



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

ZARZĄD
7.03.26

Warszawa, dnia 31.03.2026 r.

L.dz. 423/2026

SM „WYŻYNY”	
Wpłynęło	
dnia	2026 -04- 07
L. dz.	1480
zał.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„WYŻYNY”
ul. Kazury 5
02-796 Warszawa

Zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 30 października 2025 roku (ze zmianami wprowadzonymi aneksem z 19.01.2025 r.), zawartej pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „WYŻYNY” w Warszawie, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2024 r. oraz lustracja działalności inwestycyjnej za lata 2023-2025

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna 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, estetyczno-porządkowy i techniczny budynków oraz ich otoczenia,
 - koszty i przychody gzm 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 inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.
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, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

7. Działalność inwestycyjna za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2025 r.

- Potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
- Pozyskanie terenów budowlanych,
- Poprawność przygotowania inwestycji,
- Tryb wyboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja
- Nadzór inwestorski,
- System finansowania inwestycji,
- Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

Lustracją zostały objęte także sprawy wskazane w skierowanym do Spółdzielni piśmie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 10.06.2025 r., znak: DM-III.733.7.2025.4.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art.88 Prawa Spółdzielczego jak również rozliczeń kosztorysowych.

Ustaień lustracji dokonano na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonania remontów,
- dokumentacja związana z inwestycjami,
- dokumentacja i ewidencja finansowo – księgową,
- pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem badań w ramach niniejszej lustracji.

Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji

Ostatnia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach 03.10.2022 roku do 13.03.2023 roku i obejmowała całość działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 roku oraz działalność inwestycyjną za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 roku.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji Związek dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując dwa wnioski polustracyjne do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu:

1. Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 3 ustawy prawo spółdzielcze rozpatrzenie wniosków polustracyjnych przez Walne Zgromadzenie kwitować podjęciem stosownej

uchwały oraz realizować obowiązek informacyjny o realizacji wniosków polustracyjnych określony w art. 93 § 1b Prawa Spółdzielczego.

2. Kontynuować prowadzone działania windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali użytkowych.

Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze wyniki lustracji Spółdzielni za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 roku, zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, obradującemu w 15 częściach - od dnia 29.05.2023 r. do dnia 26.06.2023 r, które przyjęło wnioski polustracyjne stosowną uchwałą. Informację o realizacji tych wniosków Spółdzielnia przekazała do Związku Rewizyjnego pismem z dnia 07.07.2023 roku. Z ustaleń aktualnej lustracji wynika, że wnioski polustracyjne zostały zrealizowane.

Spółdzielnia występowała o zmianę danych podmiotu oraz o zmianę wpisów w KRS, co wynikało ze zmian w składzie organów statutowych Spółdzielni, a także z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów do akt rejestrowych.

W latach 2022–2024 Spółdzielnia prowadziła swoją działalność w oparciu o statut dostosowany do postanowień ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Statut ten był przedmiotem oceny w ramach poprzednich lustracji i w badanym okresie nie ulegał zmianom.

Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających z postanowień statutu i jej potrzeb. Znaczna część unormowań została zaktualizowana. Ustalenia lustracji wskazują jednak, że nadal funkcjonują regulaminy o odległych datach uchwalenia, przy czym nie wykazano niezgodności ich postanowień z obowiązującym stanem prawnym.

Zgodnie z postanowieniami statutu w okresie objętym lustracją organami Spółdzielni były: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd. Działalność tych organów normował statut oraz regulaminy wewnętrzne określające szczegółowo ich zadania i kompetencje.

Z uwagi na stan pandemii Walne Zgromadzenie w 2022 roku obejmujące działalność Spółdzielni za 2021 rok (zatwierdzenie sprawozdania finansowego, podział nadwyżki bilansowej, udzielenie absolutorium członkom Zarządu) odbyło się w trybie głosowania na piśmie, zgodnie przepisami z art. 36 §9-§12 ustawy Prawo spółdzielcze.

