

# Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

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

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/ 13/2026

Warszawa, dn. 16.01. 2026 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWO- BUDOWLANA „ŻBIKOWSKA” w Piastowie	
WPLYNEŁO	2026 -01- 21
L. dz. SMB/	48 / 2026 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej  
„ŻBIKOWSKA”  
ul. Żbikowska 30  
05-820 Piastów**

W wyniku umowy zawartej w dniu 24.04.2025 r. pomiędzy Zarządem Spółdzielni, a Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, w dniach od 15.10.2025 r. do 05.12.2025 r. została przeprowadzona lustracja ustawowa działalności Spółdzielni obejmująca okres od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2024 r.

Celem lustracji zgodnie z art. 91 ustawy – Prawo spółdzielcze, było zbadanie całokształtu działalności Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Przedmiotem lustracji były zagadnienia:

1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni.
  - statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
  - działalność organów samorządowych Spółdzielni,
  - organizacja służb etatowych.
3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
4. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
5. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
6. Zakres zaspakajania potrzeb technicznych nieruchomości.
7. Gospodarka finansowa Spółdzielni.
8. Sprawozdawczość finansowa Spółdzielni i elementy analizy finansowej.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości oraz art. 88a ustawy – Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń podatkowych i kosztorysowych.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole, łącznie z niniejszym wystąpieniem polustracyjnym stanowią integralną całość.

Protokół lustracji jest dokumentem publiczno – prawnym, a Zarząd Spółdzielni – na żądanie członka – zobowiązany jest do udostępnienia mu do wglądu protokołu lustracji i ustaleń polustracyjnych w myśl art. 93 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze lub w formie odpłatnej kopii – na podstawie zasad określonych w art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Poprzednia lustracja całokształtu działalności Spółdzielni została przeprowadzona za okres 01.01.2019 do 31.12.2021 r. przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a ocena działalności Spółdzielni zawarta w syntezie polustracyjnej z dnia 02.11.2022 r. została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu w dniu 15.06.2023 r., zgodnie z art. 93 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze. Wnioski z przeprowadzonej lustracji Spółdzielnia wykonała, przekazując w latach 2023 i 2024 podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informację o ich realizacji. Badając wykonanie wniosków z poprzedniej lustracji, niniejsza lustracja potwierdza, że Spółdzielnia zrealizowała je w pełnym zakresie.

Spółdzielnia jest zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000176330. Z przedłożonej dokumentacji rejestrowej Spółdzielni wynika, że aktualizacja wpisów do Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego była dokonywana w wymaganych terminach, zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1203).

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu zmieniony Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 11/2020 z dnia 17.09.2020 r. Zmiany Statutu zostały wpisane przez Sąd w dniu 29.12.2020 r. Analiza treści Statutu wykazała, że został on dostosowany do postanowień przepisów prawa, tj. ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w sposób kompleksowy reguluje zasady funkcjonowania Spółdzielni. Statut w pełnym zakresie rozgranicza kompetencje poszczególnych organów do uchwalania norm wewnętrznych.

Spółdzielnia posiada wszystkie wynikające z delegacji statutowej wewnętrzne regulaminy normujące funkcjonowanie organów samorządowych, w oparciu o które prowadzi swoją działalność.

**Walne Zgromadzenie** zgodnie z art. 36 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze, a także z § 71 Statutu jest najwyższym organem Spółdzielni. Sposób zwoływania, podejmowania uchwał i kompetencje tego organu oraz wymogi w zakresie prowadzenia obrad zostały zapisane w Statucie w §§ 71 do 77 oraz w Regulaminie Walnego Zgromadzenia.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie terminowości i zasad zwoływania Walnych Zgromadzeń, których w badanym okresie odbyło się 3. Porządek obrad, podejmowane uchwały oraz sposób przechowywania dokumentacji z Walnych Zgromadzeń nie

budzą zastrzeżeń. Dokumentacja z obrad Walnych Zgromadzeń była kompletna i zapewniała prawidłową ocenę przebiegu obrad i treści dyskusji jak i merytoryczną ocenę podejmowanych uchwał.

Stosownie do art. 40 ustawy – Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia powiadamiała Krajową Radę Spółdzielczą o czasie, miejscu i porządku obrad.

Zakres działania **Komisji Rewizyjnej** określa art. 46 § 1 i 2 ustawy – Prawo spółdzielcze oraz §§ 79 do 84 Statutu Spółdzielni. W badanym okresie Komisja Rewizyjna odbyła 13 protokołowanych posiedzeń i podjęła 27 uchwał, które leżały w jej kompetencjach. Dokumentacja Rady Nadzorczej za badane lata jest kompletna, a sposób jej prowadzenia zgodny jest z unormowaniami wewnętrznymi. Badanie wykazało, że Komisja Rewizyjna omawiała lecz nie podejmowała uchwał w zakresie badania sprawozdań finansowych Spółdzielni pod względem rzetelności i prawidłowości, co jest wymagane art. 88a § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze.

