



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 27.05.2026 r.

L.dz. 679 /2026

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„LOKATOR”
Os. Wł. Broniewskiego 14
29-100 Włoszczowa

Zgodnie z umową z dnia 11 lutego 2026 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową „LOKATOR” we Włoszczowie, w dniach od 8 kwietnia do 21 maja 2026 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2025 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja 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.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
6. Gospodarka finansowa.

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 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 tych organów,
- dokumenty członkowskie,
- wizja lokalna inwestycji objętych badaniem lustracyjnym oraz przegląd zasobów mieszkaniowych,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja wykonanych remontów,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- plany gospodarczo-finansowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2022 roku, a jej przedmiotem był całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2021 roku. W liście polustracyjnym z dnia 26 kwietnia 2022 roku Związek dokonał oceny działalności Spółdzielni i sformułował trzy zalecenia:

1. dokonać analizy regulaminów o odległych datach uchwalenia pod kątem zgodności ich treści z obowiązującym statutem i przepisami prawa;
2. na stronie internetowej Spółdzielni prezentować katalog dokumentów określony w art. 81 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz rozważyć realizację wskazanych w protokole działań mających na celu zwiększenie bezpieczeństwa informacji przekazywanych drogą elektroniczną i zamieszczanych na stronie internetowej;
3. podjąć działania zmierzające do uporządkowania instalacji teletechnicznych prowadzonych po elewacji budynków i przewieszek kablowych między budynkami, w zakresie opisanym w protokole z przeglądu zasobów.

Wyniki lustracji zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze zostały przedłożone Walnemu Zgromadzeniu w 2022 roku i przyjęte uchwałą nr 20/2022. Pismem z dnia 12 lipca 2022 roku Spółdzielnia przesłała do Związku informację o podjętej przez Walne Zgromadzenie uchwale w sprawie przyjęcia wniosków wynikających z listu polustracyjnego. Art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze określa, że zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Spółdzielnia dokonywała zmian wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym w związku ze zmianami w składzie organów oraz składała wymagane sprawozdania finansowe i inne dokumenty do akt rejestrowych.

W badanym okresie poza w/w lustracją, w Spółdzielni zostały przeprowadzone kontrole podmiotów uprawnionych w zakresie przysługujących tym podmiotom uprawnień ustawowych. Spółdzielnia wykonała zalecenia pokontrolne.

Na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniu 20 czerwca 2023 roku, uchwałą nr 7/2023 dokonano zmian statutu. Statut został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11 października 2023 roku. Statut oraz unormowania wewnętrzne kompleksowo regulują sprawy związane z działalnością Spółdzielni, w tym m.in. spraw dotyczących postępowania organów samorządowych, gospodarki Spółdzielni oraz stosunków między Spółdzielnią a członkami i innymi użytkownikami lokali.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła analizę i dokonała zmian w 6 regulacjach wewnętrznych, dostosowując ich zapisy do aktualnych rozwiązań oraz 8 regulacjach w 2026 roku. Część regulaminów nadal posiada odległe daty uchwalenia – wskazanym jest kontynuowanie analizy regulaminów pod kątem pełnego ich dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenia odbyły się w dniach:

- 4, 5 i 6 lipca 2022 roku;
- 20 czerwca 2023 roku,
- 28 maja 2024 roku,
- 11 i 12 czerwca 2025 roku.

Walne Zgromadzenie obradujące w 2022 roku obejmowało lata 2019-2021 (z uwagi na sytuację epidemiczną w tych latach Walnego Zgromadzenia nie odbyły się). Rada Nadzorcza uchwałami nr 9, 10 i 11 z dnia 11 kwietnia 2022 roku podjęła decyzję o podziale Walnego Zgromadzenia za lata 2019-2021. Uchwałą nr 7/2025 z dnia 29 kwietnia 2025 roku Rada Nadzorcza ustaliła zasady podziału na części Walnego Zgromadzenia w 2025 roku.

Członkowie Spółdzielni powiadamiani byli o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu zawierały również informację o miejscu wyłożenia materiałów na obrady oraz prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi materiałami. Zakres tematyczny przedkładanych pod obrady uchwał nie wykraczał poza kompetencje tego organu, porządek obrad wypełniał dyspozycje ustawowe określone w art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2022 roku został wybrany nowy skład osobowy Rady Nadzorczej. Następne wybory do Rady odbyły się na Walnym Zgromadzeniu w 2025 roku na kadencję 2025-2028. Rada Nadzorcza sprawując kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni pracowała w oparciu o postanowienia statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Ze swojego grona Rada Nadzorcza wyłoniła:

- Komisję Rewizyjną,
- Komisję GZM.

W latach 2022-2025 Rada odbyła łącznie 25 posiedzeń i podjęła 78 uchwał. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenia na podstawie art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień statutu.

Działalność Zarządu została uregulowana w zapisach statutu, a uszczegółowienie jego pracy określa Regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą. W latach 2022-2025 Zarząd odbył łącznie 45 posiedzeń i podjął 105 uchwał oraz 9 zarządzeń. Tematyka posiedzeń Zarządu dotyczyła m.in. spraw członkowsko-mieszkaniowych, finansowych, technicznych, eksploatacyjnych oraz windykacji należności. Zarząd corocznie składał sprawozdania z działalności Walnemu Zgromadzeniu. W okresie badanym wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium.

Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. W 2025 roku średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 26,3 etatów. Badanie lustracyjne teczek z aktami osobowymi pracowników wykazało poprawność prowadzenia dokumentacji pracowniczej. 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 nie budzi zastrzeżeń. Majątek Spółdzielni ubezpieczony był poprzez zawierane przez Zarząd umowy z Towarzystwem Ubezpieceniowym UNIQA S.A.

Spółdzielnia posiada stronę internetową www.lokator-wloszczowa.pl. Strona internetowa umożliwia pobranie w formie elektronicznej: statutu Spółdzielni oraz między innymi sprawozdania finansowego, regulaminów, uchwał i protokołów organów Spółdzielni, wszystkie wymienione dokumenty są dostępne w sposób niespersonalizowany bez podania identyfikatora i hasła – tj. brak opcji eBOK. Ponadto udostępniane na stronie dokumenty nie są w pełni zgodne z art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który wskazuje jakie dokumenty powinny być udostępnione na stronie internetowej, tj. statut, regulaminy, uchwały i protokoły z obrad organów spółdzielni, protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe. Wniosek z poprzedniej lustracji jest aktualny.

Badanie lustracyjne wykazało, że opracowana dokumentacja dotycząca ochrony danych osobowych wymaga aktualizacji i dostosowania jej zapisów do działającego na terenie Spółdzielni monitoringu wizyjnego. Spółdzielnia wyznaczyła i zgłosiła na Inspektora Ochrony Danych Osobowych Prezesa Zarządu, co jest niezgodne z art. 38 ust 6 RODO.

Z dokumentacji terenowo-prawnej wynika, że wszystkie grunty, którymi władała Spółdzielnia posiadają uregulowany stan prawny. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółdzielnia zarządzała terenami o ogólnej powierzchni 5,29 ha. Z ustaleń lustracji wynika, że w 2022 roku Spółdzielnia przekazała nieodpłatnie na rzecz Gminy Włoszczowa 0,1381 ha gruntów, zgodnie z uchwałą nr 22/2022 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 4, 5 i 6 lipca 2022 roku.

Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółdzielnia zrzeszała 1.291 członków. W latach 2022-2025 Spółdzielnia dokonała 26 przeniesień własności lokali mieszkalnych. Status prawny lokali mieszkalnych na koniec okresu objętego lustracją przedstawiał się następująco:

- 13 lokali o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa
- 527 lokali o statusie własnościowego prawa,

- 450 lokali stanowiących odrębną własność,
- 2 lokale w umowie najmu.

Selektywna wizytacja stanu porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych wykazała, że zasoby Spółdzielni są utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym stanie porządkowym. Wizytacja wykazała także, że wniosek nr 3 z poprzedniej lustracji dotyczący instalacji teletechnicznej nie został zrealizowany i jest nadal aktualny.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni obowiązuje Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej. Stosownie do wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- Spółdzielnia prowadziła ewidencję księgową kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi odrębnie dla każdej nieruchomości;
- stawka opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w badanym okresie była zróżnicowana dla członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni;
- różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Za lata objęte lustracją, Spółdzielnia uzyskała następujące wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- w 2022 roku – nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 150.669,89 zł,
- w 2023 roku – nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 101.147,73 zł,
- w 2024 roku – nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 288.624,11 zł,
- w 2025 roku – nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 209.458,04 zł.

We wszystkich latach badanego okresu z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała dodatnie wyniki finansowe netto w następujących wysokościach:

- w 2022 roku – 172.358,98 zł,
- w 2023 roku – 170.198,52 zł,
- w 2024 roku – 194.298,28 zł,
- w 2025 roku – 212.647,28 zł.

Uzyskane nadwyżki bilansowe były przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. Z ustaleń lustracji wynika, że w badanym okresie nadwyżka bilansowa była przeznaczana na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, fundusz remontowy oraz fundusz zasobowy.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zarządzaniu przez Spółdzielnię lokalami użytkowymi. Analiza treści umów najmu lokali użytkowych wykazała, że należycie zabezpieczono interesy Spółdzielni.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych na koniec 2025 roku wynosiły 125.731 zł – tj. 1,81% w skali roku, natomiast zaległości od lokali użytkowych wynosiły 8.105 zł – tj. 2,35% w skali roku. Spółdzielnia informowała użytkowników lokali mieszkalnych o możliwości i warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych; w latach 2022-2025 kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła łącznie 54.628,99 zł.

Spółdzielnia posiada zawarte umowy na usługi związane z eksploatacją zasobów dotyczące m.in. dostawy wody i odbioru ścieków, dostawy energii elektrycznej, dostawy energii cieplnej oraz dostawy gazu. Zawarte umowy zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Spółdzielnia realizując obowiązki wynikające z ustawy Prawo budowlane prowadzi książki obiektów budowlanych, protokoły z okresowych przeglądów technicznych i kontroli obiektów budowlanych oraz protokoły odbioru robót budowlanych. Lustracja wykazała, że książki obiektu budowlanego prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami. Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrolne stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków.

Poniesione w latach 2022-2025 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 3.961.638,11 zł; stan funduszu na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosił 565.834,45 zł.

Bieżące naprawy i prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni realizowane były przez własne służby Spółdzielni. Prace remontowe wykonywane były przez firmy zewnętrzne, które zostały wybrane zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni procedurami. Analiza umów na roboty remontowe zawarte z wykonawcami zewnętrznymi wykazała, że w sposób należyty zabezpieczono interesy. Nadzór inwestorski nad wykonawstwem robót remontowych sprawuje inspektor nadzoru zatrudniony w Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w realizacji postanowień umownych oraz rozliczaniu robót.

Prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni oparte zostały postanowieniach statutu Spółdzielni oraz wewnętrznych regulacjach. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o przyjęte formalnie Zasady (politykę) rachunkowości. W okresie trwania lustracji Spółdzielnia była na końcowym etapie przystosowania Polityki Rachunkowości w szczególności do wymogów KSeF i zmian w CIT.

Lustracja potwierdza prawidłowość działań Spółdzielni w zakresie przeprowadzania inwentaryzacji zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami oraz stosownie do przepisów art. 26 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za lata 2022-2024 zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Opinie wydane przez biegłego rewidenta były

bez zastrzeżeń. Sprawozdania zostały zatwierdzone uchwałami Walnego Zgromadzenia, które odbyły się w latach 2023-2025 oraz złożone w uprawnionych instytucjach. Sprawozdania finansowe za lata 2019-2021 zostały zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu w 2022 roku i także zostały złożone w uprawnionych instytucjach.

W latach 2022-2025 Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody w wysokości:

- 259.716,91 zł z tytułu odsetek od środków zdeponowanych na rachunkach lokat bankowych,
- 26.339 zł z tytułu odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat za użytkowanie lokali.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była stabilna. Spółdzielnia zachowywała zdolność do terminowego regulowania zobowiązań o charakterze publicznoprawnym, jak również wobec wykonawców robót i dostawców usług.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKATOR” we Włoszczowie rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Kontynuować realizację wniosku nr 2 i 3 z poprzedniej lustracji (za lata 2018-2021).
2. W pełni realizować obowiązek określony w art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, w zakresie przekładania corocznie Związkowi i Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.
3. Dokonać zmiany wyznaczonego Inspektora Ochrony Danych Osobowych zgodnie z art. 38 ust. 6 RODO oraz dokonać aktualizacji dokumentacji RODO w zakresie opisanym w protokole.

PREZES ZARZĄDU


Jerzy Jankowski