



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

ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH  
Z SIEDZIBĄ W TORUNIU  
87-100 Toruń, ul. Kościuszki 41/47 lok. 14  
KRS 0000202589, REGON 870271099  
NIP 956-00-09-656, tel./fax 56-66-141-79

Toruń, dnia 28.11.2024 r.

L. dz. 290 /2024

**Rada Nadzorcza**  
**Zarząd**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**Budowy Domów Jednorodzinnych**  
**„Zakole”**  
**ul. Włocławska 9e**  
**87- 100 Toruń**

Na podstawie umowy Nr 12/L/2024 zawartej w dniu 09.02.2024 r., pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, a Spółdzielnią Mieszkaniową Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole” w Toruniu przy ulicy Włocławskiej 9e, w dniach od 03.09.2024 r. do 18.10.2024 r. została przeprowadzona pełna lustracja działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r.

W dniu 30.10.2024 lustratorzy przedstawili oraz omówili wyniki lustracji z Zarządem i Radą Nadzorczą. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne w zakresie działalności Spółdzielni.
- III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
- IV. Organizacja i działalność organów statutowych.
- V. Zagadnienia członkowskie.
- VI. Charakterystyka zasobów Spółdzielni i dokumentacja techniczna budynków.
- VII. Planowanie działalności statutowej Spółdzielni.
- VIII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- IX. Rachunkowość i finanse.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów (na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów) oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd pracowników Spółdzielni. Ustaleniom lustracji w szczególności służyły:

- uregulowania wewnętrzne,

- dokumentacja z pracy organów samorządowych,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja wykonania robót,
- ewidencja finansowo – księgową,
- sprawozdania finansowe.

Wyniki lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym pismem stanowi integralną całość.

Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia poddała się badaniu lustracyjnemu, co oznacza wypełnienie obowiązku wynikającego z art. 91 § 1 ustawy prawo spółdzielcze.

Poprzednia lustracja przeprowadzona została przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu. List polustracyjny zawierał 6 wniosków do realizacji. Walne Zgromadzenie zostało poinformowane o wynikach lustracji, a wnioski z przeprowadzonego badania zostały przyjęte do realizacji w formie uchwały.

Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 13.04.2023 r. poinformował podmiot przeprowadzający lustrację o stopniu realizacji zaleceń.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia dokonała zgodnych z przepisami prawa zmian w statucie.

Unormowania prawne, zawarte w statucie, są zgodne z wymogami prawa, a realizacja obowiązków statutowych Spółdzielni była prawidłowa. Wewnętrzne regulaminy i unormowania wymagają systematycznej weryfikacji i dostosowywania do obowiązujących powszechnie przepisów prawa.

W związku z ogłoszonym stanem zagrożenia epidemicznego i wprowadzonymi w związku z tym przepisami Walne Zgromadzenie w roku 2021 zostało zorganizowane w trybie art. 36 § 9-12 Prawa spółdzielczego, tj. poprzez głosowanie na piśmie.

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnych Zgromadzeń Spółdzielnia powiadomiła w sposób zgodny z postanowieniami statutu.

Dokumentacja z przebiegu Walnych Zgromadzeń oraz podjętych uchwał jest kompletna i właściwie przechowywana.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni wypełniając funkcje kontroli i nadzoru, a dokumentacja pracy tego organu jest prowadzona właściwie.

Zarząd, zgodnie z prawem, zajmował się zagadnieniami niezastrzeżonymi w przepisach dla innych organów. Forma i treść podejmowanych uchwał i decyzji nie budzi zastrzeżeń i ma swoje odzwierciedlenie w protokołach z posiedzeń.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni został w całości uregulowany, co umożliwiło realizację przez Spółdzielnię postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Zastrzeżeń nie budzi także sposób realizacji wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały prawidłowość działań Spółdzielni w tym zakresie. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych Prawem spółdzielczym rejestrów.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyтым stanie estetycznym – porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W latach 2021 – 2023 działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia wykazywała:

- w 2021 r. nadwyżkę przychodów nad kosztami 39.309,71 zł,
- w 2022 r. nadwyżkę kosztów na przychodami 102.951,26 zł,
- w 2023 r. nadwyżkę przychodów nad kosztami 49.158,23 zł.

