



# 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 11.06.2025 r.

L.dz. 995/2025  
Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE”  
w Gdańsku  
wpłynęło 2025-06-23  
L.Dz. 9321 podpisano [podpis]

ASK | D. Bunt  
23.06.2025 [podpis]

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE”  
ul. Strzelców Karpackich 1  
80-041 Gdańsk

Zgodnie z umową z dnia 30 października 2024 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową „POŁUDNIE” w Gdańsku, została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2024 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 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.

#### 7. Działalność inwestycyjna:

- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
- pozyskanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
- nadzór inwestorski,
- system finansowania inwestycji,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

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 lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu.

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 ustawy Prawo spółdzielcze. Poprzednia pełna lustracja z działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek na przełomie 2022 i 2023 roku i obejmowała lata 2019-2021. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 7 marca 2023 roku Związek stwierdził, że działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i poza dokonaniem zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów ciepła, zimnej wody dostarczonych do budynków i odprowadzania ścieków oraz zasad dokonywania rozliczeń” dostosowujących go do obowiązujących przepisów prawa, Związek nie sformułował innych wniosków i zaleceń. Wyniki lustracji zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w częściach w dniach 30 maja i 6 czerwca 2023 roku.

Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o statut, przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia w dniach 22 i 24 maja 2018 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałami nr od 9/WZ/24 do 16/WZ/24 Walnego

Zgromadzenia w dniach 6 i 11 czerwca 2024 roku. Zmiany zostały zarejestrowane 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 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. W latach badanych Spółdzielnia przeprowadziła analizę i dokonała zmian w 12 regulacjach wewnętrznych, dostosowując ich treść do obowiązujących przepisów. Realizując wniosek z poprzedniej lustracji Spółdzielnia dokonała aktualizacji Regulaminu rozliczania kosztów ciepła, zimnej wody dostarczonych do budynków i odprowadzania ścieków oraz zasad dokonywania rozliczeń z użytkownikami.

W badanym okresie Walne Zgromadzenia odbyły się:

- w dniach 25 maja i 2 czerwca 2022 roku,
- w dniach 30 maja i 6 czerwca roku,
- w dniach 6 i 11 czerwca 2024 roku.

Analiza dokumentacji obrad Walnych Zgromadzeń wykazała, że:

- zawiadomienia o Walnych Zgromadzeniach dostarczano członkom Spółdzielni według zasad określonych w statucie z zachowaniem terminu określonego w art. 8<sup>3</sup> 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;
- porządek obrad wypełniał dyspozycje określone w postanowieniach statutowych;
- podjęte uchwały dotyczyły wyłącznie spraw objętych porządkiem obrad;
- dokumentacja jest kompletna, a sposób jej przechowywania nie budzi zastrzeżeń.

W okresie badanym Rada Nadzorcza pracowała w 7-osobowym składzie. Podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2022 roku odbyły się wybory do Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025 (zmiany składu Rady Nadzorczej zgłoszono do Krajowego Rejestru Sądowego). Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej. Częstotliwość posiedzeń była zgodna z wymogiem określonym w statucie Spółdzielni. Na podstawie badania lustracyjnego stwierdza się, że realizowała zadania w zakresie nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni. Ze swojego grona Rada Nadzorcza wyłoniła dwie komisje:

1. Komisję Rewizyjną,
2. Komisję Eksploatacyjno-Techniczną,

Zasady funkcjonowania komisji zostały określone w regulaminach tych komisji.

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. Coroczne sprawozdania Zarządu były składane Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu; członkowie Zarządu otrzymywali absolutorium.

Obowiązująca struktura organizacyjna zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. W 2024 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 41,21 etatu. 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, sposób prowadzenia akt osobowych pracowników jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 roku w sprawie dokumentacji pracowniczej.

System kontroli gospodarczej i ochrony mienia funkcjonował w ramach kontroli instytucjonalnej sprawowanej przez Radę Nadzorczą oraz w ramach kontroli funkcjonalnej dokonywanej przez Zarząd. Majątek Spółdzielni jest ubezpieczony w Towarzystwie Ubezpieczeń UNIQA S.A.

