

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszcze  
WPŁYNEŁO Sekretariat  
Data: 11. GRU. 2019 1939  
Nr dziennika .....  
Ilość załączników .....  
Podpis: .....

**Protokół**  
**z lustracji pełnej za okres 01.01.2016r. – 31.12.2018r.**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze**  
**wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju**

**GRUDZIEŃ, 2019**

### Informacje wstępne

1. Podstawą prawną przeprowadzenia lustracji pełnej Spółdzielni są:

- art. 91§1 oraz art. 93a §2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2018r., poz. 1285),
- Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych – zatwierdzona uchwałą nr 9/2010 z dnia 01 lipca 2010 r. Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej,
- Instrukcja w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w jednostkach organizacyjnych spółdzielczości mieszkaniowej zatwierdzonej uchwałą Zarządu Związku z dnia 11.01.2011 roku,
- umowa z dnia 31.01.2019 roku zawarta przez Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Praszce (46-320) przy ul. Adama Mickiewicza 18, NIP 576 000 03 85 ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą w Warszawie (00-013) przy ul. Jasnej 1, NIP 525 001 10 07.

2. Lustrację przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a w jego imieniu badania przeprowadzili i sporządzili protokół: Halina Jeżyk – nr uprawnień 855/95 (Dział 1, 2, 3, 4, 11) oraz Paweł Kaczmarczyk – nr uprawnień 6000/13 (Dział 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11).

3. Dane identyfikacyjne Spółdzielni:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce
- adres: 46-320 Praszka, ul. Adama Mickiewicza 18
- Numer Identyfikacji Podatkowej: 576 000 03 85
- numer REGON: 000630244
- numer w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego: 0000176016
- numer telefonu: 34 359 10 06
- adres strony internetowej: [www.smpraszka.com.pl](http://www.smpraszka.com.pl)
- e-mail: [smpraszka@interia.pl](mailto:smpraszka@interia.pl)

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000176016.

W okresie objętym lustracją, tj. w latach 2016-2018, dokonano wpisów zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym. W aktach Spółdzielni dotyczących Krajowego Rejestru Sądowego znajdują się:

- Wniosek o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców z dnia 08.04.2016r. w zakresie zmiany składu organu Rady Nadzorczej wskutek złożonej rezygnacji przez jednego z członków.
- Postanowienie z dnia 12.04.2016r. sygn. akt OP.VIII.Ns-Rej.KRS.4296/16/800/IS ws. wezwania do przedłożenia wyjaśnień do wniosku z dnia 08.04.2016r.
- Pismo Spółdzielni z dnia 27.04.2016r. z wyjaśnieniami do Postanowienia Sądu sygn. akt OP.VIII.Ns-Rej.KRS.4296/16/800/IS.
- Postanowienie Sądu z dnia 04.05.2016r. sygn. akt OP.VIII.Ns-Rej.KRS.4296/16/800/IS dotyczące złożenia kserokopii strony dowodu osobistego zawierającego nr PESEL nowego



członka Rady Nadzorczej T. Krupa.

-Pismo Spółdzielni z dnia 11.05.2016r. z wyjaśnieniami do Postanowienia Sądu sygn. akt OP.VIII.Ns-Rej.KRS.4296/16/800/IS – uzupełnienie numeru PESEL.

-Postanowienie Sądu z dnia 16.05.2016r. sygn. akt OP.VIII.Ns-Rej.KRS.4296/16/800/IS o dokonaniu wpisu zmianek w Dziale 2 Rubryka 2 – Organ nadzoru oraz w Dziale 3 Rubryka 2 – Wzmianki o złożonych dokumentach.

-Wniosek o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców z dnia 14.06.2017r. w zakresie złożenia sprawozdania finansowego za 2016 rok oraz stosownych uchwał.

-Postanowienie Sądu z dnia 08.08.2017r. sygn. akt OP.VIII.Ns-Rej.KRS/009106/17/168 o dokonaniu wpisu w Dziale 3 Rubryka 2 – Wzmianki o złożonych dokumentach.

- Wniosek o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców z dnia 21.06.2018r. w zakresie zmiany Statutu Spółdzielni oraz danych uzupełniających członków Rady Nadzorczej.

- Elektroniczne potwierdzenie złożenia w dniu 20.06.2018r. sprawozdania finansowego za 2017 r. wraz z uchwałami oraz sprawozdaniem z działalności podmiotu za 2017 r. w Repozytorium Dokumentów Finansowych.

-Postanowienie Sądu z dnia 18.03.2019r. sygn. akt OP.VIII.Ns-Rej.KRS/006535/18/924 w sprawie dokonanie zmian w Dziale 1 Rubryka 4 – Informacje o statucie.

Nie we wszystkich przypadkach zachowany został ustawowy siedmiodniowy termin dla zgłoszenia zmian w składzie Rady Nadzorczej i zmian w statucie [art. 22 ustawy z dnia 20.08.1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 986)]. Spółdzielnia dochowała terminu 15 dni do złożenia dokumentów sprawozdawczych, lub inny termin wskazany przez Sąd w odrębnej korespondencji, liczony od dnia stwierdzenia podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie odbywane w częściach w trybie przewidzianym w Statucie.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją z zachowaniem obowiązującego terminu składała do Krajowego Rejestru Sądowego roczne sprawozdania finansowe za poszczególne lata wraz z opiniami Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej i uchwałami Walnego Zgromadzenia zatwierdzającymi te sprawozdania oraz sprawozdania Zarządu z działalności podmiotu oraz terminowo zawiadamiała sąd rejestrowy m.in. o podjętych uchwałach w zakresie zmian w organach Spółdzielni czy w Statucie.

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20.08.1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 1997 r. nr 168, poz. 1186 z późn. zm.) z dnia 06.11.2019 roku stanowi **załącznik nr 1** do protokołu lustracji.

4. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r., a w tym następujące zagadnienia:

1) Organizacja Spółdzielni

– Statut oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna 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 oraz dyspozycja lokalami,
- 4) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
  - stan ilościowy oraz estetyczno –porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych,
  - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali;
  - gospodarka lokalami użytkowymi;
  - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali;
  - usługi komunalne oraz inne usługi związane z eksploatacją lokali;
- 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 Spółdzielni:
  - stan funduszków, 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, w tym dotacji budżetowych;
  - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
- 7) Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 8) Zagadnienia objęte dodatkowym badaniem lustracyjnym określone w załączniku do pisma Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 29.05.2019r. znak DM.3.433.19.2018.SO.

5. Lustrację rozpoczęto 21.10.2019 roku.

6. Lustrację zakończono 11.12.2019 roku.

7. W czasie trwania lustracji skład Zarządu był następujący:

- Jerzy Gracz - Prezes Zarządu,
- Dawid Świdorski - Zastępca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych,
- Anna Kowalska - Zastępca Prezesa, starszy specjalista ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności.

8. W dniu 21.10.2019 roku odbyło się spotkanie lustratorów z Przewodniczącym Rady Nadzorczej Panem Edwardem Szaniec, na którym poinformowano o zakresie zagadnień objętych lustracją i przewidzianym czasie jej trwania oraz o możliwości udziału Rady Nadzorczej w przeprowadzanych badaniach, a także o możliwości wniesienia przez ten organ wniosku o objęcie badaniem określonych spraw. Rada Nadzorcza nie wniosła wniosku o zbadanie dodatkowych spraw, jak również nie zgłosiła swego udziału w badaniu lustracyjnym. W dniu 23.10.2019r. odbyło się spotkanie z członkami Rady Nadzorczej, na którym ponownie przedstawiono tryb i tematykę lustracji oraz przekazano zapisy z Instrukcji w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie



w jednostkach organizacyjnych spółdzielczości mieszkaniowej, w szczególności te dotyczące udziału Rady Nadzorczej w badaniu lustracyjnym. W dniu 27.11.2019r. członek Rady Nadzorczej przedstawiła lustratorom uchwałę nr 38/2019 z dnia 26.11.2019r. w Rady Nadzorczej w sprawie upoważnienia członków Rady do roboczych kontaktów z lustratorem w trakcie lustracji – upoważniając członka Rady Nadzorczej Alicję Nowak do roboczych kontaktów z lustratorem, nie wskazując zagadnień na które zwrócić szczególną uwagę. W dniu 27.11.2019r. skierowała pisemnie swoją tematykę, a w dniu 28.11.2019r. rozszerzyła o kolejne zagadnienia. Pisma, wraz z ww. uchwałą Rady Nadzorczej, stanowią **załącznik nr 36** do protokołu lustracji. W rozdziale 11 niniejszego protokołu szczegółowo omówiono powyższe zagadnienie.

9. Dokumenty do badań dostarczali pracownicy Spółdzielni oraz Członkowie Zarządu, którzy także udzielali niezbędnych wyjaśnień.

10. Lustracja została wpisana do prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji kontroli zewnętrznych w dniu 21.10.2019 roku pod nr 17.

11. Spółdzielnia na bieżąco reguluje składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej oraz składki na rzecz Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, w którym jest zrzeszona. Informacja w tym przedmiocie stanowi **załącznik nr 2** do protokołu lustracji.

#### USTALENIA LUSTRACJI

**1.Realizacja wniosków przedstawionych Spółdzielni na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.**

##### 1.1.Informacja o poprzednim badaniu lustracyjnym

Poprzednia lustracja pełna całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2013-2015 została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu. Wystąpienie polustracyjne PO/1072/16 z dnia 28 listopada 201r. zawierające dwa wnioski polustracyjne wpłynęło do Spółdzielni 30 listopada 2016r.

Wnioski polustracyjne wraz z wystąpieniem polustracyjnym, zgodnie z art. 93 § 4 zostały przedstawione najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu odbytemu w częściach w dniach 6,7,8 czerwca 2017r. i Uchwałą nr 5/2017r. skierowane do realizacji przez Zarząd Spółdzielni.

Zostały przedstawione wnioski o treści:

1. Zwiększyć działania windykacyjne w stosunku do osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne w celu dalszego zmniejszenia stanu zaległości w opłatach za lokale.
2. Zaktualizować instrukcję obiegu dokumentów księgowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze w związku z likwidacją kasy.

Realizacja:

Ad.1 Prowadzone są działania w celu zmniejszenia stanu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne. Stan zaległości ulega zmniejszeniu:

- za 2016 r. wyniósł 727 451,22 zł, co stanowi 6,99% rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych
- za 2017 r. wyniósł 786 112,78 zł, co stanowi 7,13% rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych
- za 2018 r. wyniósł 766 775,93 zł, co stanowi 6,65% rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych



Ad.2. Wniosek zrealizowany.

Uchwałą nr 24/2017 z dnia 20 kwietnia 2017r. Zarządu Spółdzielni dokonano zmian w dotychczasowej instrukcji i przyjęto nową treść Instrukcji kontroli i obiegu dokumentów księgowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce.

### 1.2. Kontrole zewnętrzne

W okresie objętym lustracją zostały przeprowadzone następujące kontrole przez instytucje zewnętrzne zarejestrowane w prowadzonej Książce Kontroli:

1) Urząd Komunikacji Elektronicznej Delegatura w Opolu:

- w dniu 25.02.2016r. w zakresie sprawdzenia wykonania Decyzji Prezesa UKE nr DRI-ZWZ-6171/6/13(63) z dnia 23.06.2015r. w sprawie dostępu ALFANET Marcin Małolepszy do nieruchomości, w tym do budynków znajdujących się w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce.

Zaleceń i uwag nie wydano.

2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oleśnie:

- w dniach: 21.04.2016r.; 22.11.2017r.; 11.04.2018r. - w zakresie powszechnej akcji deratyzacyjnej. Zaleceń nie wydano.

-w dniach: 10.05.2016r.; 19.07.2016r.; 31.05.2017r.; 18.07.2017r.; 10.05.2018r.; 23.07.2018r. w zakresie spełnienia wymagań sanitarno-higienicznych i zdrowotnych piaskownic ogólnodostępnych oraz placów zabaw. Zaleceń nie wydano.

3) Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Oleśnie:

- w dniu 21.08.2017r. w zakresie ustalenia wykonywania przez właściciela obowiązku utrzymania i bezpiecznego użytkowania placów zabaw zlokalizowanych w Praszce przy ul. Fabrycznej i ul. Kopernika Zaleceń nie wydano.

