



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

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

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

Warszawa, dnia 04.03.2025 r.

L.dz. 243 /2025
Białka Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ZGODA”
w Białej Podlaskiej
Wpł. 2025-03-12
L.dz. 704 OCS

Białka Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ZGODA”
ul. Spółdzielcza 4
21-500 Biała Podlaska

Zgodnie z umową z dnia 3 października 2024 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Białką Spółdzielnią Mieszkaniową „ZGODA” w Białej Podlaskiej, w dniach od 4 listopada 2024 roku do 30 stycznia 2025 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2023 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej 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 oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i 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 (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).

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 robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa:

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

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

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, które wynikają z przedłożonych lustratorom dokumentów, informacji i zestawień sporządzonych przez Zarząd i upoważnionych do tego pracowników. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych,
- dokumenty członkowskie,
- akta pracownicze,
- dokumentacja dotycząca gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- dokumentacja dotycząca działalności remontowej,
- ewidencja finansowo-księgowa,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej 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 została przeprowadzona w 2021 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjny z dnia 22 grudnia 2021 roku Związek ocenił, że działalność Spółdzielni w latach 2018-2020 była prowadzona prawidłowo i Związek nie przedstawił wniosków polustracyjnych; list polustracyjny został przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w 2022 roku.

Poza lustracją przeprowadzoną przez Związek, w Spółdzielni miały miejsce kontrole podmiotów zewnętrznych w zakresie przysługujących tym podmiotom uprawnień ustawowych.

Ostatnie zmiany statutu wprowadzone zostały uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w częściach w dniach 21, 22, 23, 24,

25, 28 i 29 maja 2018 roku; statut został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. W treści obowiązującego statutu nie stwierdzono sprzeczności z postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych obowiązujących przepisów prawa. Statut szczegółowo rozgranicza kompetencje poszczególnych organów Spółdzielni do określania norm wewnętrznych.

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 10 regulacjach wewnętrznych, dostosowując ich zapisy do aktualnych rozwiązań prawnych oraz opracowała i wdrożyła 1 nową regulację – Procedurę zgłaszania nieprawidłowości oraz ochrony sygnalistów w Spółdzielni (uchwała nr 7/2024 Rady Nadzorczej z dnia 23 września 2024 roku).

Z uwagi na obostrzenia wynikające z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 czerwca 2020 roku w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii, Walne Zgromadzenie w 2021 roku nie odbyło się. W badanym okresie Walne Zgromadzenia odbyły się w dniach:

- 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25 i 26 maja 2022 roku (obejmujące okres sprawozdawczy za lata 2019-2021),
- 15, 16, 17, 18, 19, 22 i 23 maja 2023 roku (obejmujące okres sprawozdawczy za 2022 rok).

Z dokumentacji dotyczącej Walnych Zgromadzeń badanie lustracyjne wykazało, że:

- zawiadomienia o Walnych Zgromadzeniach dostarczano członkom Spółdzielni według zasad określonych w statucie z zachowaniem terminu określonego w art. 8³ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu zawierały czas i miejsce obrad, porządek obrad, informacje o miejscu wyłożenia materiałów na obrady oraz prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi materiałami;
- przyjęty przez Walne Zgromadzenie porządek obrad był zgodny z porządkiem obrad podanym w zawiadomieniach wysłanych do członków; porządek obrad wypełniał dyspozycje ustawowe określone w art. 38 ustawy Prawo spółdzielcze;
- podejmowane uchwały były zgodne z przyjętym porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie;

- uchwały podejmowane były zgodnie z art. 8³ ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- nie zgłoszono żądania zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw czy projektu uchwał nieobjętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków;
- dokumentacja z przebiegu obrad Walnych Zgromadzeń jest kompletna oraz archiwizowana w sposób prawidłowy.

Stosownie do postanowień statutu, Rada Nadzorcza składa się z 15 osób wybranych spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat. Podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2022 roku został wybrany nowy skład osobowy Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025; sposób przeprowadzenia i udokumentowania wyborów do Rady Nadzorczej nie budzi zastrzeżeń. Rada Nadzorcza w okresie objętym lustracją działała w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej. Podjęte przez Radę decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym; w Spółdzielni prowadzony jest rejestr uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą. Częstotliwość posiedzeń tego organu była zachowana. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie na podstawie art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień statutu. Ze swojego grona Rada Nadzorcza wyłoniła trzy komisje:

1. Komisja Rewizyjną,
2. Komisję Techniczno-Eksploatacyjną,
3. Komisję Organizacyjno-Samorządową.

Zasady funkcjonowania komisji zostały określone w regulaminach tych komisji.