Z prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji terenowo-prawnej wynika, że na koniec 2024 roku powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny wynosiła 214.305,83 m<sup>2</sup>, z tego:

- prawo własności – 78.836,23 m<sup>2</sup>,
- użytkowanie wieczyste – 135.469,60 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia gruntów będących we władaniu Spółdzielni w okresie objętym badaniem uległa zmniejszeniu w wyniku przeniesienia własności lokali.

W zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych stwierdza się, że:

- na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 2.551 członków;
- sprawy związane z przyjęciem w poczet członków były prowadzone zgodnie z postanowieniami statutu oraz z zachowaniem ustawowo określonych procedur, zgodnych z wymogami ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze;
- Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste;
- w badanych latach Spółdzielnia dokonała 68 przeniesień własności lokali mieszkalnych;
- prowadzona dokumentacja członkowska nie budzi zastrzeżeń.

Spółdzielnia zarządzała 85 budynkami mieszkalnymi z 2.182 lokalami mieszkalnymi oraz 69 lokalami użytkowymi i 2 lokalami na potrzeby własne Spółdzielni. Selektywna wizytacja stanu porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych wykazała, że zasoby Spółdzielni są utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).

Badanie lustracyjne wykazało, że:

- zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego;
- wynika na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – nadwyżka bądź niedobór, przenoszone są do rozliczeni w następnym roku – stosownie do wymogów art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia dokonuje w oparciu o wewnętrzne regulacje zatwierdzone przez Radę Nadzorczą;
- o zmianach wysokości opłat stanowiących koszty zależne i niezależne od Spółdzielni, użytkownicy lokali byli powiadamiani zgodnie z wymogami określonymi w art. 4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 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 zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) wykazała, że w 2022 roku wystąpiła nadwyżka przychodów nad poniesionymi kosztami w kwocie 410.591,27 zł, a w latach 2023-2024 wystąpił niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów (w 2023 roku w kwocie 5.532,69 zł, w 2024 roku w kwocie 167.157,11 zł);
- osiągnięte przez Spółdzielnię wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wskazują, że jedynie w 2022 roku opłaty za użytkowanie lokali zabezpieczyły pełne pokrycie poniesionych kosztów tej działalności;
- Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej – w 2022 roku w kwocie 575.821,06 zł, w 2023 roku w kwocie 1.074.323,08 zł, w 2024 roku w kwocie 777.665,38 zł) – uzyskane nadwyżki bilansowe były przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2022 stanowiły 3% ich rocznego wymiaru, a w 2024 roku 2 %. W odniesieniu do lokali użytkowych wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 38,83% w 2022 roku, w 2024 roku wynosił 36,65% rocznego wymiaru tych opłat.

Na wysoki wskaźnik zadłużeń od lokali użytkowych ma wpływ zadłużenie 1 lokalu użytkowego na kwotę 214.321,52 zł – egzekwowane od 2012 roku na drodze egzekucji komorniczej z tytułu umowy najmu. 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 2022-2024 kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła łącznie 167.364 zł.

Spółdzielnia zapewniła zarządzanym przez nią zasobom mieszkaniowym dostawę niezbędnych usług komunalnych zawierając stosowne umowy z usługodawcami; umowy zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

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.

W latach objętych lustracją Spółdzielnia sporządzała plany potrzeb remontowych, które były zatwierdzane uchwałami Rady Nadzorczej; bilanse potrzeb remontowych sporządzane były na podstawie protokołów z okresowych przeglądu stanu technicznego poszczególnych nieruchomości. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Poniesione w latach 2022-2024 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 10.100.011,03 zł. Poza odpisami od lokali środki funduszu remontowego zwiększały środki z podziału nadwyżek bilansowych – w łącznej wysokości 1.252.249,05 zł. Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosił 8.642.846,80 zł.

Wybór wykonawców prac remontowych następuje według zasad określonych w unormowaniu wewnętrznym Spółdzielni – Regulaminie udzielania zleceń obcym wykonawcom na wykonywanie robót, usług i dostaw, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Bieżącą konserwację oraz drobne naprawy wykonują konserwatorzy zatrudnieni w Spółdzielni. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót precyzują obowiązki stron oraz zapewniły ochronę interesów Spółdzielni.