4) Powiatowy Urząd Pracy w Oleśnie:

- w dniu 26.10.2016r, w zakresie wypełnienia warunków umowy CAZ-MBK-5530-2-31/15 dnia 12.11.2015r. dot. przyznanych środków z Krajowego Funduszu Szkoleniowego. Zaleceń nie wydano.

5) Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Oleśnie:

- w dniu 09.11.2018r. w zakresie:

-prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego,

-ustalenia uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu

-prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe,

-wystawiania zaświadczeń lub zgłaszanie danych do celów ubezpieczeń społecznych.

Zaleceń nie wydano.

### 1.3 Sprawy sądowe.

W okresie objętym lustracją prowadzone były sprawy sądowe, które zakończyły się orzeczeniami korzystnymi dla Spółdzielni- jak następuje:

1)Pozew z 13.03.2017r. w postępowaniu zbiorowym wniesiony przez Pana T. K. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej o zapłatę (dotyczy sposobu rozliczenia centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2014/2015) sygn. IC 510/15. Postanowienie z dnia 11.07.2017r. Sądu Okręgowego I Wydział Cywilny w Opolu (sygn. akt I C 146/17) o odrzuceniu pozwu. Powód wniósł zażalenie do Sądu Apelacyjnego I Wydział Cywilny we Wrocławiu z dnia 25.07.2017r. na postanowienie Sądu Okręgowego I Wydział Cywilny w Opolu z dnia 11.07.2017r. (sygn. akt I C 146/17). Sąd Apelacyjny Postanowieniem Sądu Apelacyjnego I Wydział Cywilny we Wrocławiu z dnia 04.10.2017r. (sygn. akt I ACz 2074/17) oddalił zażalenie.

2)Pozew członka Spółdzielni złożony do Sądu Okręgowego I Wydział Cywilny w Opolu z 24.07.2015r. o stwierdzenie nieważności Uchwały z dnia 23,24,25.06.2015r. Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie „zatwierdzenia założeń techniczno-ekonomicznych inwestycji polegającej na zmianie sposobu ogrzewania budynków mieszkalnych z wykonaniem nowej technologii przygotowania ciepłej wody użytkowej poprzez montaż indywidualnych kotłowni gazowych dla potrzeb każdego budynku mieszkalnego S.M. w Praszcze” wraz z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia – sygn. IC 510/15. Sąd –postanowieniem z dnia 08.09.2015r. Sądu Okręgowego I Wydział Cywilny w Opolu Sygn. Akt IC 510/15 o zabezpieczeniu powództwa poprzez wstrzymanie wykonalności uchwał nr 8/2015 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze odbytego w trzech częściach w dniach 23, 24, 25.06.2015r.- wstrzymał wykonanie uchwały. Następnie Sąd Okręgowy w Opolu wyrokiem z dnia 05.04.2016r. oddalił powództwo. Powód wniósł odwołanie do Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu sygn. 1042/16 zakończone wyrokiem z dnia 16.09.2016r. Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu I Wydział Cywilny o oddaleniu apelacji – sygn. akt I ACa 1042/16. Po czym powódka złożyła skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego z dnia 23.12.2016r. od prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego – sygn. V CSK 24/17. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 20.06.2017r. – odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Jak wynika z przedstawionych postępowań sądowych Spółdzielnia nie naruszyła prawa.

## **2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni.**

### 2.1. Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym

2.1.1. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie odbyte w trzech częściach w dniach 23.06.2015r., 24.06.2015r.,25.06.2015r. Uchwałą nr 5/2015. Zmiana Statutu wraz z tekstem jednolitym została ujawniona w Rejestrze Przedsiębiorców postanowieniem z dnia 22 września 2015r. Sądu Rejonowego w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – sygn. akt OP VIII NS-REJ. KRS/010473/15/877.

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z dnia 25.08.2017r., poz. 1596 – Walne Zgromadzenie odbyte trzech w częściach 4,5 i 6 czerwca 2018r. Uchwałą nr 10 /2018 dokonało zmian w Statucie Spółdzielni. Zmiana została wpisana do rejestru sądowego- rejestr Przedsiębiorców postanowieniem z dnia 18 marca 2016r. Sądu Rejonowego w Opolu VIII Wydział



Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – sygn. akt OP VIII NS-REJ. KRS/006535/18/924  
– Dział 1 Rubryka 4 – Informacje o statucie.

2.1.2. Statut Spółdzielni nie zawiera treści sprzecznych z normami określonymi ustawą z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z dnia 3 lipca 2018r. poz.1285) oraz ustawą z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z dnia 8 maja 2018r., poz.845) oraz innymi ogólnie obowiązującymi aktami prawnymi.

2.1.3. Statut Spółdzielni określa normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, które Spółdzielnia ma obowiązek posiadać i wskazuje organy Spółdzielni do uchwalenia tych norm.

Walne Zgromadzenie uchwała regulamin Rady Nadzorczej na podstawie § 37 pkt 15 Statutu. W Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze - zapis §8 ust.3 zdanie drugie o treści „W razie równej ilości głosów „za” i „przeciw”- rozstrzyga głos Przewodniczącego” jest sprzeczny z normą ustawową i statutową, w tym treścią zdania pierwszego §8 ust.3 – uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów oddanych.

Rada Nadzorcza zatwierdza poniższe normy na podstawie §58 Statutu:

- zasady gospodarki finansowej,
- regulamin przyjmowania członków, ustanawiania prawdo lokali i zamiany mieszkań,
- regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- regulamin zarządu,
- regulamin komisji Rady,
- zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- regulamin używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego,
- zasady korzystania przez członków z garaży i miejsc postojowych, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- regulamin obowiązków spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

Wykaz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze – stan na 31.12.2018r. stanowi **załącznik nr 3** do protokołu lustracji.

Regulaminy w pozycjach 9, 10, 12, 14, 33 należy dostosować do aktualnych przepisów odpowiednich ustaw oraz regulaminy wymienione w tytule 2 protokołu.

## 2.2. Organizacja działalności organów samorządowych spółdzielni

2.2.1 Statut Spółdzielni w okresie badanym określa w § 33 i § 25 Statutu w dacie przeprowadzania lustracji określa, że organami Spółdzielni są:

- a)Walne Zgromadzenie
- b) Rada Nadzorcza
- c)Zarząd



Działalność w/w organów Spółdzielni została unormowana w Statucie Spółdzielni oraz regulaminach Rady Nadzorczej i Zarządu, w których zostały określone szczegółowe zasady funkcjonowania tych organów.

### 2.2.2. Walne Zgromadzenie

Kompetencje, tryb zwoływania, obradowania, podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określone są w postanowieniach §§ 34-55 Statutu obowiązującego w okresie badanym i §§ 26-47 aktualnie obowiązującego Statutu.

Statut Spółdzielni określa w §37 wyłączne właściwości Walnego Zgromadzenia. Unormowania te są zgodne z postanowieniami art. 38 §1 ustawy Prawo spółdzielcze.

2.2.3. Zgodnie z §35 Statutu Rada Nadzorcza Uchwałą nr 27/2012 z dnia 22.06.2012r. w sprawie ustalenia zasad podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach dokonała podziału Walnego Zgromadzenia na 3 części- zgodnie z ustawową zasadą wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zasobie nieruchomości. Nie stwierdzono zaliczenia członków wywodzących swoje prawa do lokali w danej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Zasady podziału członków obowiązywały niezmiennie i obejmowały okres objęty lustracją.

Walne Zgromadzenie zostało podzielone na 3 części jak następuje:

Część I – członkowie zamieszkali w nieruchomościach przy ul. : ul. Kopernika 10A, Kopernika 10C, Kopernika 10D, Kopernika 10E, Kopernika 10F, Kopernika 10G; ul. Styczniowa 12, Styczniowa 14; członkowie oczekujący.

Część II - członkowie zamieszkali w nieruchomościach przy ul.: ul. Mickiewicza 2, Mickiewicza 4, Mickiewicza 6, Mickiewicza 10; ul. Fabryczna 3, Fabryczna 5, Fabryczna 7, Fabryczna 9; ul. Kościuszki 34, Kościuszki 36, Kościuszki 40, Kościuszki 42; ul. Obrońców Pokoju 1; ul. Fabryczna 22; ul. Kościuszki 17.

Część III - członkowie zamieszkali w nieruchomościach przy ul.: ul. Mickiewicza 22, Mickiewicza 24, Mickiewicza 26, Mickiewicza 28A; ul. Skłodowskiej 1, Skłodowskiej 3, Skłodowskiej 5; ul. Listopadowa 15, Listopadowa 17, Listopadowa 20, Listopadowa 22, Listopadowa 24, ; ul. Kościuszki 27.

W okresie badanym Zarząd Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie zgodnie z obowiązkiem wynikającym z § 38 ust.1 Statutu, tj. w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

- Walne Zgromadzenie w trzech częściach – 6 czerwca, 7 czerwca, 8 czerwca 2016r.
- Walne Zgromadzenie w trzech częściach - 6 czerwca, 7 czerwca, 8 czerwca 2017r.
- Walne Zgromadzenie w trzech częściach - 4 czerwca, 5 czerwca, 6 czerwca 2018r.

Liczbę członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach wg stanu na dzień pierwszej części, frekwencję na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, miejsce zebrań w okresie badanym przedstawia poniższe zestawienie:

Nr części WZ	Lokalizacja zasobów	Liczba członków uprawnionych / obecnych / %	Data zebrania	Miejsce zebrania
2016 r.				

Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

I	Kopernika 10A, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G; Styczniowa 12, 14; członkowie oczek.	430 / 32 / 7,44 %	06.06.2016r.	Świetlica Osiedlowa ul. Mickiewicza 18
II	Mickiewicza 2, 4, 6, 10; Fabryczna 3, 5, 7, 9, 22; Kościuszki 34, 36, 40, 42; Obrońców Pokoju 1; Kościuszki 17	590 / 69 / 11,69 %	07.06.2016r.	Świetlica Osiedlowa ul. Mickiewicza 18
III	Mickiewicza 22, 24, 26, 28A; Skłodowskiej 1, 3, 5, Listopadowa 15, 17, 20, 22, 24; Kościuszki 27	940 / 109 / 11,60 %	08.06.2016r.	Świetlica Osiedlowa ul. Mickiewicza 18
<b>2017 r.</b>				
I	Kopernika 10A, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G; Styczniowa 12, 14; Członkowie oczekujący	412 / 30 / 7,28%	06.06.2017r.	Świetlica Rodzinnych Ogrodów Działkowych im. Wł. Reymonta przy ul. Kaliskiej 51b
II	Mickiewicza 2, 4, 6, 10; Fabryczna 3, 5, 7, 9, 22; Kościuszki 34, 36, 40, 42; Obrońców Pokoju 1; Kościuszki 17	580 / 52 / 8,97 %	07.06. 2017r.	Świetlica Osiedlowa ul. Mickiewicza 18
II	Mickiewicza 22, 24, 26, 28A; Skłodowskiej 1, 3, 5, Listopadowa 15, 17, 20, 22, 24; Kościuszki 27	918 / 66 / 7,19 %	08.06. 2017r.	Świetlica Osiedlowa ul. Mickiewicza 18
<b>2018 r.</b>				
I	Kopernika 10A, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G; Styczniowa 12, 14; Członkowie oczekujący	477 / 14 / 2,94 %	04.06.2018r.	Świetlica Rodzinnych Ogrodów Działkowych im. Wł. Reymonta przy ul. Kaliskiej 51b
II	Mickiewicza 2, 4, 6, 10; Fabryczna 3, 5, 7, 9, 22; Kościuszki 34, 36, 40, 42; Obrońców Pokoju 1; Kościuszki 17	718 / 33 / 4,60 %	05.06. 2018r.	Świetlica Osiedlowa ul. Mickiewicza 18
III	Mickiewicza 22, 24, 26, 28A; Skłodowskiej 1, 3, 5, Listopadowa 15, 17, 20, 22, 24; Kościuszki 27	1130 / 62 / 5,49 %	06.06. 2018r.	Świetlica Osiedlowej ul. Mickiewicza 18

**2016 r.**

Na podstawie § 38 ust. 1 Statutu Zarząd Spółdzielni Uchwałą nr 18 z dnia 06 maja 2016r. (protokół nr 6/2016) zwołał Walne Zgromadzenie. Zawiadomienia z dnia 11.05.2016r. o czasie, miejscu i porządku obrad każdej z trzech części Walnego Zgromadzenia zostały wywieszone na tablicach informacyjnych mieszczących się w klatkach schodowych wszystkich budynków, siedzibie Spółdzielni przy ul. Mickiewicza 18, dodatkowo w Klubie Osiedlowym przy ul. Mickiewicza 8a i Bazie Remontowo-Konserwacyjnej przy ul. Obrońców Pokoju i ogłoszone na kanale informacyjnym Spółdzielni TV Azart - tj. 26 dni przed terminem Zebrania, spełniając obowiązek określony w § 39 ust. 1 Statutu, na co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.