Zgodnie z postanowieniami statutu, Zarząd Spółdzielni działał w składzie dwuosobowym. W badanych latach wystąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu; aktualny skład Zarządu został ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym. Z dokumentacji pracy Zarządu wynika, że organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu, a uszczegółowienie pracy tego organu określał regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą. Analiza dokumentacji pracy Zarządu wykazała, że organ ten nie wykraczał poza swoje kompetencje, jego praca obejmowała zagadnienia przypisane statutem – w zakresie spraw członkowskich i mieszkaniowych, ekonomiczno-finansowych, pracowniczych i administracyjnych oraz organizacyjno-samorządowych. Uchwały podjęte przez Zarząd są rejestrowane. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia; członkowie Zarządu otrzymywali absolutorium.

Rady Osiedli działały w oparciu o zapisy statutu oraz regulaminu, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej. Badanie protokołów z posiedzeń Rad Osiedli wykazało, że omawiane zagadnienia dotyczyły danych osiedli i nie wykraczały poza kompetencje określone w regulaminie. W 2022 roku odbyły się wybory do Rad Osiedli.

Obowiązująca struktura organizacyjna zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni; w 2023 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło

103,34 etatów. Organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne unormowania (m.in. Regulamin pracy oraz Regulamin wynagradzania pracowników). Badanie lustracyjne teczek z aktami osobowymi pracowników wykazało, poprawność prowadzenia dokumentacji pracowniczej. Lustracja nie stwierdziła przypadków nieprzestrzegania przez Spółdzielnię, jako pracodawcę, obowiązujących przepisów z zakresu prawa pracy.

Spółdzielnia tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Z ustaleń lustracji wynika, że zarządzanie tym funduszem było zgodne z Regulaminem Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

W Spółdzielni funkcjonuje system kontroli wewnętrznej sprawowany przez Zarząd, który jako organ odpowiedzialny za bieżącą działalność wdrożył i usprawniał system kontroli wewnętrznej, oceniając potencjalne zagrożenia na poszczególnych odcinkach działalności jednostki. Majątek Spółdzielni jest ubezpieczony w Sopockim Towarzystwie Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. w Sopocie.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni był uregulowany co ma odzwierciedlenie w księgach wieczystych. W okresie objętym lustracją miały miejsce zmiany w stanie powierzchni gruntów Spółdzielni, które wynikały z ustanowienia prawa odrębnej własności lokali. W latach 2021-2023 Spółdzielnia dokonała 82 przeniesień własności lokali mieszkalnych; działania Zarządu w zakresie przeniesienia własności lokali przeprowadzana była zgodnie z przepisami.

Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz rejestry wynikające z jej potrzeb organizacyjno-ewidencyjnych. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia zrzeszała 7.949 członków, a 51 osób niebędących członkami posiadała prawa do lokali mieszkalnych. Status prawny lokali mieszkalnych na koniec okresu objętego lustracją przedstawiał się następująco:

- 4.452 lokali o statusie własnościowego prawa,
- 2.081 lokali stanowiących odrębną własność,
- 3 lokale bez tytułu prawnego (w trakcie procedur spadkowych).

Na koniec 2023 roku Spółdzielnia w swoich zasobach posiadała 187 budynków mieszkalnych z 6.575 lokalami mieszkalnymi oraz 75 lokali użytkowych. W celu sprawnego zarządzania licznymi zasobami mieszkaniowymi, w Spółdzielni funkcjonuje 9 wydzielonych administracyjnie osiedli:

- na terenie miasta Biała Podlaska:
 1. Osiedle Piastowskie,
 2. Osiedle Kopernika,
 3. Osiedle Centrum,
 4. Osiedle 1000-Lecia PP,
 5. Osiedle Młodych,

6. Osiedle Jagiellońskie,
- na terenie powiatu bialskiego:
 1. Osiedle w Terespolu,
 2. Osiedle w Janowie Podlaskim,
 3. Osiedle w Piszczacu.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd 21 budynków mieszkalnych (stanowiących 12% zasobów Spółdzielni) wykazał że zasoby Spółdzielni są utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowym.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi badanie lustracyjne wykazało, że:

- Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne określające zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali;
- ewidencja księgowa kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- podstawą ustalenia opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi były roczne plany gospodarczo-finansowe zatwierdzane przez Radę Nadzorczą;
- stawka opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w badanym okresie była zróżnicowana dla członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni;
- analiza wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) wykazała, że w latach 2021-2023 wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami (w 2021 roku – 79.423,54 zł w 2022 roku – 12.922,32 zł, w 2023 roku – 103.022,21 zł);
- Spółdzielnia realizuje wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że 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;
- stan rozliczeń międzyokresowych na dzień 31 grudnia 2023 roku stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynosił 67.965,55 zł;
- Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej (w 2021 roku w kwocie 410.817,22 zł, w 2022 roku w kwocie 353.859,66 zł, w 2023 roku w kwocie 687.880,69 zł) – uzyskane nadwyżki bilansowe były przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia w 2022 i 2023 roku (nadwyżki zostały przeznaczone na zwiększenie funduszu zasobowego z uwzględnieniem kontynuacji termomodernizacji systemów grzewczych w budynkach mieszkalnych).

W zasobach Spółdzielni na koniec 2023 roku znajdowało się łącznie 75 lokali użytkowych; zasady wynajmu zostały określone w statucie Spółdzielni. W latach 2021-2023 zawarto 10 umów najmu lokali użytkowych; umowy są precyzyjne, zawierają elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, określają obowiązki najemcy oraz należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2021 stanowiły 2,61% ich rocznego wymiaru, a w 2023 roku 2,82%. W odniesieniu do lokali użytkowych wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 1,35% w 2021 roku, w 2023 roku uległ zwiększeniu do 5,39% rocznego wymiaru tych opłat. Na koniec 2023 roku zaległości w opłatach dotyczyły 595 lokali mieszkalnych (o 82 lokale więcej niż w 2021 roku) oraz 32 lokale użytkowe (o 13 lokale więcej niż w 2021 roku). Ustalenia lustracji wskazują, że organy statutowe Spółdzielni prowadzą działania w zakresie windykacji należności za używanie lokali, a zakres i poprawność tych działań nie budzi zastrzeżeń – Spółdzielnia powinna kontynuować prowadzone działania windykacyjne. Spółdzielnia informowała użytkowników lokali mieszkalnych o możliwości i warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych. W latach 2021-2023 kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła łącznie 1.699.239,83 zł.

W badanym okresie dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

Spółdzielnia zgodnie z dyspozycją określoną w art. 64 ustawy Prawo budowlane prowadzi dla budynków książki obiektu budowlanego. Spółdzielnia wypełnia w sposób należyty obowiązki nadzoru technicznego nad zasobami, o czym świadczy wykonywanie okresowych przeglądów zasobów oraz obowiązkowych kontroli stanu technicznej sprawności instalacji z częstotliwością wymaganą art. 62 Prawa budowlanego.

Podstawą do sporządzania projektu planu robót remontowych były wyniki przeglądów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, plany remontów stanowiły element planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości. W latach 2021-2023 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości wyniosły łącznie 21.736.365,41 zł. Na koniec 2023 roku stan funduszu był ujemny i wynosił 164.596,15 zł.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były realizowane przez wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi, ale również wykonywane były we własnym zakresie przez Wydział Remontowo-Budowlany. Analiza umów na roboty remontowe

z wykonawcami zewnętrznymi wykazała, że w sposób należyty zabezpieczono interesy Spółdzielni.

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco, w oparciu o zatwierdzone przez Zarząd Zasady polityki rachunkowości zawierające Zakładowy Plan Kont dostosowany do ustawy o rachunkowości. Badanie lustracyjne wykazało, że:

- sprawozdania finansowe za lata 2021-2023 zostały zbadane przez biegłego rewidenta – wyboru podmiotu do badania sprawozdań dokonywał organ statutowo upoważniony – Rada Nadzorcza; sprawozdania zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia i złożone w ustawowych terminach w Sądzie Rejonowym;
- Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji składników majątkowych, spełniając wymogi określone przepisami ustawy o rachunkowości;
- w okresie objętym lustracją Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody w wysokości 1.426.829,02 zł, z tego 1.255.558,29 zł z tytułu odsetek zdeponowanych na rachunku lokat bankowych i obligacji oraz 171.270,73 zł z tytułu odsetek za nieterminowe opłaty za użytkowanie lokali.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że działalność Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej w latach 2021-2023 prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje żadnych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

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 wyników przedstawionych w liście polustracyjnym.

PREZES ZARZĄDU

 Jerzy Jankowski