Walne Zgromadzenie w roku 2023 i 2024 odbyło się w terminie i trybie określonym w art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie zwołania tych zebrań. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad, których przedmiotem były sprawy ujęte w porządku obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu. Dokumentacja Walnych Zgromadzeń w badanym okresie jest kompletna i przechowywana zgodnie z postanowieniami statutu.

Pomimo prawidłowych powiadomień o Walnych Zgromadzeniach frekwencja była niepokojąco niska - wyniosła od 2,79% do 3,56% uprawnionych członków.

Walne Zgromadzenie w 2023 roku dokonało wyboru nowego składu Rady Nadzorczej na kadencję 2023-2026. Z ustaleń lustracji wynika, że:

- wybory zostały przeprowadzone z zachowaniem wymogów statutu, prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - skład aktualnej Rady Nadzorczej został zarejestrowany w KRS,

- Rada Nadzorcza zajmowała się najistotniejszymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno-nadzorczej, normatywnej i zarządzającej,
- decyzje i uchwały Rady Nadzorczej nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni i mieściły się w ramach kompetencji tego organu określonych postanowieniami Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu, oraz statutu Spółdzielni.
- w strukturze Rady Nadzorczej działały Komisje Rady: Rewizyjna, Techniczno-Inwestycyjna, Handlu i Usług, Kulturalno-Społeczna Ekonomiczna i Eksploatacji – komisje, stosownie do zakresu swoich kompetencji prowadziły działalność pomocniczą Rady Nadzorczej jako organu, a ich opinie, wnioski i sprawozdania z działalności były przedkładane na posiedzeniach plenarnych Rady,
- częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej i sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń,
- członkowie Rady Nadzorczej działali społecznie – statut Spółdzielni nie przewiduje wynagradzania członków Rady Nadzorczej.

Statut Spółdzielni stanowi, że Zarząd składa się z trzech do pięciu osób. W badanym okresie nastąpiły także zmiany w składzie Zarządu – do dnia 31.12.2022 r. skład Zarządu był czteroosobowy, a następnie trzyosobowy.

Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działalności Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Z oceny tej wynika, że podjęte przez Zarząd decyzje nie wykraczały poza zakres kompetencji tego organu, jak też były zgodne z przepisami Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w dokumentowaniu pracy i przestrzeganiu innych wymogów formalnych regulaminu Zarządu. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która była na bieżąco aktualizowana, stosownie do potrzeb Spółdzielni. Dokumentacja pracownicza jest prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a wymagane Kodeksem Pracy unormowania określające zasady wynagradzania i organizacji pracy są kompletne i poprawne merytorycznie.

Spółdzielnia, zgodnie z przepisami ustawowymi, tworzyła zakładowy fundusz świadczeń socjalnych (ZFŚS). Zasady gospodarowania środkami tego funduszu określa regulamin. - nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie prowadzenia dokumentacji dotyczącej wydatkowania środków tego funduszu.

Średnioroczna liczba zatrudnionych w badanym okresie oraz wypłacone wynagrodzenia nie przekraczały wielkości określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej. Zadania z zakresu kontroli funkcjonalnej są realizowane przez Zarząd i kadre kierowniczą oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo - kontrolnych. Funkcjonujący system kontroli jest dostosowany skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone, z zachowaniem ciągłości polis.

Spółdzielnia posiada opracowaną i wdrożoną dokumentację opisującą sposób zabezpieczenia danych osobowych, a działania w tym obszarze są prowadzone w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami. System zarządzania danymi osobowymi zapewnia odpowiedni poziom bezpieczeństwa oraz minimalizuje ryzyko naruszeń danych. Funkcję Inspektora Ochrony Danych i obsługi zagadnień związanych z RODO realizuje podmiot zewnętrzny. Szkolenia pracowników Spółdzielni w zakresie RODO są przeprowadzane przynajmniej jeden raz w roku.