W dniu 11 maja 2016r. zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu zostało wysłane do związków rewizyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Zawiadomienia zawierały informacje dla członków:

- o prawie zapoznania się z protokołem obrad Walnego Zgromadzenia z 2015r. ze wszystkimi sprawozdaniami, projektami uchwał i materiałami w sprawach określonych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, które były udostępnione do wglądu od dnia 16 maja 2016r. w pok. nr 6 Biura Spółdzielni w dniach i godzinach pracy Spółdzielni,
- o prawie zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw do porządku obrad wszystkich trzech części w terminie 15 dni przed dniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia wyznaczonego na dzień 06.06.2016r.; projekty uchwał zgłaszanych przez członków wymagają poparcia przez co najmniej 10 członków,
- o prawie zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dnia przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
- o prawie zgłaszania kandydatury z poparciem co najmniej 10 członków: na członków Rady Nadzorczej, przedstawiciela na Zjazd Przedkongresowy, przedstawiciela na Zjazd RZSM w Opolu,
- zasad pisemnego zgłaszania kandydatur,
- zasadach uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika członka.

Porządek obrad każdej części Walnego Zgromadzenia obejmował sprawy zgodnie z jego właściwościami określonymi w §37 Statutu w tym m.in.:

- sprawozdanie z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w 2015r.,
- sprawozdania: z działalności Spółdzielni za 2015r.; sprawozdanie finansowe za 2015r.; sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2015r.,
- kierunki rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo-kulturalnej na 2016r.,
- wybór Rady Nadzorczej.

Do Walnego Zgromadzenia wpłynęły żądania oznaczenia w porządku obrad dodatkowych spraw jak następuje:

- 1) Z dnia 20.05.2016r. - Zmiany § 39 ust.1 Statutu - wniesionej przez 18 członków o treści: „O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni zawiadamiani są pisemnie poprzez dostarczenie każdemu członkowi Spółdzielni zawiadomienia co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia Członków, również Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona”.
- 2) Z dnia 20.05.2016r. – Zmiany §63 ust. 1 i 2 wniesionej przez 20 członków o treści:  
„1. Zarząd składa się z dwóch członków spółdzielni w tym prezesa i jego zastępcy.”  
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.”
- 3) Z dnia 20.05.2016 – zmiany §53 Statutu wniesionej przez 20 członków o treści: „Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób tajny”.
- 4) Z dnia 20.05.2016r. wniesionej przez 19 członków: „Walne Zgromadzenie Członków SM w Praszce zobowiązuje Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni do zmiany podziału



nieruchomości na nieruchomości pojedyncze przypisane do każdego bloku mieszkalnego osobno.”

Zarząd zgodnie z § 40 ust. 5 uzupełniony porządek obrad każdej części Walnego Zgromadzenia o sprawy wniesione przez członków wywiesił w siedzibie Spółdzielni oraz klatkach schodowych budynków wszystkich nieruchomości w dniu 23.05.2016r. Porządek obrad został uzupełniony następująco:

W pkt.12 Dyskusja - dodano – Przedstawienie zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce.

W pkt. 13 Podjęcie uchwał - dodano pkt. 9, 10, 11 – uchwalenie zmian w Statucie SM w Praszce (w§39, §53, §63 ust. 1 i 2); uchwalenie tekstu jednolitego Statutu; Zobowiązania Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni do zmiany podziału nieruchomości na nieruchomości pojedyncze przypisane do każdego bloku mieszkalnego osobno.”

Zawiadomienie zawierało informacje dla członków m.in. o:

- uzupełnieniu porządku obrad o żądania umieszczenia spraw wniesionych przez członków,
- wyłożeniu do wglądu projektów uchwał przygotowanych przez Zarząd w wyniku żądań, miejscu wyłożenia projektów.

W trzech częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 210 członków, w tym 49 pełnomocników, na 1960 uprawnionych do udziału co stanowi 10,71%. Na każdej części obradowano nad tym samym porządkiem obrad.

Zgodnie z §47 Statutu z każdej części został sporządzony protokół, który został podpisany przez przewodniczącego i sekretarza zebrania w terminie 7 dniu od odbycia danej części Zebrania.

Zgodnie z postanowieniami §49 Statutu w dniu 13 czerwca 2016r. Kolegium w składzie przewodniczący i sekretarze trzech części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów wszystkich części dokonali ustaleń czy i o jakiej treści uchwały Walnego Zgromadzenia zostały podjęte – w protokole Kolegium z dnia 13 czerwca 2016. Kolegium stwierdziło, że podjęte zostały uchwały w sprawach:

nr 1 - zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2015r. W głosowaniu wzięło udział 146 członków - przy 134 głosach za uchwałą, przeciw – 4 głosy, wstrzymujący się 8 głosów;

nr 2 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni na dzień 31.12.2015r. W głosowaniu wzięło udział 147 członków - przy 136 głosach za uchwałą, przeciw – zero głosów, wstrzymujący się 11 głosów;

nr 3 - zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2015r. W głosowaniu wzięło udział 145 członków - przy 135 głosach za uchwałą, przeciw 5 głosów, wstrzymujących się 5 głosów;

nr 4 - rozliczenia wyniku Spółdzielni za 2015r. W głosowaniu wzięło udział 145 członków - przy 133 głosach za uchwałą, przeciw – 0 głosów, wstrzymujący się 12 głosów;

nr 5 - uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo - kulturalnej na 2016r. W głosowaniu wzięło udział 146 członków - przy 138 głosach za uchwałą, przeciw – 0 głosów, wstrzymujący się 8 głosów;

nr 6 - udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni za jego działalność w roku 2015. W głosowaniu wzięło udział 142 członków - przy 130 głosach za uchwałą, przeciw - 9 głosów, wstrzymujący się 3 głosy;

nr 7 - udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno -eksploatacyjnych za 2015r. W głosowaniu wzięło udział 149 członków - przy 137 głosach za uchwałą, przeciw - 8 głosów, wstrzymujący się 4 głosy;

nr 8 - udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu, Starszego specjalisty ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności za 2015r. W głosowaniu wzięło udział 145 członków - przy 134 głosach za uchwałą, przeciw - 7 głosów wstrzymujący się 4 głosy;

nr 9 - zbycia prawa użytkowania wieczystego części działki gruntu Spółdzielni oznaczonej nr 54/6 k.m. 2. W głosowaniu wzięło udział 143 członków - przy 139 głosach za uchwałą, przeciw - 0 głosów, wstrzymujących się 4 głosy;

nr 10 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na lata 2016/2017. W głosowaniu wzięło udział 142 członków - przy 138 głosach za uchwałą, przeciw - 0 głosów, wstrzymujących się 4 głosy;

nr 11 - uchwalenia jednolitego tekstu Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce. W głosowaniu wzięło udział 130 członków - przy 127 głosach za uchwałą, przeciw - 0 głosów, wstrzymujących się 3 głosy;

nr 12 - wyboru członków oraz zastępców członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce.

Kolegium Autoryzujące stwierdziło, że nie zostały podjęte następujące uchwały:

- Uchwała w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce dot. § 39 Statutu; W głosowaniu udział wzięło 139 członków, za uchwałą głosów - 27, głosów przeciw 107, głosów wstrzymujących się - 5 głosów.

Wymagana większość 2/3 głosów wynosiła 93 głosy.

- Uchwała w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce dot. §53; W głosowaniu udział wzięło 143 członków, za uchwałą głosów -14 głosów, przeciw -125 głosów, wstrzymujących się - 4 głosy.

Wymagana większość 2/3 głosów wynosiła 95 głosów.

- Uchwała w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce dot. §61 ust.1 i 2 W głosowaniu udział wzięło 137 członków, za uchwałą głosów -9, głosów przeciw 119, głosów wstrzymujących się - 9.

Wymagana większość 2/3 głosów wynosiła 91 głosów.

- Uchwała dot. zobowiązania Rady Nadzorczej i Zarządu do zmiany podziału nieruchomości na nieruchomości pojedyncze przypisane do każdego bloku mieszkalnego osobno.

W głosowaniu udział wzięło 137 członków, za uchwałą głosów - 1, przeciw - 117, wstrzymujących się - 9 głosów. Uchwała nie uzyskała zwykłej większości głosów.

Kolegium Autoryzujące na podstawie protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stwierdziło dokonanie wyboru 7 członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce oraz 3 zastępców członków w głosowaniu tajnym zgodnie z wynikami przeprowadzonych wyborów i protokołem Komisji Skrutacyjnej:



Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

	Nazwisko i imię członka Rady	ilość głosów uzyskana na I części WZ	ilość głosów uzyskana na II części WZ	ilość głosów uzyskana na III części WZ	Łączna ilość głosów uzyskana na I, II i III części WZ
1.	Placek Tadeusz	25	50	71	146
2.	Szaniec Edward	21	42	76	139
3.	Długosz Włodzimierz	15	46	61	122
4.	Noga Mieczysław	18	28	63	109
5.	Tobiś Janusz	10	43	51	104
6.	Chwaliński Zygmunt	13	35	50	98
7.	Kuczaj Barbara	10	32	41	83

	Nazwisko i imię zastępcy członka	ilość głosów uzyskana na I części WZ	ilość głosów uzyskana na II części WZ	ilość głosów uzyskana na III części WZ	Łączna ilość głosów uzyskana na I, II i III części WZ
8	Zaręba Kazimierz	12	17	39	68
9	Widera Czesław	16	22	28	66
10	Chrapońska Krystyna	9	16	34	59

	Pozostali kandydaci	ilość głosów uzyskana na I części WZ	ilość głosów uzyskana na II części WZ	ilość głosów uzyskana na III części WZ	Łączna ilość głosów uzyskana na I, II i III części WZ
11	Kaczor Bernard	7	20	30	57
12	Nowak Alicja	8	13	34	55
13	Mysiura Marian	11	14	23	48
14	Krupa Tadeusz	10	13	23	46

Tryb zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej i wybory na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia był zgodny z wymogami §50 i §56 ust. 1 i 2 Statutu i nie wystąpiły uchybienia w przeprowadzeniu wyborów. Kandydaci złożyli pisemne zgody na kandydowanie oraz pisemne oświadczenia, że nie są pracownikami Spółdzielni i nie zalegają z opłatami eksploatacyjnymi za zajmowane lokale mieszkalne.

**2017r.**

Uchwałą nr 27 z dnia 11 maja 2017r. w sprawie ustalenia porządku i terminu poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (protokół nr 5 z dnia 11.05.2017r.) Zarząd wyznaczył daty ich zwołania na 6,7,8 czerwca 2017r., oraz ustalił porządek obrad.

Zawiadomienia z dnia 11.05.2017r. o czasie, miejscu i porządku obrad każdej z trzech części Walnego Zgromadzenia zostały wywieszone na tablicach informacyjnych mieszczących się w klatkach schodowych wszystkich budynków, siedzibie Spółdzielni przy ul. Mickiewicza 18,



dotatkowo w Klubie Osiedlowym przy ul. Mickiewicza 8a i Bazie Remontowo-Konserwacyjnej przy ul. Obrońców Pokoju i ogłoszone na kanale informacyjnym Spółdzielni TV Azart, tj. 26 dni przed terminem Zebrania, spełniając obowiązek określony w §39 ust. 1 Statutu, na co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

W dniu 11.05.2017r. zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu zostało wysłane do związków rewizyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Zawiadomienia zawierały informacje dla członków:

- o prawie zapoznania się z protokołem obrad Walnego Zgromadzenia z 2016r., ze wszystkimi sprawozdaniami, projektami uchwał i materiałami w sprawach określonych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, które były udostępnione do wglądu od dnia 16 maja 2017r. w pok. nr 6 Biura Spółdzielni w dniach i godzinach pracy Spółdzielni,
- o prawie zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw do porządku obrad wszystkich trzech części w terminie 15 dni przed dniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia wyznaczonego na dzień 06.06.2017r.; Projekty uchwał zgłaszanych przez członków wymagają poparcia przez co najmniej 10 członków,
- o prawie zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dnia przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
- o prawie zgłaszania kandydatury z poparciem co najmniej 10 członków: przedstawiciela na VII Zjazd ZRSM RP w Warszawie,
- zasad pisemnego zgłaszania kandydatur,
- zasadach uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika członka.

