



Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie

31-423 Kraków, ul. Sudolska 7

tel./fax 012 649 29 58,
e-mail: rzsrm.krakow@op.pl

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

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

Kraków, dn. 07.05.2025 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„ENERGETYK”**

**ul. Ciepłownicza 14
31-587 Kraków**

S.M. „ENERGETYK”

Wpłynęło dn. 09.05.2025
Lcz. 792

LIST POLUSTRACYJNY

W wyniku umowy z dnia 6 listopada 2024 roku zawartej między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Energetyk” w Krakowie, w dniach od 17 lutego 2025 roku do 15 kwietnia 2025 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2021 roku do 31.12.2023 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) 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) 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 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 działania 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. Wykazane w protokole nieliczne nieprawidłowości w tym zakresie mogą być usunięte przy najbliższej nowelizacji wewnętrznych regulacji prawnych oraz w trakcie prac organów Spółdzielni.

W zakresie organizacji i działalności organów samorządowych Spółdzielni, Organizacja Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń. Organy statutowe były prawidłowo powoływane a ich działalność mieściła się w przepisach prawa

W zakresie organizacji wewnętrznej i zatrudnienia, Spółdzielnia jako zakład pracy wypełnia swoje obowiązki. Zatrudnienie i struktura komórek pracowniczych Spółdzielni zapewnia realizację statutowych obowiązków.

W zakresie spraw członkowskich, Spółdzielnia zachowuje prawa członków i prowadzi niezbędną dokumentację w tym zakresie. W odniesieniu do dokumentacji członkowskiej w trakcie lustracji udzielono ponadto odpowiedniego instruktażu.

W zakresie dyspozycji lokalami i realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi prawidłową gospodarkę lokalami oraz na bieżąco realizuje postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zainteresowanie członków uzyskiwaniem prawa odrębnej własności lokali, w okresie ostatnich trzech lat, było niewielkie i nie przekroczyło 10-ciu wniosków.

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 całości działek gruntowych.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Zasoby Spółdzielni są utrzymywane we właściwym stanie techniczno-eksploatacyjnym a gospodarka i planowanie działalności remontowej jest prawidłowe. W ciągu kolejnych lat Spółdzielnia uzyskiwała ujemny wynik na działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Bilans w tym zakresie wyrównywały przychody Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej. W przypadku lokali użytkowych, w okresie objętym lustracją odnotowano wzrost zadłużenia w opłatach. Szczególnie wysoki wzrost wystąpił w roku 2022. W okresie ostatnich trzech lat wystąpiła pozytywna tendencja znacznego spadku wielkości zadłużenia z tytułu opłat w odniesieniu do lokali mieszkalnych.

W zakresie gospodarki finansowej

Stan organizacyjno-finansowy Spółdzielni na dzień 31.12.2023 roku był prawidłowy. Stan funduszy własnych oraz zobowiązań i należności nie budzi zastrzeżeń. Fakt uzyskiwania dobrych wyników finansowych na pozostałej działalności pozwalał Spółdzielni w dużym stopniu dofinansowywać gospodarkę zasobami mieszkaniowymi. Sytuacja finansowa Spółdzielni umożliwia utrzymywanie, w okresie objętym lustracją, wzrostu wysokości opłat wnoszonych przez członków, dostosowanego do poziomu ogólnej inflacji.



W zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz inwestycji. Spółdzielnia, w okresie objętym lustracją nie prowadziła działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

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 wewnątrzsółdzielczego, 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 korzystała ze środków publicznych (pomocowych) na prowadzenie działalności statutowej przy modernizacji instalacji i prawidłowo dokonała rozliczeń w tym zakresie.

W zakresie Informacji o dodatkowych sprawach objętych lustracją.

W trakcie lustracji nie zgłoszono spraw do szczegółowego 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”

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