

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE**  
20-601 Lublin, ul. T. Zana 38 tel./fax 81- 525-91-49, [rzrsm@rzrsm.org.pl](mailto:rzrsm@rzrsm.org.pl)  
PKO BP IV O/Lublin nr 3510 2031 76 0000 5002 0011 2003

---

L.dz. 2/2026

Lublin, dnia 15 stycznia 2026 r.

~~Zarząd i Rada Nadzorcza~~  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„Rozwój”**  
**w Bełżycach**  
**ul. ks bp T. Wilczyńskiego 79**  
**24-200 Bełżyce**

Zgodnie z Porozumieniem Nr 32/2025 zawartym w dniu 12 listopada 2025 r. pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Rozwój” w Bełżycach została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2022r. do 31 grudnia 2024 r.

Lustracją Spółdzielni objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień Trybu i Zasad przeprowadzenia lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 27 marca 2025 r.(Uchwała Nr 11/2025), tj.:

1. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
3. Organy samorządowe Spółdzielni, ich organizacja i działalność.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zakresie odrębnej własności lokali.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa Spółdzielni.
9. Działalność inwestycyjna.

10. Działalność oświatowo – kulturalna.
11. Rachunkowość, sprawozdawczość finansowa i zagadnienia ekonomiczno-finansowe.
12. Informacje końcowe.

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

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni i pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach.

**Lustrator sporządził protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach w dniu 22 grudnia 2025 r.**

**Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.**

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2021 r.

Ustalenia lustracji wraz z wnioskami polustracyjnymi zostały przekazane Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach (pismo Zarządu Związku Rewizyjnego L.dz. 102/2022 z dn. 18.08.2022 r.).

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie sprecyzował następujące wnioski polustracyjne:

1. Uaktualnić Politykę Rachunkowości.
2. Wprowadzić standardy rachunkowości ustalając prawidłowość finansowania środków własnych funduszami własnymi.
3. Obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Regulamin organizacyjny dostosować do aktualnej Struktury organizacyjnej.
4. Opracować i zatwierdzić Regulamin Gospodarki finansowej Spółdzielni, Regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom, Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych, Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków i energii cieplnej do przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat zaliczkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach

należy uszczegółowić w zakresie rozliczania ciepła do celów centralnego ogrzewania.

5. Wykazany wynik ujemny na mieniu wspólnym, w okresach poprzednich w kwocie 277 672,37 zł i wynik dodatni na lokalach użytkowych z poprzedniego okresu w kwocie 76 322,73 zł wymaga rozliczenia w kosztach działalności.

6. Kontynuować działania związane z windykacją należności od użytkowników lokali.

Protokół z lustracji pełnej za lata 2018 – 2021 został przyjęty przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 27.07.2022 r.

Wnioski wynikające z przedstawionego protokołu z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach obejmującego okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2021 r. zostały przyjęte do realizacji uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 6/WZ/2022 z dnia 07.10.2022 r.

Wnioski polustracyjne wynikające z lustracji za lata 2018 – 2021 zostały zrealizowane przez Zarząd Spółdzielni.

O realizacji wniosków polustracyjnych Zarząd Spółdzielni informował Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.

Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach – jak wynika z treści protokołu – wykazała co następuje:

1. Statut Spółdzielni.

Przedmiot i zasady funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach określa Statut uchwalony w dniu 18 czerwca 2018 r. uchwałą nr 4/2018 przez Walne Zgromadzenie, zmiany Statutu wprowadzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/WZ/2019 w dniu 22.06.2019 r., zarejestrowane w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego.

2. Lustracja stwierdza, iż aktualnie obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach wewnętrzne unormowania (regulaminy, zarządzenia i instrukcje) zostały w latach 2022 – 2024 uchwalone i zatwierdzone przez kompetentne organy statutowe tj. Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą i Zarząd.

