

Zonazol
ny

**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/16/IV/26

Zielona Góra, dnia 27.04.2026 roku

SEKRETARIAT
Spółdzielnia Mieszkaniowa "Młodość" w Chojnowie
Wpłynęło dnia. *08 05 2026*
l. dz. *PP 535/26*
Podpis *[signature]*

**Rada Nadzorcza, Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość”
w Chojnowie
ul. Paderewskiego 12
59-225 Chojnów**

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 „Młodość” w Chojnowie z siedzibą ul. Paderewskiego 12, 59-225 Chojnów, zwanej dalej „Spółdzielnią”, za okres działalności Spółdzielni od dnia 01.01.2023 roku do dnia 31.12.2025 roku, przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Zielonej Górze. Lustracja została przeprowadzona w okresie od dnia 15.02.2026 roku do dnia 15.04.2026 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

Ustalenia lustracji zostały oparte na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych i sporządzonych zestawień oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni.

1. Zgodnie z wymogami ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym i ustawy Prawo Spółdzielcze, Spółdzielnia dopełniła obowiązku aktualizacji wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego. Na

przestrzeni okresu objętego lustracją zmiany danych i informacje były odpowiednio udokumentowane i wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.

2. Statut Spółdzielni został znowelizowany.
3. Ustalenia lustracji wykazały, że normy wewnętrzne o charakterze regulaminów organów spółdzielni wymagają aktualizacji i dostosowania do zmienionych postanowień statutu oraz aktualnych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie funkcjonowania Walnego Zgromadzenia. Prowadzona dokumentacja nie budzi zastrzeżeń.
5. Zadania i kompetencje Rady Nadzorczej zawarte w regulaminie wynikają ze Statutu oraz Prawa spółdzielczego i są zgodne z obowiązującym stanem prawnym. Rada Nadzorcza podejmowała uchwały nie wykraczające poza zakres jej kompetencji. Do prowadzenia dokumentacji Rady Nadzorczej nie wnosi się zastrzeżeń.
6. Zarząd Spółdzielni w okresie objętym lustracją pracował kolegialnie w oparciu o zakres kompetencji określony w regulaminie Zarządu i strukturze organizacyjnej. Szczegółowa analiza treści podjętych uchwał i decyzji przez Zarząd nie wykazała przypadku przekroczenia kompetencji zastrzeżonych ustawą bądź statutem dla innych organów Spółdzielni.
7. Aktualne zatrudnienie w Spółdzielni zapewnia realizację zadań finansowo- gospodarczych oraz właściwą obsługę jej członków. Faktyczne zatrudnienie jest zgodne z obowiązującą strukturą zatrudnienia.
Dokumentacja osobowa pracowników prowadzona jest zgodnie z wymogami Kodeksu Pracy oraz innymi przepisami.
8. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2025 r. jest uporządkowany i udokumentowany właściwie. Spółdzielnia zrealizowała wymogi art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.
9. Dokumentacja członkowska w Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z wymogami art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze. Uchwały podjęte przez Zarząd w sprawie przyjęcia nowych członków były zgodnie z zasadami określonymi w statucie.
10. Przeprowadzony podczas lustracji przegląd zasobów wykazał, że są one utrzymane w czystości, urządzenia i zabudowa są w stanie zadawalającym, stan techniczny budynków nie budzi zastrzeżeń. Bieżące utrzymanie w sprawności technicznej zasobów mieszkaniowych oraz ich konserwacja wykonywana jest przez własnych konserwatorów oraz obcych wykonawców, z którymi zawarto umowy. Umowy te zabezpieczają interes Spółdzielni.
11. Stawki opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych ustalała Rada Nadzorcza zgodnie z § 146 pkt 1,12 Statutu Spółdzielni. Z analizy kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2023-2025 wynika, że planowane koszty były zasadne.
Dochodami spółdzielni - odsetkami z lokat, jako wynikiem uzyskanym z działalności finansowej dysponuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, zgodnie z § 113 pkt 5 Statutu.
12. W lustrwanej Spółdzielni w badanym okresie zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne wykazują tendencje zmienne.
13. W wyniku przeprowadzonej kontroli umów zawartych z dostawcami usług komunalnych stwierdzono, że zabezpieczono w nich interes Spółdzielni i jej członków.
14. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją dokonała okresowych przeglądów stanu technicznego zasobów, stanowiącego podstawę do określenia potrzeb remontowych. KOB są