W toku lustracji nie stwierdzono uchybień w przestrzeganiu przepisów o ochronie danych osobowych ani postępowań administracyjnych wszczętych przez organ nadzorczy.

Sposób rozpatrywania skarg i wniosków członków oraz informacja o sposobie rozpatrywania zgłoszonego wniosku są unormowane w §§ 20 – 23 statutu Spółdzielni. Kompetencje dotyczące rozpatrywania wniosków i skarg na pracowników należą do Zarządu, a rozpatrywanie skarg na Zarząd jest w kompetencjach Rady Nadzorczej. Terminy rozpatrzenia wniesionych spraw i udzielenia odpowiedzi określa statut.

W badanym okresie wpływały do Spółdzielni skargi i wnioski indywidualne, które rozpatrywane były przez Zarząd i Radę Nadzorczą w określonym statutowo terminie, a udzielone odpowiedzi zawierały merytoryczne wyjaśnienia zgłaszanych problemów.

W dniu 25.04.2025 r. do Spółdzielni wpłynęło pismo Ministra Rozwoju i Technologii (MRiT) z dnia 17.04.2025 r. w sprawie zgłoszonej przez członka Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY”. Stanowisko Spółdzielni przedmiocie skargi członka oraz informacje dotyczące realizacji przez Spółdzielnię obowiązku lustracyjnego zostało przedstawione w piśmie z dnia 05.05.2025 r. skierowanego do Ministra Rozwoju i Technologii. Zgodnie z kolejnym pismem. Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 10.06.2025 roku objęte badaniem lustracyjnym zostały sprawy zgłoszone przez członka, które dotyczyły:

1. nieuczciwych praktyk rynkowych (prowadzące do przerzucania na konsumentów skutków sytuacji gospodarczej, tj. podwyżki o inflację i wzrost minimalnego wynagrodzenia).
2. naruszania obowiązku udzielania członkom Spółdzielni (konsumentom) rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji, w tym między innymi łamanie art. 4 pkt 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. stosowania niejasnego systemu obsługi klientów i kalkulacji czynszów, który w praktyce uniemożliwia sprawdzenie czy opłaty zależne od spółdzielni zostały jednak skalkulowane o inflację i minimalne wynagrodzenie czy nie oraz pobierania nienależnie pobranych wyższych czynszów na skutek łamania art. 4 punkt 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Szczegółowe ustalenia w powyższych sprawach zostały przedstawione w protokole lustracji.

Ad. 1. Przeprowadzona analiza wzrostu kosztów zależnych od Spółdzielni w latach 2022–2024 w porównaniu do występującej w tych latach inflacji, zmian w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wyniku GZM w danej nieruchomości., nie potwierdza zasadności zarzutu bezpośredniego zastosowaniu wskaźnika inflacji i wskaźnika wzrostu minimalnego wynagrodzenia do ustalania opłat zależnych od Spółdzielni.

Odnosząc się do kalkulacji opłat za miejsce parkingowe w garażu podziemnym należy stwierdzić, że nowe stawki podatku od nieruchomości zgodnie, z Uchwałą Rady m. st. Warszawy nr XII/389/2024 z dnia 28.11.2024 r., obowiązywały od 01.01.2025 r. Uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 16.12.2024 r. Zgodnie z uchwaloną przez Sejm RP w dniu 19.11.2024 r. nowelizacją ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych i zawartym jej art. 6 postanowieniem pozwalającym na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości na rok 2025 do 31.03.2025 roku, Spółdzielnia złożyła deklaracje w marcu 2025 roku i od maja wprowadziła korekty do opłat eksploatacyjnych. Zainteresowana osoba otrzymała zwrot nadpłaconego podatku gruntowego w październiku 2025 roku.

Ad. 2. W wyniku dokonanej analizy zawiadomień o zmianie wysokości opłat stwierdzono, że nie wszystkie zawiadomienia zawierały pełne uzasadnienie wprowadzonych zmian wysokości opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni. Sytuacja ta miała miejsce przy zawiadomieniach przesyłanych do mieszkańców we wrześniu każdego roku badanego okresu.

