



# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1  
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31  
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:  
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:  
Pekao S.A.  
61 1240 6292 1111  
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 24.03.2026 r.

L.dz. 384 /2026

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
ul. Konarskiego 5A  
59-900 Zgorzelec

Zgodnie z umową z dnia 5 sierpnia 2025 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową w Zgorzelcu, w dniach od 16 października 2025 roku do 13 lutego 2026 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2024 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
  - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
  - działalność organów Spółdzielni,
  - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
  - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy budynków i ich otoczenia,
  - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
  - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
  - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
  - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
  - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
  - akumulacja środków finansowych na remonty,
  - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

#### 6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i regulaminy wewnętrzne organów samorządowych Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumentacja terenowo-prawna,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowo-budowlanych,
- dokumentacja finansowo-księgową,
- dane tabelaryczne z zakresu objętego lustracją,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem
- merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego – poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP na przełomie 2022 i 2023 roku, a jej przedmiotem był całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku. Na podstawie tych badań, w liście polustracyjnym z dnia 30 stycznia 2023 roku Związek ocenił, że działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i poza kontynuacją prac związanych z uregulowaniem gruntów i uzyskaniem ich od Agencji Mienia Wojskowego, nie sformułował innych wniosków. Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski polustracyjne zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, które odbyło się w częściach w dniach 11-26 kwietnia 2023 roku; list polustracyjny został przyjęty uchwałą nr 25/2023. Rada Nadzorcza przedstawiła także na Walnym Zgromadzeniu list

polustracyjny Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 11 lutego 2020 roku dotyczącego lustracji za lata 2016-2018, w którym były uwzględnione dwa wnioski polustracyjne; Walne Zgromadzenie podjęło w tej sprawie uchwałę nr 25/2023.

W trakcie badania lustracyjnego stwierdzono, że wniosek dotyczący uregulowania spraw gruntowych z Agencją Mienia Wojskowego został przez Spółdzielnię zrealizowany w 2024 roku.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym dokonano zmian statutu uchwałami Walnego Zgromadzenia nr 22/2023 i nr 23/2023 w 2023 roku oraz uchwałą nr 7/2024 Walnego Zgromadzenia w 2024 roku. Zmiany statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Statut oraz unormowania wewnętrzne kompleksowo regulują sprawy związane z działalnością Spółdzielni. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia dokonała zmian w 10 regulacjach wewnętrznych. Wszystkie unormowania zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. Badanie lustracyjne wykazało, że część regulaminów posiada odległe daty uchwalenia – wskazanym jest dokonanie szczegółowej analizy regulaminów pod kątem pełnego ich dostosowania do obowiązujących przepisów prawa. Lustracja stwierdziła, że Regulamin zasad wynagradzania członków Zarządu, Pełnomocnika Zarządu ds. inwestycji i Głównego Księgowego nie jest dostosowany do aktualnej struktury organizacyjnej i wymaga aktualizacji, co zostało opisane w protokole lustracji.

W 2022 roku z uwagi na obowiązujący stan epidemii Walne Zgromadzenie nie odbyło się. Stosownie do postanowień statutu, Walne Zgromadzenia w latach 2023-2024 zostały zwołane przez Zarząd i odbyły się w dniach:

- 11-26 kwietnia 2023 roku (obejmujące lata 2019-2022),
- 8-18 kwietnia 2024 roku (obejmujące 2023 rok).

Uchwałami Rady Nadzorczej (nr 8 z dnia 27 lutego 2023 roku, nr 6 z dnia 29 stycznia 2024 roku) dokonano podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach obrad Walnego Zgromadzenia. W świetle ustaleń:

- zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie Spółdzielni powiadamiani byli o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych; zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu zawierały również informację o miejscu wyłożenia materiałów na obrady oraz prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi materiałami;
- zgodnie z art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia poinformowała Krajową Radę Spółdzielczą oraz Związek Rewizyjny o czasie, miejscu i porządku obrad;

- zakres tematyczny przedkładanych pod obrady uchwał nie wykraczał poza kompetencje tego organu, porządek obrad wypełniał dyspozycje ustawowe określone w art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze;
- dokumentacja z obrad Walnych Zgromadzeń jest kompletna, zawiera m.in. listy obecności, protokoły z poszczególnych prac komisji oraz podjęte uchwały.