W zakresie gospodarki finansowej stwierdza się, że:

- ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była na bieżąco, w oparciu o zatwierdzone przez Zarząd Zasady (politykę) rachunkowości;
- rachunkowość prowadzona jest w oparciu o Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd;

- sprawozdania finansowe za lata 2022-2024 zostały zbadane przez biegłego rewidenta – w ocenie biegłych stwierdzono poprawność sporządzenia sprawozdań oraz poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych; sprawozdania zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia i złożone w uprawnionych instytucjach;
- w okresie objętym lustracją Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody w wysokości 2.961.144,18 zł z tytułu odsetek zdeponowanych na rachunku lokat bankowych;
- Spółdzielnia terminowo sporządzała deklaracje rozliczeniowe oraz regulowała na bieżąco zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym.

Statutowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest również realizacja budownictwa mieszkaniowego. Spółdzielnia posiada kompletną bazę normatywną, stanowiącą podstawy podjęcia i realizacji inwestycji. Program inwestycyjny został uchwalony przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 10/WZ/20 z dnia 15 i 22 września 2020 roku. Lustracją objęto zadania inwestycyjne przekazane do użytku oraz w trakcie realizacji.

W latach 2022-2024 Spółdzielnia przekazała do użytku zadanie inwestycyjne – budynek mieszkalny wielorodzinny nr 3 jedn. „P-P” przy ul. Z. Rumla 14 – z 32 lokalami mieszkalnymi oraz 37 miejsc postojowych w hali garażowej. W ramach przeprowadzonego przetargu wykonawcą robót związanych z zadaniem inwestycyjnym została firma WROŃSKI Sp. z o.o. Sp. komandytowa. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w dniu 9 marca 2022 roku na podstawie decyzji pozwolenia na budowę nr WUiA-V.6740-15-11-2020-JS.497668 z dnia 29 października 2021 roku. Odbiór końcowy dokonany został w dniu 1 września 2023 roku. W dniu 13 września 2023 roku Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na użytkowanie (nr PINB7114.503.2023.TWS-04) wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gdańsku. Koszty inwestycji łącznie wyniosły 17.740.091,00 zł. Rozliczenie kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym nastąpiło na podstawie obowiązującego unormowania - Regulaminu ustalania i wnoszenia wkładów budowy oraz rozliczania kosztów budowy.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku pozostawała w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego – budowa budynku nr 5 jedn. „P-P” przy ul. Z. Rumla 10 – obejmująca 36 lokali mieszkalnych oraz 36 miejsc postojowych w hali garażowej. Inwestycja realizowana jest w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę nr WUiA-V.6740-15-11-2020 z dnia 29 października 2021 roku. Spółdzielnia podpisała umowę na roboty budowlane w dniu 21 maja 2024 roku z wyłonionym w drodze przetargu nieograniczonego wykonawcą – firmą WROŃSKI Sp. z o.o. Sp. komandytowa. Stan zaawansowania realizacji inwestycji na koniec 2024 roku wynosił 25%. Planowany termin odbioru według umowy w dniu 31 sierpnia 2025 roku.

Koszty rodzajowe inwestycji według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiły 5.634.650,00 zł.

W świetle ustaleń:


- w Spółdzielni nie wystąpiły nieprawidłowości w procesie przygotowywania i realizacji inwestycji oraz w sposobie sprawowania nadzoru inwestorskiego;
- Spółdzielnia uzyskała wymagane decyzje administracyjno–prawne warunkujące rozpoczęcie budowy;
- wykonawcy dokumentacji projektowej oraz robót wyłaniani byli w trybie zgodnym z wewnętrznymi normami obowiązującymi w Spółdzielni;
- nadzór nad prowadzonymi robotami sprawowały osoby posiadające stosowne do tego uprawnienia.

Badanie lustracyjne nie wykazało nieprawidłowości w sposobie prowadzenia przez Spółdzielnię procesu inwestycyjnego.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Gdańsku w latach 2022-2024 prowadzona była prawidłowo i poza dokonaniem analizy sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem dostosowania wysokości opłat za używanie lokali do faktycznych kosztów utrzymania, Związek nie formułuje innych 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 wniosków z przeprowadzonej lustracji;
- art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze – czyli corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych;
- art. 91 § 1<sup>1</sup> ustawy Prawo spółdzielcze, który określa częstotliwość poddawania się lustracji w okresie budowania przez spółdzielnie mieszkaniowe budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków.

PREZES ZARZĄDU  
  
Jerzy Jankowski

BH/97/2025