Ad. 3. Z korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni wynika, że część e-maili skarżącego się członka Spółdzielni miała charakter informacyjny i interwencyjny, na skutek których służby pracownicze Spółdzielni podejmowały określone działania. Ponadto na znaczną część kierowanych do Spółdzielni e-maili osoba zainteresowana otrzymywała odpowiedzi zarówno w formie e-mail jak i pism.

Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 6 i ust. 2 pkt 11 statutu Spółdzielnia prowadziła działalność społeczną, wychowawczą, kulturalną i sportową na rzecz swoich członków. Działalność ta prowadzona była w oparciu o Natoliński Ośrodek Kultury (NOK), a zasady jej prowadzenia unormowane zostały w „Regulaminie działalności społecznej, wychowawczej, kulturalnej w SM „WYŻYNY”.

Koszty działalności finansowane były z wpływów za wynajmem Sali NOK, refundacji przez organy samorządowe, jednorazowych wpłat członków, opłat z tytułu uczestnictwa w imprezach. Ujemne wyniki tej działalności pokrywane były środkami z podziału nadwyżki bilansowej.

Z ustaleń lustracji wynika, iż stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany, co umożliwi realizację przez Spółdzielnię postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących przenoszenia własności lokali, z wyjątkiem budynków przy ul. Kazury 1 i Kazury 5, które są posadowione na gruncie dzierżawionym od m. st. Warszawy.

Na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 8 921 członków. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami (nabycie i ustanie członkostwa, ustanawianie praw do lokali). Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz rejestrów wymaganych przepisami Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w realizacji przez Zarząd wniosków członków o przeniesienie własności lokali. Według stanu na dzień 31.12. 2024 roku status odrębnej własności posiadało 3 217 lokali mieszkalnych, co stanowiło 48,81% lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.

Dokonany w ramach lustracji przegląd wybranych losowo budynków nie wykazał zaniedbań w zakresie stanu porządkowego wewnątrz i zewnątrz budynków, a także placów zabaw i terenów zielonych.

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi odbywało się na podstawie planów gospodarczo-finansowych zatwierdzanych przez uprawniony organ tj. Radę Nadzorczą.

Zasoby mieszkaniowe stanowiły nieruchomości jednobudynkowe, dla których Spółdzielnia prowadziła ewidencję oraz dokonywała rozliczeń kosztów i przychodów. Wymogi określone w art 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych były realizowane. W skład kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wchodziły wszystkie wydatki związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości, z wyjątkiem wydatków związanych z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością gospodarczą, która była rozliczana odrębnie.

Spółdzielnia posiadała unormowania wewnętrzne określające zasady ustalania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat za użytkowanie lokali, co zostały zawarte w Regulaminie określającym zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni. Zapisy regulaminowe nie są sprzeczne z zapisami zawartymi w statucie i innych przepisach oraz miały zastosowanie do rozliczeń przeprowadzanych w badanym okresie.

Rozliczenia z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz przychodów z opłat, przeprowadzane były w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Wymogi określone w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych były zachowane.

Wysokość opłat eksploatacyjnych za używanie lokali ustalana była na podstawie planowanych kosztów, ujętych w rocznych planach rzeczowo-finansowych.

W latach 2022-2024 średniomiesięczne koszty jednostkowe eksploatacji podstawowej (bez odpisów na fundusz remontowy) były w przedziale od 10,39 zł/m² do 13,27 zł/m², a jednostkowe średniomiesięczne koszty całkowite GZM mieściły się w przedziale od 12,77 zł/m² do 16,08 zł/m².

W każdym roku objętym lustracją gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamykała się niedoborem wynoszącym:

- za 2022 rok - nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła 1 937,7 tys. zł,
- za 2023 rok - nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła 2 197,8 tys. zł,
- za 2024 rok - nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła 980,4 tys. zł.

