



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

>> STROP <<

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

2026-04-22

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

WPEŁYŃEŁO DNIA

Warszawa, dnia 09.04.2026 r.

L.dz. 444 /2026dz.....1304

Spółdzielnia Mieszkaniowa „STROP”
ul. Skierniewicka 21
01-230 Warszawa

Zgodnie z umową z dnia 8 maja 2025 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową „STROP” w Warszawie, w dniach od 1 grudnia 2025 roku do 20 lutego 2026 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2024 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja 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.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
6. Gospodarka finansowa.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

Ustalenia lustracji zostały oparte na danych wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych oraz sporządzonych analitycznie zestawień, wynikach przeglądu zasobów mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej, a także na wyjaśnieniach złożonych przez pełnomocników Zarządu i pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca gospodarki lokalami,
- dokumenty związane z wykonywaniem nadzoru technicznego budynków oraz dokumentacja wykonywanych robót remontowych,
- dokumenty finansowo - księgowe i sprawozdania finansowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach przeprowadzonej lustracji.

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

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego – poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2022 roku, a jej przedmiotem był całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku. Na podstawie ustaleń protokołu lustracji, Związek w liście polustracyjnym z dnia 23 stycznia 2023 roku stwierdził, że działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i poza analizą regulaminów pod kątem dostosowania ich do obowiązujących przepisów i zmienionego statutu oraz pod kątem celowości utrzymania w obrocie prawnym regulaminów, które regulują zakresy tematyczne włączone do innych aktów prawnych w Spółdzielni, Związek nie sformułował innych wniosków. Wyniki lustracji zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w 2023 roku; list polustracyjny został przyjęty uchwałą nr 5/2023. Spółdzielnia poinformowała Związek pismem z dnia 8 listopada 2023 roku o przyjęciu listu polustracyjnego.

Ustalenia obecnej lustracji potwierdzają dokonanie aktualizacji części regulaminów, w tym poprzez nowelizacje i uchwalanie tekstów jednolitych. Jednocześnie stwierdzono istnienie regulaminów ustanowionych wiele lat temu, których aktualność merytoryczna nadal wymaga weryfikacji – tym samym wniosek polustracyjny z poprzedniej lustracji jest aktualny.

Poza lustracją przeprowadzoną przez Związek w Spółdzielni miały miejsce kontrole przeprowadzone przez podmioty zewnętrzne, tj.:

- PKO BP S.A. – kontrola nie wykazała nieprawidłowości,
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych – Wydział Kontroli Płatników Składek w Warszawie – stwierdzone różnice zostały skorygowane.

W badanym okresie, poza sprawami windykacyjnymi, eksmisyjnymi i spadkowymi, przedmiotem postępowań były m.in. sprawy dotyczące zaskarżenia uchwał organów Spółdzielni, roszczeń o zapłatę i odszkodowanie oraz stanu prawnego nieruchomości. Część spraw pozostaje w toku. Ponadto w 2025 roku wszczęto postępowanie przygotowawcze dotyczące podejrzenia wyrządzenia szkody majątkowej Spółdzielni przy wyborze kontrahenta, które następnie zostało zawieszone.

Spółdzielnia dokonywała zmian wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym w związku ze zmianami w składzie organów oraz składała wymagane sprawozdania finansowe i inne dokumenty do akt rejestrowych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym dokonano zmian statutu uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 8/2022; zmiany statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 lipca 2022 roku. Zmianami objęto m.in.:

- obszar obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie,
- funkcjonowania Rady Nadzorczej oraz Zarządu,
- zamieszczanie dokumentacji na stronie internetowej,
- przekazywania korespondencji członkom Spółdzielni.

Statut oraz unormowania wewnętrzne kompleksowo regulują sprawy związane z działalnością Spółdzielni, w tym organizację i zasady funkcjonowania organów Spółdzielni, stosunki między Spółdzielnią a członkami, zasady rozliczeń z użytkownikami lokali, jak i zasady prowadzenia gospodarki Spółdzielni. Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła analizę i dokonała zmian w 9 regulacjach wewnętrznych oraz w 9 unormowaniach w 2025 roku, dostosowując ich zapisy do aktualnych rozwiązań prawnych. Wszystkie unormowania zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy.

