



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, dnia 04-08-2025 r

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kurdwanów Nowy”

ul. W. Witosa 39
30-612 Kraków

LIST POLUSTRACYJNY

SM „KURDWANÓW NOWY”
Wpłynęło dnia... 2025-08-07
nr dz. 2471... zaf.
DCO/BJ... Podpis

W wyniku umowy 10/L/2025 z dnia 30 stycznia 2025 roku zawartej pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Kurdwanów Nowy” w Krakowie, w dniach od 16 kwietnia 2025 roku do 16 lipca 2025 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2022 roku do 31.12.2024 roku.

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) Prawdliwość 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) Prawdliwość 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 społeczną, oświatową i kulturalną.
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 – księgową.
- ↪ 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 2 wnioski polustracyjne. Wnioski, zostały przez Spółdzielnię zrealizowane, w tym jeden częściowo.

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. Uwagi dotyczące działalności organów zawarte w protokole lustracji, nie mają znaczącego wpływu na ocenę Spółdzielni. Organizacja Spółdzielni jest właściwa.

W zakresie organizacji wewnętrznej i zatrudnienia.

Spółdzielnia jako zakład pracy wypełnia swoje obowiązki. Zatrudnienie i struktura komórek pracowniczych Spółdzielni zapewnia wypełnianie podstawowych zadań Spółdzielni.

W zakresie spraw członkowskich.

Spółdzielnia zachowywała prawa członków i prowadziła niezbędną dokumentację w tym zakresie.

W zakresie dyspozycji lokalami i realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Gospodarka lokalami była prowadzona przez Spółdzielnię prawidłowo oraz na bieżąco były realizowane postanowienia Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zainteresowanie członków uzyskiwaniem prawa odrębnej własności lokali było przeciętne i dotyczyło nieco ponad 60-ciu-ch wniosków w całym okresie objętym lustracją.

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 były utrzymywane we właściwym stanie technicznym, a gospodarka i planowanie działalności remontowej było prawidłowe.

W zakresie gospodarki remontowej wystąpiła negatywna tendencja zmniejszania stopnia realizacji rocznych planów remontów.

W ciągu kolejnych lat Spółdzielnia uzyskiwała dodatni wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz dodatni wynik na własnej działalności gospodarczej..

Nadwyżka przychodów nad kosztami z własnej działalności gospodarczej pozwalała dofinansowywać członków w zakresie opłat eksploatacyjnych.

Wzrost maksymalnej stawki eksploatacyjnej za okres trzech lat nie przekroczył 10 %.

W zakresie gospodarki finansowej.

Stan finansowy Spółdzielni na dzień 31.12.2024 roku nie budzi zastrzeżeń.

Podstawowe wskaźniki 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, dotyczących lokali mieszkalnych, w okresie 2022 - 2024 wystąpił niewielki wzrost. W odniesieniu do lokali użytkowych wystąpiła pozytywna tendencja znacznego zmniejszenia zaległości.

W zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Spółdzielnia prowadziła działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

Działalność ta prowadzona była w sposób prawidłowy, dobrze zorganizowany.

Wzrost kosztów w tym zakresie ukształtował się na poziomie 12 %.

W zakresie przestrzegania spółdzielczych zasad prawnych.

Spółdzielnia została zarejestrowana w rejestrze spółdzielni, posiada opisane w statucie zasady postępowania wewnątrzspółdzielczego i realizowała podstawowe obowiązki w tym zakresie.

W zakresie wykorzystania środków publicznych w tym pomocowych.

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

Środki pomocowe zostały wykorzystane zgodnie z celem ich przeznaczenia i zostały rozliczone.

W zakresie informacji o dodatkowych sprawach objętych lustracją.

W trakcie lustracji nie zgłoszono spraw 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