Corocznie Walne Zgromadzenie w ramach podziału nadwyżki bilansowej przeznaczało na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości: za 2021 r. – 1 800,0 tys. zł, za 2022 rok. - 1 800,0 tys. zł i za 2023 rok 1 700,00 tys. zł.

Saldo rozliczeń międzyokresowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali Spółdzielni, wynikające z bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2024 roku wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 225,7 tys. złotych.

W latach 2022-2023 nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami stanowiła ok. 6% kosztów, a w 2024 roku wskaźnik ten uległ obniżeniu do bezpiecznego poziomu i stanowił 2,68% kosztów.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi przeznaczonymi do wynajmu - wg stanu na dzień 31.12.2024 roku na ogólną liczbę 151

lokali wynajętych było 149. Za wynajem lokali i dzierżawę terenów Spółdzielnia wystawiała faktury VAT w terminach określonych w umowach. Faktury stanowiły podstawę do ewidencji księgowej przychodów z działalności gospodarczej.

Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych określający stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat uległ obniżeniu z 2,09% w 2022 roku 1,69% w 2024 roku. Obniżeniu uległ także wskaźnik zaległości w opłatach od lokali użytkowych z 12,85% w 2022 roku do 10,79% w 2024 roku.

O ile poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych jest znacznie niższy od przeciętnego, to w przypadku lokali użytkowych był zbliżony do przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych o podobnym potencjale. Wskaźniki te świadczą o skuteczności prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych w większości we wcześniejszym okresie. Postanowienia tych umów w aspekcie zabezpieczenia interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

Spółdzielnia wypełnia obowiązki określone w ustawie Prawo budowlane i prowadzi dla każdego budynku ksiązkę obiektu. Książki te prowadzone są przez osoby uprawnione, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawierają aktualne wpisy dotyczące wykonanych przeglądów i remontów.

Z kontroli wybranych losowo ksiąg wynika, że Spółdzielnia, stosownie do art. 62 ustawy – Prawo budowlane, wykonywała wymagane okresowe kontrole techniczne zasobów. Realizowane były również obowiązki dokonywania przeglądów budynków i innych obiektów budowlanych w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Terminowo przeprowadzano także przeglądy dźwigów osobowych.

Na podstawie ujawnionych potrzeb Spółdzielnia sporządzała plany remontów na poszczególne lata, które uchwalane były przez Radę Nadzorczą.

W badanym okresie Spółdzielnia poniosła nakłady na remonty w łącznej wysokości 44 348 630 zł., finansowane środkami funduszu remontowego, tworzonego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Głównym źródłem środków na funduszu remontowym były odpisy odnoszone w ciężar kosztów gzm, które wyniosły: w 2022 r. 11 373,5 tys. zł, w 2023 r. 12 153 tys. zł. i w 2024 roku 13 414,7 tys. zł..

Potrzeby remontowe Spółdzielni w okresie objętym lustracją przekraczały środki finansowe zakumulowane na funduszu remontowym. Dla zapewnienia możliwości sfinansowania planowanych remontów, fundusz ten był zasilany środkami z podziału nadwyżki bilansowej, w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia: 569 375,79 zł w 2022 roku., 674 028,08zł w 2023 roku i 803 927,99 zł w 2024 roku.

Pomimo tego zasilenia niedobór na funduszu remontowym nieruchomości wzrósł w okresie objętym lustracją: z (-)1 202,6 tys. zł za 2022 rok do kwoty (-)4 430,0 tys. zł za 2024 rok. Zwiększeniu, z kwoty (-) 8 065,0 tys. zł za 2022 rok do kwoty (-)12 189,0 tys. zł za 2024 rok, uległo również ujemne saldo funduszu remontowego dotyczące remontów poszczególnych nieruchomości rozliczane w okresie 6 - 7 lat, co znajduje odzwierciedlenie w ujemnym stanie funduszu na nieruchomościach.

Ogólny stan funduszu remontowego na koniec 2024 w wysokości 1 445 892,34 zł. stanowi 10% średnich rocznych potrzeb remontowych. Wskazuje to na konieczność kalkulowania stawki odpisu na fundusz remontowy w wysokości zapewniającej sfinansowanie realizowanych remontów. Przyjmowanie bowiem finansowania

planowanych remontów nieruchomości rozliczanych np. przez 7 lat przychodami funduszu remontowego z odpisu podstawowego łącznie z jego zasileniem z innych źródeł, ogranicza możliwość wykonania ewentualnych dodatkowych niezbędnych napraw, co może wpłynąć na wydłużenie okresu ujemnego salda funduszu remontowego nieruchomości. Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, że np. 7 letni okres do spłaty wykracza poza okres objęty gwarancją wykonanych robót

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były realizowane przez wykonawców wyłonionych w procedurach określonych w „Regulaminie organizowania przetargów na roboty inwestycyjne i remonty budowlane oraz prace projektowe realizowane przez SM Wyżyny”

Analiza umów zawartych z wykonawcami wykazała, że interesy Spółdzielni zostały w nich prawidłowo zabezpieczone. Nie stwierdzono nieprawidłowości w realizacji postanowień umownych oraz rozliczaniu i udokumentowaniu wykonanych robót. Zastrzeżeń nie budzi także nadzór nad realizowanymi remontami, sprawowany przez pracowników Spółdzielni posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane.

Prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni oparte zostało na zasadach określonych w normach wewnętrznych, które uwzględniają wymogi obowiązujących przepisów prawa. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o przyjęte formalnie zasady (politykę) rachunkowości, które odpowiadają wymogom określonym w ustawie o rachunkowości.

W bilansie otwarcia na dzień 01.01.2022 roku. Spółdzielnia wykazała nadwyżkę bilansową uzyskaną z pozostałej działalności w 2021 roku w kwocie 2 369, 4 tys. zł, a w latach objętych badaniem lustracyjnym osiągnięto następujące wyniki finansowe z tej działalności:

- 2 474,0 tys. zł. za 2022 rok.,
- 2 503,9 tys. zł. za 2023 rok,
- 3 507,0 tys. zł. za 2024 rok.

Poziom dochodów uzyskiwanych z pozostałej działalności gospodarczej cechuje stabilność z tendencją wzrostową. Nadwyżki bilansowe podlegały podziałowi na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata obrachunkowe objęte lustracją, zostały poddane badaniu przez biegłych rewidentów, którzy wydali opinie bez zastrzeżeń. Z opinii biegłych wynika, że roczne sprawozdania finansowe za wskazane lata zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rzetelnie i jasno przedstawiają sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Spółdzielni, a ponadto są zgodne z wpływającymi na treść sprawozdań przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Wskaźniki płynności finansowej za lata objęte lustracją mieszczą się w przedziale wartości wzorcowych, np. wskaźnik płynności bieżącej wzrósł z 1,28 za 2022 rok. do 1,52 za 2024 rok. Wskaźnik pokrycia majątku funduszem własnym wzrósł z 91,43 % za 2022 rok do 94,01 % za 2024 rok.

Wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni potwierdzają jej dobrą sytuację finansową, umożliwiającą bieżące regulowane zobowiązań publiczno-prawnych oraz wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także środki finansowe na rachunkach i lokatach bankowych, od których uzyskała przychody z tytułu odsetek w kwocie 1 478 436,44 zł.

Źródłem zasilenia finansowego Spółdzielni były także odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które w latach 2022-2024 zostały wyegzekwowane przez Spółdzielnię w kwocie 156 075,04zł.

W latach 2023-2025 Spółdzielnia realizowała inwestycję - budynek mieszkalny o: 45 lokalach mieszkalnych, 3 lokalach użytkowych, 52 miejscach postojowych w garażu, 3 boksach garażowych. W okresie realizacji inwestycji Spółdzielnia nie wypełniła obowiązku określonego w art. 91 §1¹ ustawy Prawo spółdzielcze

Spółdzielnia posiadała unormowania organizacyjno-prawne do prowadzenia działalności inwestycyjnej w postaci postanowień statutu, uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, na mocy których określone zostały:

- założenia kierunkowe działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
- normy wewnętrzne niezbędne do prowadzonego przez Spółdzielnię procesu inwestycyjnego.
- zasady organizacyjno-finansowe realizowanej inwestycji,
- plany gospodarczo-finansowe.

Spółdzielnia realizowała inwestycję na warunkach spółdzielczych. Decyzja o rozpoczęciu budowy poprzedzona była rozpoznaniem potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin poprzez ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz w gablotach ogłoszeniowych w budynkach. Z uwagi na duże zainteresowanie udziałem w inwestycji, znacznie przekraczające liczbę planowanych do budowy mieszkań, wyboru dokonano drogą losowania.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie przygotowania inwestycji, jej realizacji i finansowania oraz w sposobie sprawowania nadzoru inwestorskiego nad prowadzonymi robotami. Obsługę prawno-administracyjną i finansową inwestycji prowadzili pracownicy Spółdzielni, zgodnie z ustalonymi dla nich zakresami obowiązków, a nadzór inwestorski i autorski w trakcie realizacji inwestycji sprawowany był częściowo przez własne służby techniczne oraz częściowo w systemie zleconym.

Spółdzielnia uzyskała decyzje Prezydenta m.st. Warszawy i Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w zakresie zatwierdzenia projektu budowlanego, udzielenia pozwolenia na budowę oraz zgody na użytkowanie. Zawierane umowy z projektantem i wykonawcą inwestycji zabezpieczały interesy Spółdzielni.

Dział Inwestycyjny Spółdzielni realizował proces przygotowania inwestycji, nadzorował przebieg robót poprzez własnego specjalistę ds. inwestycji i rozliczania, oraz zatrudnionych inspektorów nadzoru inwestorskiego i branżowych inspektorów nadzoru w ramach umów zlecenia, którzy dokonywali odbiorów częściowych i przygotowywali do odbioru końcowego budynku. Inspektorzy nadzoru potwierdzali wykonanie poszczególnych etapów budowy na fakturach częściowych.

Inwestycja finansowana była ze środków przyszłych właścicieli, z którymi zawarto stosowne umowy - wszystkie lokale mieszkalne, usługowe oraz miejsca postojowe były rozdysponowane. Wpłaty wnoszone były na wyodrębniony dla tej inwestycji rachunek bankowy w wysokości i w terminach określonych harmonogramem.

Inwestycja została zrealizowana w terminie umownym. W dniu 04.12.2025 r. została wydana Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego m. st. Warszawy nr IIWT/579/U/2025 r. w sprawie udzielenia inwestorowi Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY” pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.

Według stanu na dzień 31.12.2025 roku nakłady poniesione na realizację inwestycji wyniosły ogółem 44 100 249,76 zł. i zostały sfinansowane wpłatami wniesionymi przez członków w wysokości 48 323 482,88 zł. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji z członkami finansującymi budowę lokali nastąpi w 2026 roku.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego Związek przedstawia następujące wnioski do realizacji przez organy Spółdzielni:

1. W okresie realizacji inwestycji mieszkaniowych i rozliczania kosztów jej budowy przestrzegać obowiązku lustracyjnego określonego w art. 91 §1¹ ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Realizować zadania wynikające z § 23 statutu Spółdzielni w zakresie terminowego udzielenia członkom odpowiedzi na skargi i wnioski kierowane do organów Spółdzielni
3. Zawiadomienia o zmianie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych realizować zgodnie z art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, umieszczając w nim uzasadnienie do zmian ww. opłat.
4. Dostosować wysokość stawek odpisu podstawowego na fundusz remontowy do poziomu zapewniającego zgromadzenie niezbędnych środków funduszu poszczególnych nieruchomości oraz wyeliminowanie narastającego ujemnego salda.

Zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski