała odsetki za opóźnienie z tytułu nieterminowego regulowania należności. Naliczone odsetki stanowiły przychody finansowe jednostki, a zestawienie naliczonych i wyegzekwowanych odsetek za zwłokę w regulowaniu należności przez dłużników przedstawia **Tabela nr 13**.

Łącznie wg danych zawartych w sprawozdaniach finansowych, w ciągu wszystkich lat objętych lustracją Spółdzielnia uzyskała przychody finansowe z tytułu naliczonych odsetek za opóźnienie w regulowaniu należności w wysokości 326 612,02 zł. Przychody uzyskane w poszczególnych latach badanego okresu przedstawia poniższe zestawienie:

złotych			
Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Przychody finansowe z tytułu odsetek za zwłokę	103 433,69	118 363,95	104 814,38

8.4.3. Terminowość regulowania zobowiązań przez Spółdzielnię

Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych przedstawia poniższe zestawienie:

złotych				
Lp.	Zobowiązania długoterminowe	2022	2023	2024
1.	Kredyty i pożyczki	7 106 586,85	5 658 659,70	4 517 629,65
2.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	19 103 769,93	20 291 209,14	18 790 891,03
Σ	Razem zobowiązania	26 210 356,78	25 949 868,84	23 308 520,68

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek stanowią kredyty i pożyczki zaciągnięte na remonty balkonów, dachów i elewacji, na wymianę wind i wymianę instalacji wodnej.

⁵⁴ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 – z późn. zm.).

Główną pozycję pozostałych zobowiązań długoterminowych wykazanych na koniec lat 2022, 2023 i 2024 stanowiły zobowiązania wobec m. st. Warszawy z tytułu przekształcenia gruntu w odrębną własność (wartość wynikająca z zaświadczeń do wniesienia na poczet opłaty przekształceniowej dla lokali użytkowych).

Zobowiązania wymagalne w badanym okresie spłacane były terminowo.

Na pozostałe zobowiązania długoterminowe występujące na koniec lat objętych lustracją składały się ponadto kaucje gwarancyjne zatrzymane przez Spółdzielnię na poczet pokrycia ewentualnych kosztów usuwania usterek po przeprowadzonych robotach remontowych oraz kaucje wpłacone przez najemców lokali użytkowych, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieokreślony.

Zobowiązania wymagalne spłacane były terminowo.

Według bilansu zobowiązania publicznoprawne na dzień 31.12.2024 roku stanowiły łącznie kwotę 546 121,02 zł z następujących tytułów:

złotych		
Lp.	Rodzaj zobowiązania	Kwota
1.	Podatek od towarów i usług (VAT)	130 423,00
2.	Podatek dochodowy od osób prawnych (CIT)	16 658,00
3.	Podatek dochodowy od osób fizycznych (PIT)	43 049,00
4.	Składki ZUS	134 391,66
7.	PFRON	8 934,00
8.	Pozostałe zobowiązania publicznoprawne	212 665,36
Σ	RAZEM	546 121,02

Powyższe zobowiązania wynikają z zapisów w księgach rachunkowych oraz są zgodne z deklaracjami i zeznaniami podatkowymi złożonymi do urzędu skarbowego, deklaracjami rozliczeniowymi przekazanymi do ZUS oraz pozostałymi dokumentami stanowiącymi podstawę rozliczeń danin publicznych.

W okresie objętym lustracją zobowiązania z tytułu podatków, składek na ubezpieczenia społeczne oraz z innych tytułów publicznoprawnych regulowane były przez Spółdzielnię terminowo.

8.4.3.1. Rozliczanie i płatności podatku od towarów i usług (VAT)

Podatek od towarów i usług (VAT) rozliczany jest przez Biuro Zarządu w skali całej Spółdzielni.

Miesięczne deklaracje podatku od towarów i usług składane były terminowo. Wraz z deklaracjami podatku od towarów i usług przekazywano do organu podatkowego wymagane przepisami ustawy pliki JPK_V7M.

Wpłaty podatku VAT za poszczególne okresy rozliczeniowe dokonywane były, w wysokościach wynikających ze składanych deklaracji rozliczeniowych, z zachowaniem ustawowych terminów płatności.

Według deklaracji rozliczeniowej VAT-7M za grudzień 2024 roku rozliczenie z tytułu podatku od towarów i usług wykazuje na koniec roku nadwyżkę podatku należnego nad podatkiem naliczonym w kwocie 130 423,00 zł, z wymagalnym terminem zapłaty do dnia 25.01.2025 roku. Zobowiązanie zostało uregulowane w wymagalnym terminie.

Kopia deklaracja podatku od towarów i usług za m-c grudzień 2024 r. stanowi **Załącznik n 11** do protokołu.

8.4.3.2. Rozliczanie i płatności podatku dochodowego od osób prawnych (CIT)

Podatek dochodowy od osób prawnych (CIT) rozliczany jest przez Biuro Zarządu w skali całej Spółdzielni.

Spółdzielnia korzystała w latach objętych lustracją ze zwolnienia z opodatkowania dochodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

Wynik finansowy brutto wykazywany w rachunku zysków i strat skorygowany został o wynik finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co jest zgodne ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości zawartym w uchwale nr 7/2015 z dnia 20.10.2015 r. (Dz. U. MF z dnia 01.12.2015 r. poz. 81).

Spółdzielnia wpłaciła w ciągu roku do właściwego urzędu skarbowego zaliczki na podatek dochodowy w kwocie 480 192,00 zł. Należne miesięczne zaliczki na podatek dochodowy wpłacone zostały do urzędu skarbowego przy zachowaniu terminów określonych ustawowo.

Rozliczenie za 2024 rok podatku dochodowego z uwzględnieniem wpłaconych zaliczek do urzędu skarbowego wykazuje nadpłatę w kwocie 23 358,00 zł, która została wykazana w złożonym zeznaniu podatkowym CIT-8.

Kopia zeznania CIT-8 o wysokości dochodu osiągniętego w 2024 roku stanowi **Załącznik nr 12** do protokołu.

Z tytułu osiągniętych dochodów z pozostałej działalności gospodarczej w latach objętych badaniem lustracyjnym Spółdzielnia rozliczyła podatek dochodowy następująco:

złotych				
Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024
1.	Wynik finansowy brutto wg rachunku zysków i strat	6 020 758,75	2 689 043,19	3 046 246,36
2.	Podstawa opodatkowania wykazana w zeznaniu CIT-8	2 527 326,32	2 225 403,03	2 404 389,62
3.	Należny podatek dochodowy wg rachunku zysków i strat (po uwzględnieniu podatku odroczonego)	492 672,00	443 236,00	445 094,00

Przy ustalaniu podstawy opodatkowania stosowano się do przepisu art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, dokonując rozliczenia kosztów niemożliwych do przypisania do konkretnego źródła przychodów, proporcjonalnie do uzyskanych przychodów z działalności opodatkowanej i nie podlegającej opodatkowaniu. Należny podatek dochodowy obliczono ustalając wyniki finansowe brutto do opodatkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi.

Podstawę opodatkowania w każdym roku podatkowym Spółdzielnia obliczyła jako suma wyniku finansowego brutto z działalności nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi i nieuzasadnionych kosztów uzyskania przychodów, poniesionych w roku podatkowym (NKUP).

Spółdzielnia obliczyła należy podatek CIT od zadeklarowanej podstawy opodatkowania według stawki 19%.

Prawidłowość dokonanych rozliczeń podatkowych została potwierdzona przez biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe za wskazane lata.

Lustrowana jednostka złożyła do właściwego urzędu skarbowego zeznania CIT-8 o wysokości osiągniętego dochodu w latach objętych badaniem w następujących datach:

Nazwa urzędu skarbowego	2022	2023	2024
II Mazowiecki Urząd Skarbowy w Warszawie, 00-193 Warszawa, ul. Stawki 20	26.06.2023 r.	26.03.2024 r.	26.03.2025 r.

Zeznania CIT-8 za lata 2022, 2023 i 2024 zostały złożone w terminie ustawowym (do końca trzeciego miesiąca następnego roku po roku podatkowym), ponieważ w 2023 roku termin złożenia zeznania CIT-8 został przedłużony do dnia 30 czerwca.

8.4.3.3. Rozliczanie i płatności zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych (PIT)

Miesięczne zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych (PIT) od wypłacanych wynagrodzeń pracowniczych i innych wynagrodzeń wypłaconych z tytułu wykonywania pracy, wpłacane były do urzędu skarbowego w terminach ustalonych ustawowo (do 20 dnia miesiąca następnego po miesiącu podlegającemu rozliczeniu).

Stan rozliczeń z tytułu pobieranych zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych wykazuje na dzień 31.12.2024 r. zobowiązanie wobec urzędu skarbowego w kwocie 43 049,00 zł z tytułu wynagrodzeń wypłaconych w miesiącu grudniu 2024 roku, z wymagalnym terminem płatności do dnia 20.01.2025 roku. Zobowiązanie zostało uregulowane terminowo.

Informacje PIT-11 o dochodach oraz pobranych zaliczkach na podatek dochodowy za badane lata zostały przekazane pracownikom i do urzędu skarbowego w terminach przewidzianych w ustawie.

Lustrowana jednostka złożyła do właściwego urzędu skarbowego deklaracje roczne PIT-4R o pobranych zaliczkach na podatek dochodowy od osób fizycznych w latach objętych lustracją w następujących datach:

Nazwa urzędu skarbowego	2022	2023	2024
II Mazowiecki Urząd Skarbowy w Warszawie, 00-193 Warszawa, ul. Stawki 20	23.01.2023 r.	15.01.2024 r.	17.01.2025 r.

Ustawowy termin składania deklaracji to 31 stycznia następnego roku po roku podatkowym.

Deklaracje PIT-4R za lata 2022 – 2024 złożone zostały terminowo.

8.4.3.4. Rozliczanie i płatności składek odprowadzanych do ZUS

W badanym okresie Spółdzielnia deklarowała i rozliczała w ZUS składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy (FP), Solidarnościowy Fundusz Wsparcia Osób Niepełnosprawnych (FS) i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych (FGŚP). Spółdzielnia nie deklarowała składek na Fundusz Emerytur Pomostowych.

Stopy procentowe składki na ubezpieczenie wypadkowe za lata składkowe obejmujące okres objęty lustracją, ustalał ZUS na podstawie danych przekazywanych do ZUS przez płatników na formularzu ZUS-IWA.

Składki były deklarowane i rozliczane na podstawie miesięcznych deklaracji rozliczeniowych ZUS-DRA. Deklaracje składane były terminowo (do 15 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni). Składki należne ZUS opłacane były terminowo.

Stan rozliczeń na dzień 31.12.2024 r. wykazuje zobowiązanie wobec ZUS w kwocie 134 391,66 zł, które obejmowało bieżącą płatność wymagalną w terminie do dnia 15.01.2025 roku. Zobowiązanie zostało uregulowane.

8.4.3.5. Płatności podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów

Stan rozliczeń z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów nie wykazuje na dzień 31.12.2024 r. zobowiązań z tych tytułów.

8.4.3.6. Wpłaty na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych

Spółdzielnia posiada ustawowy obowiązek deklarowania, rozliczania i opłacania składek na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, wynikający z art. 21 ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych⁵⁵.

Stan rozliczeń z tytułu obowiązkowych wpłat na PFRON wykazuje na dzień 31.12.2024 r. zobowiązanie w kwocie 8 944,00 zł, wynikające z bieżących rozliczeń. Zobowiązanie zostało uregulowane.

⁵⁵ Ustawa z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2023 roku, poz. 100, z późn. zm.).

8.4.3.7. Pozostałe zobowiązania publicznoprawne

Stan rozliczeń z tytułu obowiązków wnoszenia pozostałych danin publicznych wykazuje na dzień 31.12.2024 r. zobowiązanie w kwocie 212 665,36 zł, które jest wynikiem bieżących rozliczeń z tytułu opłaty przekształceniowej od lokali użytkowych (płatne w ciągu 12 m-cy).

8.4.3.8. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyluczając zobowiązania publicznoprawne, na dzień 31.12.2024 roku wystąpiły inne zobowiązania krótkoterminowe w łącznej kwocie 9 644 903,09 zł, na które składają się następujące tytuły:

złotych		
Lp.	Rodzaj zobowiązania	Kwota
1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług do 12 m-cy	7 791 351,16
2.	Kredyty i pożyczki	683 383,24
3.	Inne zobowiązania	1 170 168,69
Σ	Razem	9 644 903,09

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług stanowią nieopłacone faktury o niewymagalnych na koniec roku terminach płatności oraz zobowiązania wynikające z rozliczeń z członkami.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia nie posiadała zobowiązań przeterminowanych oraz zobowiązań przedawnionych.

W księgach rachunkowych nie występują zobowiązania dochodzone od Spółdzielni na drodze sądowej.

Łącznie wg danych zawartych w sprawozdaniach finansowych w ciągu lat objętych lustracją Spółdzielnia zapłaciła odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu płatności w kwocie 898,53 zł.

Koszty finansowe poniesione w poszczególnych latach badanego okresu przedstawia poniższe zestawienie:

złotych			
Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Koszty finansowe z tytułu odsetek za zwłokę	14,78	19,50	864,25

Uwzględniając skalę obrotów finansowych poniesione koszty nie miały istotnego wpływu na działalność Spółdzielni.

8.5. Rachunkowość

8.5.1. Organizacja rachunkowości

Zgodnie z art. 4 ust. 5 ustawy o rachunkowości odpowiedzialność za wykonywanie obowiązków w zakresie rachunkowości, w tym z tytułu nadzoru, ponosił w badanym okresie Zarząd.

System rachunkowości tworzą w Spółdzielni następujące elementy:

- regulacje określające zakres i zasady prowadzenia działalności gospodarczej przez Spółdzielnię, w tym zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni, wymienione w **Załączniku nr 4** do protokołu,
- regulacje określające działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi („Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali” i inne szczegółowe regulaminy w zakresie rozliczania opłat za używanie lokali, wymienione w **Załączniku nr 4** do protokołu),
- inne regulacje w zakresie rozliczeń finansowych, wymienione w **Załączniku nr 4** do protokołu,
- struktura organizacyjna Spółdzielni, w zakresie określającym organizację służb finansowych i księgowych,
- przyjęte zasady (polityka) rachunkowości,
- prowadzenie, na podstawie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych ujmujących zapisy zdarzeń w porządku chronologicznym i systematycznym,
- okresowe ustalanie i sprawdzanie drogą inwentaryzacji rzeczywistego stanu aktywów i pasywów,
- dokonywanie wyceny aktywów i pasywów oraz ustalanie wyniku finansowego,
- sporządzanie sprawozdań finansowych,
- gromadzenie i przechowywanie dowodów księgowych oraz pozostałej dokumentacji przewidzianej ustawą o rachunkowości,
- badanie sprawozdań finansowych i składanie ich do właściwego rejestru sądowego.

Funkcjonujący system rachunkowości zawiera wszystkie elementy, które zostały określone w art. 4 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

Jednostka posiada ustanowione zasady (politykę) rachunkowości.

Przyjęte zasady (polityka) obowiązujące w okresie objętym badaniem lustracyjnym zapewniały możliwość rzetelnego i jasnego przedstawiania sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyników finansowych, tym samym dokument spełniał wymagania określone w art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości określają w szczególności:

- ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- miejsce prowadzenia ksiąg rachunkowych (siedziba Zarządu),
- rok obrachunkowy, którym jest rok kalendarzowy,
- programy informatyczne użytkowane do celów rachunkowości,
- zbiory danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych,
- zasady wyceny aktywów i pasywów,
- metody i terminy inwentaryzowania składników majątkowych,
- zasady amortyzacji środków trwałych,
- zasady ustalania wyniku finansowego i jego podziału,
- zasady i okresy przechowywania zbiorów dokumentów finansowych,
- zasady udostępniania danych i dokumentów finansowych.

Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej przez jednostkę działalności. Zachowana była ciągłość stosowanych zasad rachunkowości.

Spółdzielnia posiada ustanowiony plan kont, który jest załącznikiem do „Zasad (polityki) rachunkowości” i stanowi ich integralną część.

Plan kont opisuje przyjęte zasady klasyfikacji zdarzeń gospodarczych oraz powiązania kont ksiąg pomocniczych z kontami księgi głównej i spełnia wymogi ustawy o rachunkowości.

Odpowiedzialność za prowadzenie ksiąg rachunkowych ponosił w badanym okresie pracownik zatrudniony na stanowisku głównego księgowego.

W badanym okresie księgi rachunkowe prowadzone były w siedzibie Spółdzielni. Księgi rachunkowe prowadzili pracownicy Spółdzielni.

W badanym okresie księgi rachunkowe prowadzone były przy użyciu technik elektronicznego gromadzenia i przetwarzania danych. Do prowadzenia ksiąg rachunkowych wykorzystywany jest moduł finansowo – księgowy w zintegrowanym systemie informatycznym ZSI PROBIT, którego autorem i dostawcą jest firma *PROBIT Sp. z o.o.* z siedzibą we Wrocławiu (adres: Wrocław, ul. Ostrowskiego 7)⁵⁶ oraz *S-BIT* w części dotyczącej wkładów.

Do współpracy z modułem finansowo – księgowym wykorzystywane jest również program „Płatnik” dostarczany nieodpłatnie przez ZUS.

Spółdzielnia posiada instrukcję obsługi modułu systemu, zawierającą opis i przeznaczenie oraz sposób jego działania, a także wymaganą licencję i potwierdzenie zgodności z wymaganiami ustawowymi.

Użytkowane oprogramowanie spełnia wymagania określone w ustawie o rachunkowości i zapewnia wymagane zasoby informacyjne rachunkowości. System zapewnia prawidłowe rejestrowanie operacji gospodarczych oraz zapewnia powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość.

Ewidencje analityczne do kont: „fundusz udziałowy”, „fundusz wkładów mieszkaniowych” i „fundusz wkładów budowlanych” prowadzone są w ramach użytkowanego systemu informatycznego.

W systemie informatycznym prowadzona jest ewidencja środków trwałych, która zintegrowana jest z księgą główną i prowadzona jest z podziałem na grupy środków trwałych zgodnie z „Klasyfikacją środków trwałych” (KŚT).

8.5.2. Prowadzenie ksiąg rachunkowych

Odpowiedzialność za prowadzenie ksiąg rachunkowych zostało powierzone głównemu księgowemu.

Na dzień 31.12.2024 r. główny księgowy był członkiem Zarządu Spółdzielni.

W badanym okresie księgi rachunkowe prowadzone były w języku polskim i w walucie polskiej.

⁵⁶ System użytkowany od 2024 roku. Do końca 2023 roku użytkowany był system API-LINK , S-BIT w części dotyczącej wkładów.

Księgi rachunkowe otwierane były na początek każdego roku obrotowego i zamykane były na dzień kończący rok obrotowy w terminie ustawowym.

Księgi są kompletne, a dowody księgowe odpowiadają wymogom art. 21 ustawy o rachunkowości, zawierają wskazanie okresu, którego dotyczyły, podpisy upoważnionych osób, stwierdzające ich zakwalifikowanie do ujęcia w księgach oraz potwierdzenie przeprowadzenia kontroli merytorycznej, formalnej i rachunkowej. Dokumenty zostały zatwierdzone przez osoby uprawnione. Operacje gospodarcze zostały ujęte w księgach chronologicznie i systematycznie, na podstawie sprawdzonych i zadekretowanych dowodów. Każdy dokument stanowiący dowód operacji finansowej otrzymywał odrębny numer odpowiadający numerowi z dziennika księgi głównej. Zapisy operacji gospodarczych w księdze głównej były dokonywane w badanym okresie w sposób zgodny z art. 14 ustawy o rachunkowości. Na koniec każdego miesiąca, zgodnie z art. 13 ustawy o rachunkowości, w badanej jednostce tworzony był dziennik operacji oraz zestawienie obrotów i sald. Zgodność sumy dziennika z zestawieniami obrotów i sald zapewniona była systemowo.

W ramach kont głównych prowadzone były księgi pomocnicze i konta analityczne, zapewniające grupowanie kosztów i przychodów w sposób potrzebny do ich prawidłowego rozliczenia.

8.5.3. Ustalanie i sprawdzanie drogą inwentaryzacji stanu aktywów i pasywów oraz ich wycena

Stosownie do postanowień zawartych w rozdziale 3 ustawy o rachunkowości lustrwana jednostka przeprowadzała inwentaryzacje w celu zweryfikowania stanu majątkowego i doprowadzenia do zgodności stanu księgowego ze stanem faktycznym. Obowiązki inwentaryzacyjne Spółdzielnia realizowała zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie o rachunkowości i w badanym okresie wypełniła obowiązki ustawowe w zakresie wymaganej częstotliwości inwentaryzacji (art. 26 ust. 1 i ust. 3).

W badanym okresie inwentaryzacje przeprowadzone zostały na podstawie niżej wymienionych zarządzeń wydanych przez Prezesa Zarządu:

- nr 1/2022 z dnia 26.10.2022 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji oraz zarządzenia nr 2/2022 z dnia 26.10.2022 r. w sprawie powołania zespołów spisowych; w załączniku do zarządzenia nr 2/2022 określono szczegółowy harmonogram przeprowadzenia inwentaryzacji,

- nr 1/2023 z dnia 04.10.2023 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji oraz zarządzenia nr 2/2023 z dnia 04.10.2023 r. w sprawie powołania zespołów spisowych; w załączniku do zarządzenia nr 2/2023 określono szczegółowy harmonogram przeprowadzenia inwentaryzacji,
- nr 1/2024 z dnia 18.09.2024 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji oraz zarządzenia nr 2/2024 z dnia 18.09.2024 r. w sprawie powołania zespołów spisowych; w załączniku do zarządzenia nr 2/2024 określono szczegółowy harmonogram przeprowadzenia inwentaryzacji.

Organizacja prac inwentaryzacyjnych była typowa dla realizacji zadań z tego obszaru.

Spółdzielnia przeprowadza inwentaryzacje następującymi sposobami:

- drogą spisu z natury,
- drogą potwierdzania sald,
- w formie weryfikacji danych zawartych w księgach rachunkowych.

Zgodnie z przyjętymi zasadami inwentaryzację składników majątkowych w Spółdzielni przeprowadza się w następujących terminach i z następującą częstotliwością:

- 1) na dzień bilansowy każdego roku sprawozdawczego:
 - a) aktywa pieniężne,
 - b) kredyty bankowe,
 - c) produkcję w toku,
 - d) składniki aktywów i pasywów, których stan ustala się w drodze weryfikacji,
- 2) w ostatnim kwartale roku sprawozdawczego, nie rzadziej niż co 4 lata:
 - a) maszyny i urządzenia, środki transportu i pozostałe środki trwałe – jeżeli składniki majątku znajdują się na terenie strzeżonym,
 - b) budynki, lokale, grunty – nie strzeżone składniki majątkowe, które nie ulegają zaborowi mienia,
- 3) w ostatnim kwartale roku sprawozdawczego, nie rzadziej niż co 2 lata:
 - a) zapasy materiałów, znajdujących się w strzeżonym magazynie i objętych ewidencją ilościowo-wartościową w punktach obrotu detalicznego,

Ustalona częstotliwość inwentaryzacji w odniesieniu do poszczególnych składników majątkowych odpowiada przepisom ustawy o rachunkowości.

W czasie inwentaryzacji przeprowadzonych w latach 2022 – 2024 nie stwierdzono różnic inwentaryzacyjnych.

Dokumentacja przeprowadzonych inwentaryzacji nie budzi zastrzeżeń.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywały zasady wyceny aktywów i pasywów określone w zasadach (polityce) rachunkowości, zgodnie z którymi:

- środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem,
- nieruchomości zaliczane do inwestycji wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (według cen nabycia lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości),
- wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (według cen nabycia lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości),
- udziały i akcje w innych podmiotach oraz inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia,
- zapasy materiałów wycenia się według cen nabycia,
- inwestycje krótkoterminowe wycenia się według wartości nabycia,
- należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności (po uwzględnieniu odpisów aktualizacyjnych ich wartość),
- zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty,
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej,

- rezerwy na straty i zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości,
- fundusze własne wycenia się w wartości nominalnej.

Ustalone zasady odpowiadają przepisom określonym w art. 28 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Wartość poszczególnych składników aktywów i pasywów, przychodów i związanych z nimi kosztów ustalane były oddzielnie. Nie stwierdzono przypadków kompensowania ze sobą wartości różnych co do rodzaju aktywów i pasywów oraz związanych z nimi przychodów i kosztów.

8.5.4. Rozliczenie kosztów ogólnych oraz ustalenie i rozliczenie wyników finansowych

Na koszty ogólne Spółdzielni składały się koszty administrowania i zarządzania zasobami Spółdzielni, które obejmowały między innymi:

- koszty osobowe i bezosobowe wynagrodzeń pracowników zatrudnionych w Biurze Zarządu wraz z narzutami od tych wynagrodzeń, odpisem od tych pracowników na ZFŚS i kosztami BHP,
- koszty samorządowe, w tym koszty organizacji walnych zgromadzeń,
- podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- koszty usług świadczonych przez firmy zewnętrzne (usługi informatyczne, usługi prawne, usługi BHP),
- koszty szkoleń pracowników,
- koszty amortyzacji użytkowanych środków trwałych (komputery, drukarki i inne) oraz wartości niematerialnych i prawnych (oprogramowanie),
- koszty materiałów biurowych i środków czystości,
- opłaty administracyjne (sądowe, skarbowe, notarialne),
- opłaty i prowizje bankowe,
- opłaty pocztowe i telekomunikacyjne,
- koszty utrzymania lokali własnych i pozostałego mienia Spółdzielni.

Roczne plany kosztów ogólnych Spółdzielni zawierały się w rocznych planach gospodarczo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Planowane koszty ogólne i ich wykonanie przedstawia poniższa tabela:

złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2022	2023	2024
1.	Koszty ogólne – plan	5 383 829,00	5 905 401,43	6 830 271,26
2.	Koszty ogólne – wykonanie	5 082 341,92	5 669 604,57	6 142 612,19
3.	% wykonania planu	94,4	96,0	89,9

Koszty ogólne, na koniec każdego roku obrachunkowego rozliczone zostały na gospodarke zasobami mieszkaniowymi i pozostałą działalność nie kwalifikowaną jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi – proporcjonalnie do uzyskanych przychodów z tych działalności, co odpowiada wymogom art. 15 ust. 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz przepisom obowiązującym w spółdzielczości mieszkaniowej.

Rozliczenie poniesionych kosztów ogólnych przedstawia poniższa tabela.

złotych

Wyszczególnienie		Rok		
		2022	2023	2024
Koszty ogólne – wykonanie razem		5 082 341,92	5 669 604,57	6 142 612,19
w tym	– gospodarka zasobami mieszkaniowymi	4 622 594,23	5 134 366,71	5 738 525,91
	– pozostała działalność gospodarcza	459 747,69	535 237,86	404 086,28

Koszty ogólne obciążające gospodarkę zasobami mieszkaniowymi zostały odniesione do poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej posiadanych lokali, co odpowiada przepisom obowiązującym w spółdzielczości mieszkaniowej.

Rachunek zysków i strat za lata obrachunkowe badanego okresu sporządzany był w wariantcie porównawczym.

Wyniki finansowe za poszczególne lata ujęte w księgach rachunkowych są kwotowo zgodne z wynikami prezentowanymi w rachunkach zysków i strat.

Wyniki finansowe osiągnięte w latach obrachunkowych 2022 – 2024 w tym wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej przedstawia **Tabela nr 6**, stanowiąca integralną część protokołu.

W rachunkach zysków i strat Spółdzielni, sporządzonych za poszczególne lata obrachunkowe wykazane zostały:

- wszystkie osiągnięte w okresie obrachunkowym przychody i poniesione koszty dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pozostałej działalności gospodarczej,
- nadwyżki i niedobory z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, podlegające wyłączeniu z wyniku finansowego roku obrotowego, które przechodzą na kolejne lata w celu rozliczenia poprzez opłaty z osobami uprawnionymi (użytkownikami lokali),
- nadwyżki bilansowe do podziału przez walne zgromadzenie (po pomniejszeniu o podatek dochodowy przypadający do zapłaty za rok obrotowy).

Wyniki finansowe wykazane w rachunkach zysków i strat skorygowane zostały o wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co jest zgodne ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości zawartym w przywołanej wcześniej uchwale nr 7/2015 z dnia 20.10.2015 roku.

Nadwyżki bilansowe netto prezentowane w rachunkach zysków i strat są równocześnie pozycjami prezentowanymi w pasywach bilansu jako element funduszu własnego.

W latach objętych badaniem lustracyjnym (2022 – 2024) uzyskano następujące wyniki finansowe netto z działalności gospodarczej nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

złotych			
Wyszczególnienie	2022	2023	2024
Wynik finansowy netto	5 528 086,75	2 245 807,19	2 601 152,36
*****	nadwyżka bilansowa	nadwyżka bilansowa	nadwyżka bilansowa

Zgodnie z art. 76 ustawy – Prawo spółdzielcze oraz Statutem uzyskane wyniki finansowe z pozostałej działalności gospodarczej podlegały rozliczeniu na podstawie uchwał walnych zgromadzeń.

Zgodnie z art. 48 ust.1 pkt 2b ustawy o rachunkowości w informacjach dodatkowych i objaśnieniach do sprawozdań finansowych zawarto propozycje rozliczenia uzyskanych wyników finansowych przez walne zgromadzenie.

W okresie objętym lustracją walne zgromadzenia dokonały podziału nadwyżek bilansowych:

- nadwyżka bilansowa netto za 2019 rok w wysokości 1 036 580,19 zł została podzielona uchwałą nr 10/2022 Walnego Zgromadzenia z dnia 21.06.2022 r. i została rozliczona w księgach rachunkowych w 2022 roku,
- nadwyżka bilansowa netto za 2020 rok w wysokości 1 231 111,88 zł została podzielona uchwałą nr 11/2022 Walnego Zgromadzenia z dnia 21.06.2022 r. i została rozliczona w księgach rachunkowych w 2022 roku,
- nadwyżka bilansowa netto za 2021 rok w wysokości 2 027 55,27 zł została podzielona uchwałą nr 8/2023 Walnego Zgromadzenia z dnia 15.06.2023 r. i została rozliczona w księgach rachunkowych w 2023 roku,
- nadwyżka bilansowa netto za 2022 rok w wysokości 5 528 086,75 zł została podzielona uchwałą nr 9/2023 Walnego Zgromadzenia z dnia 15.06.2023 r. i została rozliczona w księgach rachunkowych w 2023 roku.
- nadwyżka bilansowa netto za 2023 rok w wysokości 2 245 807,19 zł została podzielona uchwałą nr 7/2024 Walnego Zgromadzenia z dnia 18.06.2024 r. i została rozliczona w księgach rachunkowych w 2024 roku.