Na pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła :

- w 2021 r. zysk netto 33.621,85 zł,
- w 2022 r. stratę (-) 2.154,50 zł,
- w 2023 r. zysk netto 6.002,95 zł

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe, które były deponowane na terminowych lokatach bankowych, z których uzyskane dodatkowe dochody zwiększały dochody Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych wynosiły 69.706,87 zł. W porównaniu do roku 2022 wskaźnik zadłużenia spadł o ponad 66 %.

W okresie objętym lustracją skierowano na drogę postępowania sądowego:

- w 2021r. - 6 pozwów,
- w 2022 r. - 2 pozwy,
- w 2023 r. - 3 pozwy

Uzyskano nakazy zapłaty w powyższych sprawach.

Zobowiązania publiczno-prawne oraz wobec dostawców usług i wykonawców robót, Spółdzielnia reguluje na bieżąco.

Badania lustracyjne wykazały, że w dokumentacji Spółdzielni znajdują się umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych, których postanowienia zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

W okresie lustrowanym Spółdzielnia sporządzała plany gospodarczo - finansowe na które składają się:

- plan kosztów Zarządu,
- plan gospodarczo-finansowy,
- plan konserwacji i remontów.

Plany gospodarczo - finansowe zostały zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej.

Ustalanie wysokości opłat, zakresu prac remontowych i ich finansowania sporządzane było, przez Zarząd i Radę Nadzorczą, na podstawie analizy poniesionych kosztów, potrzeb remontowych i stanu środków finansowych, którymi Spółdzielnia dysponowała.

O zmianach w wysokości stawek eksploatacyjnych oraz funduszu remontowego wraz z uzasadnieniem zmian, Spółdzielnia zawiadamia, w formie pisemnej, członków oraz właścicieli nie będących członkami, trzy miesiące wcześniej.

W latach 2021 – 2023 wykonano prace remontowe, finansowane z funduszu remontowego oraz uzyskanego kredytu.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należyłą ochronę interesów Spółdzielni, postanowienia te były w pełni realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami.

Spółdzielnia posiada Zasady (politykę) Rachunkowości, dostosowane do wymogów wynikających z ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe prowadzone są rzetelnie, sprawdzalnie i bieżąco, spełniając tym samym wymogi określone w art. 24 ustawy o rachunkowości, a dowody księgowo spełniają kryteria określone w art. 21-23 tej ustawy.

Dokumentacja, będąca podstawą zapisów w księgach prowadzona jest prawidłowo.

Sprawozdania finansowe spełniają wymogi art. 45-48 ustawy o rachunkowości. Sporządzone zostały terminowo, na dzień kończący rok obrotowy, na podstawie prawidłowo zamkniętych ksiąg rachunkowych. Sprawozdania finansowe nie podlegały badaniu przez zewnętrzne firmy audytorskie.

Sprawozdania za lata 2021-2023 corocznie przyjmowane były przez Radę Nadzorczą, a następnie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie.

Sprawozdania finansowe zostały złożone drogą elektroniczną i zapisane w Repozytorium Dokumentów Finansowych w terminach zgodnych z ustawą.

W latach 2021-2023 Spółdzielnia nie dokonywała rozliczeń z członkami Spółdzielni z tytułu udziałów i wkładów mieszkaniowych.

Ocena całokształtu działalności Spółdzielni jest pozytywna, nie ma zastrzeżeń co do legalności, rzetelności i gospodarności w działalności Spółdzielni.

Zarząd wykazał się celowym i oszczędnym dysponowaniem środkami finansowymi, na zasadach rachunku ekonomicznego oraz wykazał należyłą dbałość o zabezpieczenie majątku. Wszystkie zamierzenia ustalane są wspólnie z Radą Nadzorczą, w oparciu o posiadane fundusze.

Spółdzielnia dokonywała wpłaty składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie na podstawie art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze.

Przedstawiając powyższe, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, informuje iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego niniejsze pismo powinno być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Zarząd  
Związku Rewizyjnego  
Spółdzielni Mieszkaniowych  
z siedzibą w Toruniu

Z-ca Prezesa Zarządu  
*Jerzy Zawadzki*

PREZES ZARZĄDU  
*Marek Zółtowski*