RZRSM **Regionalny Związek Rewizyjny**
**Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie**

31– 423 Kraków, ul. Sudolska 7

**tel./fax 12 649 29 58,**
**e-mail:** rzrsm.krakow@op.pl

NIP: **675 133 5164**
REGON: **120134816**
KRS nr: **0000243965**, Sąd Rej. dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

**PKO BP S.A. II O/Kraków** 40 1020 2906 0000 1902 0129 2523

Kraków, dn. 04 grudnia 2019 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd**
Spółdzielni Mieszkaniowej Łobzów

ul. Mazowiecka 66
30-019 Kraków

Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2019 -12- 11
L.dz. 4264/2019
Dekretacja Z+RN+WZ
kopia kopia

# LIST POLUSTRACYJNY

W wyniku umowy z dnia 10 kwietnia 2019 roku, zawartej między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Łobzów" w Krakowie, w dniach od 3 września do 3 grudnia 2019 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od **1.01.2016 roku do 31.12.2018 ro**ku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli.
2. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni;
   1) legalność działania - prawidłowość rejestrowania zmian w KRS,
   2) statut Spółdzielni,
   3) wewnętrzny system regulaminowy (kompletność i poprawność merytoryczna).
3. Organizacja i działalność organów samorządowych Spółdzielni.
   1) Walnego Zgromadzenia (Zebrania Przedstawicieli),
   2) Rady Nadzorczej,
   3) Zarządu,
   4) Innych (stosownie do statutu)

   w zakresie dokonywania wyborów, zakresu kompetencji, wykonywania funkcji ustawowych i statutowych, dokumentacja pracy.
4. Organizacja wewnętrzna jako zakładu pracy i zatrudnienie.
   1) Struktura organizacyjna służb etatowych.
   2) Realizacja przepisów ustawowych w zakresie Kodeksu Pracy.,
5. Sprawy członkowskie.
6. Stan prawny terenów Spółdzielni i budynków z nimi związanych.
7. Dyspozycja lokalami, w tym realizacja ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
   1) Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny budynków oraz terenów.
   2) Realizacja przepisów Prawa Budowlanego.
   3) Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
   4) Prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.

5) Terminowość wnoszenia opłat i windykacja należności.
6) Gospodarka lokalami użytkowymi.
7) Usługi komunalne: umowy, rozliczenia.

9. Gospodarka remontowa i modernizacyjna zasobów mieszkaniowych.
   1) Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych i działań energooszczędnych.
   2) Sposoby finansowania remontów.
   3) Wykonawstwo robót (wybór wykonawców, treść umów i rozliczenia).
10. Gospodarka finansowa.
   1) Stan funduszy Spółdzielni i ich zmiany.
   2) Prawidłowość rozliczenia kosztów.
   3) Terminowość regulowania zobowiązań, w tym podatkowych.
   4) Dochodzenie należności.
   5) Rozliczenia z członkami z tyt. wkładów.
   6) Analiza sprawozdań finansowych.
11. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
12. Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych.
13. Wykorzystanie środków publicznych, w tym pomocowych.
14. Informacja o dodatkowych sprawach objętych lustracją i przez kogo zleconych.

*Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Związkiem lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.*

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

- Statut i regulaminy wewnętrzne,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca realizacji przepisów Prawa Budowlanego oraz wykonania robót remontowych,
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo – księgowa,
- dokumentacja dotycząca innych dziedzin objętych zakresem merytorycznym lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość.
Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

## Synteza ustaleń lustracji jest następująca:

W zakresie badania realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli.

W wyniku poprzedniej lustracji postawiono 10 wniosków polustracyjnych. Wnioski zostały przez Spółdzielnię zrealizowane.

## W zakresie podstaw prawnych i działalności organów samorządowych Spółdzielni.

Spółdzielnia jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz zgłaszała do rejestru wszystkie zmiany w statucie i organach Spółdzielni, które w badanym okresie wystąpiły. Spółdzielnia ma nadane wymagane numery identyfikacyjne, posiada statut i jej zakres działania został prawidłowo określony.
Unormowania prawne zawarte w statucie oraz regulaminach wewnętrznych są zgodne z wymogami prawa, a realizacja obowiązków statutowych Spółdzielni była prawidłowa.