Sposób podziału nadwyżek bilansowych na poszczególne cele i nieruchomości określają wskazane wyżej uchwały. Wszystkie nadwyżki bilansowe zostały rozliczone zgodnie z dyspozycjami zawartymi w uchwałach walnych zgromadzeń.

W 2023 roku członek Spółdzielni złożył do sądu pozew przeciwko Spółdzielni o stwierdzenie nieważności albo uchylenie uchwały nr 9/2023 Walnego Zgromadzenia z dnia 15.06.2023 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok. Sąd w wyroku z dnia 1.08.2024 r. oddalił powództwo w zakresie roszczenia o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia nr 9/2023 w części dotyczącej przeznaczenia kwoty 2 239 368 zł na fundusz remontowy mienia Spółdzielni i Osiedla Kercelak (třret 3 uchwały). Jednocześnie Sąd uchylił uchwałę nr 9/2023 Walnego Zgromadzenia w części dotyczącej przeznaczenia kwoty 2 239 368 zł na fundusz remontowy mienia Spółdzielni i Osiedla Kercelak (třret 3 uchwały). Spółdzielnia od powyższego wyroku odwołała się do Sądu wyższej instancji.

Przytoczony wyżej wyrok nie ma wpływu na poprawność sporządzonego sprawozdania finansowego za lata 2022, 2023 jak i za 2024 rok ponieważ ewentualny niekorzystny wyrok będzie skutkował przemieszczeniem środków w obrębie tego samego funduszu (remontowego), na cel którego Walne Zgromadzenie przeznaczyło nadwyżkę bilansową z działalności gospodarczej nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Prezentowany w sprawozdaniu finansowym za 2022 rok w pasywach bilansu w pozycji B.III.4 stan funduszu remontowego nie ulegnie zmianie niezależnie od wyroku Sądu II instancji (ewentualnie nastąpi jedynie przesunięcie środków finansowych pomiędzy nieruchomościami wewnątrz funduszu).

Nadwyżka bilansowa netto wykazana w rachunku zysków i strat za 2024 rok w wysokości 2 601 152,36 zł została podzielona uchwałą nr 6/2025 Walnego Zgromadzenia z dnia 12.06.2025 r. i została rozliczona zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia w księgach rachunkowych w 2025 roku.

Nadwyżki bilansowe za lata 2019, 2020 i 2021 nie zostały podzielone w terminach ustawowych, ponieważ w latach 2020 i 2021 walne zgromadzenia nie zostały zwołane z powodu panującej pandemii wywołanej wirusem SARS-COV-2.

8.5.5. Sprawozdawczość finansowa

Sprawozdania finansowe w okresie objętym lustracją sporządzone zostały na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych (na dzień 31 grudnia każdego roku), co jest zgodne art. 45 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2021, 2022 i 2023 są kompletne, zostały sporządzone terminowo, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości. Sprawozdania te zawierają:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na ostatni dzień roku obrachunkowego,
- rachunek zysków i strat,
- zestawienie zmian w funduszu własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,

do których dołączono sprawozdania z działalności Spółdzielni za poszczególne lata kalendarzowe (obrachunkowe).

Sprawozdania finansowe za badane lata wykazują następujące wartości:

złotych				
Lp.	Opis	2022	2023	2024
1.	Suma bilansowa po stronie aktywów i pasywów w bilansie sporządzonym na dzień 31.12.	260 346 661,97	249 423 657,24	241 664 538,13
2.	Wynik finansowy gzm za okres od 01.01. do 31.12. wykazany w rachunku zysków i strat	-986 891,38	-416 724,95	-168 431,94
3.	Wynik finansowy netto z pozostałej działalności za okres od 01.01. do 31.12. wykazany w rachunku zysków i strat	5 528 086,75	2 245 807,19	2 601 152,36
4.	Zmiany w funduszu własnym	-8 769 168,37	-16 379 641,41	-7 743 153,75
5.	Zmiany w stanie środków pieniężnych	1 773 616,03	264 128,32	2 928 303,54

Zgodnie z art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe sporządzone za lata 2022, 2023 i 2024 zostały podpisane przez Zarząd Spółdzielni oraz przez osobę sporządzającą, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Sprawozdania zostały sporządzone terminowo.

Sprawozdania zostały poddane ocenie Rady Nadzorczej, która nie wniosła uwag do prawidłowości ich sporządzenia, uznając, że roczne sprawozdania finansowe za badane lata zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz, że rzetelnie i jasno przedstawiają sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata obrachunkowe objęte lustracją, zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości podlegały badaniu przez biegłego rewidenta.

Sprawozdania finansowe za lata 2022, 2023 i 2024 zostały zbadane przez biegłego rewidenta, którego wybór został dokonany uchwałami Rady Nadzorczej. Umowy o badanie sprawozdań finansowych zawarł Zarząd. Przepisy art. 66 ust. 5 ustawy o rachunkowości zostały zachowane.

Badanie sprawozdań finansowych za lata objęte lustracją przeprowadzili:

- firma *KPW Audytor Sp. z o.o.* z siedzibą w Łodzi (adres: 90-350 Łódź, ul. Tymienieckiego 25c/410), wpisana na listę firm audytorskich pod nr 3640, w imieniu

której sprawozdanie za 2022 rok zbadał kluczowy biegły rewident Grzegorz Magdziarz (nr w rejestrze PIBR 12248),

- firma *KPW Audytor Sp. z o.o.* z siedzibą w Łodzi (adres: 90-350 Łódź, ul. Tymienieckiego 25c/410), wpisana na listę firm audytorskich pod nr 3640, w imieniu której sprawozdanie za 2023 rok zbadał kluczowy biegły rewident Jadwiga Wirowska (nr w rejestrze PIBR 5434),
- firma *MW AUDYT Sp. z o.o.* z siedzibą w Chrzanowie (adres: 32-500 Chrzanów, ul. Kolonia Fabryczna 7c/14), wpisana na listę firm audytorskich pod nr 4349, w imieniu której sprawozdania za 2024 rok zbadał kluczowy biegły rewident Marzena Warchol (nr w rejestrze PIBR 13523),

Opinie wydane przez biegłych rewidentów o sprawozdaniach finansowych są bez zastrzeżeń.

Kopie sprawozdań biegłych rewidentów stanowią **Załączniki nr 8, 9 i 10** do protokołu.

Sprawozdanie finansowe za lata objęte badaniem lustracyjnym zostały zatwierdzone następującymi uchwałami walnych zgromadzeń:

- za 2022 rok, uchwałą nr 2/2023 z dnia 15 czerwca 2023 roku,
- za 2023 rok, uchwałą nr 3/2024 z dnia 18 czerwca 2024 roku,
- za 2024 rok, uchwałą nr 2/2025 z dnia 12 czerwca 2025 roku.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości sprawozdania finansowe podlegają zatwierdzeniu przez walne zgromadzenie w ciągu 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego.

Sprawozdania finansowe za lata objęte lustracją zostały zatwierdzone terminowo.

Ponadto w 2022 roku uchwałami walnego zgromadzenia zostały zatwierdzone niżej wymienione sprawozdania finansowe:

- sprawozdanie finansowe za 2019 rok, uchwałą nr 4/2022 z dnia 21 czerwca 2022 roku,
- sprawozdanie finansowe za 2020 rok, uchwałą nr 5/2022 z dnia 21 czerwca 2022 roku.
- sprawozdanie finansowe za 2021 rok, uchwałą nr 6/2022 z dnia 21 czerwca 2022 roku.

W latach 2020 – 2022 termin zatwierdzenia sprawozdań finansowych przez walne zgromadzenie został wydłużony z uwagi na występujące zagrożenie epidemiczne, wywołane wirusem SARS–COV–2.

Sprawozdania finansowe za lata objęte lustracją wraz uchwałami zatwierdzającymi te sprawozdania, uchwałami o podziale nadwyżek bilansowych i sprawozdaniami z działalności jednostki i oraz opiniami biegłych rewidentów, zostały zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym, w następujących datach:

Opis	2022	2023	2024
Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego	15.06.2023 r.	18.06.2024 r.	12.06.2025 r.
Data złożenia sprawozdania w sądzie rejestrowym	28.06.2023 r.	28.06.2024 r.	23.06.2025 r.

Sprawozdania finansowe za lata 2022 – 2024 złożono w sądzie rejestrowym terminowo (w ciągu 15 dni po upływie 6 miesięcy od dnia bilansowego).

Sprawozdania za lata 2019 – 2021 zostały złożone w KRS w pierwszej dacie bez zatwierdzenia. Wypełniając obowiązek wynikający z art. 69 ust. 2 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia złożyła do KRS niezatwierdzone sprawozdania finansowe w następujących datach:

Opis	2019	2020	2021
Data złożenia sprawozdania w sądzie rejestrowym sprawozdania zatwierdzonego	28.09.2020 r.	08.10.2021 r.	01.07.2022 r.

W latach 2020 – 2022 termin zatwierdzenia sprawozdań finansowych przez walne zgromadzenie został wydłużony z uwagi na występujące zagrożenie epidemiczne, wywołane wirusem SARS–COV–2. Sprawozdania finansowe za lata 2019 – 2021 złożono w sądzie rejestrowym terminowo (w terminie wydłużonym).

Zatwierdzone sprawozdania finansowe za wskazane lata (2019, 2020, 2021) złożono powtórnie do KRS w ciągu 15 dni po ich zatwierdzeniu (zgodnie z art. 69 ust. 2 ustawy o rachunkowości).

8.6. Ochrona danych finansowych

Dokumentacja potwierdzająca stosowane zasady rachunkowości (polityka rachunkowości), księgi rachunkowe, dowody księgowe, dokumenty inwentaryzacyjne i sprawozdania finansowe, przechowywane są w należyty sposób i chronione przed niedozwolonymi zmianami, nieupoważnionym rozpowszechnianiem, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

Ochrona danych gromadzonych w formie elektronicznej polega na stosowaniu odpornych na zagrożenia nośników danych, na odpowiednim do zagrożenia doborze środków ochrony

zewnętrznej, na systematycznym tworzeniu rezerwowych kopii zbiorów danych zapisanych na nośnikach elektronicznych, zapewniających trwałość zapisu informacji systemu rachunkowości przez czas nie krótszy od wymaganego okresu przechowywania ksiąg rachunkowych oraz na zapewnieniu ochrony programów komputerowych i danych systemu informatycznego rachunkowości poprzez stosowanie odpowiednich rozwiązań programowych i organizacyjnych, chroniących przed nieupoważnionym dostępem lub zniszczeniem. Dostęp do zbiorów danych finansowych przechowywanych w formie elektronicznej jest chroniony poprzez ustanowienie i przydzielenie haseł umożliwiających dostęp tylko pracownikom obsługującym określone zasoby informatyczne.

Dowody księgowe i dokumenty inwentaryzacyjne przechowywane są w siedzibie Spółdzielni, w oryginalnej postaci, w ustalonym porządku dostosowanym do sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, w podziale na okresy sprawozdawcze oraz w sposób pozwalający na ich łatwe odszukanie. Roczne zbiory dowodów księgowych i dokumentów inwentaryzacyjnych oznaczone są ich nazwą, opisem lat oraz opisem początkowych i końcowych numerów w zbiorach, co odpowiada wymogom określonym w art. 71 ustawy o rachunkowości.

Zatwierdzone roczne sprawozdania finansowe, pozostałe dowody księgowe i dokumenty finansowe przechowywane są okresowo, przez okres 5 lat, licząc od początku roku następnego po roku obrachunkowym, którego dotyczą. Ustalony okres przechowywania nie są sprzeczne z okresami określonymi w art. 74 ust. 1 – 2 ustawy o rachunkowości.

Udostępnianie dokumentów finansowych członkom Spółdzielni w zakresie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych odbywało się na zasadach określonych w tej ustawie. Udostępnianie dokumentów osobom trzecim wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

8.7. System wewnętrznej kontroli finansowej

W jednostce nie funkcjonuje wyodrębniona komórka kontroli wewnętrznej realizująca zadania z zakresu kontroli finansowej. System wewnętrznej kontroli finansowej wynika z organizacji obiegu dokumentów finansowych i jest powiązany z systemem księgowości. Oparty jest na podziale funkcji, jest ściśle powiązany z zakresami czynności pracowników i przewiduje kontrole na stanowiskach pracy przez pracowników funkcyjnych w zakresie przypisanych im zadań. Przyjęte procedury wewnętrznej kontroli finansowej były stosowane w sposób ciągły i zapewniały poprawne dokumentowanie operacji finansowych oraz ich prawidłowe ujęcie w księgach rachunkowych i sprawozdaniach finansowych.

8.8. Efektywność gospodarki finansowej

8.8.1. Zmiany w funduszu własnym

W badanym okresie nie nastąpiły zmiany w funduszu własnym spowodowane zmianą zasad (polityki) rachunkowości oraz zmianami dokonanymi wskutek korekty błędów.

Zmiany w funduszu własnym przedstawia zestawienie:

złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2022	2023	2024
1.	Stan funduszu własnego na początek roku	224 221 257,01	215 452 088,64	199 072 447,23
2.	Stan funduszu własnego na koniec roku	215 452 088,64	199 072 447,23	191 329 293,48
3.	Zmiana stanu	-8 769 168,37	-16 379 641,41	-7 743 153,75
4.	Wskaźnik % zmiany stanu	96,1	92,4	96,1

Na zmiany w funduszu własnym znaczący wpływ miały zmiany w funduszu podstawowym (sukcesywnie zmniejszanie) spowodowane trwającym procesem wyodrębnień własności lokali w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zmiany w funduszu podstawowym przedstawia zestawienie:

złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2022	2023	2024
1.	Stan funduszu na początek roku	219 486 639,89	204 954 456,90	193 517 984,28
2.	Stan funduszu na koniec roku	204 954 456,90	193 517 984,28	185 318 310,13
3.	Zmiana stanu	-14 532 182,99	-11 436 472,62	-8 199 674,15
4.	Wskaźnik % zmiany stanu	93,4	94,4	95,8

Fundusz podstawowy ulegał sukcesywnie zmniejszeniu głównie w wyniku przekształceń spółdzielczych praw do lokali w odrębne własności lokali.

Zmiany w funduszu zasobowym przedstawia zestawienie:

złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2022	2023	2024
1.	Stan funduszu na początek roku	2 707 060,85	2 941 988,72	3 308 655,76
2.	Stan funduszu na koniec roku	2 941 988,72	3 308 655,76	3 409 830,99
3.	Zmiana stanu	234 927,87	366 667,04	101 175,23
4.	Wskaźnik % zmiany stanu	108,7	112,5	103,1

Na zmiany w funduszu zasobowym wpływ miały umorzenia środków trwałych (zmniejszenie) oraz zasilenie funduszu środkami pochodzącymi z podziału nadwyżek bilansowych (zwiększenie).

W badanym okresie Spółdzielnia nie dokonywała aktualizacji wyceny środków trwałych. Stan funduszu z aktualizacji wyceny na koniec badanego okresu wynosi „0” (zero).