3. Organy statutowe Spółdzielni tj.:

a. **Walne Zgromadzenie**

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach zwoływane były Walne Zgromadzenia w terminach wykazanych w poniższej tabeli:

Data WZ	Data zawiadomienia	Ilość obecnych członków/pełnomocników	Udział członków
07.10.2022 r.	23.09.2022 r.	220	28,06
05.06.2023 r.	10.05.2023 r.	85	10,88
07.06.2024 r.	16.05.2024 r.	47	6,14
01.10.2024 r.	09.09.2024 r.	90	10,72

Walne Zgromadzenia odbyte w latach 2022 – 2024 zostały zwołane przez Zarząd zgodnie z obowiązującym Statutem Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni zostali zawiadomieni pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad w terminach zgodnych z postanowieniami obowiązującego w danym czasie Statutu Spółdzielni, tj. na 21 dni przed terminem rozpoczęcia.

Na podstawie przedłożonych lustracji protokołów z odbytych Walnych Zgromadzeń oraz załączników stanowiących ich integralną całość, stwierdza się, iż ustalone przez Zarząd Spółdzielni porządki obrad wyczerpywały sprawy należące do kompetencji tego organu.

**b. Rada Nadzorcza** – w okresie objętym lustracją wykazywała dużą aktywność. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się **najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno – nadzorczej.**

Rada Nadzorcza w latach 2022 – 2024 odbyła 23 protokołowane posiedzenia, na których podjęła 90 uchwał.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały **były prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym**, a ich realizacja przez Zarząd Spółdzielni była systematycznie kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

W okresie objętym lustracją dokonano wyboru Rady Nadzorczej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zmiany w zajmowanych funkcjach w Radzie Nadzorczej wynikały z nie uzyskaniem absolutorium przez Zarząd Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w dniu

07.10.2022r. i 05.06.2023r. – oraz oddelegowaniu członków Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji w Zarządzie Spółdzielni.

Nie wszystkie zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

**c. Zarząd Spółdzielni** – w okresie objętym lustracją – zajmował się sprawami, które nie były zastrzeżone do kompetencji innych organów oraz właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz.

Jak wynika z analizy treści protokołów, Zarząd Spółdzielni w badanym okresie, tj. w latach 2022 – 2024 realizował istotne zadania związane z działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach, a wynikające z uchwał Walnych Zgromadzeń oraz z uchwał i decyzji podjętych przez Radę Nadzorczą.

Podjęte przez Zarząd Spółdzielni **uchwały były zgodne z postanowieniami Statutu i Regulaminu Zarządu.**

W okresie objętym lustracją był zmieniany skład Zarządu Spółdzielni uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni w związku z nie uzyskaniem absolutorium. Wybory Zarządu dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Analiza przedstawionych dokumentów oraz przekazane informacje wskazują, że aktualny Zarząd wykonywał swoje obowiązki zgodnie z kompetencjami nakreślonymi w Statucie Spółdzielni oraz Regulaminie pracy Zarządu.

Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona właściwie i w sposób prawidłowy przedstawia treść ich obrad i podjęte uchwały.

4. Z analizy dokumentów w zakresie zatrudnienia i organizacji pracy służb wynika, że Zarząd działał w ramach określonych unormowań wewnętrznych, zatwierdzonych struktur organizacyjnych oraz poziomu etatów i wielkości środków na wynagrodzenia uchwalanych przez Radę Nadzorczą w ramach rocznych planów działalności gospodarczo – finansowej.

Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni była prowadzona prawidłowo.

W latach 2022 – 2024 nie wystąpiło przekroczenie liczby zatrudnionych osób w stosunku do uchwalonych planów i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni struktury organizacyjnej.

Spółdzielnia prowadziła akta osobowe pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w oparciu o Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. Dz. U. nr 62, poz. 286 z późniejszymi zmianami. Dokumentacja osobowa pracowników przechowywana była w szafie w wydzielonym pomieszczeniu.

5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rozwój” w Bełżycach posiadała w swoim władaniu grunty ogółem o powierzchni 8,11 ha.