prowadzone na bieżąco. Wykonawcy obcy wybierani są w drodze przetargów, a zawarte z nimi umowy zapewniają ochronę interesów Spółdzielni. Wysokość obowiązującego odpisu remontowego jest co roku tak ustalona, by zrównoważyć realizację potrzeb remontowych, jak i prac niezbędnych do utrzymania zasobów w niepogorszonym stanie technicznym, z możliwościami finansowymi użytkowników lokali mieszkalnych. Książki obiektów budowlanych prowadzone są zgodnie z wymogami.

15. Ustalenia lustracji wykazały, że Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o Zakładowy Plan Kont zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami. Stwierdzono, że tworzone fundusze są zgodne z zapisami ustawy i Statutu Spółdzielni. Dowody księgowo zawierają dane wymagane przepisami art. 21 ust.1 ustawy o rachunkowości. Analiza gospodarki finansowej wykazała, że Spółdzielnia posiada wewnętrzne akty prawne normujące gospodarkę finansową, zatwierdzone przez odpowiednie organy.
16. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni: bilans oraz rachunek zysków i strat wraz z informacją dodatkową oraz sprawozdaniem z działalności były sporządzane zgodnie z ustawą o rachunkowości. Sprawozdania finansowe sporządzono prawidłowo, co do formy i treści, przedstawiają informacje konieczne do oceny działalności Spółdzielni.
17. Sprawozdania finansowe były przyjmowane przez Radę Nadzorczą i zatwierdzane przez odpowiedni organ statutowy zgodnie z wymogami art. 53 ustawy o rachunkowości, Prawa Spółdzielczego i Statutu Spółdzielni.
18. Decyzję o wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok 2024 i 2025 dokonało Walne Zgromadzenie Członków w dniu 05.06.2024 r. i postanowiło, aby kontrolę sprawozdania finansowego przeprowadził biegły rewident.
Sprawozdanie finansowe za rok 2023 składające się z: bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2023 r.; rachunku zysków i strat (wariant porównawczy) za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r., informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego zawierającej wprowadzenie i dodatkowe informacje i objaśnienia podpisane przez uprawnione osoby (art. 52 ust. 2 uor). Rada Nadzorcza w dniu 10.04.2024 r. podjęła uchwałę nr 19/2024 o przyjęciu protokołu Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość” w Chojnowie za 2023 rok. Sprawozdanie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków odbytego w dniach 05.06.-07.06.2024 r., uchwałą nr 03/2024.

Sprawozdanie za 2024 r. podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

Sprawozdanie finansowe za rok 2024 składające się z: bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2024 r.; rachunku zysków i strat (wariant porównawczy) za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r., informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego zawierającej wprowadzenie i dodatkowe informacje i objaśnienia podpisane przez uprawnione osoby (art. 52 ust. 2 uor). Rada Nadzorcza w dniu 26.05.2025 r. podjęła uchwałę nr 21/2025 o przyjęciu wyników kontroli sprawozdania finansowego za rok 2024 oraz zapoznanie się z opinią i raportem biegłego rewidenta. Sprawozdanie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków odbytego w dniach 23.06.-25.06.2024 r., uchwałą nr 07/2025.

Wnioski polustracyjne

1. Dokonać aktualizacji wewnętrznych regulaminów organów spółdzielni i dostosować do zmienionych postanowień statutu oraz aktualnych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Kontynuować działania windykacyjne ze szczególnym naciskiem na windykacje należności od lokali mieszkalnych wyodrębnionych.

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.

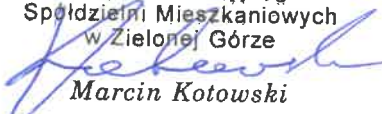
Postępowanie odwoławcze.

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