Członkowie Rady Nadzorczej na 3-letnią kadencję 2023-2026 zostali wybrani na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, które odbyło się w częściach w 2023 roku; wybory członków Rady Nadzorczej zostały przeprowadzone w trybie tajnym, zgodnie z art. 35 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze i postanowieniami statutu Spółdzielni. Rada Nadzorcza sprawując kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni pracowała w oparciu o postanowienia statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. W latach 2022-2024 Rada Nadzorcza odbyła 24 posiedzenia i podjęła 94 uchwały. Podejmowane uchwały nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni i dotyczyły m.in. – podziału na części Walnego Zgromadzenia, przyjęcia sprawozdań, przyjęcia planów pracy, uchwalenia planów gospodarczych Spółdzielni i planów remontów, zmian w regulaminach oraz ustalenia opłat za użytkowanie lokali. Ze swojego grona Rada wyłoniła trzy komisje:

- Komisję Rewizyjną,
- Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- Inwestycyjną

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenia na podstawie art. 8<sup>2</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień statutu.

Z ustaleń lustracji wynika, że w okresie badanym wystąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu. Przepisy regulujące działalność Zarządu zostały zawarte w statucie i Regulaminie Zarządu, uchwalonym przez Radę Nadzorczą. W latach 2022-2024 Zarząd odbył łącznie 136 posiedzeń i podjął 210 uchwał; podjęte uchwały i decyzje dotyczyły m.in. spraw członkowsko-mieszkaniowych, gospodarczo finansowych, pracowniczych, organizacyjnych i samorządowych. Zarząd corocznie składał sprawozdania z działalności Walnemu Zgromadzeniu, a sprawozdania te zostały przyjęte stosownymi uchwałami; w okresie badanym wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium.

W okresie badanym Rada Nadzorcza zatwierdzała corocznie strukturę organizacyjną, która zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. W 2024 roku średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 19,61 etatów. Na system normatywny Spółdzielni jako zakładu pracy składają się – Regulamin pracy oraz Regulamin wynagradzania pracowników – unormowania te zostały zatwierdzone przez organ uprawniony, tj. Zarząd. Badanie lustracyjne teczek z aktami osobowymi pracowników wykazało poprawność prowadzenia dokumentacji pracowniczej. W dokumentacji tej znajdują się aktualne zaświadczenia o odbytych szkoleniach bhp oraz aktualne badania lekarskie.

Majątek Spółdzielni ubezpieczony był poprzez zawierane przez Zarząd umowy Towarzystwami Ubezpieczeniowym.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku posiadają uregulowany stan prawny. Spółdzielnia uregulowała stan prawny gruntu o powierzchni 0,0019 ha, na którym jest położony ostatni garaż w zabudowie szeregowej w Zgorzelcu. Grunty należały do Agencji Mienia Wojskowego na działkach nr 25/38 i nr 25/47. W 2024 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 8/2024 w sprawie odpłatnego nabycia na własność ww. działek. Zarząd podpisał akt notarialny dotyczący zakupu działek. W 2024 roku na Walnym Zgromadzeniu podjęto uchwałę nr 8/2024 w sprawie zbycia prawa wieczystego użytkowania działki nr 38/9 w Pieńsku o powierzchni 0,2266 ha na rzecz firmy PROPERTY BOX Sp. z o.o. z siedzibą w Strzelinie; Spółdzielnia aktem notarialnym przeniosła prawo użytkowania wieczystego do ww. działki za kwotę 362.493,30 zł (w tym podatek VAT). Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia zachowała wymagane procedury przy zbywaniu nieruchomości gruntowej.

Badanie lustracyjne spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazało, że:

- na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia zrzeszała 3.456 członków;
- Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste;
- na koniec 2024 roku Spółdzielnia administrowała łącznie 2.598 lokalami mieszkalnymi, w tym 76 lokalami o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa, 1.252 lokalami o statusie własnościowego prawa, 1.266 lokalami stanowiących odrębną własność, 1 lokalem w najmie oraz 3 lokalami bez tytułu prawnego;
- w latach 2022-2024 Spółdzielnia dokonała 52 przeniesień własności lokali mieszkalnych;
- w okresie badanym Spółdzielnia zorganizowała przetarg na zbycie lokalu odzyskanego; procedura przetargu przeprowadzona była zgodnie z art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutem oraz Regulaminem przetargowym na ustanawianie prawa odrębnej własności do lokalu;
- dokumentacja w tym zakresie prowadzona jest prawidłowo.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku w ramach podstawowej działalności statutowej, Spółdzielnia zarządzała 60 budynkami, w tym 44 budynkami mieszkalnymi i 16 budynkami, w których znajdują się lokale użytkowe. Spółdzielnia posiada także 4 lokale mieszkalne z tytułem spółdzielczego prawa do lokalu, które znajdują się w nieruchomości należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej – Spółdzielnia nie zarządza tą wspólnotą.