Zmiany wyników finansowych pozostających do rozliczenia na koniec roku obrachunkowego przedstawia zestawienie:

złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2022	2023	2024
1.	Wynik finansowy z poprzedniego roku	2 027 556,27	5 528 086,75	2 245 807,19
2.	Wynik finansowy bieżącego roku - zysk (+), strata (-)	5 528 086,75	2 245 807,19	2 601 152,36
3.	Zmiana stanu w stosunku do roku poprzedniego	3 500 530,48	-3 282 279,56	355 345,17
4.	Wynik finansowy z lat ubiegłych na koniec roku	2 027 556,27	0,00	0,00
5.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku	0,00	0,00	0,00
6.	Wynik finansowy do rozliczenia w latach następnych	7 555 643,02	2 245 807,19	2 601 152,36

Jednostka prezentowała w informacjach dodatkowych, stanowiących element sprawozdań finansowych, objaśnienia do zestawienia zmian w funduszu własnym, wypełniając obowiązek wynikający z art. 48 ust. 1 pkt 2 lit. „a” ustawy o rachunkowości.

8.8.2. Zmiany w funduszach specjalnych

Zmiany w funduszu remontowym przedstawia zestawienie:

złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2022	2023	2024
1.	Stan funduszu na początek roku	4 176 624,25	-1 890 146,08	3 031 597,12
2.	Stan funduszu na koniec roku	-1 890 146,08	3 031 597,12	5 710 582,96
3.	Zmiana stanu	-6 066 770,33	4 921 743,20	2 678 985,84
4.	Wskaźnik % zmiany stanu	-145,3	160,4	188,4

Tytuły zmian w funduszu remontowym zostały szczegółowo omówione w punkcie 7.2.3. i przedstawione w **Tabeli nr 10**.

Zmiany w zakładowym funduszu świadczeń socjalnych przedstawia zestawienie:

złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2022	2023	2024
1.	Stan funduszu na początek roku	57 542,09	50 097,51	45 903,08
2.	Stan funduszu na koniec roku	50 097,51	45 903,08	51 233,20
3.	Zmiana stanu	-7 444,58	-4 194,43	5 330,12
4.	Wskaźnik % zmiany stanu	87,1	91,6	111,6

Szczegółową analizę wydatków finansowanych z zakładowego funduszu świadczeń socjalnych przedstawiono w punkcie 2.3.3.

Zmiany w stanie funduszu wsparcia nieruchomości przedstawia zestawienie:

złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2022	2023	2024
1.	Stan funduszu na początek roku	Fundusz utworzony w 2023 roku	0,00	1 150 649,18
2.	Stan funduszu na koniec roku		1 150 649,18	948 899,36
3.	Zmiana stanu		1 150 649,18	-201 749,82
4.	Wskaźnik % zmiany stanu		X	82,5

8.8.3. Wykorzystanie wolnych środków finansowych oraz ocena zaangażowania środków finansowych w udziały i akcje innych podmiotów

Wykorzystanie wolnych środków finansowych przedstawia **Tabela nr 13**.

W badanym okresie Spółdzielnia dysponowała wolnymi środkami pieniężnymi, które deponowała na lokatach bankowych, uzyskując z tego tytułu przychody finansowe. Zaangażowanie środków finansowych w formie lokat bankowych oraz uzyskane przychody z lokat bankowych w poszczególnych latach przedstawia poniższe zestawienie:

złotych

Wyszczególnienie	Rok		
	2022	2023	2024
Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na ostatni dzień roku łącznie z aktywnymi lokatami bankowymi	24 107 063,99	24 371 192,31	27 299 495,85
Zaangażowanie środków w lokaty bankowe na ostatni dzień roku	22 005 508,62	23 026 822,40	24 317 000,00
Przychody finansowe uzyskane z tytułu oprocentowania lokat bankowych	1 189 861,69	1 029 442,83	969 896,32

Spółdzielnia uzyskała w latach 2022 – 2024 przychody finansowe z tytułu oprocentowania lokat bankowych w łącznej kwocie 3 189 200,84 zł.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia posiadała udziały w następujących podmiotach.

złotych

Lp.	Nazwa podmiotu	2022	2023	2024
1.	UNIQA TU S.A. – Łódź, ul. Gdańska 132 (akcje)	11 286,00	11 286,00	11 286,00
2.	STROP Nieruchomości Sp. z o.o. – Warszawa (udziały)	5 000,00	5 000,00	5 000,00
3.	Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP – Warszawa (udziały)	50,00	50,00	50,00
Σ	Razem	16 336,00	16 336,00	16 336,00

W latach 2022 – 2024 Spółdzielnia nie uzyskiwała przychodów z tytułu zaangażowania środków finansowych w tych podmiotach.

Spółdzielnia nie korzystała z innych instrumentów finansowych w celu wykorzystania wolnych środków finansowych pozostających w dyspozycji Spółdzielni.

8.8.4. Ocena zmian w stanie obsługi spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię

Na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia posiadała kredyt bankowy w okresie spłaty, zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie budownictwa mieszkaniowego.

Obsługę spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię przedstawia **Tabela nr 12** stanowiąca integralną część protokołu lustracji.

Ewidencja zadłużeń prowadzona jest zgodnie z wymogami przepisów ustawy, w podziale analitycznym na poszczególne lokale mieszkalne.

Na koniec okresu objętego badaniem lustracyjnym (na dzień 31.12.2024 r.) Spółdzielnia posiadała w okresie spłaty kredyty komercyjne, których charakterystykę przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Nazwa banku finansującego	Kwota [zł]	Okres od:	Saldo do spłaty [zł]
	Rodzaj (cel) kredytu		Okres do"	
1.	PKO BP S.A. SZELIGOWSKA REMONT DACHÓW,BALKONÓW ,ELEWACJI	1 800 000,00	27 06 2012 01 05 2024	0,00
2.	PKO BP S.A. OS.SAMOLOTOWA REMONT BALKONÓW,KLATEK	2 000 000,00	01 07 2020 27 06 2030	1 462 628,71
3.	PKO BP S.A. BELLOTTIEGO 3B TRMOMODERNIZACJA	1 469 039,31	31 03 2015 28 12 2029	45 616,26
4.	PKO BP S.A. BRYLOWSKA REMONT BALKONÓW	395 000,00	29 06 2016 31 12 2025	58 478,98
5.	PKO BP S.A. NARWIK 17, 17A 17B WYMIANA WIND W BUDYNKACH MIESZKALNYCH	900 000,00	23 05 2019 27 04 2024	0,00
6.	PKO BP S.A. SKIERNIEWICKA WYMIANA INST.WODNEJ	1 536 000,00	23 05 2019 27 04 2033	680 302,60
7.	PKO BP S.A. EKOLOGICZNA REMONT BALKONÓW I ELEWACJI	2 400 000,00	01 07 2020 27 10 2031	1 524 718,04
8.	PKO BP S.A. ŻYTANIA 13/15ABC WYMIANA INST.WODNEJ	1 800 000,00	27 07 2021 24 06 2024	0,00
9.	PKOBP S.A. WOLNOŚĆ 6 REMONT BALKONÓW I ELEWACJI	1 890 000,00	12 10 2021 11 10 2031	1 429 268,30
Σ	X	14 190 039,31	X	5 201 012,89

8.8.5. Wskaźniki ekonomiczno – finansowe

Wskaźniki płynności finansowej za lata objęte lustracją przedstawiają się następująco:

Nazwa wskaźnika	Miara	Rok		
		2022	2023	2024
Wskaźnik płynności bieżącej (Current Ratio)	krotność	1,74	1,35	1,37
Wskaźnik szybkiej płynności (Quick Ratio)	krotność	1,64	1,30	1,33
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej	krotność	1,54	1,20	1,25

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej pokazuje stopień pokrycia zobowiązań bieżących aktywami obrotowymi. Optymalna wartość wskaźnika powinna kształtować się w przedziale od 1,2 do 2,0, co oznacza, że majątek obrotowy od 1,2 do 2 razy pokrywa zobowiązania krótkoterminowe. W badanym okresie wskaźnik ten osiągał wartości w przedziale od 1,35 do 1,74, które są wartościami pożądanymi.

Wskaźnik szybkiej płynności finansowej pokazuje pokrycie zobowiązań krótkoterminowych aktywami o wysokiej płynności. Za jego wartość wzorcową uważa się 1,0, co oznacza, że Spółdzielnia jest w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania przy pomocy płynnych aktywów finansowych. Wskaźnik ten osiągał w badanym okresie wartości od 1,30 do 1,64, co oznacza, że Spółdzielnia posiadała pełną zdolność do bieżącego, terminowego regulowania zobowiązań.

Wskaźnik wypłacalności gotówkowej wskazuje, jaką część swoich zobowiązań Spółdzielnia pokrywa aktywami o najwyższym stopniu płynności (jest w stanie niezwłocznie spłacić).

Osiągnięte wskaźniki charakteryzujące płynność finansową utrzymują się na dobrym poziomie i wskazują na wysoki stopień wypłacalności Spółdzielni.

Wskaźniki rentowności przedstawiają się następująco:

Nazwa wskaźnika	Miara	Rok		
		2022	2023	2024
Wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	%	17,2	20,2	20,8
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	%	11,6	12,0	11,3
Wskaźnik pokrycia majątku funduszem własnym	%	95,2	92,1	92,6
Wskaźnik rentowności (ROA)	%	2,12	0,90	1,08
Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	%	2,57	1,13	1,36

Nazwa wskaźnika	Miara	Rok		
		2022	2023	2024
Wskaźnik pokrycia kosztów gzm przychodami gzm	%	97,16	98,99	99,62
Wskaźnik pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych przychodami z opłat z tytułu eksploatacji	%	97,16	98,99	99,62
Wskaźnik rentowności sprzedaży nie kwalifikowanej jako gzm (ROS)	%	62,05	58,39	61,67

Wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia obrazuje strukturę finansowania majątku Spółdzielni i informuje, jaki udział w całości źródeł finansowania aktywów Spółdzielni stanowi zadłużenie.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego informuje, jaki udział w całości źródeł finansowania aktywów Spółdzielni stanowią zobowiązania długoterminowe.

Wskaźnik pokrycia majątku funduszem własnym pokazuje w jakim stopniu fundusz własny stanowi pokrycie majątku Spółdzielni.

Wskaźnik pokrycia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przychodami gzm pokazuje w jakim stopniu w poszczególnych latach całkowite koszty gzm zostały pokryte wszystkimi przychodami gzm.

W latach 2022 – 2024 przychody gzm nie pokrywały w pełni kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ale nie przekraczały dopuszczalnego 5% poziomu odchylenia od wartości pożądanых.

Wskaźnik pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni przychodami z opłat z tytułu eksploatacji tych nieruchomości pokazuje w jakim stopniu w poszczególnych latach koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych zostały pokryte przychodami z opłat z tytułu używania tych nieruchomości.

W latach 2022 – 2024 przychody z opłat nie pokrywały w pełni kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych. Niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w poszczególnych latach kształtował się na stabilnym, dopuszczalnym poziomie od 0,38% w 2024 roku do 2,84% w 2022 roku (nie przekraczał 5%), co potwierdza prawidłową kalkulację opłat za używanie lokali.

Wskaźnik rentowności sprzedaży nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi pokazuje jaka wartość wypracowanego zysku ze sprzedaży nie kwalifikowanej jako gzm przypada na 1 zł przychodów z tej sprzedaży.

8.8.6. Ogólna sytuacja ekonomiczna Spółdzielni

Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni wskazują, że nie ma zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Spółdzielnię i realizacji jej celów statutowych.

W badanym okresie nie stwierdzono zjawisk stanowiących zagrożenia kontynuowania działalności w najbliższym czasie.

Inne ryzyka i zagrożenia w obszarze gospodarki finansowej:

- postępujący znaczący wzrost płac w gospodarce narodowej, który w większości przedsiębiorstw świadczących usługi dla spółdzielczości oznaczać będzie wzrost jednostkowych kosztów pracy,
- wzrost cen towarów, materiałów, i usług, z których korzysta Spółdzielnia,
- wydłużający się czas rozpatrywania spraw kierowanych do sądów przez Spółdzielnię, o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych, stanowiący realną przeszkodę w prowadzeniu skutecznych działań windykacyjnych,
- ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym podatkowych i z zakresu ubezpieczeń społecznych,
- zagrożenia wynikające z przepisów o upadłości konsumenckiej, stwarzające ryzyko niezaspokojenia w pełni roszczeń Spółdzielni w zakresie posiadanych przez nią wierzytelności od osób wobec których sądy orzekną upadłość konsumencką,
- nieinformowanie przez sądy o prowadzonych postępowaniach o ogłoszenie upadłości konsumenckiej, stwarzające ryzyko pozbawienia Spółdzielni możliwości zgłoszenia posiadanych wierzytelności w takich postępowaniach.

9. REALIZACJA OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE PRZENOSZENIA WŁASNOŚCI LOKALI

9.1. Realizacja zadań wynikających z art. 42 i art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Spółdzielnia określiła przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu we wszystkich nieruchomościach budynkowych stanowiących zasoby Spółdzielni przed okresem objętym badaniem lustracyjnym, z wyjątkiem nieruchomości mieszkaniowej położonej przy ul. Płockiej 15 w Warszawie.

Określenie przedmiotu odrębnej własności nastąpiło na podstawie uchwał Zarządu sporządzonych w formie pisemnej. Prawdliwość podejmowania uchwał była przedmiotem badań w ramach poprzednich lustracji, które nie stwierdziły nieprawidłowości w tym zakresie i potwierdziły poprawność stosowanych procedur.

Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku położonym przy ul. Płockiej 15 będzie możliwe po uzyskaniu tytułu prawnego do działki nr 31, na której częściowo położony jest budynek mieszkalny. Spółdzielnia podejmuje działania w celu uregulowania stanu prawnego działki nr 31 (zob. pkt 3.2. niniejszego rozdziału), jednak termin zakończenia postępowania jest niezależny od Spółdzielni. Uzyskanie tytułu prawnego do działki nr 31 położonej przy ul. Płockiej 15 warunkuje możliwość przekształceń spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność w nieruchomości mieszkaniowej przy ul. Płockiej 15.

9.2. Realizacja wniosków w zakresie żądań przeniesienia własności lokali

Zaawansowanie procesu przenoszenia własności lokali na dzień 31.12.2024 roku przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Lokale ogółem	Lokale wyodrębnione	Wskaźnik %
Lokale mieszkalne	2904	1 271	43,8
Lokale użytkowe (bez garaży)	224	89	39,7
Garaże	87	36	41,4
Miejsca postojowe w halach garażowych	1 975	717	36,3
Razem	5190	2113	40,7

Większość praw odrębnej własności lokali została ustanowiona w okresie poprzedzającym okres objęty badaniem lustracyjnym.

Proces przenoszenia własności lokali mieszkalnych jest średnio zaawansowany.

Na dzień 31.12.2024 r. przeniesienie własności lokali mieszkalnych nastąpiło w odniesieniu do 1 270 lokali na ogólną liczbę 2 904 lokali mieszkalnych (43,7%).

