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

31– 423 Kraków, ul. Sudolska 7

tel./fax 012 649 29 58,
e-mail:

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. 26.05.2025 r

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
Łobzów
ul. Mazowiecka 66,
30-019 Kraków

Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2025 -06- 12
L.dz. 1698 / 2025
Dekretacja Z+RN+WZ
kopia kopia

LIST POLUSTRACYJNY

W wyniku umowy z dnia 11listopada 2024 roku zawartej między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Łobzów" w Krakowie, w dniach od 31 marca do 5 maja 2025 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od **1.01.2022 roku do 31.12.2024 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 funduszów 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 nie postawiono wniosków polustracyjnych.

W zakresie podstaw prawnych i działalności organów samorządowych Spółdzielni
Spółdzielnia jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz zgłaszała do rejestru wszystkie zmiany w w 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 Spółdzielnięprawidłowo oraz na bieżąco były realizowane postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
Zainteresowanie członków uzyskiwaniem prawa odrębnej własności lokali było niewielkie i nie przekroczyło łącznie 8-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 okresie od ostatniej lustracji stan kontrolowanych zasobów uległ poprawie.
W ciągu kolejnych lat Spółdzielnia uzyskiwała zmienny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.
Na pozostałej działalności Spółdzielnia corocznie uzyskiwała wynik dodatni.
Pozwalało to na dofinansowanie działalności w zakresie eksploatacji zasobów w odniesieniu do członków Spółdzielni, a tym samym umożliwiało utrzymywanie niewielkiego poziomu wzrostu opłat eksploatacyjnych.

W zakresie gospodarki finansowej

Stan organizacyjno-finansowy Spółdzielni na dzień 31.12.2024 nie budzi zastrzeżeń.
Podstawowe wskźniki analizy finansowej w okresie objętym lustracją utrzymywały się na prawidłowym poziomie.
Stan funduszy własnych oraz zobowiązań i należności nie budzi zastrzeżeń.
W okresie trzech lat wzrosła bilansowa wartość inwestycji krótkoterminowych, co odzierciedla wzrost dostępnych środków pieniężnych.
W zakresie zaległości w opłatach eksploatacyjnych,w okresie 2022 - 2024 wystąpił wyraźny 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 nie zgłoszona problemów do szczególnego zbadania.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz treści niniejszego listu polustracyjnego Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie nie stawia wniosków polustracyjnych.

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 R.Z.R.S.M.
w Krakowie
Dyrektor Biura Związku

mgr inż. Janusz Zwierzykowski