Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Zielonej Górze
ul. Fryderyka Chopina 21 A, 65-032 Zielona Góra tel. (68) 3272993; e-mail: rzrsm@onet.eu;
NIP 9291003509; REGON 9700365153; KRS 0000160092; NR KONTA: 82 1240 2018 1111 0000 2702 3404

ZR/20/VII/26

Zielona Góra, dnia 06.07.2026 roku

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZEMKO" w Przemkowie
WPŁYNĘŁO
Data 28.09.2026 r.
L.dz. 508
Podpis

Rada Nadzorcza, Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko"
w Przemkowie
ul. Akacjowa 7
59-170 Przemków

LIST POLUSTRACYJNY

Na podstawie art.91 § 1 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U.2024, poz. 593 z późn. zm.) dalej „Prawo spółdzielcze", została przeprowadzona lustracja pełna w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko" w Przemkowie z siedzibą ul. Akacjowa 7, 59-170 Przemków, zwanej dalej „Spółdzielnią", za okres działalności Spółdzielni od dnia 01.01.2022 roku do dnia 31.12.2024 roku, przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Zielonej Górze. Lustracja została przeprowadzona w okresie od dnia 12.05.2026 roku do dnia 25.06.2026 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. ciągłość lustracyjna i realizacja wniosków ostatniej lustracji,
2. stan organizacyjno-prawny,
3. organizacja i funkcjonowanie organów statutowych,
4. struktura organizacyjna służb pracowniczych,
5. stan prawny gruntów,
6. sprawy członkowskie,
7. sprawy lokalowe,
8. gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
9. gospodarka remontowa i konserwacyjna,
10. gospodarka finansowa.

Uwagi wynikające z protokołu

Spółdzielnia jest wpisana do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem 0000122621. W okresie lustracji prowadziła działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami i działalność inwestycyjną. Rodzaj przeważającej działalności PKD to 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Spółdzielnia posiada uchwalone stosowne zapisy w Statucie oraz regulaminy, pozwalające na realizację tych zadań.

ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W ZIELONEJ GÓRZE
65-032 Zielona Góra, ul. Fryderyka Chopina 21A
NIP 9291003509, REGON 970365153, KRS 0000160092

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole z dnia 25.06.2026 roku, który sporządził uprawniony lustrator - Michał Skrzypczak (upr. nr 5024/2023) - wskazany przez Związek Rewizyjny. Protokół ten został przyjęty przez Zarząd Spółdzielni bez uwag.

Przestrzegany jest obowiązek poddawania się lustracji określony w art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

W okresie objętym lustracją obowiązywał Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 10/2018 z dnia 16.05.2018 roku. Obecnie obowiązuje Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 08/2025 z dnia 07 maja 2025 roku. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją dokonywała wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Łącznie w latach 2022-2024 dokonano 18 wpisów. Wpisy związane były ze zmianami osobowymi składu organów w Spółdzielni oraz w zakresie składania corocznych sprawozdań finansowych wraz z uchwałą zatwierdzającą roczne sprawozdania finansowe oraz sprawozdania z działalności podmiotu.

Spółdzielnia posiada normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z postanowień Statutu, uchwalane przez organy do tego uprawnione.

Organy samorządowe Spółdzielni to Walne Zgromadzenie, 7 osobowa Rada Nadzorcza wybierana na okres 3 lat oraz 2 osobowy Zarząd Spółdzielni składający się z Prezesa Zarządu i Członka Zarządu.

W roku 2022 Zarząd, w związku z ogłoszonym stanem epidemii postanowił o nie zwoływaniu obrad Walnego Zgromadzenia Członków. Obrady Walnych Zgromadzeń zostały zwołane na dzień 26.04.2023r. za rok 2022, oraz w dniu 24.04.2024 r. za rok 2023.

Z dokumentacji dotyczącej posiedzeń Rady Nadzorczej za lata 2022 – 2024 wynika, że Rada na przestrzeni tego okresu podejmowała działania nadzorczo-kontrolne w stosunku do całokształtu działalności Spółdzielni oraz pracy Zarządu. Nie stwierdzono, aby podejmowane decyzje przez Radę wykraczały poza zakres kompetencji określonych dla tego organu. Pokreślić należy, że w latach 2022-2024 aktywność Rady Nadzorczej była optymalna, odbyła 18 posiedzeń i podjęła 55 uchwał.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni. Zarząd w analizowanym okresie spełniał wymóg składania okresowych sprawozdań ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu. Na podstawie udostępnionej dokumentacji stwierdzono, że w okresie objętym lustracją Zarząd odbył 45 posiedzeń i podjął 32 uchwały.

Dokumentacja organów statutowych Spółdzielni jest prowadzona i archiwizowana chronologicznie.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia zatrudniała średnio od 16 do 17 pracowników. W trakcie lustracji ujawniono niepełne dostosowanie struktury akt osobowych do aktualnych wymogów prawa pracy. Uchybienie zostało usunięte podczas trwania czynności lustracyjnych. Przestrzegane są wymogi dotyczące szkoleń BHP oraz badań lekarskich. Zarówno w strukturze zatrudnienia, jak i wynagrodzeniach dane stanowią stabilną sytuację.

ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W ZIELONEJ GÓRZE
65-032 Zielona Góra, ul. Fryderyka Chopina 21A
NIP 9291003509, REGON 970365153, KRS 0000160092

Spółdzielnia posiada uregulowany stosunek prawny do wszystkich gruntów. W zdecydowanej większości posiada do tych gruntów prawo własności, a pozostałym zakresie grunty są w użytkowaniu wieczystym.

Stan techniczny ogólny jest dobry. Budynki wyposażone są w urządzenia samozamykające drzwi wejściowe do budynków i domofony. Porządek na klatkach schodowych oraz piwnicach dobry. Na klatkach zostało zamontowane oświetlenie z czujnikami ruchu. Tereny zielone, chodniki, drogi dojazdowe oraz miejsca gromadzenia odpadów komunalnych utrzymane w należytym porządku. Jeden budynek docieplony, pozostałe w stanie pierwotnym – wielka płyta.

Średnie zadłużenie w opłatach za używanie lokali mieszkalnych utrzymywało się na podobnym poziomie i wynosiło nieco powyżej 2 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali, co należy uznać za poziom bezpieczny. W przypadku lokali użytkowych zadłużenie na koniec kolejnych lat objętych lustracją oscylowało w zakresie 10 do 16 % rocznego wymiaru opłat i należy rozważyć podjęcie dodatkowych działań windykacyjnych.

W badanym okresie, w Spółdzielni przeprowadzano kontrole stanu technicznej sprawności budynków określone w Prawie budowlanym. Przeglądy wykonywane były przez uprawnione osoby i we właściwych terminach. Książki obiektu budowlanego zostały założone i są prowadzone na bieżąco.

Odpis na fundusz remontowy w badanym okresie trzyletnim wyniósł 1 565 222,76 zł, natomiast poniesione nakłady na zaspokojenie potrzeb remontowych nieruchomości wyniosły łącznie 2 430 369,85 zł. Źródłem finansowania były środki własne.

Spółdzielnia posiadała polisy w zakresie ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z zarządzaniem nieruchomościami, od kradzieży z włamaniem lub rabunku, ubezpieczenie sprzętu elektronicznego, zewnętrznych urządzeń i instalacji, szyb i przedmiotów szklanych.

Ewidencja księgowa Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o dokumentację zasad (polityki) rachunkowości dostosowane do wymogów ustawy o rachunkowości. Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni przy użyciu komputerów i specjalistycznego oprogramowania sieciowego.

Badania pod względem poprawności i rzetelności sprawozdań finansowych dokonywała Rada Nadzorcza. Ocena badania sprawozdań finansowych za lata 2022 - 2024 nie zawierała zastrzeżeń. Sprawozdania finansowe były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia w terminach ustawowych i przesyłane do Krajowego Rejestru Sądowego oraz właściwych urzędów.

Wnioski polustracyjne

Na tle ustaleń protokołu lustracji i treści niniejszego pisma Związek Rewizyjny formułuje następujące wnioski polustracyjne do realizacji:

1. Udostępniać - zgodnie z przepisem art. 8^1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 558) - na stronie internetowej

ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W ZIELONEJ GÓRZE
65-032 Zielona Góra, ul. Fryderyka Chopina 21A
NIP 9291003509, REGON 970365153, KRS 0000160092

Spółdzielni: Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe. Spółdzielnia z tego obowiązku wywiązuje się tylko częściowo. Rozważyć udostępnianie powyższych dokumentów tylko osobom uprawnionym po zalogowaniu.

2. Dokonać analizy i doprecyzować „Regulamin udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przemko" w Przemkowie" przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 06/2014 z dnia 02.04.2014 r. dotyczące w szczególności powoływania komisji przetargowej oraz progów określonych kwotami w zależności od trybu zamówienia.

Postępowanie organów Spółdzielni

Postępowanie organów Spółdzielni w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych:

1. Rada Nadzorcza na posiedzeniu przyjmuje wnioski i wyniki z lustracji przedstawione w wystąpieniu polustracyjnym.
2. Zarząd Spółdzielni w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia umieszcza punkt dotyczący rozpatrywania wniosków z lustracji. Wnioski i wyniki z lustracji Walnemu Zgromadzeniu przedstawia Rada Nadzorcza, zgodnie z art.46 §1 pkt 7 i art.93 §4 Prawa spółdzielczego.
3. Walne Zgromadzenie rozpatruje i podejmuje stosowną uchwałę w sprawie przyjęcia do realizacji przez Spółdzielnię wniosków i zaleceń oraz w sprawie przyjęcia wyników z lustracji, zgodnie z art.38 §1 pkt 3 Prawa Spółdzielczego.
4. Na podstawie art.93 §1b Prawa spółdzielczego Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Zarząd również zobowiązany jest do corocznego przedstawiania na Walnym Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

Postępowanie odwoławcze.

Spółdzielnia może żądać zmiany ustaleń protokołu lustracji i wniosków z niej wynikających. Wniosek w tej sprawie może złożyć Rada Nadzorcza lub Zarząd Spółdzielni do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze w terminie 30 dni od daty otrzymania wniosków polustracyjnych ustalonych na podstawie protokołu z przeprowadzonej lustracji.

List polustracyjny zawiera 4 ponumerowane strony.

ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W ZIELONEJ GÓRZE
65-032 Zielona Góra, ul. Fryderyka Chopina 21A
NIP 9291003509, REGON 970365153, KRS 0000160092

DYREKTOR BIURA
Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
w Zielonej Górze
Marcin Kotowski