Dane statystyczne dotyczące złożonych i zrealizowanych wniosków o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności w okresie objętym badaniem lustracyjnym przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Przekształcenia				
		Razem	Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	Własnościowe prawo do lokalu użytkowego	Własnościowe prawo do miejsca postojowego
2022 rok	Liczba wniosków zalegających na początek roku	202	12	105	9	76
	Liczba wniosków złożonych w ciągu roku	60	9	18	18	15
	Liczba zrealizowanych wniosków w ciągu roku	126	13	61	11	41
	Liczba wycofanych wniosków w ciągu roku	0	0	0	0	0
	Liczba wniosków zalegających na koniec roku	136	8	62	16	50
2023 rok	Liczba wniosków złożonych w ciągu roku	51	4	33	2	12
	Liczba zrealizowanych wniosków w ciągu roku	71	5	32	5	29
	Liczba wycofanych wniosków w ciągu roku	0	0	0	0	0
	Liczba wniosków zalegających na koniec roku	116	7	63	13	33
2024 rok	Liczba wniosków złożonych w ciągu roku	68	5	37	3	23
	Liczba zrealizowanych wniosków w ciągu roku	53	7	27	7	12
	Liczba wycofanych wniosków w ciągu roku	0	0	0	0	0
	Liczba wniosków zalegających na koniec roku	131	5	73	9	44

W okresie objętym badaniem lustracyjnym załatwiono łącznie 250 wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Na koniec 2024 roku w Spółdzielni zalegało łącznie 131 wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym 78 wniosków dotyczących lokali mieszkalnych, 9 wniosków dotyczących lokali użytkowych i 44 wnioski dotyczące ustanowienia odrębnej własności miejsc postojowych.

9.3. Ocena realizacji przez Spółdzielnię działań porządkujących sprawę w budynkach przejętych od zakładów pracy

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie przejmowała lokali mieszkalnych, które przed przejęciem były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Spółdzielnia nie dokonywała przekształceń praw najmu lokali mieszkalnych w prawo własności na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

9.4. Ocena sposobu zarządzania nieruchomościami wspólnymi w kontekście przepisów art. 24¹ oraz art. 26 i art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

W okresie objętym badaniem lustracyjnym nie ustanawiano zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, do których ma zastosowanie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach 2022 - 2024 Spółdzielnia zarządzała dwoma wspólnotami mieszkaniowymi w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (WM „Grochowska 80/82” – do 30.06.2024 roku, WM „Kaliskiego 37”), powstałymi przed okresem objętym badaniem lustracyjnym oraz Wspólnotą Mieszkaniową „Bellottiego 5”, powstałą przed okresem objętym badaniem lustracyjnym, do której miał zastosowanie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o wykonywaniu przez Spółdzielnię zarządu powierzonego nieruchomością wspólną, stanowiącą współwłasność Spółdzielni.

Zarząd powierzony wykonywany był w oparciu o roczne plany finansowo – gospodarcze, zatwierdzone uchwałami właścicieli lokali. Z przedstawionej dokumentacji wynika, że zarząd powierzony wykonywany był w granicach posiadanych uprawnień.

10. WYODRĘBNIENIA ORGANIZACYJNE I GOSPODARCZE JEDNOSTEK SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia nie posiadała wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo jednostek (zakładów, zespołów) ujawnionych w Dziale 1 rubr. 3 Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i rozliczających się samodzielnie z tytułu prowadzonej działalności.

III. ZAGADNIENIA ZGŁOSZONE DO ZBADANIA W TRYBIE INTERWENCYJNYM

Pismami:

- z dnia 19.02.2025 r. (znak: DM-III.733.33.2024),
- z dnia 01.04.2025 r. (znak: DM-III.733.8.2024),
- z dnia 24.06.2025 r. (znak: DM-III.733.8.2024),
- z dnia 29.07.2025 r. (znak: DM-III.733.8.2024),
- z dnia 12.11.2025 r. (znak: DM-III.733.8.2024),
- z dnia 21.09.2025 r. (znak: DM-III.733.8.2024),

Minister Rozwoju i Technologii skierował dyspozycje włączenia w zakres badania lustracyjnego dodatkowych zagadnień zawartych w wystąpieniach członków Spółdzielni obejmujących pisma:

- pismo członka Spółdzielni z dnia 09.11.2024 roku,
- pismo członka Spółdzielni z dnia 04.12.2024 roku,
- pismo członka Spółdzielni z dnia 12.03.2025 roku,
- pismo członka Spółdzielni z dnia 28.03.2025 roku,
- pismo członka Spółdzielni z dnia 18.06.2025 roku,
- pismo członka Spółdzielni z dnia 20.06.2025 roku,
- pismo członka Spółdzielni z dnia 09.07.2025 roku,
- pismo członka Spółdzielni z dnia 09.11.2025 roku,
- pismo członka Spółdzielni z dnia 19.11.2025 roku.

Kopie pism Ministra Rozwoju i Technologii stanowią **Załącznik nr 26** do protokołu lustracji.

Kopie pism członka Spółdzielni stanowią **Załączniki nr 27 – 35**, do protokołu lustracji.

Poniższe ustalenia odnoszą się do zagadnień poruszanych w wyżej wymienionych pismach.

1. Pismo członka Spółdzielni z dnia 09.11.2024 roku (nieprawidłowości popełnione przez organy Spółdzielni przy wyborze firmy do zarządzania parkingiem na Osiedlu Kercelak)

W korespondencji skierowanej do MRiT członek Spółdzielni zarzuca organom Spółdzielni nieprawidłowości przy postępowaniu mającym na celu uruchomienie i zarządzanie strefą parkingową na Osiedlu Kercelak, w szczególności uchybienia przy wyborze wykonawcy tego zadania.

Ustalono, że Rada Osiedla, występując w imieniu czterech nieruchomości tworzących Osiedle Kercelak, od wielu miesięcy zgłaszała konieczność uporządkowania spraw związanych z parkowaniem pojazdów na terenie Osiedla Kercelak i określenia nowych zasad parkowania pojazdów będących w użytkowaniu mieszkańców Osiedla oraz stworzenia zabezpieczeń, które zapobiegą parkowaniu pojazdów przez osoby nieuprawnione.

Zadanie zostało ujęte w planie remontów na 2024 rok (**Załącznik nr 39**), co stanowiło formalną podstawę do określenia istotnych warunków zamówienia i wszczęcia procedury wyboru wykonawcy zadania.

Rada Osiedla Kercelak od marca 2023 roku zaangażowała się w poszukiwanie dostępnych rozwiązań na rynku w celu opracowania istotnych warunków zamówienia gwarantujących wybór rozwiązania spełniającego oczekiwania mieszkańców nie tylko ze względu na cenę, ale przede wszystkim na funkcjonalność systemu i jego sprawność. Decyzje Rady Osiedla były szeroko konsultowane z mieszkańcami, co zapewniało pełną transparentność działań na tym etapie postępowania oraz gwarantowało wypracowanie koncepcji systemu parkowania spełniającego oczekiwania mieszkańców.

Działania Rady Osiedla Kercelak są udokumentowane w postaci protokołów, które znajdują się w dokumentacji Spółdzielni.

Po wielomiesięcznej pracy polegającej na analizie ofert i doprecyzowania wymagań technicznych jaki powinien odpowiadać system, Rada Osiedla zwróciła się do Zarządu z wnioskiem o kontynuowanie dalszych negocjacji z firmą wskazaną przez Radę tj. firmą RH Investments Sp. z o.o., która dodatkowo gwarantowała utworzenie dedykowanej spółki do realizacji zadania, co jest dość powszechnie stosowanym rozwiązaniem organizacyjnym, dającym dodatkowe korzyści w trakcie realizacji zadania.

Biorąc pod uwagę zaawansowanie prac związanych z wyborem wykonawcy, proponującym autorskie rozwiązania techniczne, które w ocenie Rady Osiedla spełniały oczekiwania

większości mieszkańców, Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o dalszym prowadzeniu rozmów przez Radę Osiedla z firmą wskazaną przez tę Radę.

Procedura wyboru wykonawcy zadania została szczegółowo opisana w rozdz. II pkt 7.3.3. protokołu.

W wyniku przeprowadzonego postępowania do realizacji zadania Rada Osiedla Kercelak wskazała firmę NASQ Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, z którą zawarta została umowa wykonawcza. Spółka NASQ została utworzona przez RH Investments Sp. z o.o. jako spółka celowa, której zadaniem było uruchomienie oraz zarządzanie strefą parkingową na Osiedlu Kercelak według szczegółowych warunków uzgodnionych w trakcie negocjacji i zapisanych w umowie wykonawczej. Tym samym powołanie spółki celowej NASQ po dokonaniu wyboru i zatwierdzeniu wykonawcy nie stanowi uchybienia.

2. Pismo członka Spółdzielni z dnia 04.12.2024 roku

We wskazanym piśmie członek Spółdzielni odnosi się do wcześniejszej korespondencji, podtrzymując swoje zarzuty w zakresie poza prawnych działań organów Spółdzielni – bez wskazania nowych okoliczności potwierdzających stawiane tezy.

3. Pismo członka Spółdzielni z dnia 12.03.2025 roku (ograniczenie praw członków Rady Nadzorczej)

W toku lustracji przeanalizowano skargę członka Spółdzielni skierowaną do Ministerstwa, dotyczącą zarzutu ograniczenia przez Radę Nadzorczą prawa do uzyskiwania informacji o działalności Spółdzielni.

Zgodnie z § 41 ust. 1 Statutu Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Prace Rady Nadzorczej reguluje Regulamin Rady Nadzorczej. Regulamin nie zawiera szczegółowych postanowień dotyczących trybu indywidualnego występowania członków Rady o udostępnienie dokumentów. Jednocześnie § 20 Regulaminu stanowi, że w sprawach nieuregulowanych regulaminem decyduje Rada.

Z dokumentacji wynika, że na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18.11.2024 r. zgłoszono i przyjęto wniosek, zgodnie z którym w przypadku uznania przez członka Rady Nadzorczej za konieczne pozyskanie określonych dokumentów, zobowiązany jest on do poinformowania o tym Rady, która decyzję w tej sprawie podejmuje kolegialnie. Wniosek został przyjęty większością głosów.

W toku badania ustalono, że przyjęty wniosek miał charakter organizacyjny i dotyczył ujednolicenia trybu realizacji uprawnień kontrolnych przez organ kolegialny. Nie stanowił on zmiany postanowień Statutu ani formalnego ograniczenia katalogu uprawnień kontrolnych Rady Nadzorczej określonych w § 41 Statutu. Przywołany przez członka zapis § 17 ust 5 – 7 odnosi się do zamkniętego katalogu dokumentów, do których członek Spółdzielni jest uprawniony na mocy Statutu i przepisów ustawowych. Nie stwierdzono podjęcia uchwały zmieniającej Statut ani uchwały wyłączającej bądź ograniczającej ustawowe lub statutowe kompetencje Rady.

Z ustaleń nie wynika, aby przyjęta organizacja pracy prowadziła do faktycznego ograniczenia uprawnień statutowych. Przyjęta praktyka odnosiła się do trybu podejmowania decyzji w ramach działania organu kolegialnego i miała na celu uporządkowanie sposobu realizacji funkcji kontrolnej Rady. Zgodnie z ustawą – Prawo spółdzielcze, Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni jako organ kolegialny. Kompetencje organu wykonywane są w formie uchwał, chyba że przepisy prawa lub Statut stanowią inaczej. Ustawa nie przyznaje poszczególnym członkom Rady odrębnych, autonomicznych kompetencji kontrolnych o charakterze władczym wobec Zarządu, lecz określa kompetencję Rady jako organu.

W badanym zakresie nie stwierdzono naruszenia postanowień Statutu, jednak wskazuje się na potrzebę doprecyzowania regulacji wewnętrznych w celu ograniczenia potencjalnych sporów interpretacyjnych w przyszłości.

4. Pismo członka Spółdzielni z dnia 28.03.2025 roku

4.1. Nieujęcie na liście do głosowania współmałżonka członka Spółdzielni

Ustalenia lustracji oraz analiza udostępnionej przez Zarząd dokumentacji (lista obecności na zebraniu mieszkańców Bellottiego 3 w dniu 24.03.2025 r.) wykazały, że w przypadku osoby wspólnie zamieszkałej nazwisko – z uwagi na jego dwuczłonowy charakter – zostało umieszczone na liście uprawnionych w pozycji wynikającej z pierwszego członu nazwiska, co spowodowało trudność w jego identyfikacji przy weryfikacji według drugiego członu. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją współmałżonek nabył członkostwo w dniu 21.07.2020 r. z mocy ustawy, po otrzymaniu od notariusza wypisu aktu notarialnego - umowy sprzedaży i został wpisany do rejestru pod numerem 6 353.

Nazwisko współmałżonka członka, który wystąpił z interwencją znajdowało się na pierwszej stronie pod pozycją 11. Interwenujący członek był obecny na zebraniu, co potwierdza podpis w pozycji 38, w której odręcznie dopisano również imię współmałżonka. Ogółem, na liście obecności potwierdzono uczestnictwo 13 z 38 członków uprawnionych do udziału w zebraniu.

Z wyjaśnień Zarządu wynika, że współmałżonek faktycznie nie uczestniczył w Zebraniu Nieruchomości, co było bezpośrednim skutkiem jego nieobecności. W dokumentacji nie stwierdzono okoliczności wskazujących na systemowe nieprawidłowości w zakresie sporządzania list obecności. Sprawa została wyjaśniona w toku czynności sprawdzających, a zdarzenie miało charakter incydentalny, niezwiązany z działaniami naruszającymi prawa członków Spółdzielni.

4.2. Udział w Zebraniu Nieruchomości osoby nieuprawnionej

Zebranie Nieruchomości jest organem fakultatywnym względem przepisów ustawowych i działa w ramach kompetencji określonych w Statucie Spółdzielni.

Do uprawnień zebrania mieszkańców zgodnie z postanowieniami § 49 Statutu należy w szczególności:

- wybieranie spośród członków zebrania kandydatów do Rady Osiedla,
- wybieranie i odwoływanie członków Rady Osiedla/Rady Nieruchomości,
- rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Osiedla/Rady Nieruchomości,
- wyrażanie opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach dotyczących osiedla, w tym składanie wniosku o przeprowadzenie ankiety wśród członków Spółdzielni z danego osiedla/budynku.

Zgodnie z § 3 ust. 1-2 „Regulaminu zebrań mieszkańców” w zebraniu uczestniczą członkowie posiadający tytuły prawne do lokali znajdujących się na terenie osiedla, z prawem jednego głosu bez względu na liczbę posiadanych lokali w osiedlu. Uczestnictwo w zebraniu przez osoby fizyczne możliwe jest wyłącznie osobiście. Regulamin przewiduje również możliwość uczestnictwa członków Rady Nadzorczej z głosem doradczym.

Z wyjaśnień Zarządu wynika, że w badanym przypadku w Zebraniu uczestniczyła osoba bliska (córka) pozostająca we wspólnym gospodarstwie domowym, jednak bez prawa głosu.

5. Pismo członka Spółdzielni z dnia 18.06.2025 roku (naruszenie prawa przy organizacji walnego zgromadzenia w 2025 roku)

Wniosek dotyczy naruszeń prawa przez Zarząd Spółdzielni przy organizacji walnego zgromadzenia zwołanego w 2025 roku. W tym zakresie Zarząd Spółdzielni nie podziela stanowiska członka Zarządu, któremu udzielił wyjaśnień pismem z dnia 29.05.2025 r. (znak pisma SM/1954/25).

6. Pismo członka Spółdzielni z dnia 20.06.2025 roku

6.1. Nieterminowe publikowanie protokołów i uchwał organów Spółdzielni

W toku lustracji przeanalizowano kwestię terminowości publikowania protokołów oraz uchwał organów Spółdzielni.

Na podstawie przedłożonej dokumentacji oraz udzielonych wyjaśnień ustalono, że dokumenty organów Spółdzielni były publikowane na stronie internetowej po ich sporządzeniu i podpisaniu przez uprawnione osoby. Proces ten obejmuje sporządzenie projektu protokołu, jego weryfikację, przyjęcie oraz podpisanie, co wpływa na czas jego udostępnienia.

