

# Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel. (22) 620-00-28, 652-32-74

Santander Bank Polska S.A. nr 37 1090 1056 0000 0001 4319 2137  
NIP 525-000-98-61 e-mail: [biuro@kzrsm.pl](mailto:biuro@kzrsm.pl) REGON 010016329  
[www.kzrsm.pl](http://www.kzrsm.pl)

L.dz. ZR/108/2024

Warszawa, dn. 12.07. 2024 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Centrum” w Płocku  
ul. Harcerza A. Gradowskiego 9A  
09-402 Płock

W oparciu o zapisy umowy z dnia 20.03.2024 r., zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” w Płocku, w dniach od 01.04.2024 r. do 10.06.2024 r. Związek przeprowadził lustrację całokształtu działalności za lata 2019 - 2022. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia, ujęte w rozdziałach:

1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
2. Podstawy prawne w zakresie działalności Spółdzielni.
3. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
4. Organizacja i działalność organów statutowych.
5. Zagadnienia członkowskie.
6. Planowanie działalności statutowej Spółdzielni.
7. Gospodarka zasobami (zarządzanie i utrzymanie nieruchomości).
8. Rachunkowość i finanse.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień i oświadczeń złożonych przez Zarząd Spółdzielni i Główną księgową.

Protokół lustracji łącznie z niniejszą syntezą polustracyjną stanowią integralną całość. Ustaleniom lustracji w szczególności służyły:

- statut,
- unormowania wewnętrzne (regulaminy i instrukcje),

- uchwały i decyzje organów statutowych,
- dokumentacja kadrowa,
- dokumentacja członkowsko – mieszkaniowa,
- dokumentacja związana z prowadzoną gospodarką zasobami mieszkaniowymi,
- dokumentacja dot. prac remontowych,
- dokumentacja i ewidencja księgową oraz zasady polityki rachunkowości, które obowiązywały w Spółdzielni.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy - Prawo spółdzielcze oraz art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych. Z przeprowadzonej lustracji sporządzony został protokół, którego dwa egzemplarze, po podpisaniu w dniu 10.06.2024 r. bez zastrzeżeń przez Zarząd i lustratorów, pozostawiono w Spółdzielni. Zapisy ujęte w protokole winny zostać wykorzystane w dalszych pracach przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą. Protokół lustracji jest dokumentem publiczno – prawnym, a Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do udostępnienia go członkom Spółdzielni na żądanie. Zarząd ponadto zobowiązany jest do przedstawienia wniosków polustracyjnych oraz udzielenie informacji o ich realizacji. W dniu podpisania protokołu odbyła się narada polustracyjna w której uczestniczyli:

- Zarząd Spółdzielni,
- Główna księgową,
- Prezydium Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia nie jest członkiem związku rewizyjnego spółdzielni mieszkaniowych. Przestrzegane jest postanowienie art. 266 ustawy - Prawo spółdzielcze w przedmiocie regulowania obowiązkowych rocznych składek na działalność Krajowej Rady Spółdzielczej w odpowiedniej wysokości i stosownych terminach.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie była kontrolowana przez jednostki zewnętrzne.

Majątek Spółdzielni w okresie objętym lustracją był ubezpieczony w pełnym zakresie, a płatność składki ubezpieczeniowej dokonywane jest terminowo i zgodnie z postanowieniami zawartymi w polisach ubezpieczeniowych.

Spółdzielnia dokonała bieżącej lustracji z naruszeniem 3-letniego okresu określonego w art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze – tzn. za okres 4 lat 2019-2022.

W syntezie polustracyjnej z dnia 25.02.2020 r. Związek Rewizyjny wskazał 3 wnioski do realizacji. Wnioski te zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze, Walne Zgromadzenie przyjęło do realizacji (uchwała 9/2021). Zarząd nie powiadomił jednostki przeprowadzającej lustrację o

wykonaniu zaleceń, co było niezgodne z obowiązkiem zawartym w art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze).

Lustratorzy stwierdzili, że nie zostały zrealizowane dwa zalecenia, które nadal zostają wskazane przy obecnej syntezie polustracyjnej.

Spółdzielnia nie jest w stanie likwidacji (art. 113-119 ustawy - Prawo spółdzielcze) i nie została ogłoszona upadłość Spółdzielni (art. 130-137 ustawy - Prawo spółdzielcze).

Ocena funkcjonowania Spółdzielni, wynikająca z badania legalności, gospodarności i rzetelności wykazuje następujące wnioski, które Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przekazuje do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie w trybie art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy - Prawo spółdzielcze:

- 1) Przestrzegać zasady dokonywania lustracji Spółdzielni określonej w art. 91 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze, tj. przynajmniej raz na trzy lata.
- 2) Przestrzegać obowiązku wynikającego z art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie powiadamiania podmiotu przeprowadzającego lustrację oraz Walnego Zgromadzenia o sposobie realizacji przyjętych wniosków.
- 3) Uwzględnić przy najbliższej nowelizacji statutu Spółdzielni uwagi w tym zakresie zawarte w treści protokołu lustracji.
- 4) Dokonać weryfikacji norm wewnętrznych w postaci regulaminów względem ich zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami prawa.
- 5) Możliwość wynagradzania członków Rady Nadzorczej w formie miesięcznego ryczału winna być uregulowana w statucie Spółdzielni, a nie tylko w regulaminie i wypłacana wyłącznie za udział w posiedzeniach w miesiącach, w których odbyło się posiedzenie – art. 8<sup>2</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28.02.2019 r. (sygn. Akt V/CSK 70/18).
- 6) Przestrzegać zapisu § 20 pkt. 3 regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zaliczki na zimną wodę ustalać na bazie okresu zużycia.
- 7) Koszty różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach danej nieruchomości rozliczać na ostatni dzień danego okresu rozliczeniowego, zgodnie z wymogiem działu B § 26 regulaminu. Wyniki nierozliczone przedstawione w latach objętych lustracją ujęte zostały na gospodarce zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości (pomniejszając ich wynik).

- 8) Nierozliczony wynik dotyczący energii cieplnej i zużycia wody ewidencjonować na koncie rozrachunku. Nie łączyć z wynikiem na poszczególnych nieruchomościach dotyczących ich utrzymania.
- 9) Doprowadzić zapisy konta „204” do zgodności. Wykazane dane (załącznik do lustracji Tabela 16) dotyczące zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali nie pokrywają się z kontem syntetycznym. Wskaźnik zadłużenia, według przedstawionych danych, w stosunku do naliczeń rocznego wymiaru opłat w 2012 roku wyniósł 6,43%.
- 10) Stany należności i zobowiązań na rozrachunkach należy wykazywać jako faktyczną stronę „Wn” i „Ma”, a nie przez „per saldo”.

Przedstawiając powyższe Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków, a na podstawie art. 93 § 1b. cytowanej ustawy – Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Ponadto, zgodnie z obowiązującymi zasadami zawartymi w art. 91 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze, kolejna lustracja pełna Spółdzielni – jeśli nie wystąpią okoliczności wpływające na wcześniejszy termin – powinna dotyczyć jej działalności za lata 2024-2026 do realizacji w roku 2027.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM”  
w Płocku

Z poważaniem

Wpłynęło 2024-07-19

L. dz. 3481/2024

podpis

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

Zwierzchowski  
Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU

Sutowski  
Jan Sutowski