Selektywna wizytacja stanu porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych wykazała, że zasoby Spółdzielni są utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym porządkowym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu). Natomiast niektóre obiekty wymagają przeprowadzenia remontów lub renowacji, np. budynek wielolokalowy

ul. Kościuszki 55-61 w Zgorzelcu, stan techniczny i estetyczny elewacji budynku jest niezadawalający, z widocznymi śladami zabrudzenia.

Zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali zostały określone w unormowaniach wewnętrznych. Z ustaleń lustracji wynika, że:

- corocznie były zatwierdzane plany gospodarcze oraz plany remontów, który zostały uchwalone przez organ uprawniony, tj. Radę Nadzorczą; plany te stanowiły podstawę do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali;
- Spółdzielnia realizuje wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym;
- o zmianach wysokości opłat stanowiących koszty zależne i niezależne od Spółdzielni, użytkownicy lokali byli powiadamiani zgodnie z wymogami określonymi w art. 4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Analiza wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) wykazała, że w latach 2022-2023 wystąpiła nadwyżka przychodów nad poniesionymi kosztami (w 2022 roku w kwocie 330.051,56 zł, w 2023 roku w kwocie 177.234,64 zł), natomiast w 2024 roku wystąpił niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w wysokości 119.184,36 zł. Spółdzielnia uzyskiwała dochody z działalności gospodarczej – wynik finansowy netto z tej działalności w 2022 roku wyniósł 39.035,64 zł, w 2023 roku 43.501,89 zł i w 2024 roku 550.804,44 zł; o przeznaczeniu uzyskanych nadwyżek decydowało Walne Zgromadzenie podejmując stosowne uchwały w tym zakresie.

Spółdzielnia rozlicza koszty ciepła w 18 budynkach według systemu indywidualnego rozliczania kosztów ciepła z zastosowaniem podzielników kosztów. W pozostałych 26 budynkach koszty ciepła Spółdzielnia rozlicza według metody w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali. W tym zakresie obowiązują regulacje prawne:

- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku,
- Regulamin rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokali i podgrzania wody, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 19 grudnia 2022 roku.

Warunki stosowania podzielników kosztów ciepła są określone w § 3-5 ww. Rozporządzenia oraz w § 3 pkt. 11 i 12 powyższego regulaminu. W trakcie lustracji nie przedłożono lustratorowi analizy technicznej i ekonomicznej, która zwalnia z obowiązku stosowania podzielników kosztów do rozliczania kosztów ciepła.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia posiadała 106 lokali użytkowych, w tym 59 lokali stanowi mienie Spółdzielni, które są wynajmowane w ramach umów cywilno-prawnych. Analiza treści umów najmu lokali użytkowych wykazała, że umowy te należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni. Z ustaleń lustracji wynika, że 16 lokali stanowią pustostany.

W zakresie zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych oraz użytkowych, stwierdza się, że:

- na koniec 2024 roku kwota zadłużenia od lokali mieszkalnych wynosiła 797.446,79 zł – tj. 4,05% w skali roku, zadłużenie dotyczyło 1.108 lokali (o 241 lokali więcej niż w 2022 roku);
- na koniec 2024 roku kwota zadłużenia od lokali użytkowych wynosiła 142.970,51 zł – tj. 8,28% w skali roku, zadłużenie dotyczyło 64 lokali (o 20 lokali mniej niż w 2022 roku).

Organy statutowe Spółdzielni prowadzą działania w zakresie windykacji należności za używanie lokali, a zakres i poprawność tych działań nie budzi zastrzeżeń – Spółdzielnia powinna kontynuować prowadzone działania windykacyjne. W badanym okresie skierowano na drogę postępowania sądowego 112 pozwów o zapłatę. Z tytułu nieterminowego regulowania należności, Spółdzielnia wyegzekwowała od dłużników w latach 2022-2024 odsetki w kwocie 155.267,59 zł.

Spółdzielnia zapewniła zarządzanym przez nią zasobom mieszkaniowym dostawę niezbędnych usług komunalnych zawierając stosowne umowy z usługodawcami; umowy zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Na podstawie udostępnionych dokumentów i protokołów stwierdzono, że Spółdzielnia wykonała wymagane prawem przeglądy budowlane roczne i 5-letnie oraz specjalistyczne. Z przeprowadzonych kontroli zostały sporządzone protokoły. Badania stanu technicznego budynków, przewodów kominowych, instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej są odnotowywane w książkach obiektu budowlanego.

Spółdzielnia realizowała działania termomodernizacji budynków, w ramach własnych możliwości finansowych. W 2021 roku budynek przy ul. Lubańskiej 27A – 32 w Zgorzelcu został poddany kompleksowej termomodernizacji, przy pozyskaniu preferencyjnej pożyczki bankowej. Z ustaleń lustracji wynika, że 32 budynki kwalifikują się do przeprowadzenia kompleksowej termomodernizacji, z uwagi na niekorzystny bilans cieplny oraz znaczne straty ciepła.

Spółdzielnia nie ma opracowanych kierunków rozwoju działalności gospodarczej, ze szczególnym uwzględnieniem programu działań termomodernizacyjnych, które uchwała Walne Zgromadzenie, stosownie do Art. 38 § 1 Prawa Spółdzielczego i § 13 pkt. 1.1 statutu.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; wypełniając zapisy ustawowe prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu

remontowego. Poniesione w latach 2022-2024 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 9.633.264,04 zł; stan funduszu na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosił 4.163.007,88 zł. W okresie badanym fundusz remontowy został zasilony środkami z podziału nadwyżek bilansowy w łącznej kwocie 339.308,21 zł.

Spółdzielnia nie zatrudnia konserwatorów. Usługi związane z utrzymaniem i eksploatacją zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej, w tym utrzymanie czystości, konserwacje, usterki i remonty bieżące Spółdzielnia wykonuje na podstawie umów cywilno-prawnych z podmiotami zewnętrznymi. Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni były realizowane przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi. Umowy zawarte z wykonawcami usług remontowych określają obowiązki stron oraz zabezpieczają interesy Spółdzielni. Zastrzeżenie budzi brak umów z wykonawcą robót remontowych na roboty wykonywane w 2024 roku, co jest zawarte w protokole lustracji.

Prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni oparte zostało na zasadach określonych w normach wewnętrznych. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o Politykę rachunkowości, której ostatecznie zmiany zostały wprowadzone uchwałą Zarządu z dnia 21 sierpnia 2025 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2022 rok zostało zbadane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej, natomiast sprawozdania za lata 2023-2024 zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Sprawozdania finansowe były corocznie zatwierdzane uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia posiada kredyty i pożyczki długoterminowe, które zostały zaciągnięte w bankach na inwestycje i działania termomodernizacyjne. Zobowiązania z tego tytułu są spłacane przez Spółdzielnię na bieżąco, a łączne zobowiązania z tego tytułu mają tendencję malejącą i na dzień 31 grudnia-2024 roku wynoszą:

- 1.576.253,78 zł – kredyt na budowę domów w ramach Krajowego Funduszu Mieszkaniowego z BGK,
- 505.378,04 zł – pożyczka na termomodernizację budynku wielolokalowego mieszkalnego.

W oparciu o prowadzoną ewidencję księgową stwierdza się, że Spółdzielnia na bieżąco regulowała wszystkie zobowiązania finansowe o charakterze publicznym oraz zobowiązania wynikające z bieżącej działalności.

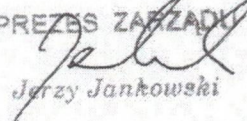
Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat bankowych, od których uzyskała z tytułu odsetek dodatkowe przychody o łącznej wysokości 783.143,32 zł, które zasilili jej gospodarke.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Dokonać szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów o odległych datach uchwalenia pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Kontynuować działania w celu uporządkowania spraw używania lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.
3. Zgodnie z wymogami Rozporządzeni Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku dokonać analizy technicznej i ekonomicznej w sprawie opłacalności stosowania podzielników do rozliczania kosztów ciepła w budynkach.
4. Prowadzić działania w celu zmniejszenia pustostanów lokali użytkowych.
5. Przedłożyć na Walnym Zgromadzeniu projekt uchwały dotyczący kierunków rozwoju działalności gospodarczej, ze szczególnym uwzględnieniem programu działań termomodernizacyjnych.
6. Przy zlecaniu prac remontowych zawierać umowy z wykonawcami.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w:

- art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
- art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze - określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji;
- art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze – czyli corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

PREZES ZARZĄDKU  
  
Jerzy Jankowski

BH/45/2026