Jednocześnie stwierdzono, że obowiązujące regulacje wewnętrzne Spółdzielni nie określają terminu, w jakim protokoły i uchwały powinny zostać zamieszczone na stronie internetowej. Wobec braku normatywnie ustalonego terminu publikacji nie jest możliwe przypisanie Zarządowi naruszenia w zakresie „nieterminowości”.

W świetle powyższego zarzut dotyczący nieterminowego publikowania protokołów i uchwał nie znajduje potwierdzenia w ustalonym stanie faktycznym. Niezależnie od powyższego, w celu zwiększenia przejrzystości działania organów Spółdzielni, zasadne jest rozważenie wprowadzenia w regulacjach wewnętrznych orientacyjnych terminów publikacji dokumentów.

6.2. Zatrudnienie Kierownika Działu Technicznego

W toku lustracji przeanalizowano prawidłowość działania Zarządu w zakresie zatrudnienia osoby kierującej pionem technicznym po odwołaniu członka Zarządu odpowiedzialnego za sprawy techniczne.

Zgodnie z regulaminem organizacyjnym przyjętym przez Radę Nadzorczą, Zarząd kształtuje i realizuje politykę kadrową oraz płacową, w szczególności poprzez dobór kandydatów do pracy, podejmowanie decyzji w sprawach zatrudniania pracowników, zmiany stanowisk

i wynagrodzeń, rozwiązywania umów o pracę oraz uchwalanie regulaminów pracy i wynagradzania. Czynności z zakresu prawa pracy w imieniu pracodawcy wykonuje Zarząd.

Z dokumentacji (Protokół nr 2 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 19.02.2024 r.) wynika, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 4/2024 w sprawie odwołania Wiceprezesa Zarządu odpowiedzialnego za sprawy techniczne, wyrażając jednocześnie zgodę na rozwiązanie z nim umowy o pracę z dniem 26.02.2024 roku. W protokole odnotowano również deklarację dalszego świadczenia pracy w okresie od 01.03.2024 do 30.06.2024 r. na stanowisku dyrektora ds. technicznych. Na posiedzeniu w dniu 22.04.2024 roku Zarząd przedłożył Radzie Nadzorczej propozycje zmian struktury organizacyjnej. Rada Nadzorcza uchwałą nr 6/2024 przyjęła wersję przewidującą utworzenie stanowiska Dyrektora ds. Technicznych na okres trzech miesięcy.

Z wyjaśnień Zarządu wynika, że decyzja o zatrudnieniu osoby kierującej Działem Technicznym była podyktowana koniecznością zapewnienia ciągłości nadzoru nad sprawami technicznymi Spółdzielni po odwołaniu członka Zarządu odpowiedzialnego za ten obszar.

W świetle powyższych ustaleń stwierdza się, że:

- w dacie zatrudnienia osoby kierującej pionem technicznym nie obowiązywała jeszcze nowa struktura organizacyjna uchwalona w kwietniu 2024 r.,
- Zarząd, jako organ prowadzący bieżące sprawy Spółdzielni i wykonujący czynności z zakresu prawa pracy, był uprawniony do podjęcia decyzji kadrowych mających na celu zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni,
- podjęte działania miały charakter organizacyjny i były związane z koniecznością zapewnienia ciągłości zarządzania obszarem technicznym,
- przyjęta w kwietniu 2024 roku struktura organizacyjna uwzględniła funkcjonowanie stanowiska kierującego pionem technicznym, co potwierdziło zasadność przyjętego rozwiązania organizacyjnego.

W badanym zakresie, na podstawie dokumentacji przedłożonej do lustracji oraz złożonych wyjaśnień, nie stwierdzono naruszenia kompetencji organów Spółdzielni ani działania sprzecznego z uchwałami Rady Nadzorczej.

6.3. Ogłoszenie przez Zarząd rekrutacji na stanowisko Wiceprezesa ds. Technicznych

W toku lustracji przeanalizowano działanie Zarządu w zakresie ogłoszenia rekrutacji na stanowisko Wiceprezesa ds. Technicznych.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków - Prezesa i jednego lub dwóch Wiceprezesów, powoływanych przez Radę na czas nieokreślony. Statut przewiduje możliwość wyłonienia członka Zarządu w drodze wyboru lub w drodze konkursu ogłoszonego przez Radę Nadzorczą.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w styczniu 2024 roku Prezes Zarządu poinformował o procesie przekazywania obowiązków w zakresie kierowania Działem Technicznym przez odchodzącego na emeryturę Wiceprezesa Zarządu Pawła Gałacha. Z wyjaśnień Zarządu wynika, że obowiązki te zostały czasowo powierzone zatrudnionemu w 2023 r. inżynierowi, który pełnił funkcję Kierownika Działu Technicznego – do czasu planowanej zmiany struktury organizacyjnej. W ramach zapowiadanych zmian przewidywano rezygnację z nieobsadzonego od kilku lat stanowiska Specjalisty ds. utrzymania technicznego zasobów oraz przywrócenie stanowiska Kierownika Działu Technicznego. Działania te były uzasadniane planowanym ograniczeniem składu Zarządu do dwóch członków (Prezesa Zarządu oraz Wiceprezesa Zarządu – Główniej Księgowej) oraz potrzebą zapewnienia właściwego nadzoru nad obszarem technicznym.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w styczniu 2025 r. Prezes Zarządu przedstawił propozycję zmiany struktury organizacyjnej, obejmującą utworzenie stanowiska Wiceprezesa ds. Technicznych w miejsce dotychczasowego stanowiska Wiceprezesa Zarządu – Główniej Księgowej. Z treści protokołu wynika, że zmiana ta była związana z:

- rezygnacją dotychczasowej Wiceprezes z funkcji członka Zarządu z uwagi na obciążenie wynikające z łączenia obowiązków członka Zarządu i Główniej Księgowej,
- oceną Zarządu, iż zakres zadań związanych z techniczną i remontową obsługą nieruchomości wymaga wzmocnienia kompetencyjnego na poziomie Zarządu.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania zakresu obowiązków Wiceprezesa ds. Technicznych i kierownika technicznego, a także zapowiedziała kontynuację tematu struktury organizacyjnej na lutym posiedzeniu. Protokół został przyjęty na posiedzeniu Rady w dniu 17.03.2025 r. (6 głosów „za”, 2 „przeciw”), podpisany przez Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza. Na posiedzeniu omówiono złożone oferty. Z dokumentacji wynika, że Prezydium

Rady – działając w zakresie organizacyjnego przygotowania prac Rady – po zapoznaniu się z kandydaturami zaprosiło jednego z kandydatów na posiedzenie Rady Nadzorczej. Czynność ta miała charakter przygotowawczy. Ostateczna decyzja w sprawie powołania członka Zarządu została podjęta przez Radę Nadzorczą w pełnym składzie, w formie uchwały. Z protokołu z lutego 2025 r. wynika, że Zarząd ogłosił nabór na stanowisko, zgodnie z informacją przekazaną na styczniowym posiedzeniu. Z przedstawionych dokumentów wynika, że Rada Nadzorcza była włączona w proces poprzez:

- zobowiązanie Zarządu do przygotowania zakresu obowiązków Wiceprezesa ds. Technicznych,
- uczestniczenie, na wniosek Prezesa Zarządu w ocenie ofert zgłoszonych do Spółdzielni
- podjęcie uchwały o powołaniu Członka Zarządu – Wiceprezesa ds. Technicznych.

Zaproszenie jednego z dwóch kandydatów nie ograniczało uprawnień Rady do przesłuchania drugiego kandydata na kolejnym posiedzeniu. Utworzenie stanowiska oraz przeprowadzenie rekrutacji realizowały cel zapewnienia ciągłości funkcjonowania pionu technicznego i skutecznego zarządzania Spółdzielnią.

7. Pismo członka Spółdzielni z dnia 09.07.2025 roku (nieprawidłowości przy wyborze wykonawcy systemu parkowania)

W sprawie opracowania koncepcji funkcjonowania systemu parkowania na Osiedlu Kercełak oraz zarządzania tym systemem zostało złożone doniesienie do prokuratury o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, na podstawie którego Prokuratura Rejonowa Warszawa – Wola w Warszawie wszczęła śledztwo, nadając sprawie sygn. akt 4316-2.Ds.36.2025 (**Załącznik nr 37** do protokołu), które zostało zawieszone postanowieniem Prokuratora z dnia 22.12.2025 roku (**Załącznik nr 38** do protokołu).

Lustrator nie jest uprawniony do badania spraw, w których toczą się postępowania sądowe lub prokuratorskie.

8. Pismo członka Spółdzielni z dnia 09.11.2025 roku (brak punktu w porządku obrad walnego zgromadzenia dotyczącego wyboru Rady Nadzorczej)

W toku lustracji przeanalizowano zarzut członka Spółdzielni dotyczący braku w porządku obrad walnego zgromadzenia punktu odnoszącego się do podjęcia uchwały w sprawie powołania Rady Nadzorczej.

W oparciu o dokumentację walnego zgromadzenia stwierdzono, co następuje:

- w porządku obrad walnego zgromadzenia ujęto punkty dotyczące ustalenia liczebności Rady Nadzorczej oraz wyboru członków Rady Nadzorczej,
- z analizy protokołu walnego zgromadzenia, którego obrady odbyły się w dniu 12.06.2025 roku, wynika, że w toku obrad podjęto uchwałę nr 8/2025 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.

Zapisy Statutu w § 31¹ ust. 9 stanowią, że wybory członków do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczane są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

Z dokumentacji wynika, że zebranie zostało zwołane prawidłowo. W walnym zgromadzeniu uczestniczyło 126 członków Spółdzielni, a do Prezydium Walnego Zgromadzenia, realizującego zadania Komisji Wyborczej, zgłoszono 20 kandydatów. Głosowanie przeprowadzono zgodnie z postanowieniami § 31¹ ust. 9 Statutu, tj.:

- wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadzono przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczono nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej,
- głosowanie odbywało się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej,
- głosujący skreślali nazwiska kandydatów, na których nie głosowali,
- liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów obliczała Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która sporządziła protokół z przeprowadzonych czynności,
- przewodniczący Komisji ogłosił wyniki głosowania, a do Rady Nadzorczej zostali wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

W tym kontekście uchwała nr 8/2025 stanowi wyłącznie formalne potwierdzenie wyników wyborów przeprowadzonych zgodnie ze Statutem Spółdzielni. Wszystkie czynności wyborcze zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami i postanowieniami Statutu.

Dokumentacja jest spójna i odzwierciedla prawidłowy przebieg walnego zgromadzenia w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.

9. Pismo członka Spółdzielni z dnia 19.11.2025 roku

9.1. Nieprzekazywanie korespondencji członkom Rady Nadzorczej

W toku lustracji przeanalizowano zarzut, zgodnie z którym Zarząd i Rada Nadzorcza nie wykonują obowiązków wynikających ze Statutu oraz regulaminów, w tym nie zajmują stanowiska wobec kierowanych do nich pism i wniosków, nie odpowiadają w terminie ani nie procedują nad nimi.

Na podstawie przedłożonej dokumentacji oraz wyjaśnień organów ustalono, że:

- korespondencja kierowana do Zarządu i Rady Nadzorczej jest rejestrowana i podlega analizie zgodnie z przyjętym obiegiem dokumentów, tj. podlegały dekretacji w ramach ogólnego obiegu korespondencji i były ewidencjonowane w dzienniku korespondencyjnym prowadzonym w sekretariacie Zarządu,
- w praktyce odpowiedzi na pisma i wnioski wymagają wewnętrznej weryfikacji oraz przygotowania stanowiska, co może wpłynąć na czas udzielania odpowiedzi.

W piśmie z dnia 22.12.2025 r. (znak SM/4607/23) Zarząd wskazał, że wniosek złożony w marcu 2025 r. odnosił się do posiedzenia Rady Nadzorczej odbywającego się w dniu 18.11.2024 r. Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2025 r. nie była organem właściwym do udzielenia odpowiedzi w sprawach dotyczących poprzedniej kadencji, dlatego odpowiedź nie została przygotowana.

Z przeprowadzonej podczas lustracji analizy wynika, że w badanym okresie w dzienniku korespondencyjnym biura Zarządu zarejestrowano niemal 17 tys. pism. Przeprowadzone na wybranej próbie badanie kierowanych do Zarządu pism nie wykazało uchybień w terminowości udzielania odpowiedzi. Analiza treści protokołów Rady Nadzorczej potwierdziła również omawianie pism i skarg kierowanych do Rady Nadzorczej.

9.2. Niewprowadzenie do porządku obrad walnego zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej

W toku lustracji przeanalizowano zarzut członka Spółdzielni dotyczący niewprowadzenia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały nr 11/2023 Rady Nadzorczej,

dotyczącej zakwalifikowania lokalu w budynku Dzielna 21 do sprzedaży, złożonego w dniu 18.07.2023 roku.

Na podstawie dokumentacji oraz ustaleń lustracyjnych stwierdzono, że odwołanie nie zostało ujęte w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, co stanowi pominięcie formalne. Jednocześnie członek Spółdzielni, który złożył odwołanie, uczestniczył w posiedzeniu opiniującym projekt porządku obrad i nie zgłosił żadnych uwag ani wniosków w tym zakresie.

Formalne pominięcie odwołania w porządku obrad oraz fakt uczestnictwa skarżącego w omawianiu projektu porządku obrad Walnego Zgromadzenia bez wniesienia uwag ogranicza praktyczne skutki tego niedopatrzenia. Nie stwierdzono podstaw do kwestionowania podjętych uchwał walnego zgromadzenia.

9.3. Niepełny wniosek dotyczący sprzedaży lokalu

W toku lustracji przeanalizowano wniosek Zarządu skierowany do Rady Nadzorczej w przedmiocie podjęcia uchwały w sprawie zakwalifikowania do sprzedaży lokalu funkcyjnego stanowiącego majątek Spółdzielni (lokal mieszkalny przy ul. Dzielnej 21 nr 85). Ustalono, że Walne Zgromadzenie w 2009 roku wyraziło zgodę na sprzedaż lokali funkcyjnych stanowiących mienie Spółdzielni, pozostawiając Radzie Nadzorczej kompetencję do podejmowania decyzji o zakwalifikowaniu konkretnego lokalu do sprzedaży w danej nieruchomości (uchwała nr 13/2009). Jednocześnie stwierdzono, że uchwałą nr 11/2012 walne zgromadzenie wprowadziło dodatkowy warunek kwalifikacji lokalu do sprzedaży, uzależniając ją od uzyskania pozytywnej opinii większości właścicieli lokali oraz osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali w danej nieruchomości.

W wyniku analizy dokumentacji ustalono, że:

- wniosek Zarządu został przygotowany w oparciu o procedury wynikające z uchwały nr 13/2009 Walnego Zgromadzenia,
- nie uwzględniono zmiany wprowadzonej uchwałą nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia, która uzależniała kwalifikację lokalu do sprzedaży od pozytywnej opinii większości lokali i osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali w danej nieruchomości,
- w praktyce nie przeprowadzono ankiety wśród lokatorów nieruchomości, która zgodnie z uchwałą nr 11/2012 powinna poprzedzać podjęcie uchwały przez Radę Nadzorczą,

- uchwała nie precyzowała zasad postępowania w sytuacji, gdy lokal finansowany jest przez więcej niż jedną nieruchomość.

Złożony przez Zarząd wniosek był niepełny w zakresie uwzględnienia zmiany uchwały nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia. Pominięcie tego wymogu stanowi uchybienie proceduralne, jednak Rada Nadzorcza, działając na podstawie przedłożonego wniosku, podjęła uchwałę w oparciu o obowiązujące wcześniej regulacje.