Organy statutowe były prawidłowo powoływane, a ich działalność mieściła się w przepisach prawa. Organizacja Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń.

## W zakresie organizacji wewnętrznej i zatrudnienia.

Spółdzielnia jako zakład pracy wypełnia swoje obowiązki. Zatrudnienie i struktura komórek pracowniczych Spółdzielni są dostosowane do potrzeb.

## W zakresie spraw członkowskich.

Spółdzielnia zachowuje prawa członków i prowadzi niezbędną dokumentację w tym zakresie.

## W zakresie dyspozycji lokalami i realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Gospodarka lokalami jest prowadzona przez Spółdzielnię prawidłowo oraz na bieżąco były realizowane postanowienia Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
Zainteresowanie członków uzyskiwaniem prawa odrębnej własności lokali było niewielkie i nie przekraczało łącznie 10-ciu wniosków rocznie.

## W zakresie stanu prawnego terenów Spółdzielni i budynków z nimi związanych.

Gospodarka terenami oraz posadowionymi na nich budynkami i obiektami nie budzi zastrzeżeń. Spółdzielnia ma prawidłowo uregulowany stan prawny wszystkich działek gruntowych.

## W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zasoby Spółdzielni są utrzymywane we właściwym stanie techniczno-eksploatacyjnym a gospodarka i planowanie działalności remontowej było prawidłowe.
W ciągu kolejnych lat Spółdzielnia uzyskiwała ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z założeniami planów gospodarczych w tym zakresie.
Ogólny dodatni wynik Spółdzielni zapewniała w tym okresie nadwyżka przychodów nad kosztami uzyskiwana na gospodarce lokalami użytkowymi oraz na pozostałej działalności Spółdzielni.

## W zakresie gospodarki finansowej.

Stan organizacyjno-finansowy Spółdzielni na dzień 31.12.2018 roku należy ocenić jako bardzo dobry. Podstawowe wskźniki analizy finansowej w okresie objętym lustracją utrzymywały się na prawidłowym poziomie.
Stan funduszy własnych oraz zobowiązań i należności nie budzi zastrzeżeń.
W zakresie zaległości w opłatach eksploatacyjnych, w okresie lat 2016 - 2018 wystąpił znaczący spadek i taka pozytywna tendencja wystąpiła także w odniesieniu do lokali użytkowych.

W zakresie przestrzegania spółdzielczych zasad prawnych.

Spółdzielnia jest zarejestrowana w rejestrze spółdzielni, opłaca wymagane składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej oraz posiada opisane w statucie zasady postępowania wewnątrzspółdzielczego, które są stosowane w praktyce.

W działalności Spółdzielni realizowano podstawowe zasady spółdzielcze.

W zakresie wykorzystania środków publicznych w tym pomocowych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie korzystała ze środków publicznych (pomocowych).

W zakresie informacji o dodatkowych sprawach objętych lustracją.

W trakcie lustracji trzy osoby zgłosiły osobiście lustratorowi, w siedzibie Spółdzielni, 20 problemów do szczególnego zbadania. Zagadnienia te zostały przez lustratora zbadane, a ustalenia zawarte są w protokole lustracji.

**Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz treści niniejszego listu polustracyjnego Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie stawia jeden wniosek polustracyjny:**

1. Nie obciążać funduszu remontowego kosztami eksploatacji szlabanów.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie informuje, że zgodnie z:

- art. 93 § 1b Prawa Spółdzielczego *„Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych"*
- art. 93 § 2 Prawa Spółdzielczego *„Zarząd obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji"*
- art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego *„Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez radę nadzorczą najbliższemu walnemu zgromadzeniu"*

Prezes Zarządu
RZRSM w Krakowie
Dyrektor Biura
mgr Magdalena Pawłowska