



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl
w Zakopanem

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

*Prot. Zarządu
Nr 6 z dnia
15.04.2026
Przebieg Rady
Nadzorczej Spółdzielni
i WZCz Spółdzielni
celowe podjęcie
uchwały*

ul. Ks. Stolarczyka 8, 34-500 Zakopane

SEKTRETARIAT Warszawa, dnia 23.02.2026 r.

Wpłynęło dnia 03 MAR. 2026

I. dz. 009

Przekazano do ... 15.04.2026

L.dz. 245 /2026

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Ks. J. Stolarczyka 8
34-500 Zakopane

Zgodnie z umową z dnia 7 sierpnia 2025 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Zakopiańską Spółdzielnią Mieszkaniową w Zakopanem, w dniach od 14 października 2025 roku do 7 stycznia 2026 roku 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.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu i pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni;
- dokumenty członkowskie;
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowych;
- dokumentacja finansowo – księgowa;
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznych badań w ramach niniejszej lustracji.

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 Prawa spółdzielczego – poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek w 2022 roku, a jej przedmiotem był całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku. Na podstawie ustaleń protokołu lustracji, Związek w liście polustracyjnym z dnia 9 stycznia 2023 roku stwierdził, że działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i Związek nie sformułował wniosków. Wyniki lustracji zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu, które obradowało w 2023 roku.

W okresie objętym lustracją nie dokonywano zmian w statucie Spółdzielni. Ostatnie zmiany statutu wprowadzone zostały na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w 2020 roku; statut został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Statut szczegółowo i kompleksowo reguluje działalność Spółdzielni oraz zawiera

postanowienia rozgraniczające kompetencje poszczególnych organów Spółdzielni do określania norm wewnętrznych.

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. Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła analizę i dokonała zmian w 8 regulacjach wewnętrznych, dostosowując ich zapisy do aktualnych rozwiązań prawnych. Wszystkie unormowania zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy.

Zarząd zwoływał Walne Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami statutu oraz zgodnie z art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W badanym okresie Walne Zgromadzenia odbyły się w dniach:

- 4 czerwca 2022 roku,
- 3 czerwca 2023 roku,
- 8 czerwca 2024 roku.

Lustracja wykazała, że:

- członkowie Spółdzielni powiadamiani byli o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 8³ ust. 6),
- realizując obowiązek określony w art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze Spółdzielnia poinformowała Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny o czasie, miejscu i porządku obrad;
- zakres tematyczny przedkładanych pod obrady uchwał nie wykraczał poza kompetencje Walnego Zgromadzenia;

Dokumentacja z przebiegu obrad Walnych Zgromadzeń jest kompletna i prawidłowo przechowywana.

Kompetencje oraz zakres działania Rady Nadzorczej znajdują swoje umocowanie w zapisach statutu i Regulaminie Rady Nadzorczej. Podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2024 roku został wybrany nowy skład Rady Nadzorczej na kadencję 2024-2027. Z dokumentacji pracy Rady Nadzorczej wynika, że w latach 2022-2024 organ ten odbył łącznie 22 posiedzeń i podjął 63 uchwały.

Zgodnie ze Statutem członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach, wysokość wynagrodzenia została określona w Regulaminie Rady Nadzorczej. Postanowienia statutu dotyczące zasad i wynagradzania członków rady nadzorczej powinny w sposób jednoznaczny określać zasady wypłacania i wysokość tych wynagrodzeń. Z udostępnionego na stronie internetowej statutu Spółdzielni, wynika, że widnieje zapis (§ 59 ust. 2) określający, że Prezydium Rady Nadzorczej posiada kompetencje do obniżenia członkom Rady Nadzorczej przysługującego ryczału w przypadku nie uczestniczenia w pracach Rady o kwoty ustalone w Regulaminie Rady Nadzorczej. Związek przypomina, że art. 8² ust. 1 ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych określa, że członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać wynagrodzenia za udział w posiedzeniach.