Z wyjaśnień Zarządu oraz z udostępnionej dokumentacji wynika, że kwestia sprzedaży lokalu była przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w dniu 22.01.2024 r. (pkt 3.1 porządku obrad). Lokal był finansowany przez dwie nieruchomości – Wolność 6 oraz Dzielna 21. Mieszkańcy nieruchomości Wolność 6 jednoznacznie opowiedzieli się za sprzedażą lokalu, natomiast mieszkańcy nieruchomości Dzielna 21 wyrazili stanowisko przeciwne.

Zarząd wskazał, że lokal nie był wykorzystywany zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem (lokal dla gospodarza domu), pozostawał niezamieszkały i generował koszty utrzymania. Nieprzeprowadzenie formalnych ankiet w obu nieruchomościach uzasadniono faktem dwukrotnego zgłoszenia wniosku o sprzedaż przez mieszkańców nieruchomości Wolność 6 oraz brakiem możliwości przeprowadzenia ankiety w nieruchomości Dzielna 21, mimo podejmowanych działań organizacyjnych.

Przyjęcie literalnej wykładni uchwały nr 11/2012 skutkowałoby w analizowanym przypadku brakiem możliwości podjęcia decyzji ze względu na współfinansowanie lokalu przez dwie nieruchomości i rozbieżności stanowisk ich mieszkańców.

IV. INFORMACJE KOŃCOWE

Niniejszy protokół z lustracji pełnej **Spółdzielni Mieszkaniowej „Strop” w Warszawie** obejmującej okres od 01.01.2022 do 31.12.2024 roku zawiera **223 strony** kolejno ponumerowane i podpisane przez lustratorów podpisami elektronicznymi.

Integralną część protokołu stanowią sporządzone według ramowego konspektu lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowej **Tabele konspektowe od nr 1 do nr 13** – według załączonego spisu na stronie 220 protokołu oraz **41 załączników**, kolejno ponumerowanych, wymienione w wykazie umieszczonym na stronach 221 – 223 protokołu.

Protokół niniejszy sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednym egzemplarzu otrzymują:

- 1) Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie,
- 2) Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Strop”,
- 3) Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Strop”.

Warszawa, dnia 20 lutego 2026 r.

Lustratorzy:

Tadeusz Bartkowiak
Nr uprawnień: 6120/2015



PODPIS ZAUFANY
Tadeusz
BARTKOWIAK
27.02.2026 12:43:05 GMT+1
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym



PODPIS ZAUFANY
AGNIESZKA EDYTA
BZDAWKA
27.02.2026 12:54:01 GMT+1
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Agnieszka Bzdawka
Nr uprawnień: 6124/2015

Po zapoznaniu się z treścią protokołu lustracji Zarząd nie wnosi zastrzeżeń do ustaleń zawartych w protokole. Protokół podpisano dnia 26.02.2026 r.

Zarząd:

Leszek Jedynak
Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Leszek Waldemar
Jedynak
Data: 2026.02.27 13:18:38 CET

Mariusz Bozio
Wiceprezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Mariusz
Bozio
Data: 2026.02.27 13:25:55 CET

Spis tabel podstawowych

Tabela 1

Liczba członków Spółdzielni

Tabela 2

Gospodarka gruntami

Tabela 3

Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych

Tabela 4

Zatrudnienie i wynagrodzenia

Tabela 5

Zasoby mieszkaniowe

Tabela 6

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Tabela 7

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (lokale mieszkalne)

Tabela 8

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

Tabela 9

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych

Tabela 10

Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

Tabela 11

Fundusze Spółdzielni

Tabela 12

Obsługa spłat kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię.

Tabela 13

Gospodarka finansowa Spółdzielni

Wykaz załączników

Załącznik nr 1

Odpis aktualny KRS z dnia 01.12.2025 r.

Załącznik nr 2

Oświadczenie o kompletności przekazanej lustratorom dokumentacji lustracyjnej i dokumentacji kontroli zewnętrznych.

Załącznik nr 3

Informacja o realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z lustracji pełnej za okres od 01.01.2019 do 31.12.2021 roku.

Załącznik nr 4

Wykaz norm wewnętrznych obowiązujących w latach 2022 – 2024.

Załącznik nr 5

Zawiadomienia o zwołaniu walnych zgromadzeń w latach 2022 – 2023, zawierające porządki obrad.

Załącznik nr 6

Schematy struktury organizacyjnej obowiązujący w latach 2022 – 2024.

Załącznik nr 7

Oświadczenie Zarządu w sprawie ograniczenia praw członkowskich, toczących się postępowaniach sądowych w sprawach członkowskich i sprawach skierowanych do organów ścigania w latach 2022 – 2024.

Załącznik nr 8

Kopia sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2022 rok.

Załącznik nr 9

Kopia sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2023 rok.

Załącznik nr 10

Kopia sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2024 rok.

Załącznik nr 11

Kopia deklaracji podatku od towarów i usług za miesiąc grudzień 2024 r.

Załącznik nr 12

Kopia zeznania podatkowego CIT-8 za 2024 rok.

Załącznik nr 13

Grunty we władaniu Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Załącznik nr 14

Grunty w zarządzie innych podmiotów, w których Spółdzielnia posiada udziały – według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Załącznik nr 15

Nieruchomości gruntowe we władaniu Spółdzielni zabudowane na cele mieszkaniowe – według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Załącznik nr 16

Grunty we władaniu Spółdzielni, stanowiące mienie Spółdzielni – według stanu na dzień 31.12.2024 r.

Załącznik nr 17

Służebności gruntowe podjęte i ustanowione w latach 2022 – 2024.

Załącznik nr 18

Dokumentacja fotograficzna z wizytacji, przeprowadzonej w czasie badania lustracyjnego w celu oceny stanu estetyczno – porządkowego i technicznego zasobów mieszkaniowych.

Załącznik nr 19

Wyniki finansowe gospodarki zasobów mieszkaniowych według nieruchomości za lata 2022 – 2024.

Załącznik nr 20

Stan rozliczeń międzyokresowych gzm według nieruchomości na koniec lat 2022, 2023 i 2024.

Załącznik nr 21

Wykaz lokali użytkowych według tytułów prawnych w nieruchomościach Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2023 roku.

Załącznik nr 22

Garaże, hale garażowe i miejsca postojowe w halach garażowych oraz tytuły prawne do ich użytkowania, według stanu na dzień 31.12.2023 roku.

Załącznik nr 23

Stan funduszu remontowego według nieruchomości na koniec lat 2022, 2023 i 2024.

Załącznik nr 24

Wykaz ważniejszych robót finansowanych z funduszu remontowego w latach 2022 – 2024.

Załącznik nr 25

Nieruchomości obce w zarządzaniu Spółdzielni w latach 2022 – 2024.

Załącznik nr 26

Kopie pism Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 19.02.2025 r. (znak: DM-III.733.33.2024), z dnia 01.04.2025 r. (znak: DM-III.733.33.2024), z dnia 24.06.2025 r. (znak: DM-III.733.33.2024), z dnia 29.07.2025 r. (znak: DM-III.733.33.2024), z dnia 12.07.2025 r. (znak: DM-III.733.33.2024), i z dnia 21.11.2025 r. (znak: DM-III.733.33.2024), zawierające dyspozycje włączenia dodatkowych zagadnień w zakres badania lustracyjnego, zawartych w wystąpieniach członków Spółdzielni.

Załącznik nr 27

Kopia pisma członka Spółdzielni z dnia 09.11.2024 roku.

Załącznik nr 28

Kopia pisma członka Spółdzielni z dnia 04.12.2024 roku.

Załącznik nr 29

Kopia pisma członka Spółdzielni z dnia 12.03.2025 roku.

Załącznik nr 30

Kopia pisma członka Spółdzielni z dnia 28.03.2025 roku.

Załącznik nr 31

Kopia pisma członka Spółdzielni z dnia 18.06.2025 roku.

Załącznik nr 32

Kopia pisma członka Spółdzielni z dnia 20.06.2025 roku.

Załącznik nr 33

Kopia pisma członka Spółdzielni z dnia 09.07.2025 roku.

Załącznik nr 34

Kopia pisma członka Spółdzielni z dnia 05.11.2025 roku.

Załącznik nr 35

Kopia pisma członka Spółdzielni z dnia 19.11.2025 roku.

Załącznik nr 36

Wykaz stawek opłat eksploatacyjnych obowiązujących w okresie od 01.01.2022 do 31.12.2024 roku.

Załącznik nr 37

Kopia zawiadomienia o wszczęciu śledztwa przez Prokuraturę Rejonową Warszawa – Wola z dnia 26.02.2025 roku – sygn. akt 4316-2.Ds.36.2025.

Załącznik nr 38

Kopia postanowienia o zawieszeniu śledztwa przez Prokuraturę Rejonową Warszawa – Wola z dnia 22.12.2025 roku – sygn. akt 4316-2.Ds.36.2025.

Załącznik nr 39

Kopia uchwały nr 24/2023 Rady Nadzorczej z dnia 14.12.2023 roku w sprawie zatwierdzenia „Planu rzeczowo – finansowego na 2024 rok”.

Załącznik nr 40

Kopia uchwały nr 22/2024 Zarządu z dnia 10.04.2024 roku w sprawie zlecenia uruchomienia i zarządzania strefą parkingową na Osiedlu Kercelak.

Załącznik nr 41

Kopia uchwały nr 15/2024 Rady Nadzorczej z dnia 28.10.2024 roku w sprawie wyboru wykonawcy systemu ograniczonego dostępu do terenu Osiedla Kercelak.

Tabela nr 1

LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK		
		2022	2023	2024
1.	Liczba członków ogółem*	3 643	3 610	3 602
	w tym: - członkowie oczekujący (art. 3 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)	0	0	0
2.	Liczba osób posiadających prawa do lokalu, a nie będący członkami*	241	233	219
3.	Liczba zawartych umów o ustanowienie praw do lokali mieszkalnych**	0	0	0
	w tym: - pozyskanych z nowego budownictwa	0	0	0
	- powstałych w istniejących zasobach	0	0	0
	- z odzysku	0	0	0
4.	Liczba złożonych wniosków o przeniesienie własności**	60	51	68
5.	Liczba zrealizowanych wniosków o przeniesienie własności**	126	71	53
6.	Liczba załagających wniosków o przeniesienie własności*	136	116	131

* na ostatni dzień roku (31 grudnia)

** w ciągu roku sprawozdawczego

Podpisy członków Zarządu

Warszawa, dnia 02.02.2026 r.

Dane przekazał(a): MAŁGORZATA JÓŻWIKOWSKA

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych
MM
mgr inż. Mariusz Bozio

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni
L. Jedynak
mgr Leszek Jedynak

Tabela nr 2

GOSPODARKA GRUNTAMI

ha

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA		
		2022	2023	2024
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni* w tym:	14,1146	14,1146	14,1146
	- powierzchnia zabudowana	13,9487	13,9487	13,9487
	- powierzchnia planowana do zabudowy	0,0000	0,0000	0,0000
	- powierzchnia nie nadająca się do zabudowy	0,8506	0,8506	0,8506
2.	Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustalony tytuł prawny* w tym:	14,1146	14,1146	14,1146
	- własność i współwłasność	12,2756	12,2756	12,2756
	- użytkowanie wieczyste	1,6011	1,6011	1,6011

* Podana powierzchnia nie uwzględnia udziałów w gruntach pozostających we władaniu innych podmiotów.

Warszawa, dnia 30.12.2025 r.

Podpisy członków Zarządu

Dane przekazał(a): AGNIESZKA SZCZEPANIAK, DOROTA ŚLADOWSKA

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Mariusz Bozio

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak

Tabela nr 3

TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH
na dzień 31.12.2024 roku

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność	Umowa najmu	Użytkowanie bez tytułu prawnego	Pozostałe w dyspozycji Spółdzielni
1.	Warszawa, ul. Agawy 8	28		16	11	1		
2.	Warszawa, Aleje Jerozolimskie	23		10	13			
3.	Warszawa, ul. Bellottiego 1	79	2	11	65	1		
4.	Warszawa, ul. Bellottiego 3	25		13	12			
5.	Warszawa, ul. Bellottiego 3b	111	8	20	82	1		
6.	Warszawa, ul. Bryłowska 35	55		29	25	1		
7.	Warszawa, ul. Chmielna 104	51	2	9	39	1		
8.	Warszawa, ul. Deotymy 43a	93	1	18	73	1		
9.	Warszawa, ul. Dzielna 21	130		82	47			1
10.	Warszawa, ul. Ekologiczna 8	85		65	20			
11.	Warszawa, ul. Górczewska – Narwik	168		98	70			
12.	Warszawa, ul. Kacza 4, 6 i 8, ul. Wolność 5/7	246		139	106			1
13.	Warszawa, ul. Nasielska 30	19		8	11			
14.	Warszawa, ul. Płocka 15	281		279		2		
15.	Warszawa, ul. Płocka 17	170		74	95	1		
16.	Warszawa, ul. Rozbrat 8	26	2	12	11	1		
17.	Warszawa, ul. Samolotowa 1, ul. Jugosłowiańska 8 i 10	215	16	90	108	1		
18.	Warszawa, ul. Schroegera 85	30	2	17	11			
19.	Warszawa, ul. Skierniewicka 21	185		137	47	1		
20.	Warszawa, ul. Szeligowska 2/2a/2b/4/4a	233	13	107	111	2		
21.	Warszawa, ul. Wolność 6	91		64	27			
22.	Warszawa, ul. Żelazna 76/76a	148		52	95	1		
23.	Warszawa, ul. Żytnia 13/15, 15a, 15b, 15c	261		161	99	1		
24.	Warszawa, ul. Żytnia 16/18, ul. Kacza 9	147		54	92	1		
25.	Warszawa, ul. Bellottiego 5 *	3						3
25.	Warszawa, ul. Grochowska 80/82 **	1			1			
RAZEM		2 904	46	1 565	1 271	17		5

* Lokale w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej "Bellottiego 5"

** Lokale w w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej "Grochowska 80/82"

Warszawa, dnia 05.02.2026 r.

Podpisy członków Zarządu

Dane przekazał(a): AGNIESZKA SZCZEPANIAK

ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK		
		2022	2023	2024
1.	Średnioroczne miesięczne zatrudnienie ogółem [etaty]	51,42	48,67	48,59
	z tego:			
	- pracownicy umysłowi	29,42	28,33	28,71
	- dozorczy i sprzątacze	21,00	18,67	17,88
	- konserwatorzy	1,00	1,67	2,00
	- inni	0,00	0,00	0,00
2.	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem [zł]	3 625 285,99	4 048 008,89	4 421 740,18
	z tego:			
	- osobowy fundusz płac	3 524 815,99	3 912 551,89	4 292 792,18
	- bezosobowy fundusz płac	100 470,00	135 457,00	128 948,00
3.	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie [zł]	5 712,46	6 699,12	7 362,27
	z tego:			
	- pracownicy umysłowi	7 250,71	8 623,82	9 264,07
	- dozorczy i sprzątacze	3 576,49	4 045,30	4 440,63
	- konserwatorzy	5 312,50	3 716,95	6 181,38
	- inni			

Warszawa, dnia 22.12.2025 r.

