



# 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](mailto:rzrsm.krakow@op.pl)

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

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

Kraków, dn. 5 grudnia 2022 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Nowy Prokocim”

ul. Kurczaba 25  
30-868 Kraków

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„NOWY PROKOCIM”  
30-868 Kraków, ul. Kurczaba 25

Dnia 07. 12. 2022

L. dz. 3943 WFLYN... Podpis .....

## LIST POLUSTRACYJNY

W wyniku umowy zawartej między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Nowy Prokocim” w Krakowie w dniach od 06.10.2022 r. do 18.11.2022 r. Związek przeprowadził lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli.
2. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.
3. Organizacja i działalność organów samorządowych Spółdzielni.
4. Organizacja wewnętrzna jako zakładu pracy i zatrudnienie.
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.
9. Gospodarka remontowa i modernizacyjna zasobów mieszkaniowych.
10. Gospodarka finansowa.
11. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
12. Wykorzystanie środków publicznych, w tym pomocowych.
13. Realizacja przepisów RODO w Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Związkiem Rewizyjnym lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88 a 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 z lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość.

Protokół z lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

### **Synteza ustaleń lustracji jest następująca:**

1. Spółdzielnia dopełniła obowiązku wynikającego z art. 91 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze dotyczącego obowiązku poddania się badaniu lustracyjnemu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania przynajmniej raz na trzy lata.
2. W okresie objętym lustracją, tzn. w latach 2019 – 2021, w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” w Krakowie, obowiązywał Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 06.10.1999 r. i wpisany postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieście Wydział VI Gospodarczy do rejestru pod pozycją nr S-736A w dniu 24.11.2000 r.

Ostatnie zmiany do Statutu zostały wprowadzone uchwałą nr 17/2018 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 19.05.2018 r.

Przyjęty w Spółdzielni Statut szczegółowo i kompleksowo reguluje jej działalność. Zapisy Statutu są spójne. Zasadnicze postanowienia obowiązujących aktów prawnych, mających wpływ na działalność Spółdzielni, zostały w nim uwzględnione.

Zmiany w Statucie zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000089612.

3. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza i Zarząd, w oparciu o postanowienia obowiązujących ustaw spółdzielczych oraz postanowień Statutu, dokonywały zmian w istniejących regulaminach dostosowując ich treść do potrzeb prowadzonej działalności przez Spółdzielnię.
4. Organy statutowe Spółdzielni, tj.:
  - Walne Zgromadzenia w latach 2019 – 2021,
  - Rada Nadzorcza i Zarząd w latach 2019 – 2021,

były zwoływane w terminie, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z regulaminami obrad organów oraz postanowieniami Statutu dotyczących w/w organów i nie wykroczyły poza ich kompetencje.



W latach 2020 – 2021 Zarząd Spółdzielni zdecydował się na przeprowadzenie Walnych Zgromadzeń, aby umożliwić jej członkom pełne korzystanie z przysługujących im praw. W okresie tym obowiązywały przepisy Ustawy z dnia 31.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw.

Walne Zgromadzenia w latach 2020 – 2021 odbyły się po zapytaniu do Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Krakowie, który nie wniósł uwag. Podczas Zgromadzeń Walnego Zgromadzenia przestrzegano zaleceń wydanych przez Ministerstwo Zdrowia.

Rada Nadzorcza, w okresie objętym lustracją, wykazywała dużą aktywność. Członkowie tego organu zostali wybrani w sposób określony Statutem i regulacjami wewnętrznymi Spółdzielni. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno – nadzorczej.

W okresie objętym lustracją w ramach Rady Nadzorczej działały następujące komisje:

- Komisja Rewizyjna,
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- Komisja Ekonomiczna.

Komisje działały na podstawie odrębnych regulaminów wewnętrznych oraz planów pracy zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza w latach 2019 – 2021 odbyła 39 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła łącznie 83 uchwały.

Rada Nadzorcza składała roczne sprawozdania ze swojej działalności, które podlegały zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Sprawozdania Rady Nadzorczej za lata 2019 – 2021 zostały zatwierdzone przez właściwe Walne Zgromadzenie.

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

5. Zatrudnienie w Spółdzielni, zgodne ze strukturą organizacyjną na 2021 r. na poziomie 63,00 , zostało wykonane w ilości 49,05 etatu, co stanowi 77,9 % wielkości planowanej. Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni była prowadzona właściwie.
6. Dokumentacja członkowska prowadzona przez Spółdzielnię jest kompletna i nie budzi zastrzeżeń. Przestrzegane są statutowe zasady w zakresie przyjmowania i wykreślenia członków.
7. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Prokocim” w Krakowie posiadała w swoim władaniu grunty ogółem o powierzchni 38,26 ha.

Działania Spółdzielni w zakresie uporządkowania stanu prawnego gruntów oraz prowadzona dokumentacja w ocenie lustracji była właściwa. Zmiany zachodzące w powierzchni gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowione prawo własności, wynikały z ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienie tego prawa wraz z procentowym udziałem w gruncie.

Na mocy Ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U.2018.1716 i 2540) z dniem 01.01.2019 r. nastąpiło przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności. Spółdzielnia otrzymała od Prezydenta Miasta Krakowa zaświadczenia o przekształceniu prawa wieczystego gruntu w prawo własności dla każdej nieruchomości. Zostały ustalone opłaty z tytułu przekształcenia, oraz terminy spłaty w okresie 20 lat.

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

Na koniec 2021 r. w Spółdzielni było wyodrębnionych 2.566 lokali mieszkalnych, co stanowi 54,2 % ogółu mieszkań oraz 28 garaży, co stanowi 22,05% ogółu garaży.

9. W latach 2019 – 2021 gospodarka zasobami mieszkaniowymi była prowadzona właściwie.

Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo – jezdne, parkingi i place zabaw w zakresie ładu i porządku utrzymane były w należytej czystości.

W pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, korytarze i piwnice), jak też na terenach wokół budynków panował porządek i czystość.

W altanach śmietnikowych ustawione zostały pojemniki do selektywnej zbiórki śmieci. Wokół altan śmietnikowych było czysto.

10. Sprawdzona w trakcie lustracji dokumentacja techniczna i administracyjna budynków Spółdzielni, o których mowa w protokole lustracji, wykazała, iż zrealizowano:

- przeglądy techniczne:
  - roczne:
    - szczelności instalacji gazowej i przewodów wentylacyjnych,
    - stanu technicznego budynków,
  - pięcioletnie:
    - instalacji elektrycznej i piorunochronowej,
    - sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków mieszkalnych.

11. Podczas badania lustracyjnego potwierdzono, że Spółdzielnia wywiązuje się z wymagań w zakresie prowadzenia książki obiektów budowlanych zgodnie z art. 64 ust. 1 Ustawy Prawo budowlane i Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych

i Administracji z dnia 19.10.1998 r. oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r.

Wpisy były dokonywane na bieżąco prowadzone zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego.

12. Umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych chronią należycie interesy Spółdzielni.
13. Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przeprowadzona w trakcie lustracji wykazała niewielkie odchylenia wykonania kosztów w stosunku do przyjętych planów w okresie objętym lustracją.

Ustalone wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale w latach 2019 – 2021 wynikały z uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni na poszczególne lata.

Poniesione koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynikają z prowadzonej ewidencji księgowej i odzwierciedlają rzeczywiście poniesione koszty poszczególnych wydzielonych nieruchomości, ujęte na podstawie dokumentów księgowych.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazuje, że w okresie objętym lustracją poniesione koszty utrzymania zasobów są wyższe od ustalonych opłat w roku 2019 i 2020, natomiast w roku 2021 uzyskane przychody są wyższe od poniesionych kosztów. Zgodnie z § 69 ust. 4 Statutu Spółdzielni różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

14. W okresie objętym lustracją Zarząd oraz Rada Nadzorcza wspólnie prowadziły działania windykacyjne w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych. Podejmowane działania windykacyjne pozwoliły na utrzymanie wskaźnika zadłużenia na zadawalającym poziomie. Na koniec 2021 r. kształtował się on na poziomie 5,30 %.

Celowe jest, by Zarząd i Rada Nadzorcza w dalszym ciągu traktowały windykację jako jedno z kluczowych zadań.

15. Potrzeby remontowe Spółdzielnia ustalała na podstawie przeglądów stanu technicznego i infrastruktury technicznej zasobów w poszczególnych nieruchomościach oraz zgłoszeń dokonywanych przez członków Spółdzielni.

Bilanse potrzeb remontowych Spółdzielni były analizowane i zatwierdzane przez uprawnione organy statutowe.

Z analizy dokumentów wynika, iż wydatki poniesione na remonty w Spółdzielni w latach 2019 – 2021 miały uzasadnienie potwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej.

Z prowadzonej ewidencji analitycznej na poszczególne nieruchomości wynika, że część nieruchomości na dzień 31.12.2021 r. posiadało niewykorzystany fundusz remontowy z okresu poprzedniego. Wielkości te wskazują, że ustalony odpis funduszu remontowego będzie finansował roboty remontowe wykonywane w kolejnych okresach. Niedobór funduszu remontowego w nieruchomościach finansowany był z funduszu remontowego ogólnego, oraz z odpisu na fundusz remontowy roku następnego.

16. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Prokocim” w Krakowie, w latach 2019 – 2021, posiadała prawidłowe wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów.

Sprawozdania finansowe, po uwzględnieniu opinii Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej, zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia w obowiązującym trybie, a następnie złożone do Urzędu Skarbowego oraz Sądu prowadzącego KRS.

17. Na podstawie badania lustracyjnego zostały sformułowane następujące stwierdzenia:

- Rachunkowość Spółdzielni prowadzona była zgodnie z przyjętymi do stosowania w Spółdzielni zasadami polityki rachunkowości, zgodnej z postanowieniami Ustawy o rachunkowości i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Sprawozdania finansowe sporządzane były na podstawie prawidłowo prowadzonych i zamkniętych na koniec roku ksiąg rachunkowych i rzetelnie odzwierciedlały stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.
- Spółdzielnia ustalała stawki opłat eksploatacyjnych finansujące ponoszone koszty, a uzyskany wynik finansowy na działalności GZM rozliczany był zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni w roku następnym.

18. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją była dobra. Spółdzielnia w latach 2019 – 2021 prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów oraz posiadała płynność finansową.

Z ustaleń lustracji zawartych w protokole wynika, iż działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” w Krakowie w badanym okresie, tj. w latach 2019 – 2021 była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z 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:

- Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
- Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Prezes Zarządu  
RZRSM w Krakowie  
Dyrektor  
mgr Magdalena Pawłowska

---

Z uwagi na obowiązek ochrony danych osobowych przed ich udostępnieniem nieupoważnionym osobom, w wypadku okazywania do wglądu treści przekazanych dokumentów z lustracji osobom trzecim, istnieje obowiązek anonimizacji (np. skutecznego zakreślenia czarnym markerem danych na udostępnianej kopii dokumentu) wszelkich danych osobowych, występujących w treści protokołu oraz listu polustracyjnego.