Porządek obrad każdej części Walnego Zgromadzenia obejmował sprawy zgodnie z jego właściwościami określonymi w §37 Statutu w tym m.in.:

- sprawozdanie z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w 2016r.,
- sprawozdania: z działalności Spółdzielni za 2016r.; finansowe za 2016r.; z działalności Rady Nadzorczej za 2016r.
- przedstawienie sposobu realizacji wniosków z poprzedniej lustracji pełnej za lata 2013-2015,
- kierunki rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo-kulturalnej na 2017r.,
- wybór przedstawiciela na Zjazd ZRSM RP,
- rozpatrzenie odwołania od uchwały nr 2/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Do Walnego zgromadzenia wpłynęły żądania oznaczenia w porządku obrad dodatkowych spraw jak następuje:

- 1) Członka z dnia 22.05.2017r. - Zmiany w Statucie - popartej przez 12 członków dot. głosowania w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu w sposób tajny,
- 2) Wniosek członka z dnia 22.05.2017r. - Zmiany §63 Statutu - popartej przez 12 członków dot. zmiany składu Zarządu z trzech członków na dwóch członków Zarządu.

Członek wniósł w dniu 12.06.2017r. poprawkę do uchwały ujętej w pkt. 12 Podjęcie uchwał cyfra 8 dot. najwyższej sumy zobowiązań na lata 2017/2018 z określeniem „na okoliczność klęsk żywiołowych”.

Uzupełniony porządek obrad każdej części Walnego Zgromadzenia o sprawy wniesione przez członków Zarząd wywiesił w siedzibie Spółdzielni oraz klatkach schodowych budynków

*chka*



wszystkich nieruchomości w dniu 23.05.2017r. Porządek obrad został uzupełniony zgodnie z §40 ust. 5 Statutu następująco:

W pkt. 12 - Podjęcie uchwał - dodano pkt. 12- uchwalenie zmian w Statucie SM w Praszcze (w §53, §63 ust. 1 i 2);

Zawiadomienie o uzupełnieniu porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zawierało informacje dla członków m.in. o:

- uzupełnieniu porządku obrad o żądania umieszczenia spraw wniesionych przez członków,
- wyłożeniu do wglądu projektów uchwał przygotowanych przez Zarząd w wyniku żądań, miejscu i czasie wyłożenia projektów uchwał.

W trzech częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 148 członków, w tym 31 pełnomocników, na 1910 uprawnionych do udziału, co stanowi 7,75%. Na każdej części obradowano nad tym samym porządkiem obrad.

Zgodnie z §47 Statutu z każdej części został sporządzony protokół, który został podpisany przez przewodniczącego i sekretarza zebrania w terminie 7 dniu od odbycia danej części Zebrania.

Zgodnie z postanowieniami §49 Statutu w dniu 13 czerwca 2017r. Kolegium autoryzujące w składzie przewodniczący i sekretarze trzech części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów wszystkich części dokonali ustaleń czy i o jakiej treści uchwały Walnego Zgromadzenia zostały podjęte – w protokole Kolegium z dnia 13.06.2017r. Kolegium autoryzujące, na podstawie §49 Statutu stwierdziło, że podjęte zostały uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad:

nr 1 - zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2016r. W głosowaniu udział wzięło 120 członków – przy 116 głosach za uchwałą, przeciw – 2 głosy, wstrzymujących 2 głosy,

nr 2 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni na dzień 31.12.2016r. W głosowaniu udział wzięło 131 członków – przy 126 głosach za uchwałą, przeciw – 2 głosy, wstrzymujących -3 głosy,

nr 3 - zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2016r. W głosowaniu udział wzięło 132 członków – przy 128 głosach za uchwałą, przeciw – 2 głosy, wstrzymujących 2 głosy,

nr 4 - rozliczenia wyniku Spółdzielni za 2016r. W głosowaniu udział wzięło 135 członków – przy 131 głosach za uchwałą, przeciw – 0 głosów, wstrzymujących 4 głosy,

nr 5 - przyjęcia sposobu realizacji wniosków z przeprowadzonej lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za lata 2013-2015. W głosowaniu udział wzięło 135 członków – przy 132 głosach za uchwałą, przeciw – 1 głos, wstrzymujących 2 głosy,

nr 6 - uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo - kulturalnej na 2017r. W głosowaniu udział wzięło 130 członków – przy 130 głosach za uchwałą, przeciw – zero głosów, wstrzymujących - zero głosów,

nr 7 - udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni za jego działalność w roku 2016 W głosowaniu udział wzięło 130 członków – przy 124 głosach za uchwałą, przeciw – 4 głosy, wstrzymujący 2 głosy,



nr 8 - udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno -eksploatacyjnych za 2016r. W głosowaniu udział wzięło 127 członków – przy 124 głosach za uchwałą, przeciw – 2 głosy, wstrzymujący 1 głos,

nr 9 - udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu, Starszego specjalisty ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności za 2016r. W głosowaniu udział wzięło 127 członków – przy 123 głosach za uchwałą, przeciw – 5 głosów, wstrzymujących 3 głosy,

nr 10 – oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na lata 2017/2018. W głosowaniu udział wzięło 129 członków – przy 127 głosach za uchwałą, przeciw – 1 głos, wstrzymujących 1 głos.

Kolegium stwierdziło, że nie zostały podjęte następujące uchwały:

- uchwała w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce (§63 ust. 1 i 2). W głosowaniu udział wzięło 125 członków, przy 21 głosach za uchwałą, przeciw – 93 głosy, wstrzymujących 11 głosów; wymagana większość 2/3 głosów - wyniosła 84 głosy za uchwałą,
- uchwała w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce (§53). W głosowaniu udział wzięło 121 członków - przy 10 głosach za uchwałą, przeciw – 102 głosy, wstrzymujących 9 głosów; wymagana większość 2/3 głosów - wyniosła 81 głosów za uchwałą.
- uchwała w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego części działki gruntu Spółdzielni oznaczonej nr 253/4 Km.2-3 obręb Praszka. W głosowaniu udział wzięło 128 członków - przy 6 głosach za uchwałą, przeciw – 101 głosów, wstrzymujących 11 głosów,
- uchwała w sprawie zbycia praw użytkowania wieczystego części działek gruntu Spółdzielni oznaczonej nr 641 i nr 648. W głosowaniu udział wzięło 128 członków - przy zero głosach za uchwałą, przeciw – 111 głosów, wstrzymujących 17 głosów,
- uchwała w sprawie odwołania od uchwały nr 2/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługującemu p. M.S. W głosowaniu udział wzięło 128 członków, przy zero głosach za uchwałą, przeciw – 120 głosów, wstrzymujących 8 głosów.

## **2018r.**

Członkowie Spółdzielni zostali zaliczeni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zgodnie z Uchwałą nr 27/2012 Rady Nadzorczej z dnia 22.06.2012r. w sprawie ustalania zasad podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

Uchwałą nr 24/2018 z dnia 08 maja 2018r. w sprawie ustalenia porządku i terminu poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (Protokół nr 5 z 8.05.2018r.) Zarząd postanowił zwołać Walne Zgromadzenie w trzech częściach w dniach 4, 5, 6 czerwca 2018r.

Zawiadomienia z dnia 10.05.2018r. o czasie, miejscu i porządku obrad każdej z trzech części Walnego Zgromadzenia zostały wywieszone na tablicach informacyjnych mieszczących się w klatkach schodowych wszystkich budynków, siedzibie Spółdzielni przy ul. Mickiewicza 18, dodatkowo w Klubie Osiedlowym przy ul. Mickiewicza 8a i Bazie Remontowo-Konserwacyjnej przy ul. Obrońców Pokoju i ogłoszone na kanale informacyjnym Spółdzielni TV Azart - tj. 25 dni przed terminem Zebrania, spełniając obowiązek określony w § 39 ust. 1 Statutu, na co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.



W dniu 11.05.2018r. zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu zostało wysłane do związków rewizyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Zawiadomienia zawierały informacje dla członków:

- o prawie zapoznania się z protokołem obrad Walnego Zgromadzenia z 2017r., ze wszystkimi sprawozdaniami, projektami uchwał i materiałami w sprawach określonych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, które były udostępnione do wglądu od dnia 14 maja 2018r. w pok. nr 6 Biura Spółdzielni w dniach i godzinach pracy Spółdzielni,
  - o prawie zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw do porządku obrad wszystkich trzech części w terminie 15 dni przed dniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia wyznaczonego na dzień 04.06.2018r.; Projekty uchwał zgłaszanych przez członków wymagają poparcia przez co najmniej 10 członków,
  - o prawie zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dnia przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
  - zasadach uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika członka,
- Porządek obrad każdej części Walnego Zgromadzenia obejmował sprawy zgodnie z jego właściwościami określonymi w §37 Statutu w tym m.in.:
- sprawozdanie z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w 2017r.,
  - sprawozdania: z działalności Spółdzielni za 2017r.; finansowe za 2017r.; z działalności Rady Nadzorczej za 2017r.,
  - kierunki rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo-kulturalnej na 2018r.,
  - przedstawienie zmian do Statutu Spółdzielni,
  - zbycia nieruchomości.

Do Walnego Zgromadzenia nie wpłynęły żądania oznaczenia w porządku obrad dodatkowych spraw.

W trzech częściach Walnego Zgromadzenia łącznie uczestniczyło 109 członków, w tym 14 pełnomocników, na 2325 uprawnionych członków co stanowi 4,88%.

Zgodnie z §47 Statutu z każdej części został sporządzony protokół, który został podpisany przez przewodniczącego i sekretarza zebrania w terminie 7 dniu od odbycia danej części Zebrania.

Zgodnie z postanowieniami §49 Statutu w dniu 12 czerwca 2018r. Kolegium autoryzujące w składzie przewodniczący i sekretarze trzech części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów wszystkich części dokonali ustaleń czy i o jakiej treści uchwały Walnego Zgromadzenia zostały podjęte – w protokole Kolegium z dnia 12.06.2018r. Kolegium, na podstawie §49 Statutu stwierdziło, że podjęte zostały uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad:

nr 1/2018 - zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2017r. W głosowaniu udział wzięło 96 członków – przy 88 głosach za uchwałą, przeciw – 2 głosy, wstrzymujących 6 głosów,

nr 2/2018 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni na dzień 31.12.2017r. W głosowaniu udział wzięło 106 członków – przy 100 głosach za uchwałą, przeciw – 2 głosy, wstrzymujących - 4 głosy,

Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

nr 3/2018- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2017r. W głosowaniu udział wzięło 104 członków – przy 93 głosach za uchwałą, przeciw – 5 głosów, wstrzymujących 6 głosów,

nr 4/2018 - rozliczenia wyniku Spółdzielni za 2017r. W głosowaniu udział wzięło 106 członków – przy 95 głosach za uchwałą, przeciw – 2 głosy, wstrzymujący 9 głosów,

nr 5 /2018 - uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo - kulturalnej na 2018r. W głosowaniu udział wzięło 106 członków – przy 92 głosach za uchwałą, przeciw – 1 głos, wstrzymujących - 13 głosów,

nr 6/2018 - udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni za jego działalność w roku 2017. W głosowaniu udział wzięło 106 członków – przy 87 głosach za uchwałą, przeciw – 5 głosów, wstrzymujących 14 głosów,

nr 7/2018- udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno -eksploatacyjnych za 2017r. W głosowaniu udział wzięło 107 członków – przy 86 głosach za uchwałą, przeciw – 4 głosy, wstrzymujących 17 głosów,

nr 8/2018 - udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu, Starszemu specjalście ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności za 2017r. W głosowaniu udział wzięło 107członków - przy 87 głosach za uchwałą, przeciw – 4 głosy, wstrzymujący 16 głosów,

nr 9/2018 – oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na lata 2018/2019. W głosowaniu udział wzięło 97 członków – przy 90 głosach za uchwałą, przeciw – zero głosów, wstrzymujących 7 głosów,

nr 10/2018 – uchwalenia zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce. W głosowaniu udział wzięło 103 członków - przy 98 głosach za uchwałą, przeciw – zero głosów, wstrzymujących 5 głosów,

nr 11/2018 – zbycia nieruchomości – garaż nr 39 przy ul. Skłodowskiej. W głosowaniu udział wzięło 104 członków - przy 81 głosach za uchwałą, przeciw – 10 głosów, wstrzymujących 13 głosów,

nr 12/2018 – zbycia nieruchomości – lokal mieszkalny przy ul. Fabrycznej 22/18. W głosowaniu udział wzięło 103 członków - przy 88 głosach za uchwałą, przeciw – 1 głos, wstrzymujący 14 głosów.

Kolegium stwierdziło, że nie została podjęta uchwała w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu Spółdzielni oznaczonej nr 253/4Km. 2-3 obręb Praszka. W głosowaniu udział wzięło 102 członków - przy 18 głosach za uchwałą, przeciw – 66 głosów, wstrzymujący 18 głosów.

2.2.3 Po sprawdzeniu dokumentacji Walnych Zgromadzeń w okresie badanym stwierdza się że przebieg obrad był zgodny z wymogami Statutu Spółdzielni ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

1. Członkowie Spółdzielni byli powiadamiani o czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego zgromadzenia, na co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Zrealizowany porządek obrad wszystkich części Walnych Zgromadzeń był zgodny z porządkiem podanym członkom w zawiadomieniach, łącznie z uzupełnionym porządkiem o sprawy na żądania członków. Obejmował wyłącznie sprawy zastrzeżone do właściwości tego



organu wg art. 38§1 i §2 ustawy - Prawo spółdzielcze. Porządek obrad wszystkich części został wykonany w całości.

3. Wszystkie projekty uchwał, sprawozdania, materiały w sprawach objętych porządkiem obrad, informacje o trybie zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej, przedstawiciele na zjazd związku rewizyjnego, którego Spółdzielnia jest członkiem były częścią zawiadomień. Materiały były udostępniane do wglądu i wiadomości członkom co najmniej na 21 dni – spełniając przesłanki określone w art. 8<sup>3</sup> ust. 6 u.s.m. oraz były kompletne. Udostępniane do wglądu członków przed walnym zgromadzeniem materiały sprawozdawcze za dany rok obrachunkowy obejmowały:

- szczegółowe sprawozdania z działalności Spółdzielni za poszczególne lata, obejmujące między innymi informacje o: sprawach członkowskich i mieszkaniowych, pracy Zarządu Spółdzielni, realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia z roku poprzedniego, sprawach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym przychodach i kosztach tej gospodarki, gospodarce funduszem remontowym, rozliczeniach z tytułu zużycia mediów, wynikach finansowych Spółdzielni wraz z analizą sytuacji finansowej, gospodarce gruntami, stanie zaległości w opłatach za używanie lokali i działaniach windykacyjnych,
- sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
- sprawozdania finansowe wraz z opiniami Komisji Rewizyjnej,
- projekty uchwał objętych porządkiem obrad,
- wystąpienie polustracyjne wraz z wnioskami po lustracyjnych lustracji pełnej Spółdzielni za okres 01.01.2013 do 31.12.2015 roku.

Oprócz materiałów sprawozdawczych, w przedłożonych do badań dokumentach dotyczących Walnych Zgromadzeń znajdowały się także:

- kopie zawiadomień członków o Walnym Zgromadzeniu,
- kopie zaproszeń na obrady Walnych Zgromadzeń,
- karty do głosowania tajnego ze zgłoszonymi kandydatami,
- pisemne zgłoszenia kandydatur wraz z oświadczeniami o wyrażeniu zgody na kandydowanie,
- listy obecności,
- protokoły komisji mandatowo – skrutacyjnych,
- uchwały,
- protokoły obrad poszczególnych części Walnych Zgromadzeń,
- protokoły podsumowujące z posiedzeń Kolegiów autoryzujących.

4. Projekty uchwał objęte porządkiem obrad poddane były pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sposób jawny. Uchwały podjęte zostały zwykłą większością głosów. Uchwały w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni podejmowane były większością 2/3 głosów członków uczestniczących w głosowaniach. Nie odnotowano przypadków podjęcia uchwał w sprawach nie objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie Spółdzielni.

5. W badanym okresie wystąpiło 7 przypadków zgłoszenia żądania zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw. Ustalenia wykazały, że zgłoszone żądania członków spełniały

wymogi formalne tj. zgłoszone w wymaganym terminie i poparte co najmniej 10 członków- zostały uwzględnione.

6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej zgłaszani byli pisemnie i w terminach i trybie określony przepisami §40 ust.2 Statutu. Na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia głosowano nad tą samą listą kandydatów sporządzoną na podstawie złożonych zgłoszeń.

2.2.4 Dokumentacja przebiegu obrad wszystkich części badanych Walnych Zgromadzeń zawierająca zawiadomienia, pisemne żądania członków o uzupełnia porządku obrad o oznaczone sprawy, listy obecności członków wraz z pełnomocnictwami członków, listę pełnomocników członków (2018r.), protokoły komisji, protokoły z przebiegu obrad, sprawozdania dot. działalności Spółdzielni, protokoły Kolegium - jest kompletna. Przechowywana w siedzibie Spółdzielni w szafach pancernych.

2.2.5 Zgodnie z wymogiem §49 ust.5 Statutu w okresie badanym prowadzony był rejestr podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał w formie elektronicznej. Prowadzona jest ewidencja realizacji uchwał. Sprawozdania z realizacji uchwał z poprzedniego Walnego Zgromadzenia są składane na Walnym Zgromadzeniu w następnym roku.

#### 2.2.6 Rada Nadzorcza

W okresie badanym działalność Rady Nadzorczej regulują przepisy §56 – 61 Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 11/2011 odbywanego w częściach w dniach 24-28 maja 2011 roku. W okresie objętym lustracją zapisy tego Regulaminu nie uległy zmianom.

Zgodnie z tymi unormowaniami Rada Nadzorcza powinna składać się z 7 członków wybieranych na trzyletnią kadencję przez Walne Zgromadzenie. Przepisy Statutu w zakresie składu osobowego Rady Nadzorczej uwzględniają uwarunkowania ustawowe określone w Prawie spółdzielczym (art. 45 §1, 2, 4 i 5, art. 56 § 1, 3 i 4, art. 57) oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 8<sup>2</sup> ust. 2 – 4).

Statut w przepisach §40 ust.2 i §50 o Walnym Zgromadzeniu oraz Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni zawierają szczegółowe zasady i tryb wyboru członków Rady Nadzorczej.

Dokumentację pracy Rady Nadzorczej, w tym protokoły z posiedzeń Rady, Prezydium oraz Komisji Rady Nadzorczej, uchwały, wnioski i opinie Komisji oraz materiały merytoryczne dotyczące przedmiotu posiedzeń Rady Nadzorczej i jej organów wewnętrznych zbadano kompleksowo.

W okresie objętym lustracją miały miejsce wybory Rady Nadzorczej, których dokonało Walne Zgromadzenie odbywane w trzech częściach w dniach 6,7,8 czerwca 2016 r.

Jak stwierdzono wcześniej, przy opisie działalności Walnego Zgromadzenia, nie wystąpiły uchybienia w przeprowadzeniu wyborów Rady Nadzorczej, które przeprowadzono zgodnie z wymogami Statutu w tym zakresie.

Na podstawie przeprowadzonego głosowania i podjętych uchwał Rada Nadzorcza kadencji 2016 - 2019 ukonstytuowała się w następujący sposób:

1. Chwaliński Zygmunt – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Tobis Janusz – Zastępca Przewodniczącego



3. Długosz Włodzimierz – Sekretarz
4. Kuczaj Barbara - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
5. Placek Tadeusz - Przewodniczący Komisji GZM i Inwestycji oraz Oświatowo- Kulturalnej
6. Noga Tadeusz – Członek
7. Szaniec Edward - Członek

Skład Rady Nadzorczej w kadencji 2013 – 2016 przedstawiał się następująco:

1. Wróblewski Henryk – Przewodniczący Rady Nadzorczej – do 14.03.2016r
2. Bednarczyk Wiesława - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Zimnowoda Ireneusz - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Chojnowska Grażyna- Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. Długosz Włodzimierz - Przewodniczący Komisji GZM i Inwestycji oraz Oświatowo - Kulturalnej
6. Kaczor Bernard – Członek Rady Nadzorczej
7. Noga Mieczysław - Członek Rady Nadzorczej

Pismem z dnia 14.03.2016r. Przewodniczący Rady Nadzorczej złożył oświadczenie woli o rezygnacji z mandatu członka Rady Nadzorczej (data wpływu 15.03.2016r.). Na podstawie §57 ust. 3 Statutu Rada Nadzorcza skierowała pismo z dnia 30.03.2016r. do zastępcy członka Rady Nadzorczej Tadeusza Krupy o możliwości objęcia mandatu. Mandat został przyjęty.

Zgłoszenie Spółdzielni o zmianie danych organu nadzoru na drukach KRS-Z5, KRS-Z do sądu rejestrowego przesłano pocztą w dniu 6.04.2016r. Postanowieniem z dnia 16.05.2016r. Sądu Rejonowego w Opolu VIII Wydział Gospodarczy KRS sygn. OP.VIII NS-REJ.KRS/004296/16/800 – sąd dokonał wykreślenia Henryka Wróblewskiego i wpisał Tadeusza Krupę.

Po powyższej zmianie Rada Nadzorcza kadencji 2013-2016 ukonstytuowała się następująco:

1. Zimnowoda Ireneusz – Przewodniczy Rady Nadzorczej
2. Bednarczyk Wiesława - Z-ca Przewodniczego Rady Nadzorczej
3. Długosz Włodzimierz – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Waloch Irena – Przewodnicza Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
5. Kaczor Bernard – Przewodniczy Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji oraz oświatowo – kulturalnej Rady Nadzorczej
6. Noga Mieczysław - członek Rady Nadzorczej
7. Krupa Tadeusz - członek Rady Nadzorczej

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali ujawnienie w Krajowym Rejestrze Sądowym. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej obu kadencji legitymowali się członkostwem w Spółdzielni.

Przepisy Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej określają zasady organizacji pracy oraz wewnętrzną strukturę tego organu. Stosownie do tych unormowań organami wewnętrznymi Rady Nadzorczej są:

- Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady: Komisji Rewizyjnej, Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji oraz Oświatowo – Kulturalnej.

Rada Nadzorcza i jej komisje pracowały w oparciu o uchwalane roczne plany pracy.

W okresie objętym badaniem Rada Nadzorcza odbyła:

- w 2016r. – 13 posiedzeń, na których podjęła 29 uchwał,
- w 2017r. – 11 posiedzeń, na których podjęła 24 uchwały,
- w 2018r. – 9 posiedzeń, na których podjęła 23 uchwały.

Podjęte uchwały dotyczyły m.in. spraw:

- pozbawienia członkostwa przez wykreślenie członków z rejestru,
- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- planów społeczno-gospodarczych finansowych Spółdzielni na dany rok oraz wprowadzania do nich zmian w trakcie danego roku,
- oceny sprawozdań finansowych,
- zatwierdzenia sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej,
- ustalania wynagrodzenia i zatwierdzania premii/nagród dla członków Zarządu,
- ustalenia wysokości zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej.

Zagadnieniami rozpatrywanymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni były m.in.:

- analiza zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- analiza rozliczeń kosztów dostawy zimnej wody oraz kosztów podgrzania wody w cyklach półrocznych,
- analiza rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania za poszczególne okresy rozliczeniowe,
- analiza planów społeczno-gospodarczych za poszczególne okresy ich realizacji,
- analiza zużycia wody i kosztów kanalizacji za okresy półroczne, ustalanie zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania,
- analizowanie przetargów organizowanych przez Spółdzielnię,
- bieżąca informacja o pracy Zarządu, wnioski komisji problemowych.

Prezydium Rady Nadzorczej odbyło:

- w 2016r. – 7 posiedzeń,
- w 2017r. – 6 posiedzeń,
- w 2018r. – 6 posiedzeń.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wewnętrznymi Prezydium Rady Nadzorczej zajmowało się organizacją pracy Rady, a w szczególności omawiało porządek posiedzeń Rady Nadzorczej oraz prawidłowość przygotowania przez Zarząd materiałów merytorycznych związanych z porządkiem obrad, ustalało propozycje do rozpatrzenia przez plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej. Nie stwierdzono przypadków podejmowania przez to gremium uchwał.

Działalność komisji problemowych Rady Nadzorczej:

Zgodnie z §6 ust. 3 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce, Rada Nadzorcza wybrała Komisję Rewizyjną oraz Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji oraz Oświatowo –Kulturalną spośród jej członków w składach trzyosobowych.



Komisja Rewizyjna w okresie badanym odbyła:

- w 2016r. - 9 protokołowanych posiedzeń,
- w 2017r. - 7 protokołowanych posiedzeń,
- w 2018r. - 8 protokołowanych posiedzeń.

Przedmiotem pracy Komisji Rewizyjnej w latach objętym lustracją były m.in. następujące zagadnienia:

1. Analizowanie wykonania zadań finansowo-gospodarczych za 2015r., 2016r., 2017r. oraz w kwartałach danego roku,
2. Analizowanie zaległości czynszowych i ich windykacja za 2015, 2016, 2017r. oraz w okresach kwartalnych,
3. Opracowanie informacji z pracy Komisji Rewizyjnej za 2015r., 2016r., 2017r.,
4. Opracowanie planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2017r., 2018r.,
5. Opiniowanie i zapoznanie z:
  - ⇒ sposobem realizacji uchwał oraz wniosków z Walnego Zgromadzenia za lata 2016-2017
  - ⇒ projektem Planu remontów na 2017r. i 2018r.
  - ⇒ projektem struktury organizacyjnej SM w Praszce na 2017r. i 2018r.
  - ⇒ projektem planu zatrudnienia SM w Praszce na 2017r.
  - ⇒ informacją o stanie zabezpieczenia mienia SM w Praszce
6. Opiniowanie materiałów na Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2016r., w 2017r., 2018r.
7. Opracowanie opinii i protokołu ze sprawdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015r., 2016, 2017r.
8. Opiniowanie wniosków w sprawach:
  - ⇒ ustalenia wysokości funduszu płac na poszczególne lata,
  - ⇒ uaktualnienia opłat za dzierżawę na 2016r., 2017r., 2018r.,
  - ⇒ zmiany wynagrodzenia dla członków Zarządu,
  - ⇒ ustalenia podziału kosztów ogólnych Spółdzielni na 2016r., 2017r., 2018r.,
  - ⇒ ustalenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną dla poszczególnych nieruchomości na lata 2016-2018,
  - ⇒ zatwierdzenia stawki roboczogodziny konserwatorów,
  - ⇒ planu remontów na 2017r., 2018r.,
  - ⇒ planów finansowo- gospodarczych na 2016r., 2017r., 2018r.,
  - ⇒ budowy gazowej kotłowni przyblokowej dla centralnego ogrzewania i ciepłej wody dla budynku przy ul. Mickiewicza 2,
  - ⇒ zwrotu pożyczki wewnętrznej udzielonej z funduszu remontowego TV Azart dla innych robót remontowych,
  - ⇒ podwyższenia odpisu na fundusz remontowy na nieruchomości nr 28 ul. Mickiewicza 2,
  - ⇒ zatwierdzania premii dla członków Zarządu,
  - ⇒ materiałami na Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2017r., 2018r.,
  - ⇒ sposobem realizacji wniosków z przeprowadzonej lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za lata 2013-2015,
  - ⇒ ofertami, które wpłynęły w związku z przetargiem na wykonanie projektu budowlanego dla potrzeb budowy indywidualnych kotłowni gazowych dla budynków mieszkalnych spółdzielni,

- ⇒ Planu rzeczowo-finansowego dla realizacji uchwały nr 10/2014 i 7/2015 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce w sprawie wykonania zmiany sposobu ogrzewania budynków mieszkalnych z wykonaniem nowej technologii przygotowania ciepłej wody użytkowej poprzez montaż indywidualnych kotłowni gazowych dla potrzeb każdego budynku mieszkalnego SM w Praszce” wraz z harmonogramem realizacji zadania,
- ⇒ Aneksu nr 1/2018 i tekstu jednolitego „Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce z użytkownikami lokali”,
- ⇒ ustalenia wysokości podziału kosztów rozliczenia c.o. na sezon 2018/2019,
- ⇒ ustalenia wysokości opłaty za programy odpłatne Azart (licencje) w 2018r.,
- ⇒ ustalenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną oraz odpisu na fundusz remontowy nieruchomości w 2018r.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji oraz Oświatowo–Kulturalna w okresie badanym odbyła:

- w 2016r. - 8 protokołowanych posiedzeń,
- w 2017r. - 7 protokołowanych posiedzeń,
- w 2018r. - 8 protokołowanych posiedzeń.

Przedmiotem pracy Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji oraz Oświatowo–Kulturalnej w latach objętym lustracją były m.in. następujące zagadnienia:

1. Analizowanie wykonania zadań finansowo-gospodarczych za 2015r. oraz w poszczególnych kwartałach 2016r., 2017r., 2018r.
2. Analizowanie zaległości czynszowych i ich windykacja zadany rok. oraz kwartalnie,
3. Opracowanie informacji z pracy Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji oraz Oświatowo–Kulturalnej za 2015r., 2016r., 2017r.,
4. Opracowanie planu pracy Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji oraz Oświatowo–Kulturalnej na 2017r i 2018r.,
5. Opiniowanie i zapoznanie z:
  - ⇒ projektem Planu remontów,
  - ⇒ projektem planu zatrudnienia SM w Praszce w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - ⇒ Informacją o stanie zabezpieczenia mienia SM w Praszce,
6. Opiniowanie wniosków w sprawach:
  - ⇒ ustalenia wysokości funduszu płac,
  - ⇒ ustalenia propozycji zaliczki na opłatę eksploatacyjną dla poszczególnych nieruchomości na 2016r., 2017r., 2018r.,
  - ⇒ propozycji stawki roboczogodziny konserwatorów,
  - ⇒ zapoznanie się z planem remontów na 2016r., 2017r., 2018r.,
  - ⇒ budowy gazowej kotłowni przyblokowej dla centralnego ogrzewania i ciepłej wody dla budynku przy ul. Mickiewicza 2,
  - ⇒ zwrotu pożyczki wewnętrznej udzielonej z funduszu remontowego TV Azart dla innych robót remontowych,
  - ⇒ podwyższenia odpisu na fundusz remontowy na nieruchomości nr 28 ul. Mickiewicza 2,



Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

- ⇒ sposobem realizacji wniosków z przeprowadzonej lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za lata 2013-2015,
- ⇒ ofertami, które wpłynęły w związku z przetargiem na wykonanie projektu budowlanego dla potrzeb budowy indywidualnych kotłowni gazowych dla budynków mieszkalnych spółdzielni,
- ⇒ informacją z Akcji Lato w Klubie Osiedlowym,
- ⇒ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce,
- ⇒ przedłużenia podwyższonego odpisu na fundusz remontowy na nieruchomości nr 28 ul. Mickiewicza 2,
- ⇒ wprowadzenia opłaty za ponowne podłączenie sygnału telewizji Azart po wstrzymaniu z powodu nieterminowego regulowania należności,
- ⇒ ustalenia odpłatności za czynności związane z upuszczeniem i ponownym napełnieniem wody w instalacji centralnego ogrzewania,
- ⇒ podwyższenia odpisu na fundusz remontowy na budowę węzłów i kotłowni przyblokowych,
- ⇒ ustalenia wysokości opłaty za programy odpłatne Azart (licencje),
- ⇒ ustalenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną oraz odpisu na fundusz remontowy nieruchomości,
- ⇒ Planu rzeczowo-finansowego dla realizacji uchwały nr 10/2014 i 7/2015 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce w sprawie wykonania zmiany sposobu ogrzewania budynków mieszkalnych z wykonaniem nowej technologii przygotowania ciepłej wody użytkowej poprzez montaż indywidualnych kotłowni gazowych dla potrzeb każdego budynku mieszkalnego SM w Praszce” wraz z harmonogramem realizacji zadania,
- ⇒ zatwierdzenia Aneksu nr 1/2018 i tekstu jednolitego „Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce z użytkownikami lokali”,
- ⇒ ustalenia wysokości podziału kosztów rozliczenia c.o. na sezon 2018/2019,
- ⇒ z ofertami jakie wpłynęły w na wykonanie całego zadania pt.: „zmiana sposobu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla budynków mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce – budowa indywidualnych kotłowni gazowych i węzłów cieplnych dwufunkcyjnych” w 2018r.,
- ⇒ informacją w sprawie realizacji uchwały nr 7/2015 Walnego Zgromadzenia,
- ⇒ projektem „Regulaminu ewidencji i rozliczania kosztów robót związanych ze zmianą sposobu ogrzewania budynków mieszkalnych i przygotowania ciepłej wody użytkowej poprzez montaż indywidualnych kotłowni gazowych dla potrzeb każdego budynku mieszkalnego SM w Praszce”,
- ⇒ odpisu na fundusz remontowy nieruchomości,
- ⇒ wprowadzenia opłaty za ponowne podłączenie sygnału telewizji Azart po wstrzymaniu z powodu nieterminowego regulowania należności,
- ⇒ ustalenia odpłatności za czynności związane z upuszczeniem i ponownym napełnieniem wody w instalacji centralnego ogrzewania,
- ⇒ podwyższenia odpisu na fundusz remontowy na budowę węzłów i kotłowni przyblokowych.

Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z zapisem §48 ust. 6 Statutu Spółdzielni otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału za udział w posiedzeniach w wysokościach określonych Statutem. Wysokość ryczału jest zgodna z przepisem art.8<sup>2</sup> ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m)

#### 2.2.7. Zarząd Spółdzielni

W okresie objętym lustracją skład Zarządu był następujący:

Jerzy Gracz - Prezes Zarządu,

Józef Ingram - Zastępca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych,

Anna Kowalska - Zastępca Prezesa, starszy specjalista ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności.

Zgodnie z § 63 ust. 1 Statutu Spółdzielni Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.

Z członkami Zarządu nawiązany został stosunek pracy co ustalono na podstawie akt osobowych.

W rejestrze przedsiębiorców w Dziale nr 2 Rubryka 1 organ uprawniony do reprezentowania podmiotu, w sposobie reprezentacji, uwidoczniony jest zgodny z przepisami sposób reprezentacji oraz wymienieni są obecnie sprawujący swoje funkcje członkowie zarządu.

Organizacja pracy Zarządu, jego kompetencje uregulowane zostały w Statucie Spółdzielni w §62 – 69. W okresie objętym lustracją obowiązywał Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 20.08.2010r. uchwałą nr 31/2010 obowiązującą od 20.08.2010r.

Regulamin w sposób szczegółowy określa kompetencje Zarządu, a treść jego postanowień jest zgodna z treścią postanowień Statutu w tym zakresie.

Przedmiotem regulacji ww. aktów wewnętrznych Spółdzielni w zakresie funkcjonowania Zarządu Spółdzielni jest m.in.:

- zakres uprawnień Zarządu,
- skład i tryb powoływania Zarządu,
- organizacja pracy Zarządu,
- obowiązki w zakresie dokumentowania pracy Zarządu ze szczegółowym określeniem wymaganej treści protokołu z posiedzeń Zarządu oraz podejmowanych uchwał oraz tryb obradowania i podejmowania uchwał.

W zakresie przyznanych Zarządowi ww. przepisami kompetencji, obowiązków i sposobu funkcjonowania niezgodność z obowiązującymi przepisami nie występuje.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z §65 Statutu posiadał kompetencję w podejmowaniu wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a do podstawowych kompetencji Zarządu należało:

- podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- zawieranie umów o budowę lokali,
- zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,



- zawieraniu umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
- sporządzanie projektów planów społeczno-gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracją państwową oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

Regulamin Zarządu w § 12 został określony podział czynności pomiędzy członkami Zarządu zgodnie z § 66 Statutu, a szczegółowo rozwinięty w Regulaminie Organizacyjnym Spółdzielni w rozdziale III Organizacja wewnętrzna – ust. 2 pkt. 1, 2, 3.

Dokumentację pracy Zarządu w okresie objętym badaniem lustracyjnym, na którą składają się protokoły z posiedzeń tego organu i towarzyszące im materiały merytoryczne zbadano kompleksowo. W okresie objętym badaniem lustracyjnym:

- w 2016r. Zarząd odbył 15 posiedzeń i podjął 36 uchwał,
- w 2017r. Zarząd odbył 15 posiedzeń i podjął 51 uchwał,
- w 2018r. Zarząd odbył 15 posiedzeń i podjął 78 uchwał.

Zarząd na posiedzeniach zajmował się kolegiąlnie sprawami członkowsko-mieszkaniowymi, gospodarczo-finansowymi, techniczno-eksploatacyjnymi i pracowniczymi, rozpatrując zagadnienia wynikające z zatwierdzonych planów społeczno-gospodarczych oraz sprawy wynikające z bieżącej działalności. Przedmiotem obrad Zarządu były sprawy:

- przyjęcia w poczet członków i ustanawiania praw do lokali,
- rozliczeń z członkami z tytułu opłat za używanie lokali,
- analizy stanu zadłużeń w opłatach za używanie lokali mieszkalnych,
- technicznego utrzymania nieruchomości,
- okresowe analizy wyników ekonomicznych Spółdzielni w zakresie wyników finansowych działalności, gospodarki funduszem płac, analizy zaległości z tytułu opłat, działalności oświatowo-kulturalnej, wykorzystania funduszu remontowego,
- omawianiem założeń do rocznych planów finansowo-gospodarczych, planu remontów w oparciu o wstępną kalkulację kosztów,
- kalkulacji stawek na eksploatację, za media oraz stawek odpisu na fundusz remontowy,
- omawianiem wyników rozliczeń centralnego ogrzewania,
- analizą kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków,
- omawianiem projektów regulaminów przedstawianych do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej,
- omawianiem planów finansowo-gospodarczych,
- przygotowywaniem materiałów ujętych w porządku obrad Rady Nadzorczej,
- wyrażenia zgody na zawarcie, przedłużenia lub rozwiązania umów najmu lokali,
- określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,

- zatwierdzenia premii dla pracowników,
- przyznawania pracownikom świadczeń ze środków ZFŚS oraz zatwierdzania preliminarza wydatków z ZFŚS,
- wyrażenia zgody na spłatę zadłużeń w ratach lub przedłużenia terminu spłaty,
- ustalanie propozycji stawek za dzierżawę terenów, powierzchni reklamowych i najem lokali,
- powołania komisji inwentaryzacyjnych i zespołów spisowych,
- ogłoszenia i przeprowadzenia przetargów na wybór wykonawców robót remontowych,
- zatwierdzania decyzji w różnych sprawach z zakresu eksploatacji i technicznej obsługi nieruchomości,
- wydawania wiążących poleceń, wniosków i zaleceń pracownikom odnośnie sposobu wykonania zadań oraz wyznaczaniem pracowników do wykonania określonych poleceń,
- wyboru ofert wykonawców i usługodawców w przypadkach robót i usług nie podlegających przetargom jak również zatwierdzaniem wyników przetargów i konkursów ofert,
- podejmowania decyzji w sprawach zakupu środków trwałych i wyposażenia,
- rozpatrywania wniosków pracowników w sprawach ze stosunku pracy.

Od strony merytorycznej działania Zarządu nie budzą zastrzeżeń, bowiem, jak wynika z powyższych ustaleń, Zarząd zajmował się całokształtem spraw należących do zadań Spółdzielni, które mieściły się w statutowych kompetencjach tego organu.

Analiza przedłożonej do wglądu dokumentacji pracy Zarządu pozwala stwierdzić, że działał on w oparciu o postanowienia Statutu oraz Regulaminu Zarządu, o którym mowa wyżej. W kontekście powyższych uregulowań badanie działalności Zarządu nie wykazało nieprawidłowości. Zakres czynności Zarządu wymagających kolegialnych decyzji w formie uchwał określa §5 Regulaminu Zarządu, natomiast w sprawach tam nie ujętych decyzje podejmowane były jednoosobowo zgodnie z podziałem czynności pomiędzy członkami Zarządu wynikającym z aktualnej struktury organizacyjnej. Z posiedzeń Zarządu sporządzane były protokoły, w których opisany jest ich przebieg oraz treść podejmowanych uchwał. Pod protokołami widnieją podpisy członków obecnych na posiedzeniach. Protokoły z okresu objętego lustracją ponumerowane według kolejności sporządzania przechowywane są w osobnych segregatorach. Rejestr Uchwał Zarządu prowadzony jest w wersji papierowej.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w wypełnianiu przez Zarząd wymogów Regulaminu Zarządu, m.in. dotyczącymi trybu zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał.

2.2.8. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wyszczególnione w Statucie (Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd), a ich działalność była zgodna z unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni. Lustracja nie stwierdziła, aby działalność któregoś z organów Spółdzielni naruszyła właściwości innego statutowego organu.

Działalność innych organów statutowych spółdzielni w lustrwanej Spółdzielni nie występuje.



### 2.3. Organizacja służb etatowych

#### 2.3.1. Struktura organizacyjna

Organizację i zasady funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce określał Regulamin Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce. W okresie badanym obowiązywał Regulamin Organizacyjny zatwierdzony przez organ uprawniony, zgodnie z §50 ust.1, pkt 6 Statutu:

- Radę Nadzorczą uchwałą nr 39/2014 z dnia 27.11.2014r. (protokół nr 14/2014) – obowiązujący od 01.12.2014r. do 31.12.2017r.
- Radę Nadzorczą uchwałą nr 21/2017 z dnia 18.12.2017r. (protokół nr 11/2017) - obowiązujący z dniem 01.01.2018r. do nadal.

W Regulaminie zostały określone podstawowe pionosy, komórki organizacyjne, zakresy ich zadań, układ podporządkowania oraz zasady koordynowania ich pracy, rodzaje stanowisk pracy, liczba etatów. Integralną częścią Regulaminu jest graficzny schemat organizacyjny. Struktura organizacyjna jest kompletna. Dla wszystkich stanowisk pracy zostały określone:

- zadania, których stanowiska pracy zostały utworzone,
- uprawnienia służące do wykonywania zadań i obowiązków,
- zakres odpowiedzialności.

Wyróżnione w aktualnie obowiązującym schemacie służby podzielono na trzy zasadnicze działy organizacyjne kierowane przez poszczególnych Członków Zarządu:

Dział Ogólny i Finansowo-Księgowy – podległy Prezesowi Zarządu,

Dział Techniczny - Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi – podległy Zastępcy Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych,

Dział Administracji - Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi – podległy Zastępcy Prezesa, starszy specjalista ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności.

Prezesowi Zarządu podlegają:

- Główny Księgowy,
- Stanowisko ds. organizacyjno-samorządowych i pracowniczych,
- Stanowisko ds. członkowsko-mieszkaniowych, BHP, ppoż., OC,
- Stanowisko ds. administracyjno-gospodarczych.

Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Exploatacyjnych podlegają:

- Stanowisko ds. technicznych,
- Stanowisko ds. gospodarki materiałowej i fakturowania,
- Mistrz Zespołu Konserwatorów – konserwatorzy.

Zastępcy Prezesa, starszy specjalista ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności podlegają:

- Administrator,
- Gospodarze,
- Pracownik czystości,
- Stanowisko ds. oświatowo-kulturalnych.

Obowiązujące w lustrowanym okresie schematy organizacyjne były kompletne i zapewniały warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni.

Zrealizowana struktura zatrudnienia na koniec 2018r. nie odbiegała od struktury przewidzianej w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą schemacie organizacyjnym. Na dzień 31.12.2018r. w lustrwanej Spółdzielni nie występowały stanowiska nieprzewidziane w schemacie organizacyjnym.

Lustracja stwierdza, iż obowiązujący schemat organizacyjny i ramowe zakresy działań komórek organizacyjnych z wykazem etatów zapewniły warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni w badanym okresie.

### 2.3.2 Ochrona danych osobowych

Zagadnienia ochrony danych osobowych i polityka bezpieczeństwa w okresie objętym lustracją uregulowana była w Spółdzielni w:

- „Regulaminie ochrony danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce”, zatwierdzonym uchwałą Zarządu nr 64/2018 z dnia 07.11.2018r. Regulamin jest dostępny dla mieszkańców na stronie internetowej Spółdzielni, oraz jest wywieszony na tablicach ogłoszeń w budynkach administracyjnych Spółdzielni,
  - „Polityce bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce”, zatwierdzonej uchwałą Zarządu nr 28/2018 z dnia 24.05.2018r.,
  - „Procedurze zarządzania systemem informatycznym”, zatwierdzonej uchwałą Zarządu nr 28/2018 z dnia 24.05.2018r.,
  - „Podręczniku bezpieczeństwa”, zatwierdzonym uchwałą Zarządu nr 28/2018 z dnia 24.05.2018r.,
  - „Procedurze oceny ryzyka”, zatwierdzonej uchwałą Zarządu nr 28/2018 z dnia 24.05.2018r.,
- Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 41/15 z dnia 02.12.2015r. powołał Administratora Bezpieczeństwa Informacji w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce w osobie T. B., którą pełnił od dnia 02.12.2015r. do 21.03.2017r. Zgłoszenie powołania ABI do GIODO nastąpiło w dniu 02.12.2015r.,
- Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 20/17 z dnia 21.03.2017r. powołał Administratora Bezpieczeństwa Informacji w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce w osobie A. G-K., którą pełniła od dnia 21.03.2017r. do 20.06.2018r. Zgłoszenie powołania ABI do GIODO nastąpiło w dniu 21.03.2017r.,
- W dniu 20.06.2018r. Zarząd Spółdzielni powołał Inspektora Ochrony Danych w osobie E.W. uchwałą nr 33/18 z dnia 20.06.2018r. Zgłoszenie do Urzędu Ochrony Danych Osobowych nastąpiło w dniu 22.06.2018r.

W związku z wejściem w życie przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 2016, Nr 119, s.1), dalej zwanym RODO oraz Ustawy o ochronie danych osobowych z dn. 10.05.2018r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce ustaliła i wdrożyła do stosowania następujące zasady ochrony danych osobowych:

#### A) Kategorie przetwarzanych danych osobowych

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce dane osobowe przetwarza w następujących kategoriach:



1. Dane osobowe członków Spółdzielni - w celu realizacji statutowej działalności Spółdzielni. Dane przetwarzane są na podstawie przepisów Ustawy z dn. 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze oraz Ustawy z dn. 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Dane osobowe mieszkańców - w celu obsługi nieruchomości. Dane przetwarzane są na podstawie Ustawy z dn. 24.06.1994r. o własności lokali oraz Ustawy z dn. 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Dane osobowe najemców, dzierżawców, zleceniobiorców - w celu realizacji zawartych umów. Dane przetwarzane są na podstawie RODO (art. 6 ust. 1 lit. b).
4. Dane osobowe dłużników - w celu windykacji należności. Dane przetwarzane są na podstawie Ustawy z dn. 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych realizując prawnie uzasadniony cel administratora danych.
5. Dane osób biorących udział w procesie przetargowym - w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego np. sprzedaży mieszkania lub złożenia zamówienia na wykonanie określonych robót remontowo – budowlanych. Informacje dotyczą podmiotów/osób, biorących udział w przeprowadzanym procesie przetargowym. Dane przetwarzane są na podstawie RODO (art. 6 ust. 1 lit. b).
6. Dane uczestników zajęć w ramach działalności oświatowo-kulturalnej - w celu prowadzenia przez spółdzielnię statutowej działalności oświatowej i kulturalnej tj. prowadzenie zajęć edukacyjnych i kulturalnych oraz organizacji wycieczek, imprez i wyjść okolicznościowych. Dane przetwarzane są na podstawie zgody uczestników, a w przypadku osób niepełnoletnich i z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych – ich prawnego opiekuna.
7. Dane dotyczące usterek i awarii - w celu wykonania niezbędnych napraw zgłaszanych przez mieszkańców. Dane przetwarzane są na podstawie RODO (art. 6 ust. 1 lit. b).
8. Korespondencja - w celu realizacji właściwego obiegu i nadzoru nad korespondencją. Dane przetwarzane są na podstawie RODO art. 6 ust. 1 lit. c.
9. Dane ogłoszeniodawców - w celu emisji ogłoszeń za pośrednictwem TV Azart, strony internetowej – dane te przetwarzane są na podstawie zawartych umów. Dane przetwarzane są na podstawie RODO art. 6 ust. 1 lit. b.
10. Informacje o pracownikach oraz kandydatach do pracy - w celu prowadzenia dokumentacji pracowniczej. Dane przetwarzane są na podstawie Kodeksu Pracy (Ustawa z 26.06.1974r. z późn. zm.). Dane dotyczące kandydatów do pracy przetwarzane są na podstawie wyrażonej zgody.