Podpisy członków Zarządu

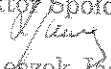
Dane przekazał(a): ANNA KOBUS, OLGA PRZYBYŁAK,
DOROTA ŚLADOWSKAWiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych
mgr inż. Mariusz BozioPrezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni
mgr Łukasz Jedynak

Tabela nr 5

ZASOBY MIESZKANIOWE

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA		
		2022	2023	2024
1.	Liczba budynków	50	50	50
	z tego:			
	- liczba budynków mieszkalnych	47	47	47
	- liczba pozostałych budynków	3	3	3
2.	Liczba mieszkań	2 904	2 904	2 904
3.	Liczba lokali użytkowych	326	326	336
	z tego:			
	- liczba hal garażowych	25	25	25
	- liczba garaży	87	87	87
	- liczba pozostałych lokali użytkowych	214	214	224
4.	Liczba miejsc postojowych ogółem	1 975	1 975	1 975
5.	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem [m ²]	280 001,29	280 001,29	280 121,19
	z tego:			
	- powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]	186 446,80	186 446,80	186 446,80
	- powierzchnia lokali użytkowych razem [m ²]	93 554,49	93 554,49	93 674,39
	w tym: powierzchnia hal garażowych [m ²]	59 342,29	59 342,29	59 342,29
	powierzchnia garaży [m ²]	1 460,00	1 460,00	1 460,00
	powierzchnia pozostałych lokali [m ²]	32 752,20	32 752,20	32 872,10
6.	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie [m ²]	219 153,10	219 153,10	219 153,10
	w tym:			
	- powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]	186 400,90	186 400,90	186 400,90
7.	Powierzchnia lokali korzystających z centralnej ciepłej wody [m ²]	219 153,10	219 153,10	219 153,10
	w tym:			
	- powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]	186 400,90	186 400,90	186 400,90
8.	Liczba dźwigów eksploatowanych w budynkach mieszkalnych	124	124	124
9.	Liczba budynków mieszkalnych ze ścianami ocieplonymi według aktualnych norm	47	47	47
10.	Liczba budynków mieszkalnych z opomiarowanym zużyciem ciepła	45	45	45
11.	Liczba budynków mieszkalnych z opomiarowanym zużyciem wody	47	47	47
12.	Liczba lokali mieszkalnych z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	2 700	2 700	2 700
13.	Liczba lokali mieszkalnych z indywidualnym opomiarowaniem zużyciem wody	2 904	2 904	2 904

Warszawa, dnia 03.02.2026 r.

Podpisy członków Zarządu

Sporządził(a): AGNIESZKA SZCZEPANIAK, DOROTA ŚLADOWSKA

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Mariusz Bozio

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak

Tabela nr 6

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

złotych

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK		
		2022	2023	2024
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	34 736 304,82	41 378 176,08	43 805 457,57
	z tego:			
	- koszty działalności operacyjnej	34 736 304,82	41 378 176,08	43 805 457,57
	- pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00
	- koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
	- niedobór z poprzedniego okresu	0,00	0,00	0,00
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	33 749 413,44	40 961 451,13	43 637 025,63
	z tego:			
	- przychody ze sprzedaży	33 749 413,44	40 961 451,13	43 637 025,63
	- pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00
	- przychody finansowe	0,00	0,00	0,00
	- nadwyżka z poprzedniego okresu	0,00	0,00	0,00
3.	Wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	-986 891,38	-416 724,95	-168 431,94
4.	Stan rozliczeń międzyokresowych gzm na dzień 31.12. nadwyżka (+) / niedobór (-)	14 180,33	1 730 922,23	2 669 872,56
5.	Koszty pozostałej działalności nie kwalifikowanej jako gzm	1 685 952,41	1 796 243,65	1 465 953,00
	z tego:			
	- koszty działalności operacyjnej	799 624,73	985 159,23	895 449,09
	- pozostałe koszty operacyjne	886 312,90	811 064,92	569 639,66
	- koszty finansowe pozostałej działalności	14,78	19,50	864,25
6.	Przychody pozostałej działalności nie kwalifikowanej jako gzm	7 706 711,16	4 485 286,84	4 512 199,36
	z tego:			
	- przychody ze sprzedaży	2 107 044,94	2 367 627,26	2 335 963,48
	- pozostałe przychody operacyjne	4 306 370,84	969 852,80	1 101 525,18
	- przychody finansowe	1 293 295,38	1 147 806,78	1 074 710,70
7.	Wynik finansowy na pozostałej działalności nie kwalifikowanej jako gzm brutto	6 020 758,75	2 689 043,19	3 046 246,36
8.	Podatek dochodowy	492 672,00	443 236,00	445 094,00
9.	Wynik finansowy netto	5 528 086,75	2 245 807,19	2 601 152,36

Warszawa, dnia 22.12.2025 r.

Podpisy członków Zarządu

Dane przekazał(a): LESZEK PĘCAK

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Mariusz Bozio

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak

Tabela nr 7

KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI (O KTÓRYCH MOWA W ART. 4 USTAWY O SPOŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH)

złotych

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK		
		2022	2023	2024
1.	Koszty zależne od spółdzielni*	16 851 880,98	17 976 567,16	19 318 190,82
	z tego:			
	- zarządzanie i obsługa nieruchomości	3 490 451,80	4 020 269,39	4 555 298,92
	- utrzymanie czystości (sprzątanie)	2 153 644,72	2 251 155,11	2 542 428,05
	- odpis na fundusz remontowy	7 180 261,62	7 692 088,56	8 140 309,32
	- materiały	195 454,67	209 140,97	199 308,53
	- ubezpieczenie	246 723,73	283 662,97	294 415,66
	- konserwacje	1 321 038,98	1 416 892,13	1 471 112,07
	- obowiązkowe przeglądy	302 228,94	315 299,52	253 769,49
	- konserwacje i utrzymanie dźwigów	332 024,70	345 588,07	367 011,40
	- pozostałe koszty (w tym koszty serwisu rozliczeniowego)	1 630 051,82	1 442 470,44	1 494 537,38
2.	Koszty niezależne od spółdzielni*	15 316 170,81	20 530 374,75	21 335 261,11
	z tego:			
	- dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 541 663,36	2 815 445,84	3 302 099,01
	- centralne ogrzewanie	5 236 971,61	7 956 363,66	8 390 308,51
	- ciepła woda	2 099 275,99	3 439 646,21	3 666 656,54
	- gaz	67 959,52	63 995,36	80 569,04
	- wywóz śmieci	3 224 585,11	3 220 401,38	3 004 788,89
	- podatek od nieruchomości	999 270,76	1 075 321,86	1 190 008,14
	- wieczyste użytkowanie	31 257,70	29 121,17	27 403,20
	- energia elektryczna	1 115 186,76	1 930 079,27	1 673 427,78
3.	Inne koszty (nie wymienione w wierszach 1 i 2)	2 568 253,03	2 871 234,17	3 152 005,64
4.	RAZEM KOSZTY (wiersze 1+2+3)	34 736 304,82	41 378 176,08	43 805 457,57

* Zgodnie z podziałem przyjętym w planie gospodarczo - finansowym i planie kont

Warszawa, dnia 22.12.2025 r.

Dane przekazał(a): LESZEK PĘCAK

Podpisy członków Zarządu

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Mariusz Bozio

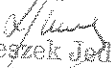
Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak

Tabela nr 8

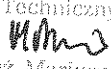
ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH ZA LOKALE MIESZKALNE

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK		
		2022	2023	2024
1.	Roczny wymiar opłat [zł]	30 516 743,60	36 720 938,87	36 502 390,60
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. [zł]	572 315,03	879 593,03	865 618,17
3.	Wskaźnik zadłużenia [%]	1,88	2,40	2,37
4.	Struktura zaległości [zł]			
	- zaległości do 2 miesięcy	277 308,60	403 168,38	358 832,59
	- zaległości 3-miesięczne i dłuższe	295 006,43	476 424,65	506 785,58
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	506	721	663
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	13	8	14
	z tego:			
	- liczba uzyskanych nakazów zapłaty	11	8	14
7.	Liczba prowadzonych postępowań egzekucyjnych na ostatni dzień roku	16	12	12
	Kwota zaległości objęta prowadzonymi postępowaniami egzekucyjnymi na 31.12.	149 816,69	106 277,37	161 263,35
8.	Liczba orzeczonych eksmisji	0	0	0
9.	liczba zrealizowanych eksmisji	0	0	0

Warszawa, dnia 30.12.2025 r.

Podpisy członków Zarządu

Dane przekazał(a): BEATA CHOJNOWSKA, ANNA KOBUS

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Mariusz Bozio

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jodownik

Tabela nr 9

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH ZA LOKALE UŻYTKOWE

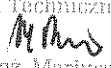
LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK		
		2022	2023	2024
1.	Roczny wymiar opłat [zł]	6 771 186,06	7 545 320,87	10 248 054,50
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. [zł]	190 684,69	121 027,81	93 531,35
3.	Wskaźnik zadłużenia [%]	2,82	1,60	0,91
4.	Struktura zaległości [zł]			
	- zaległości 1-miesięczne	63 466,85	68 530,22	65 077,10
	- zaległości 2-miesięczne	17 136,48	39 165,20	18 231,77
	- zaległości 3-miesięczne i dłuższe	110 081,36	13 332,39	10 222,48
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	78	57	62
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	0	0	4
	z tego:			
	- liczba uzyskanych nakazów zapłaty	0	0	4
7.	Liczba prowadzonych postępowań egzekucyjnych na ostatni dzień roku	0	0	0
	Kwota zaległości objęta prowadzonymi postępowaniami egzekucyjnymi na 31.12.	0,00	0,00	0,00

Warszawa, dnia 30.12.2025 r.

Podpisy członków Zarządu

Dane przekazał(a): BEATA CHOJNOWSKA, ANNA KOBUS

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych


mgr inż. Mariusz Bozio

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

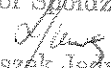

mgr Leszek Jedynak

Tabela nr 10

GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

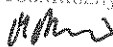
złotych

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK		
		2022	2023	2024
1.	Ujawnione potrzeby remontowe budynków	13 588 372,00	9 158 254,76	11 152 472,03
2.	Nakłady poniesione na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków (obciążające f. rem.)	4 645 849,24	4 073 836,33	4 953 331,50
	w tym:			
	- na docieplenie ścian zewnętrznych	0,00	0,00	0,00
	- na opomiarowanie zużycia wody i ciepła	26 994,08	491 044,28	662 988,06
3.	Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.	-2 111 409,00	-1 890 146,08	3 031 597,12
4.	Odpisy na fundusz remontowy naliczone od lokali mieszkalnych	6 143 312,46	6 609 050,22	6 979 664,79
5.	Centralny Fundusz Remontowy (CFR)	2 946 173,88	2 719 503,08	1 876 982,81
6.	Inne przychodu funduszu remontowego	1 669 973,58	5 106 032,39	2 529 635,36
	w tym:			
	- z podziału zysku za rok poprzedni	0,00	3 712 472,00	760 617,52
	- odpisy od lokali użytkowych	1 032 581,01	1 078 835,34	1 156 441,53
	- pozostałe przychody	637 392,57	314 725,05	612 576,31
7.	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.	-1 890 146,08	3 031 597,12	5 710 582,96

Warszawa, dnia 22.12.2025 r.

Podpisy członków Zarządu

Dane przekazał(a): LESZEK PĘCAK

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Mariusz Bozio

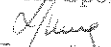
Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak

Tabela nr 11

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

złotych

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA DZIEŃ 31.12.		
		2022	2023	2024
1.	Fundusz udziałowy	120 234,15	119 307,65	119 307,65
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	8 534 810,60	7 134 088,42	6 925 910,31
3.	Fundusz wkładów budowlanych	196 299 412,15	186 264 588,21	178 273 092,17
4.	Inne fundusze tworzące fundusz podstawowy w tym: ----- ----- -----	0,00	0,00	0,00
5.	Fundusz zasobowy (zapasowy)	2 941 988,72	3 308 655,76	3 409 830,99
6.	Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
7.	Fundusze rezerwowe w tym: ----- -----	0,00	0,00	0,00
8.	Fundusze specjalne w tym: - fundusz na remonty - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych - fundusz wsparcia ----- -----	4 896 359,58 4 846 262,07 50 097,51 0,00	10 191 563,06 8 995 010,80 45 903,08 1 150 649,18	11 684 193,53 10 684 060,97 51 233,20 948 899,36

Warszawa, dnia 08.12.2025 r.

Dane przekazał(a): ANNA KOBUS

Podpisy członków Zarządu

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Mariusz Bozio

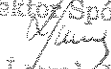
Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Łukasz Jedynak

Tabela nr 12

OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

złotych

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK		
		2022	2023	2024
1.	Zadłużenie Spółdzielni na dzień 01.01. z tytułu kredytów mieszkaniowych z tego: - kredyty na budowę mieszkań objęte pomocą Państwa - kredyty komercyjne na budowę mieszkań - odsetki wykupione przez budżet Państwa - z tytułu pozostałych odsetek bankowych - kredyty na budowę lokali użytkowych	123 485,88 123 144,46 0,00 341,42 0,00 0,00	48 776,06 47 871,10 0,00 904,96 0,00 0,00	5 943,37 5 829,50 0,00 113,87 0,00 0,00
2.	Naliczone Spółdzielni płatności za obsługę spłaty zadłużenia z tego: - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
3.	Dokonane przez Spółdzielnię płatności za obsługę spłaty zadłużenia z tego: - lokali mieszkalnych - lokali użytkowych	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
4.	Zadłużenie Spółdzielni na dzień 31.12. z tytułu kredytów mieszkaniowych z tego: - kredyty na budowę mieszkań objęte pomocą Państwa - kredyty komercyjne na budowę mieszkań - odsetki wykupione przez budżet Państwa - z tytułu pozostałych odsetek bankowych - kredyty na budowę lokali użytkowych	48 776,06 47 871,10 0,00 0,00 904,96 0,00	5 943,37 5 829,50 0,00 113,87 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00
5.	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet	26	1	0
6.	Liczba lokali użytkowych obciążonych spłatą kredytu	0	0	0

Warszawa, dnia 22.12.2025 r.

Dane przekazał(a): BOGUMIŁA BULSKA

Podpisy członków Zarządu

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Mariusz Bozio

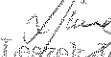
Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Łaszek dedynak

Tabela nr 13

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

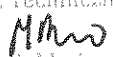
złotych

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK		
		2022	2023	2024
1.	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na dzień 31.12. w tym: - lokaty bankowe - akcje i udziały w innych podmiotach oraz obligacje państwowe i komunalne	24 123 399,99 22 005 508,62 16 336,00	24 387 528,31 23 026 822,40 16 336,00	27 315 831,85 24 317 000,00 16 336,00
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody finansowe w ciągu roku w tym: - z odsetek od lokat bankowych - z akcji, udziałów i obligacji	1 293 295,38 1 189 861,69 0,00	1 147 806,78 1 029 442,83 0,00	1 074 710,70 969 896,32 0,00
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni z tego: - z tytułu opłat za użytkowanie lokali - pozostałe należności przeterminowane	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni - naliczone przez Spółdzielnię - wyegzekwowane przez Spółdzielnię	103 433,69 56 250,53	118 363,95 63 761,16	104 814,38 76 982,10
5.	Przedawnione należności Spółdzielni z tego: - z tytułu opłat za użytkowanie lokali - pozostałe należności przedawnione	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
6.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni	0,00	0,00	0,00
7.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię - wymierzone Spółdzielni - zapłacone przez Spółdzielnię	864,25 14,78	19,50 19,50	14,78 864,25
8.	Przedawnione zobowiązania Spółdzielni	0,00	0,00	0,00

Warszawa, dnia 22.12.2025 r.

Dane przekazał(a): ANNA KOBUS

Podpisy członków Zarządu

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Mariusz Buzio

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak

