



**REGIONALNY  
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ**  
Al. Roździeńskiego 88a, 40-203 Katowice

tel.: 32 258 98 28, 32 258 98 29  
fax: 32 258 07 71

[www.zwiazeksm.katowice.pl](http://www.zwiazeksm.katowice.pl)

RZRSM/667/12/2024

Katowice, 2 grudnia 2024r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd  
Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach w okresie od dnia 2 września 2024r. do dnia 18 listopada 2024r., zgodnie z postanowieniami art. 91 – 93 ustawy „Prawo Spółdzielcze” przeprowadził lustrację pełną Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Badaniem lustracyjnym objęto działalność Spółdzielni za okres od 1.01.2021r. do 31.12.2023r.

Lustracja zbadała również zarzuty postawione w piśmie członka Spółdzielni dołączonym do wniosku Ministra Rozwoju i Technologii /znak sprawy DM-III.733.24.2024.MD/ z dnia 23 sierpnia 2024r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia;

- stan organizacyjno-prawny,
- organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
- stan prawny gruntów i nieruchomości,
- sprawy członkowskie,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
- gospodarka finansowa
- ocena realizacji obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych w toku lustracji żądanych dokumentów, wyjaśnień oraz sporządzonych na podstawie dokumentów źródłowych szczegółowych informacji przez pracowników odpowiedzialnych za dany obszar działalności Spółdzielni.

W oparciu o ustalenia w trakcie czynności lustracyjnych, które zostały zawarte w protokole z lustracji należy stwierdzić, że:

1. Prawnymi podstawami działalności Spółdzielni, w badanym okresie, były powszechnie obowiązujące przepisy prawa, Statut oraz wynikające z niego postanowienia regulaminów wewnętrznych.
2. W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność wynikającą z postanowień Statutu w zakresie celu i przedmiotu działalności.
3. Dokumentacja członkowska odpowiadała przepisom Prawa spółdzielczego i postanowieniom statutowym, a dokumentacja pracownicza przepisom Kodeksu pracy i wydanym na jego podstawie przepisom wykonawczym.



## REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ

Al. Roździeńskiego 88a, 40-203 Katowice

tel.: 32 258 98 28, 32 258 98 29

fax: 32 258 07 71

[www.zwiazeksm.katowice.pl](http://www.zwiazeksm.katowice.pl)

4. Analiza dokumentacji dotyczącej Walnych Zgromadzeń, pracy Rady Nadzorczej, Zarządu wykazała, że zwoływanie obrad poszczególnych organów odbywało się w trybie i terminach określonych w Statucie lub wynikających z niego regulaminach oraz uwarunkowaniach wynikających z panującej w latach 2020 – 2022 pandemii COVID, organy rozpatrywały sprawy należące do zakresu ich kompetencji. Ustalono także, że organy Spółdzielni realizowały swoje zadania i działały w interesie członków.
5. Spółdzielnia prowadzi właściwą politykę informacyjną wobec członków i pozostałych użytkowników lokali, wynikającą z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Spółdzielnia dla wszystkich eksploatowanych budynków prawidłowo prowadziła „Książki obiektów budowlanych” oraz przeprowadzała kontrole, o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego.
7. W latach objętych lustracją Czeladzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w sposób prawidłowy realizowała postanowienia art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Umowy o roboty, dostawy i usługi, w zakresie sprawdzonym przez lustrację, dobrze zabezpieczały interesy Spółdzielni, w tym zapewniały możliwość stosowania sankcji za nieterminowe wykonanie lub niewłaściwą jakość usług czy robót wykonywanych na rzecz Spółdzielni.
9. Spółdzielnia dokonywała prawidłowych rozliczeń z tytułu opłat niezależnych, w tym za dostawę wody, odbiór ścieków oraz dostawę energii cieplnej na cele ogrzewania centralnego i ciepłej wody użytkowej.
10. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i rozliczanie przychodów i kosztów dla poszczególnych nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla poszczególnych nieruchomości rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.
12. Księgi rachunkowe były prowadzone w oparciu o przyjęte przez Zarząd zasady polityki rachunkowości, które są na bieżąco aktualizowane i spełniają wymogi określone w art. 10 ustawy o rachunkowości.
13. Prawidłowość sporządzenia sprawozdań finansowych za lata 2021 – 2023 została potwierdzona weryfikacją przeprowadzoną za ten okres przez uprawnionego biegłego rewidenta.
14. Spółdzielnia terminowo regulowała zobowiązania publiczno-prawne a stan ekonomiczno-finansowy był prawidłowy.
15. Dokumenty dotyczące działalności Spółdzielni są przechowywane i archiwizowane zgodnie z obowiązującymi zasadami.
16. Majątek Spółdzielni został ubezpieczony od kradzieży z włamaniem i rabunku oraz od ognia i innych zdarzeń losowych, a także od odpowiedzialności cywilnej z tytułu administrowania zasobami.
17. Zgodnie ze wskazaniem w piśmie Ministra Rozwoju i Technologii /znak sprawy DM-III.733.24.2024.MD/ z dnia 23 sierpnia 2024r. dokonano weryfikacji zastrzeżeń członka Spółdzielni – do przedstawionych zagadnień odnosi się treść protokołu część J. Ustalenia dodatkowe.

W oparciu o przedstawioną powyżej skrótową analizę badania lustracyjnego oraz inne ustalenia zawarte w protokole z lustracji, Związek formułuje poniższe wnioski:

1. Dążyć do urealnienia stawki eksploatacyjnej, tak aby zapewniała pokrycie rzeczywistych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.



## REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ

Al. Roździeńskiego 88a, 40-203 Katowice

tel.: 32 258 98 28, 32 258 98 29

fax: 32 258 07 71

[www.zwiazeksm.katowice.pl](http://www.zwiazeksm.katowice.pl)

2. Spółdzielnia winna dokonać zaewidencjonowania salda funduszu remontowego i salda konta przekształceń praw do lokali wykazującego na dzień 31.12.2007r. wartość - 57 605,99zł.
3. Zgodnie z Art. 93 §1b ustawy Prawo spółdzielcze Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
4. Zasady obrad Walnego Zgromadzenia /w tym wyboru członków do Rady Nadzorczej/ zapisać w Statucie.  
Art. 5 §1 pkt. 6 ustawy Prawo spółdzielcze stanowi, iż Statut spółdzielni powinien określać zasady zwoływania walnych zgromadzeń, obradowania na nich i podejmowania uchwał. W związku z tym należy uchylić Regulamin Walnego Zgromadzenia przyjęty uchwałą WZ Nr 9/2019 z 8.06.2019r. i określić zasady obradowania i podejmowania uchwał na Walnym Zgromadzeniu w Statucie.
5. Kontynuować przegląd regulaminów pod kątem ewentualnego uchylecia regulaminów nieaktualnych oraz aktualizować treść pozostałych regulaminów stosownie do postanowień statutowych i obowiązujących przepisów prawnych.

Stosownie do art. 93 §4 ustawy Prawo spółdzielcze, informację o wynikach lustracji, Rada Nadzorcza winna przedstawić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

O realizacji wniosków polustracyjnych należy powiadomić Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach.

PREZES ZARZĄDU  
  
Joanna Koch-Kubas