W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenia odbyły się w dniach:

- 21 czerwca 2022 roku (obradę obejmowały działalność Spółdzielni za lata 2019-2021),
- 15 czerwca 2023 roku (obejmujące 2022 rok),
- 18 czerwca 2024 roku (obejmujące 2023 rok).

Zgodnie z art. 8³ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie Spółdzielni powiadamiani byli o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu zawierały również informację o miejscu wyłożenia materiałów na obrady oraz prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi materiałami. Realizując obowiązek określony w art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze Spółdzielnia poinformowała Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny o czasie, miejscu i porządku obrad. Z ustaleń lustracji wynika, że zakres tematyczny przedkładanych pod obrady uchwał nie wykraczał poza kompetencje tego organu, porządek obrad wypełniał dyspozycje ustawowe określone w art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze. W trybie art. 8³ ust. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wpłynęły dwa projekty uchwał/wnioski o ujęcie spraw w porządku obrad (nie zostały uwzględnione). 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.

Członek Spółdzielni wniósł pozew o stwierdzenie nieważności uchwały nr 9/2023 Walnego Zgromadzenia z dnia 15 czerwca 2023 roku. Wyrokiem z dnia 1 sierpnia 2024 roku (sygn. akt I C 849/23/ Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo o stwierdzenie nieważności, natomiast uchylił uchwałę w części dotyczącej przeznaczenia kwoty 2.239.368,00 zł na fundusz remontowy mienia Spółdzielni i Osiedla Kercelak. W grudniu 2024 roku

Spółdzielnia złożyła apelację od wydanego wyroku. Sprawa pozostaje obecnie na etapie rozpoznania przez sąd II instancji.

Dokumentacja Walnych Zgromadzeń została skatalogowana, jest kompletna i przechowywana w sposób zgodny z wewnętrznymi regulacjami.

Kompetencje oraz zakres działania Rady Nadzorczej znajdują swoje umocowanie w zapisach statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej. Podczas obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 21 czerwca 2022 roku został wybrany nowy skład osobowy Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025. Zgodnie z postanowieniami statutu, Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Badanie lustracyjne wykazało, że:

- częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej była zachowana – w latach 2022-2024 Rada odbyła łącznie 28 posiedzeń i podjęła 159 uchwał;
- tematyka będąca przedmiotem obrad Rady Nadzorczej wynikała z przyjętych planów pracy oraz bieżących potrzeb;
- ze swojego grona Rada Nadzorcza wyłoniła trzy komisje – Komisję Rewizyjną, Komisję Ekonomiczną oraz Komisję Techniczną; praca komisji stałych miała charakter opiniotwórczy i była realizowana zgodnie z zakresem określonym w regulaminach;
- corocznie Rada Nadzorcza przygotowywała sprawozdania ze swojej działalności; sprawozdania były zatwierdzane uchwałami Walnego Zgromadzenia;
- dokumentacja Rady Nadzorczej, w tym dokumentacja jej komisji, jest kompletna i spełnia wymogi regulaminowe, a tryb sporządzania i zatwierdzania protokołów nie budzi zastrzeżeń.

Działalność Zarządu została uregulowana w zapisach statutu, a uszczegółowienie jego pracy określa Regulamin pracy Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Z ustaleń lustracji wynika, że w okresie badanym wystąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu. W latach 2022-2024 Zarząd odbył łącznie 89 posiedzeń i podjął 138 uchwał – podjęte uchwały dotyczyły m.in. spraw członkowskich, technicznych, finansowych, kadrowych oraz organizacyjnych. Zarząd corocznie składał sprawozdania z działalności Walnemu Zgromadzeniu, a sprawozdania te zostały przyjęte stosownymi uchwałami. Członkom Zarządu udzielono absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okresy objęte badaniem. Walne Zgromadzenie zwołane w 2022 roku udzieliło również Zarządowi absolutorium za okres 2019-2021. Wyjątek stanowi Wiceprezes Zarządu Paweł Gałach, który za okres 2019-2021 nie uzyskał absolutorium; Walne Zgromadzenie nie podejmowało uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium.

W systemie organów Spółdzielni funkcjonują również Zebrania Mieszkańców oraz Rady Osiedli/Nieruchomości, które działały w oparciu o postanowienia statutu oraz w oparciu o stosowne unormowania wewnętrzne. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu ww. organów.

Obowiązująca struktura organizacyjna zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. W 2024 roku średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 48,59 etatów. Lustracja nie wykazała przypadków dublowania kompetencji, ani braku jednoznacznego przypisania odpowiedzialności, co świadczy o właściwym dopasowaniu stanu zatrudnienia do potrzeb operacyjnych Spółdzielni. Na system normatywny Spółdzielni jako zakładu pracy składają się:

- Regulamin pracy – zatwierdzony uchwałą Zarządu,
- Zakładowy Regulamin wynagradzania pracowników – zatwierdzony uchwałą Zarządu,
- Regulamin wynagradzania i premiowania członków Zarządu – uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Badanie lustracyjne teczek z aktami osobowymi pracowników wykazało poprawność prowadzenia dokumentacji pracowniczej, sposób prowadzenia akt osobowych pracowników dostosowany został do wymogów Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 roku w sprawie dokumentacji pracowniczej.

Spółdzielnia zgodnie z przepisami ustawowymi tworzyła Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Zasady gospodarowania środkami tego funduszu określa regulamin. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie prowadzenia dokumentacji dotyczącej wydatkowania środków tego funduszu.

Kontrola wewnętrzna w Spółdzielni realizowana jest jako element systemu zarządzania (bez odrębnego stanowiska), w ramach kompetencji przypisanych poszczególnym organom i osobom funkcyjnym oraz w oparciu o mechanizmy kontroli ryzyka określone w regulaminach. Spółdzielnia posiada prawidłowo zorganizowany i funkcjonujący system kontroli gospodarczej obejmujący procedury obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych.

Majątek Spółdzielni ubezpieczany był poprzez zawierane przez Zarząd umowy ubezpieczenia z Towarzystwem Ubezpieczeniowym GENERALI S.A. Kontynuacja polis została zachowana.

Przyjęte w Spółdzielni procedury dotyczące ochrony danych osobowych oraz ich praktyka są zgodne z przepisami RODO oraz ustawą o ochronie danych osobowych.

System rozpatrywania skarg i wniosków członków Spółdzielni opiera się na postanowieniach statutu oraz wewnętrznych procedurach organizacyjnych. Skargi i wnioski składane na piśmie podlegały dekretacji w ramach ogólnego obiegu korespondencji i były ewidencjonowane w dzienniku korespondencyjnym prowadzonym w sekretariacie Zarządu. Na wszystkie przedłożone lustratorom pisma udzielone zostały odpowiedzi. Dokumentacja była kompletna, a porównanie daty wpływu i udzielenia odpowiedzi dla zbadanych losowo spraw nie wykazało naruszeń terminów określonych w regulacjach.

Z prowadzonej dokumentacji terenowo-prawnej wynika, że na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia władała gruntami o ogólnej powierzchni 14,1146 ha, w tym:

- gruntami o powierzchni 0,7954 ha, do których posiada prawo własności,
- gruntami o powierzchni 1,6011 ha, do których posiada prawo wieczystego użytkowania,
- gruntami o powierzchni 11,4801 ha, których Spółdzielnia jest współwłaścicielem,
- gruntami o powierzchni 0,2379 ha, do których Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego.

Współwłasność gruntów jest wynikiem przeniesienia własności lokali na wnioski członków. Wszystkie nieruchomości, do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny posiadają księgi wieczyste; wpisy w księgach wieczystych są aktualne.

Bez tytułu prawnego użytkowane są działki nr 31 o powierzchni 651 m² przy ul. Płockiej 15 oraz części działek nr 44/1 i nr 43 o łącznej powierzchni 1.728 m² przy ul. Skierniewickiej 21. Z ustaleń lustracji wynika, że toczą się postępowania sądowe z powództwa Spółdzielni w sprawach uregulowania ww. gruntów – co zostało szczegółowo opisane w protokole lustracji.