Dokumentacja Komisji Rewizyjnej jest kompletna, a sprawozdania z działalności przyjmowane były przez Walne Zgromadzenia. Członkowie Komisji Rewizyjnej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w formie diet na podstawie podjętej przez Walne Zgromadzenie uchwały nr 13/2016 z dnia 02.06.2016 r.

W badanym okresie **Zarząd** pracował w niezmienionym składzie. Będąc organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności. Kolegialnie realizował zadania związane z zarządzaniem i administrowaniem zasobami mieszkaniowymi, z podziałem obowiązków wynikających ze struktury organizacyjnej.

W okresie objętym lustracją Zarząd odbył łącznie 62 posiedzenia i podjął 21 uchwał.

Podejmowane przez Zarząd decyzje nie naruszały zasady kompetencyjności tego organu. Sprawozdania z działalności Zarządu każdorazowo były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które udzielało absolutorium Członkom Zarządu.

W okresie objętym lustracją stan zatrudnienia nie uległ zmianie. Struktura organizacyjna działalności Spółdzielni została przyjęta uchwałą nr 13/2020 Walnego Zgromadzenia z dnia 17.09.2020 r., dostosowana była dla potrzeb Spółdzielni oraz zapewniała właściwą organizację pracy i sprawne funkcjonowanie jako podmiotu gospodarczego.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie prowadzenia akt osobowych pracowników i przestrzegania przepisów wynikających z Kodeksu Pracy i BHP.

W Spółdzielni funkcjonuje system kontroli gospodarczej, ochrony danych osobowych i ochrony mienia, które nie budzą zastrzeżeń. Przyjęte do stosowania formy zabezpieczenia dostępu do przetwarzania przez Spółdzielnię danych osobowych spełniają wymogi ustawy.

Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny wszystkich gruntów będących w jej władaniu. Analiza danych finansowych sprawozdań finansowych za okres 2022 - 2024 wykazała,

że wartość gruntu wynosiła 270.531,03 zł. W okresie tym wyodrębniono na własność 7 lokali z ułamkowym udziałem gruntu, którego nie odzwierciedlono w księgach rachunkowych Spółdzielni.

Sprawy członkowskie prowadzone były zgodnie z uregulowaniami zawartymi w Statucie, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawie – Prawo spółdzielcze. Przestrzegano terminów przyjęć w poczet członków i wykreśleń z rejestru. Dokumentacja członkowsko – mieszkaniowa oraz określone ustawami rejestry były kompletne i prowadzone na bieżąco. Badanie dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych nie wykazało nieprawidłowości w prowadzonej dokumentacji członkowskiej i sposobie przechowywania akt członkowskich.

Spółdzielnia wykonuje obowiązki dotyczące przenoszenia prawa odrębnej własności lokali przewidziane w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Według stanu na 31.12.2024 r. odrębną własność posiadały 63 lokale mieszkalne.

Stan zasobów mieszkaniowych w okresie objętym lustracją nie uległ zmianie i obejmował na koniec roku 2024 4 budynki mieszkalne, w których znajdują się 184 lokale mieszkalne, 5 lokali użytkowych i 1 lokal zajęty na biuro Spółdzielni. Podczas wizji lokalnej stwierdzono ład i porządek wokół budynków. Budynki utrzymane są w dobrym stanie technicznym i estetycznym – porządkowym. Na klatkach schodowych znajdują się tablice, na których umieszczono najważniejsze informacje i telefony alarmowe. Klatki schodowe utrzymane w należytej czystości.

Zasady rozliczania kosztów GZM oraz sposób ustalania opłat za używanie lokali określone zostały w Regulaminie gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni uchwalonym w dniu 14.12.2021 r. przez Komisję Rewizyjną oraz wprowadzonymi zmianami w dniu 19.10.2023 r. Podstawę ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów stanowią roczne plany gospodarcze i założenia planu na rok następny zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Stawki eksploatacyjne wynikają z wykonanych kosztów roku poprzedniego z uwzględnieniem m. in. wskaźnika inflacji, wzrostu minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz podwyżek ustalanych urzędowo.

Badanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazało, że w badanym okresie rachunek zysków i strat Spółdzielni niewłaściwie prezentował wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i na pozostałej działalności opodatkowanej podatkiem od osób prawnych.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni zaległości w bieżących opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomach od 6,41% rocznego wymiaru opłat w 2022 r. do 5,26% w 2023 r. i 4,56% w 2024 r. W przypadku lokali użytkowych wskaźniki kształtowały się na poziomie 0,00 %.

Organizacja zarządzania zasobami obejmowała wszystkie jej aspekty i obsługę mieszkańców w niezbędnym zakresie. Zapewniono dostawę mediów i świadczenie usług komunalnych, a zawarte umowy w pełnym zakresie zabezpieczały interesy Spółdzielni.

W pełnym zakresie realizowano nałożone ustawą – Prawo budowlane zadania w zakresie nadzoru nad stanem technicznym obiektów budowlanych. W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadzała okresowe kontrole stanu technicznego budynków, technicznej sprawności instalacji i elementów budynków, których wyniki odnotowane zostały w książkach obiektu budowlanego prowadzonych wg obowiązującego wzoru.

Finansowanie prac związanych z wykonywanymi remontami następowało z funduszu remontowego. Roboty remontowo – budowlane wykonywane są przez Spółdzielnię w zależności od stopnia ich pilności oraz założeń Planu Remontowego na poszczególne lata stanowiącego element planu gospodarczego uchwalonego na podstawie § 72 ust 1 pkt. 19 Statutu przez Walne Zgromadzenie. Spółdzielnia nie posiada własnych służb remontowych, prace były wykonywane przez firmy zewnętrzne w systemie zleconym. Firmy wykonawcze były wybierane w oparciu o Regulamin zlecenia robót obcym wykonawcom uchwalony przez Komisję Rewizyjną z dnia 7.12.2023 r. Umowy realizacyjne zawierane z wykonawcami robót remontowych zawierały zapisy chroniące interesy Spółdzielni.

Gospodarka funduszem remontowym w badanym okresie była prawidłowa, a wykorzystanie funduszu nie przekraczało środków na nim zgromadzonych.

Spółdzielnia posiada dokumentację opisującą przyjęte do realizacji zasady polityki rachunkowości stosownie do wymogów ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd w dniu 04.10.2023 r. Księgi rachunkowe prowadzone są przez zatrudnionego na ½ etatu Głównego Księgowego techniką komputerową, przy zastosowaniu programu Finansowo – Księgowego PERSEUS WM – zakupionego w 2003 roku. Z dokonanego przeglądu dokumentacji operacji gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych wynika, iż dowody księgowe odpowiadają wymogom art. 21 ustawy o rachunkowości. Badanie wykazało, że archiwizacja dokumentów Spółdzielni została właściwie zorganizowana.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała inwentaryzację składników majątkowych Spółdzielni zgodnie z zasadami polityki rachunkowości.

Badanie funduszy własnych wykazało, że Spółdzielnia nie dokonała analitycznego zmniejszenia wkładów budowlanych z podziałem na lokale mieszkalne o naliczone umorzenia spółdzielczych zasobów budowlanych na dzień 31.12.2024 r. wymaganego Uchwałą Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 r.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją pozwalała na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia wolne środki finansowe lokowała na rachunkach bankowych.

Zgodnie z zasadami rachunkowości Spółdzielnia sporządzała roczne sprawozdania finansowe w terminach określonych ustawą i w sposób przeznaczony dla jednostek małych bez odpowiedniej decyzji. Zgodnie z art. 3 ust 1c ustawy o rachunkowości Spółdzielnia powinna

posiadać decyzję (uchwałę) organu zatwierdzającego (Walnego Zgromadzenia) w sprawie sporządzania sprawozdania finansowego według Załącznika nr 5 do ustawy o rachunkowości przeznaczonego dla jednostek małych.

Sprawozdania za badane lata poddane zostały zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie i złożone wraz z uchwałami w tej sprawie w uprawnionych instytucjach. Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe za 2024 r. wykazał powyżej stwierdzone uchybienia.

Reasumując powyższą ocenę działalności Spółdzielni na podstawie protokołu lustracji i niniejszego pisma wynikają do realizacji przez Spółdzielnię następujące wnioski polustracyjne:


1. Przestrzegać art. 88a § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze w zakresie badania przez Komisję Rewizyjną sprawozdań finansowych Spółdzielni pod względem rzetelności i prawidłowości. Podejmować uchwałę w tym zakresie.
2. Dokonać ujęcia w księgach rachunkowych Spółdzielni przeniesienia ułamkowej części gruntu wyodrębnionych na własność lokali mieszkalnych w latach 2022 – 2024.
3. Dokonać zmniejszenia z podziałem na lokale mieszkalne wysokości wkładów budowlanych o umorzenia zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 r.
4. Właściwie prezentować w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni uzyskane wyniki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności.
5. Podjąć decyzję w sprawie sposobu sporządzania sprawozdań finansowych zgodnie z art. 3 ustawy o rachunkowości.

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, a na podstawie art. 93 § 1b ww. ustawy Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.


Zgodnie z obowiązującymi zasadami, zawartymi w art. 91 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze – jeżeli nie wystąpią okoliczności wpływające na wcześniejszy termin – kolejna lustracja pełna Spółdzielni powinna dotyczyć jej działalności za lata 2025-2027 do realizacji w roku 2028.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

  
Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU

  
Jan Sułowski