Stan prawny gruntów z prawem własności pozostający we władaniu Spółdzielni posiada wpisy w księgach wieczystych poszczególnych wydzielonych nieruchomości. Zmiany zachodzące w powierzchni gruntów wynikały z ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienie tego prawa wraz z procentowym udziałem w gruncie

6. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe były prowadzone i dokumentowane prawidłowo. Spółdzielnia prowadziła w sposób prawidłowy przewidziane prawem rejestry członków i użytkowników lokali. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia zrzeszała – 764 członków.

7. Dotychczasowy proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w Spółdzielni – jak wynika z ustaleń zawartych w protokole – przebiegał zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

**Na dzień 31 grudnia 2024 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach było wyodrębnionych:**

- 253 lokali mieszkalnych obejmujących 40,42 % stanu zasobów lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowe.

Wraz z notarialnymi umowami odrębnej własności lokali Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rozwój” w Bełżycach przekazała na rzecz wyodrębnionych właścicieli udziały procentowe w wyodrębnionej własności gruntów.

8. Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rozwój” w Bełżycach posiadała 7 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 990,82 m<sup>2</sup>: z czego 2 lokale posiadają ustanowione prawo odrębnej własności, pozostałe lokale są użytkowane na zasadzie zawartych najmów najmu.

Z najemcami lokali użytkowych zawarte są stosowne umowy najmu ze szczegółowym określeniem warunków najmu. Umowy najmu obejmują zapisy zabezpieczające interes Spółdzielni. Zmiany warunków umowy w zakresie wprowadzonych opłat dokonywane stosownymi aneksami.

9. W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi badanie lustracyjne wykazało że:

- Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne określające zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.

- podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat eksploatacji jest roczny plan gospodarczo – finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą.

- ustalone stawki opłat w planie rzeczowo-finansowym odzwierciedlają rzeczywiście ponoszone przez Spółdzielnię koszty.

- ewidencja księgową kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4' pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W okresie objętym lustracją działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamykała się nadwyżką przychodów nad poniesionymi kosztami w wysokości :

- w roku 2022 - 247.710,33 zł,

- w roku 2023 - 145.452,27 zł,

- w roku 2024 - 345.938,73 zł.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2024 r. na poszczególne nieruchomości wykazuje: że 8 nieruchomości posiada niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 120.914,90 zł, natomiast pozostałe nieruchomości wykazują, że uzyskane przychody były wyższe od faktycznie poniesionych kosztów i wykazują nadwyżkę w kwocie 937.996 zł.

Spółdzielnia realizuje wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że 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.

Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z użytkownikami lokali wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepła, oraz dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

10. Spółdzielnia posiada umowy zawarte na usługi komunalne i inne związane z eksploatacją nieruchomości dotyczące dostawy ciepła, zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, dostawę energii elektrycznej, postanowienia umów nie budzą zastrzeżeń.

11. Na koniec roku 2024 zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych stanowiły kwotę 377.786,91 zł w tym: zadłużenia dochodzone na drodze sądowej 184.654,77 zł.

Na dzień 31.12.2024 r. zadłużenia wykazywało 226 mieszkań w tym:

- do 3 miesięcy - 210 mieszkań,
- powyżej 3 miesięcy - 16 mieszkań.

W roku 2024 skierowano 10 spraw do sądu celem dochodzenia zadłużeń w lokalach mieszkalnych.

Lustracja nie wnosi zastrzeżeń w zakresie podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych. Spółdzielnia powinna kontynuować prowadzone działania wobec zadłużonych użytkowników lokali.

12. Zgodnie z wymogami art. 64 ustawy Prawo budowlane dla budynków założone zostały książki obiektu budowlanego, które prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami. We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane ustawą Prawo Budowlane.

13. W zakresie gospodarki remontowej badanie lustracyjne wykazało, że:  
- zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

- zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego zostały określone w unormowaniach wewnętrznych,  
- remonty realizowane były w oparciu o rzeczowo – finansowe plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą,  
- poniesione w latach 2022 – 2024 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 1.255.675,13 zł, nakłady zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na dzień 31.12.2024 r. wynosił 807.237,42 zł i wykazuje, że 3 nieruchomości posiada niedobór funduszu remontowego w kwocie 86.659,55 zł, pozostałe nieruchomości posiadają utworzony nie wykorzystany na dzień 31.12.2024 r. fundusz remontowy w kwocie 893.896,97 zł. Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024 r. wykazany w sprawozdaniu finansowym w aktywach bilansu w kwocie 86.659,55 zł i pasywach bilansu w kwocie zł. 893.896,97 zł.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorczą Spółdzielni podjęła uchwały w zakresie zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy w ustawowych terminach.