Przepisy regulujące działalność Zarządu zostały zawarte w statucie i Regulaminie Zarządu, uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Organ ten podejmował uchwały oraz decyzje między innymi w sprawach członkowsko-mieszkaniowych, gospodarczo finansowych, pracowniczych, organizacyjnych i samorządowych. W latach 2022-2024 Zarząd odbył łącznie 62 posiedzeń i podjął 97 uchwał – w Spółdzielni prowadzony jest rejestr uchwał Zarządu. Zarząd corocznie składał sprawozdania z działalności Walnemu Zgromadzeniu, a sprawozdania te zostały przyjęte stosownymi uchwałami; w okresie badanym wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium.

Uchwalona corocznie przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. W 2024 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 18,5-17,5 etatów. Badanie lustracyjne teczek z aktami osobowymi pracowników wykazało poprawność prowadzenia dokumentacji pracowniczej. W dokumentacji tej znajdują się aktualne zaświadczenia o odbytych szkoleniach bhp oraz aktualne badania lekarskie. Na system normatywny Spółdzielni jako zakładu pracy składają się – Regulamin pracy pracowników oraz regulamin wynagradzania pracowników, uchwalone przez organ uprawniony – tj. Zarząd. Wynagrodzenie dla członków Zarządu zostały ustalone w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

System kontroli wewnętrznej w Spółdzielni opiera się na nadzorze sprawowanym przez Zarząd i Radę Nadzorczą. Spółdzielnia zawiera umowy ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk oraz odpowiedzialności cywilnej. Z treści umów wynika, że ubezpieczenie w pełni pokrywało rodzaj zdarzeń i zabezpieczało interes Spółdzielni.

Wszystkie nieruchomości w Spółdzielni mają uregulowany stan prawny gruntów (grunty własne i grunty w wieczystym użytkowaniu). Na koniec 2024 roku. Spółdzielnia władała 119.548 m² powierzchni gruntów. Spółdzielnia prowadzi wykaz ksiąg wieczystych oraz wykaz służebności na gruntach będących we władaniu Spółdzielni. W okresie objętym lustracją miały miejsce zmiany w stanie powierzchni gruntów Spółdzielni, które wynikały z przeniesienia własności lokali. Działania Zarządu w zakresie przeniesienia własności lokali były realizowane zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w badanych latach Spółdzielnia dokonała 41 przeniesień własności lokali.

Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry:

- rejestr członków zgodnie z art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze,
- rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 1.276 członków. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków były prowadzone z zachowaniem

procedur określonych ustawowo. Spółdzielnia administrowała łącznie 1.388 lokalami mieszkalnymi, w tym 5 lokalami o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa, 339 lokalami o statusie własnościowego prawa, 1.042 lokalami stanowiących odrębną własność oraz 2 lokalami w umowie najmu.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku w ramach podstawowej działalności statutowej, Spółdzielnia zarządzała 60 budynkami mieszkalnymi. W badanym okresie wystąpił przypadek wyodrębnienia jednej nieruchomości przy ul. Żeromskiego na podstawie art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – powstała wspólnota mieszkaniowa podjęła decyzję o dalszym zarządzaniu przez Spółdzielnię. Selektywna wizytacja stanu porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych wykazała, że zasoby Spółdzielni należy:

- zadbać o regularne grabienie liści na terenie nieruchomości,
- wdrożyć segregację odpadów i poinformować mieszkańców o obowiązujących przepisach w tym zakresie.