W okresie objętym lustracją na podstawie uchwał Rady Nadzorczej ustanowione zostały służebności przesyłu na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., STOEN Operator Sp. z o.o., Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie, ORANGE Polska S.A. oraz Veolia Energia S.A. Za ustanowienie służebności ustalono jednorazową opłatę; wynagrodzenie od ww. spółek wynosiło łącznie 617.287,80 zł brutto.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe zostały uregulowane w statucie oraz unormowaniach wewnętrznych. Badanie lustracyjne wykazało, że:

- Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 3.602 członków, a 219 osób niebędących członkami posiadało prawa do lokali mieszkalnych;
- dokumentacja członkowska jest kompletna i prawidłowo prowadzona;
- Spółdzielnia administrowała łącznie 2.904 lokalami mieszkalnymi, w tym 46 lokalami o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa, 1.565 lokalami o statusie własnościowego prawa, 1.271 lokalami stanowiących odrębną własność, 17 lokalami w umowie najmu oraz 5 lokalami użytkowymi przez Spółdzielnię;
- sprawy związane z przyjęciem w poczet członków, jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem procedur określonych ustawowo;

- w latach 2022-2024 Spółdzielnia dokonała 250 przeniesień własności lokali mieszkalnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku w ramach podstawowej działalności statutowej, Spółdzielnia zarządzała 50 budynkami, w tym 47 budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi oraz 3 budynkami o funkcji usługowej, handlowej i biurowej. Spółdzielnia zarządza również 3 Wspólnotami Mieszkaniowymi. Selektywna wizytacja stanu porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych wykazała, że zasoby Spółdzielni są utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowym.

Spółdzielnia posiadała unormowania wewnętrzne określające zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali. Stosownie do wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- Spółdzielnia prowadziła ewidencję księgową kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi odrębnie dla każdej nieruchomości;
- stawka opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w badanym okresie była zróżnicowana dla członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni;
- różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Rada Nadzorcza uchwałała na poszczególne lata badanego okresu plany gospodarczo-finansowe, stanowiące podstawę do ustalania opłat za lokale. O zmianach wysokości opłat stanowiących koszty zależne i niezależne od Spółdzielni, użytkownicy lokali byli powiadamiani zgodnie z wymogami określonymi w art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Analiza wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) wykazała, że w latach 2022-2024 wystąpił niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów:

- w 2022 roku w kwocie 986.891,38 zł,
- w 2023 roku w kwocie 416.724,95 zł,
- w 2024 roku w kwocie 168.431,94 zł.

Opłaty za używanie lokali mieszkalnych w skali całej Spółdzielni nie zapewniały pokrycia pełnych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym te lokale. Niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w poszczególnych latach występował na poziomie od 0,38% do 2,84%, tj. na poziomie nie przekraczającym dopuszczalnego w planowaniu odchylenia na poziomie 5%.

Stan rozliczeń międzyokresowych na dzień 31 grudnia 2024 roku stanowi kwotę 2.669.872,56 zł – saldo to jest wypadową dodatnich i ujemnych sald poszczególnych nieruchomości.

Analiza treści umów najmu lokali użytkowych wykazała, że umowy te zawierają elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, określają obowiązki najemcy oraz należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni. Dokumentacja dotycząca wynajmu jest kompletna.

W zakresie zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych oraz użytkowych, stwierdza się, że:

- na koniec 2024 roku kwota zadłużenia od lokali mieszkalnych wynosiła 865.618,17 zł – tj. 2,37% w skali roku; liczba zadłużonych lokali zwiększyła się z 506 w 2022 roku do 663 w 2024 roku;
- na koniec 2024 roku kwota zadłużenia od lokali użytkowych wynosiła 93.531,35 zł – tj. 0,91% w skali roku; liczba zadłużonych lokali zmniejszyła się z 78 w 2022 roku do 62 w 2024 roku.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia skierowała 39 spraw do sądu o zapłatę należności. Ustalenia lustracji wskazują, że proces windykacji należności Spółdzielni prowadzony był w sposób prawidłowy. Z tytułu nieterminowego regulowania należności, Spółdzielnia wyegzekwowała od dłużników w latach 2022-2024 odsetki w kwocie 196.993,79 zł. Spółdzielnia informowała użytkowników lokali mieszkalnych o możliwości i warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych; w latach 2022-2024 kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła łącznie 19.121,34 zł – z dodatków mieszkaniowych corocznie korzystały 2 osoby.

Spółdzielnia posiada zawarte umowy na usługi związane z eksploatacją zasobów dotyczące m.in. dostawy wody i odbioru ścieków, dostawy energii cieplnej, dostawy energii elektrycznej oraz dostawy gazu. Zawarte umowy precyzują zakres świadczonych usług, obowiązki stron oraz zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia wypełnia obowiązki wynikające z art. 60b ustawy – Prawo budowlane i prowadzi dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego w wersji papierowej oraz gromadzi wymaganą dokumentację techniczną budynków. Książki prowadzone są przez osoby uprawnione, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawierają aktualne wpisy dotyczące wykonanych przeglądów i remontów. Na podstawie udostępnionych dokumentów i protokołów stwierdzono, że Spółdzielnia wykonała wymagane prawem przeglądy budowlane roczne i 5-letnie oraz specjalistyczne. Terminowo przeprowadzano również przeglądy dźwigów osobowych. W świetle ustaleń:

- roczne i pięcioletnie kontrole stanu technicznego budynków przeprowadzane były przez Spółdzielnię we własnym zakresie – przez pracowników posiadających stosowne uprawnienia;
- pięcioletnie przeglądy okresowe instalacji elektrycznych i odgromowych zlecano firmom zewnętrznym;
- roczne kontrole instalacji gazowych i przewodów kominowych zlecane były firmom zewnętrznym;

- przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne instalacji i urządzeń gaśniczych i gaśnic przeprowadzane były przez firmy zewnętrzne.

Działalność w zakresie gospodarki remontowej prowadzona jest w Spółdzielni w oparciu o roczne plany remontowe, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Plany remontów sporządzano w ujęciu rzeczowym i finansowym. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wypełniając zapisy ustawowe prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. W latach 2022 – 2024 miesięczne stawki odpisu na fundusz remontowy, ustalane dla poszczególnych nieruchomości były zróżnicowane. Poniesione w latach 2022-2024 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 13.673.017,07 zł; stan funduszu na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosił 5.710.582,96 zł. Poza odpisami od lokali środki funduszu remontowego zwiększały środki z podziału nadwyżek bilansowych (za 2023 i 2024 rok) – w łącznej wysokości 4.473.089,52 zł.

Spółdzielnia posiadała kredyty bankowe zaciągnięte na finansowanie robót związanych z realizacją potrzeb technicznych nieruchomości. Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku kwota pozostała do spłaty wynosiła 5.201.012,89 zł.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były realizowane przez wykonawców, wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi, z wyjątkiem odstępstwa przy wyborze wykonawcy zadania obejmującego stworzenie nowych zasad korzystania z miejsc parkingowych i zmiany dostępu do terenu Osiedla Kercelak, tj. zmiany systemu wjazdu i parkowania. Odstępstwo od procedury określonej w obowiązującym regulaminie zostało zaakceptowane przez Radę Nadzorczą, która zatwierdzała regulamin. Zawarte z wykonawcami zewnętrznymi umowy zawierają przedmiotowo istotne warunki oraz zabezpieczają interesy Spółdzielni. Nadzór nad wykonawstwem prac remontowych sprawowany był przez pracowników Spółdzielni, posiadających uprawnienia budowlane.

Konserwacje były wykonywane w systemie mieszanym – przez zatrudnionych w Spółdzielni konserwatorów oraz firmy zewnętrzne na podstawie stałych umów o świadczenie usług.

Prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni oparte zostało na zasadach określonych w normach wewnętrznych, które uwzględniają wymogi obowiązujących przepisów prawa. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o Zasady Polityki Rachunkowości. Przyjęte zasady zapewniały możliwość rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyników finansowych.

Z ustaleń lustracji wynika, że księgi rachunkowe są kompletne, a dowody księgowe odpowiadają wymogom ustawy o rachunkowości. Operacje gospodarcze zostały ujęte w księgach chronologicznie i systematycznie, na podstawie sprawdzonych i zadekretowanych dowodów.

Spółdzielnia przestrzega wymogów dotyczących sporządzania i terminów przeprowadzania inwentaryzacji określonych w ustawie o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za lata 2022-2024 zostały zbadane przez biegłego rewidenta. W ocenie biegłego rewidenta sprawozdania finansowe za lata 2022-2024:

- przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych,
- są zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości;

Sprawozdania zostały zatwierdzone uchwałami nr 2/2023, 3/2024 i 2/2025 Walnego Zgromadzenia oraz złożone w uprawnionych instytucjach. Uchwałami Walnego Zgromadzenia nr 4/2022, 5/2022 i 6/2022 z dnia 21 czerwca 2022 roku zostały zatwierdzone sprawozdania finansowe za lata 2019-2021 – sprawozdania zostały powtórnie złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym wraz z zatwierdzającymi uchwałami.

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

- za 2022 rok – 5.528.086,75 zł,
- za 2023 rok – 2.245.807,19 zł,
- za 2024 rok – 2.601.152,36 zł.

Nadwyżki bilansowe za lata 2022-2024 zostały podzielone uchwałami Walnego Zgromadzenia obradującego w latach 2023-2025. W wyniku pozwu sądowego złożonego przez członka Spółdzielni Sąd uchylił uchwałę nr 9/2023 Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok w części dotyczącej przeznaczenia kwoty 2.239.368 zł na fundusz remontowy mienia Spółdzielni i Osiedla Kercelak, Spółdzielnia od powyższego wyroku odwołała się do Sądu wyższej instancji.

W badanych latach Spółdzielnia wolne środki finansowe deponowała na lokatach bankowych – uzyskane odsetki wynosiły łącznie 3.189.200,84 zł.

Zagadnienia związane z korespondencją kierowaną przez Ministra Rozwoju i Technologii w związku ze zgłaszanymi zarzutami członków Spółdzielni dotyczące działalności Spółdzielni zostały omówione w odpowiednich tematycznie częściach protokołu oraz jego III części. Dokonane ustalenia dotyczące zagadnień, które mogły być zbadane w trybie lustracji nie potwierdziły zasadności stawianych zarzutów. Działania organów mieściły się w granicach kompetencji statutowych, miały charakter organizacyjny i były udokumentowane. Nie stwierdzono naruszenia prawa ani postanowień statutu Spółdzielni. Jedynie w sprawie dotyczącej wniosku

o sprzedaż lokalu stwierdzono uchybienie proceduralne polegające na nieuwzględnieniu zmiany wcześniejszej uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchybienie to miało charakter formalny i nie podważa legalności działania organów. Poza zakresem uprawnień lustratorów pozostaje dokonywanie ocen prowadzonych spraw przez obsługę prawną pod kątem prawidłowości podejmowanych działań w zakresie wymagającym znajomości procedur i specjalistycznej wiedzy prawniczej. Nie podlegały także ocenie w ramach lustracji sprawy będące przedmiotem toczących się postępowań sądowych i prokuratorskich, co reguluje § 9 ust. 3 „Trybu i zasad przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych” uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej, a także § 7 ust. 4 „Instrukcji w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w spółdzielniach mieszkaniowych”.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” w Warszawie w latach 2022-2024 prowadzona była prawidłowo i poza kontynuowaniem prac nad aktualizacją regulaminów wewnętrznych, dostosowując je do aktualnych potrzeb organizacyjnych Związków nie formułuje innych wniosków.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w:

- art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
- art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze - określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji;
- art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze – czyli corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

PREZES ZARZĄDU

Józef Jankowski