14. W okresie objętym lustracją podjęto decyzje o termomodernizacji zasobów Spółdzielni, a w związku z podjętymi uchwałami przez mieszkańców danego budynku zostało zlecone wykonanie audytów energetycznych i dokumentacji projektowo-kosztorysowej.

Wykonanie termomodernizacji w budynkach Spółdzielni zakładają realizację następujących prac:

- wymiana stolarki,
- docieplenie ścian piwnicznych i cokołu,
- docieplenie ścian nadzienia,
- docieplenie balkonów,
- docieplenie stropu nad piwnicami,
- docieplenie stropu nad ostatnim piętrem,
- usprawnienie wentylacji,
- modernizacja instalacji centralnego ogrzewania,
- wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne.

W przypadku budynku przy ul. Bychawskiej 19 i Fabrycznej 9 instalacja systemu fotowoltaicznego wraz z magazynem energii.

Celem projektów jest poprawa efektywności energetycznej budynków mieszkalnych wielorodzinnych należących do Spółdzielni, co pozwoli na zmniejszenie zużycia energii cieplnej oraz emisji gazów cieplarnianych, a także na obniżenie kosztów utrzymania nieruchomości.

15. Prace remontowe związane z potrzebami technicznymi były wykonywane przez wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi.

Lustracja stwierdza, że na podstawie kontroli wybranych ofert na roboty finansowane z funduszu remontowego były one zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Regulaminie udzielania zamówień w zakresie usług, dostaw i robót budowlanych zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

16. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o Zasady polityki rachunkowości, które zostały zatwierdzone przez Zarząd Uchwałą Zarządu nr 3/2011 z dnia 14.01.2011 r. uaktualnione uchwałą Zarządu nr 11/Z/2024 z dnia 20.12.2024 r. Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia nie była zobowiązana do poddawania badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

Stosownie do art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze sprawozdania finansowe były przedmiotem analizy przez Komisję Rewizyjną, były przyjęte przez Radę Nadzorczą. Walne Zgromadzenia zatwierdziły sprawozdania finansowe za lata 2022, 2023 i 2024.

Analiza wykazała, że w całym okresie objętym lustracją sytuacja Spółdzielni była stabilna. Nie zachodzi obawa utraty płynności finansowej i kontynuacji działalności.

Oceniając działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach należy stwierdzić, że:

1. Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych – na dzień 31.12.2024 r. 2.392.961,14 zł. Spółdzielnia posiada płynność finansową co pozwala na terminowe regulowanie zobowiązań,
2. Malejący wskaźnik zadłużeń w opłatach w lokalach mieszkalnych z 7,9 w roku 2022 do 5,3 w roku 2024 wskazuje na prawidłowe działanie windykacyjne w Spółdzielni,
3. Urealnione zostały stawki – opłat dla lokali w terminach wynikających z przepisów w zakresie opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni.

4. Uporządkowana została ewidencja księgową w zakresie finansowania majątku Spółdzielni funduszami własnymi.

5. Podjęte zostały decyzje w zakresie termomodernizacji zasobów Spółdzielni.

**Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji, należy stwierdzić, iż działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach w badanym okresie, tj. w latach 2022-2024 była prowadzona prawidłowo pod względem legalności, rzetelności i gospodarności.**

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest dobra i pozwala na kontynuację działalności w zakresie eksploatacji i technicznego utrzymania zasobów.

Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie **nie formułuje wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji.**

Z poważaniem,

Zarząd  
Regionalnego Związku  
Rewizyjnego Spółdzielni  
Mieszkaniowych  
w Lublinie