Ponadto wizytacja wykazała w jednym z budynków konieczność naprawy schodów wejściowych do klatki budynku przy ul. Chramcówki 2.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi badanie lustracyjne wykazało, że:

- Spółdzielnia posiadała unormowania wewnętrzne określające zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali;
- Rada Nadzorcza uchwałała na poszczególne lata badanego okresu plany gospodarczo-finansowe, stanowiące podstawę do ustalania opłat za lokale;
- ewidencja księgową kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości – co jest zgodne z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- analiza wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) wykazała, że w 2022 i 2023 roku wystąpiła niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów (w 2022 roku w kwocie 114.530,16 zł, w 2023 roku w kwocie 192.774,44 zł), a w 2024 roku wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami – w kwocie 3.734,46 zł;
- z tytułu prowadzenia pozostałej działalności gospodarczej (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych), Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe wynoszące w 2022 roku – 147.192,44 zł, w 2023 roku – 214.644,24 zł, w 2024 roku – 194.907,48 zł.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarowaniu lokalami użytkowymi – Spółdzielnia administruje 56 lokalami użytkowymi i 75 garażami. W latach 2022-2024 zawarto 2 umowy najmu lokali użytkowych. Analiza treści

umów najmu lokali użytkowych wykazała, że umowy te zawierają elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, określają obowiązki najemcy oraz należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni.

W zakresie zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych oraz użytkowych, stwierdza się, że:

- na koniec 2024 roku kwota zadłużenia od lokali mieszkalnych wynosiła 212.314,39 zł – tj. 2,62% w skali roku;
- na koniec 2024 roku kwota zadłużenia od lokali użytkowych wynosiła 8.735,59 zł – tj. 1,38% w skali roku.

Z tytułu nieterminowego regulowania należności, Spółdzielnia wyegzekwowała od dłużników w latach 2022-2024 odsetki w kwocie 31.940,63 zł. 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 105.995,16 zł.

W badanym okresie dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z usługodawcami.

Na podstawie analizy udostępnionej dokumentacji dotyczącej gospodarki remontowej stwierdza się, że zgodnie z dyspozycją określoną w ustawie Prawo budowlane Spółdzielnia prowadzi dla budynków książki obiektu budowlanego, które zawierają wpisy o przeprowadzonych kontrolach technicznych wymaganych ustawą Prawo budowlane.

Działalność w zakresie gospodarki remontowej prowadzona jest w Spółdzielni w oparciu o roczne plany remontowe, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wypełniając zapisy ustawowe prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Poniesione w latach 2022-2024 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 3.312.070,05 zł; stan funduszu na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosił 2.175.283,74 zł.

Prace remontowe i konserwacyjne Spółdzielnia realizowała siłami własnymi oraz przez obcych wykonawców, którzy wyłonieni zostali zgodnie z uregulowaniami wewnętrznymi. Zawarte z wykonawcami zewnętrznymi umowy zawierają przedmiotowo istotne warunki oraz zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o Zasady (politykę) rachunkowości wprowadzone uchwałą Zarządu; przyjęte zasady odpowiadają wymogom art. 10 ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia posiada kredyt zaciągnięty na budowę nieruchomości mieszkaniowych. Bank PKO S.A. corocznie przeprowadza kontrolę zadłużenia. Na koniec 2024 roku zadłużenie wynosiło 37.952,61 zł.

Sprawozdania finansowe za lata 2022-2024 zostały sporządzone z zachowaniem ustawowego terminu i zawierają:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- rachunek zysków i strat,
- bilans,
- informację dodatkową.

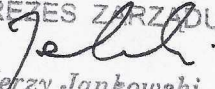
Sprawozdania finansowe zostały zbadane przez biegłych rewidentów, zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia i złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W badanych latach Spółdzielnia wolne środki finansowe deponowała na lokatach bankowych – uzyskane odsetki wynosiły łącznie 669.664,92 zł.

Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych, ubezpieczenia zdrowotnego oraz innych tytułów publicznoprawnych w okresie objętym lustracją były przez Spółdzielnię regulowane terminowo.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem w latach 2022-2024 prowadzona była prawidłowo i poza uzupełnieniem zapisów statutu w zakresie zasad i wysokości wynagradzania członków Rady Nadzorczej, Związek nie formułuje innych wniosków polustracyjnych.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycji wymienionej w art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski