

Spółdzielnia Mieszkaniowo – Budowlana
„ŻBIKOWSKA” w Piastowie
05-820 PIASTÓW, ul. Żbikowska 30

Piastów, dnia 09.04.2026r.

SPRAWOZDANIE KOMISJI REWIZYJNEJ z działalności w okresie od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.

Podstawą prawną działalności Komisji Rewizyjnej w roku 2025 były:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 r. Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2001r. Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy Krajowym Rejestrze Sądowym,
4. Regulamin Komisji Rewizyjnej uchwalony w dniu 02.04.2004r. przez Zebranie Przedstawicieli wraz ze zmianami wprowadzonymi przez Walne Zgromadzenie – ostatnia w dniu 17.09.2020r.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna w VIII kadencji, wybrana podczas Walnego Zgromadzenia w dniu 06.06.2024r. działała w następującym składzie:

Anna Jedynak-Bogucka	–	przewodnicząca
Piotr Bączek	–	zastępca przewodniczącego
Krzysztof Sobczyński	–	sekretarz
Marek Kacprzyk	–	członek
Kazimierz Szufnik	–	członek

Zgodnie z zapisem § 79 ust. 1 Statutu, kadencja Komisji Rewizyjnej trwa 3 lata i obecna VIII kadencja zakończy się w dniu 06.06.2027r.

W roku 2025 odbyły się 4 protokołowane posiedzenia, podczas których omawiano sprawy dotyczące działalności Spółdzielni leżące w kompetencjach Komisji Rewizyjnej.

Na wszystkich posiedzeniach prezentowane były sprawozdania Zarządu z bieżącej działalności Spółdzielni. Omówiono szereg spraw dotyczących istotnych problemów związanych z tą działalnością. Przyjęto również plan pracy zarządu oraz plan remontów na rok 2025. Podczas kolejnych posiedzeń zostały przyjęte sprawozdania z realizacji planu pracy Zarządu i planu remontów. Plan pracy zarządu został zrealizowany w całości. Część środków funduszu remontowego, które nie zostały wykorzystane w roku 2025 w kwocie 1 397,48zł, dodatkowo zasilą ten fundusz w roku 2026. Szczegółowe rozliczenie planu remontów zawiera sprawozdanie Zarządu za

rok 2025. W roku 2025 został również zrealizowany Plan gospodarczy zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 05.06.2025r.

Komisja Rewizyjna poddawała sprawdzaniu działalność Spółdzielni w zakresie:

- 1) zagadnień organizacyjno-prawnych,
- 2) organizacji wewnętrznej, zatrudnienia i wynagradzania,
- 3) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 4) pozostałej działalności gospodarczej,
- 5) zaspokajania potrzeb technicznych nieruchomości,
- 6) gospodarki finansowej Spółdzielni.

Ze względu na znaczny wzrost cen energii elektrycznej, kosztów zakupu materiałów eksploatacyjnych, wzrost płacy minimalnej oraz inflację mające wpływ na ceny usług, od dnia 01.07.2025r. zostały podniesione stawki naliczeń z tytułu eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego. Ze względu na zmianę taryf obowiązujących w MPWiK w Warszawie, od dnia 01.07.2025r. została podniesiona cena za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.

W roku 2025 Komisja Rewizyjna podjęła 7 uchwał, w tym 4 dotyczące członków Zarządu, 1 w sprawie udzielenia pełnomocnictwa i 2 w sprawie wysokości stawek z tytułu opłat eksploatacyjnych.

W dniach od 15.10.2025r. do 05.12.2025r. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni, która obejmowała okres od dnia 01.01.2022r. do dnia 31.12.2024r.

Badaniem objęto:

- 1) zakres i sposób realizacji wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych przez inne organy kontroli zewnętrznej,
- 2) zagadnienia organizacyjno-prawne,
- 3) organizację wewnętrzną, zatrudnienie i wynagradzanie,
- 4) akta osobowe pracowników,
- 5) działalność organów samorządowych,
- 6) stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania,
- 7) sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycje lokalami,
- 8) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- 9) pozostałą działalność gospodarczą,
- 10) zakres zaspokajania potrzeb technicznych nieruchomości,
- 11) gospodarkę finansową Spółdzielni.

Podczas lustracji w żadnym z obszarów działalności Spółdzielni nie stwierdzono nieprawidłowości.

Zgodnie z art. 93 §4 Prawa Spółdzielczego wyniki przeprowadzonej lustracji zostaną przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Protokół polustarczyjny zawierał zalecenie wdrożenia pięciu wniosków:

- 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 2015r.*
- 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.*

Przyjęcie do realizacji powyższych wniosków ma na celu udokumentowanie rekomendacji Komisji Rewizyjnej do zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie (wniosek nr 1), wprowadzenie kont analitycznych uszczegółowiających wartości na poszczególnych kontach syntetycznych, takich jak grunty i wkłady budowlane (wnioski nr 2 i 3) oraz wprowadzenie zmian dotyczących prezentacji wyników finansowych (wnioski nr 4 i 5).

Kompetencje w zakresie decyzji w sprawie przyjęcia wniosków do realizacji posiada Walne Zgromadzenie.

W podsumowaniu przeprowadzonej lustracji za lata 2022 – 2024, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych zwrócił uwagę, że stan środków pieniężnych pozwala na prowadzenie bieżącej działalności bez konieczności zaciągania kredytów bankowych. Brak zobowiązań długoterminowych potwierdza samowystarczalność finansową i pełne finansowanie wszystkich dziedzin działalności środkami własnymi. W całym lustrowanym okresie sytuacja gospodarcza i finansowa Spółdzielni była dobra, co pozwala na stwierdzenie, że nie istnieje zagrożenie dla kontynuowania działalności gospodarczej jednostki.

W oparciu o przedłożone przez Zarząd dokumenty dotyczące rozliczenia roku 2025, Komisja Rewizyjna stwierdza, że stan środków pieniężnych pozwala na prowadzenie bieżącej działalności bez konieczności zaciągania kredytów bankowych. Brak zobowiązań długoterminowych potwierdza samowystarczalność finansową i pełne finansowanie wszystkich dziedzin działalności środkami własnymi.

Wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 70 504,65zł, natomiast wynik na pozostałej działalności gospodarczej, wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 59 865,66zł.

Komisja Rewizyjna, zgodnie z wnioskiem Zarządu proponuje nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 70 504,65zł, pokryć częściowo z nadwyżki przychodów nad kosztami na pozostałej działalności tj. w kwocie 59 865,66zł, a więc zgodnie z art. 5 ust. 2

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a pozostałą kwotę tj. 10 638,99zł pokryć z przychodów w roku 2026, tj. zgodnie z art. 6 ust 1 ww. ustawy.

Komisja Rewizyjna po dokonaniu oceny pracy Zarządu w okresie od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. i w oparciu o wyniki finansowe, a także realizację nałożonych zadań wnosi do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium członkom Zarządu w osobach: Andrzej Paciorek i Honorata Cieszańska.

Sekretarz
Komisji Rewizyjnej
/ – /
Krzysztof Sobczyński

Przewodnicząca
Komisji Rewizyjnej
/ – /
Anna Jedynak-Bogucka