Dane przetwarzane są przez Spółdzielnię przez okres wynikający z obowiązujących przepisów prawa lub okresu obowiązywania umowy. Ponadto dane osobowe przechowywane są ze względu na obowiązki wynikające z regulacji księgowych i podatkowych – przez czas ich trwania oraz bezpieczeństwo prawne – do czasu przedawnienia ewentualnych roszczeń.

#### B) Kategorie odbiorców danych osobowych

Przetwarzane przez Spółdzielnię dane osobowe mogą być przekazywane następującym kategoriom odbiorców:

- podmiotom świadczącym administratorowi usługi niezbędne do realizacji wyżej wskazanych celów, w tym partnerom IT, podmiotom realizującym wsparcie techniczne lub organizacyjne,
- podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa.



Obecnie dane osobowe przetwarzane w zasobach SM w Praszcze nie są przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy (UE). Dane osobowe są przetwarzane wszystkie informacje stanowiące dane osobowe są minimalizowane w stopniu umożliwiającym ich prawidłowe przetwarzanie.

C) Prawa osób w zakresie danych osobowych

Na każdym etapie przetwarzania przez Spółdzielnię danych istnieje prawo do:

- dostępu do swoich danych, w tym uzyskania informacji o zakresie przetwarzanych przez lustrowaną Spółdzielnię danych oraz uzyskania kopii tych danych,
- modyfikacji i poprawiania swoich danych, w tym – jeżeli nie będą zachodziły inne prawne przeciwwskazania – do ograniczenia ich zakresu przetwarzania,
- całkowitego usunięcia swoich danych („prawo do bycia zapomnianym”), jeżeli nie będą zachodziły inne przeciwwskazania prawne,
- wniesienia sprzeciwu wobec niewłaściwego przetwarzania danych osobowych (w tym wycofania zgody),
- przeniesienia danych do innego Administratora Danych, jeżeli dane przetwarzane są w związku z udzieloną zgodą lub zawartą umową, chyba, że przeniesienie danych nie jest możliwe z uwagi na ograniczenia technologiczne.
- ograniczenia przetwarzania, wówczas dane osobowe będą mogły być przetwarzane przez Administratora danych jedynie w niektórych celach.

O powyższych przepisach Spółdzielnia informuje na swojej stronie internetowej oraz w formie pisemnych ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

W zakresie ochrony danych osobowych lustracja uwag nie wnosi.

2.3.3. Zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzeń

2.3.3.a) Dane liczbowe dotyczące zrealizowanego w badanym okresie średniorocznego zatrudnienia w podziale na zatrudnionych na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych, zrealizowanych wynagrodzeń i przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia prezentuje Tabela nr 4 stanowiąca **załącznik nr 4** do protokołu lustracji.

Planowane oraz zrealizowane średnioroczne zatrudnienie w grupie pracowników na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2016 r.		2017r.		2018 r.	
	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie
Ogółem, w tym:	32	31	32	31	32	31
Stanowiska nierobotnicze	16	16	16	16	16	16
Stanowiska robotnicze	16	15	16	15	16	15

Informację o stanie etatowym zatrudnienia w jednostkach organizacyjnych Spółdzielni związanych bezpośrednio z bieżącym utrzymaniem nieruchomości z uwzględnieniem podziału na stanowiska nierobotnicze i robotnicze przedstawia poniższa tabela:

ckh

31/12 11 31/12 33 |



Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

Wyszczególnienie	ROK 2016		ROK 2017		ROK 2018	
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie
Pracownicy umysłowi	2	2	2	2	2	2
Konserwatorzy	7	6	7	6	7	6
Robotnik gospodarczy-sprzątający posesje	9	9	9	9	9	9

Wielkość zatrudnienia w grupie pracowników na stanowiskach robotniczych uzasadniona jest wykonywaniem we własnym zakresie obsługi eksploatacyjnej, porządkowej oraz realizacji części robót remontowych siłami własnymi.

Plan i wykonanie funduszu płac w badanym okresie przedstawiono poniżej:

Rok	Planowany fundusz płac w zł	Wykonany fundusz płac	% wykonania
2016	1 786 746,00	1 727 983,77	96,71
2017	1 809 076,00	1 739 935,10	96,17
2018	1 843 945,00	1 735 076,22	94,09

Dyscyplina w realizacji funduszu płac była zachowana, w żadnym z badanych lat nie wystąpiło przekroczenie funduszu w stosunku do planów społeczno-gospodarczych.

Dokonano sprawdzenia terminowości wypłat wynagrodzenia w następujących miesiącach: czerwiec 2016r., grudzień 2016r., kwiecień 2017r., październik 2017r., luty 2018r. oraz wrzesień 2018r. Wynagrodzenia zostały wypłacone w terminie wynikającym z Regulaminu pracy Spółdzielni (zatwierdzonego Uchwałą Zarządu nr 66/03 z dnia 12.12.2003r., zmienionego uchwałą Zarządu nr 67/04 z dnia 30.12.2004r.), tj. w dniu 28 każdego miesiąca. Jeżeli ustalony dzień wypłaty wynagrodzenia za pracę jest dniem wolnym od pracy, wynagrodzenie wypłaca się w dniu poprzednim.

2.3.3.b) Celem sprawdzenia prawidłowości wypełnienia obowiązków pracodawcy określonych przepisami kodeksu pracy i przepisów wykonawczych oraz obowiązujących w Spółdzielni regulaminów dotyczących stosunku pracy, jak również prawidłowości prowadzenia dokumentacji pracowniczej, poddano szczegółowej analizie zawartość akt osobowych nw. pracowników:

1. D. Magdalena - Główna Księgowa
2. G. Ryszard - Konserwator instalacji wodno-kanalizacyjnej i c.o.;
3. Gracz Jerzy - Prezes Zarządu
4. K. Ewa - Starszy inspektor ds. członkowsko-mieszkaniowych, BHP, p.poż, O.C.
5. Kowalska Anna - Zastępca Prezesa Zarządu, Starszy specjalista ds. rozliczeń mediów i eksploatacji zasobów mieszkaniowych
6. K. Elżbieta - Starszy Inspektor ds. administracyjno-gospodarczych
7. L. Stanisław - Monter elektronik - instalacji
8. L. Teodora - Specjalista ds. finansowo-księgowych
9. N. Zdzisław - Konserwator terenów przydomowych
10. P. Waldemar - Starszy Inspektor ds. technicznych
11. P. Lucjan - Konserwator budynków
12. R. Piotr - Pracownik czystości - gospodarz
13. S. Sabina - Starszy inspektor ds. gospodarki materiałowej i fakturowania

14. Ś. Jadwiga - Pracownik czystości
15. W. Ewa - Starszy Instruktor ds. kulturalno – oświatowych
16. W. Henryk - Elektromonter w zakresie instalacji elektrycznej, domofonowej i Azart – operator maszyn rolniczych
17. W. Dariusz - Pracownik czystości - gospodarz
18. W. Bożena - Specjalista ds. rozliczeń finansowych z członkami i pracownikami.

Gromadzona i przechowywana dokumentacja pracowników prowadzona jest w sposób właściwy i zgodny z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.199r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika, a od 01.01.2019r. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10.12.2018r. w sprawie dokumentacji pracowniczej.

W aktach osobowych pracowników przechowywane są m.in.:

- kwestionariusz osobowy, świadectwa pracy z poprzednich zakładów pracy,
- dokumenty potwierdzające posiadane wykształcenie, i inne uprawnienia,
- karta obiegowa zmiany,
- umowy o pracę, wraz z informacją o warunkach zatrudnienia i uprawnieniach pracowniczych,
- dokumenty zmieniające warunki pracy i płacy,
- informacja dot. nadgodzin dla pracowników w niepełnym wymiarze czasu pracy,
- oświadczenie o zgodzie na wypłatę wynagrodzenia na konto,
- zakresy czynności pracowników,
- zaświadczenie o stanie zdrowia pracowników (badanie wstępne, badania okresowe),
- zaświadczenie o przeszkoleniu bhp, ppoż. oraz innych szkoleń zawodowych,
- zaświadczenia o zatrudnieniu,
- oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem pracy, i inne,
- upoważnienie do przetwarzania danych osobowych i oświadczenie pracownika,
- informacja dla pracownika o przetwarzaniu jego danych osobowych,
- informacja dot. równego traktowania w zatrudnieniu,
- informacja o okresie przechowywania dokumentacji pracowniczej (zatrudnieni od 01.01.2019r. dla umów rozwiązanych).

Przeprowadzone badanie wskazało, iż:

- dokumentacja pracowników przechowywana jest w teczkach akt osobowych w podziale na części A, B, C dokumenty są na bieżąco odznaczane numerem kolejnym, świadectwa i zaświadczenia mają postać poświadczonych kserokopii.
- akta pracowników zawierają komplet dokumentów związanych ze stosunkiem pracy, a w tym: dokumentację posiadanych kwalifikacji, stażu pracy, umowy o pracę, dokumenty zmieniające warunki pracy i płacy, aktualne zaświadczenia o odbyciu obowiązujących szkoleń z zakresu bhp i ppoż., zaświadczenia o ukończeniu szkoleń podnoszących kwalifikacje, aktualne zaświadczenia lekarskie stwierdzające zdolność do pracy na zajmowanym stanowisku, zakresy czynności i odpowiedzialności oraz informacje o obowiązujących warunkach pracy, oświadczenia pracowników o zapoznaniu się z treścią regulaminu pracy.



- Dla pracowników prowadzone są karty ewidencji czasu pracy. Każdy pracownik został zapoznany z ryzykiem zawodowym na stanowisku pracy (co potwierdza podpisem).

Spółdzielnia jako pracodawca wypełnia obowiązki określone przepisami Prawa pracy, takie jak zaznajamianie pracowników z zakresami obowiązków, obowiązującym czasem pracy, warunkami pracy, egzekwowanie terminowego wykorzystywania urlopów wypoczynkowych.

W toku badania akt osobowych pracowników oraz innych dokumentów związanych ze stosunkiem pracy nie stwierdzono przypadków nie przestrzegania obowiązków pracowników i pracodawcy określonych w Regulaminie pracy.

Przedstawiona do wglądu ewidencja czasu pracy nie wykazywała nieprawidłowości. Pracownicy potwierdzają obecność w pracy poprzez podpisanie list obecności. Ewidencja czasu pracy prowadzona jest w formie miesięcznych kart czasu pracy. W spółdzielni obowiązuje podstawowy system czasu pracy i trzymiesięczny okres rozliczeniowy.

W okresie objętym lustracją rozwiązano stosunek pracy z 4 pracownikami na mocy art. 30 §1 ust.1 Kodeksu pracy – na mocy porozumienia stron.

Badanie okazanej ewidencji przydziału odzieży i obuwia roboczego oraz wysokość ekwiwalentu pieniężnego za pranie odzieży roboczej wykazało zgodność tych świadczeń z obowiązującą tabelą norm.

Odbyte szkolenia pracowników i członków organów statutowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce w latach 2016 – 2018 prezentuje poniższa tabela :

Lp.	Wyszczególnienie	2016 r.	2017r.	2018 r.
1.	O g ó ł e m (ilość odbytych	9	14	6
Liczba przeszkolonych osób				
2.	O g ó ł e m			
w tym:				
a/	Członków Rady Nadzorczej	7	7	7
b/	Członków Zarządu	3	3	3
c/	Pozostałych pracowników	5	9	6

W okresie 2016 – 2018 dwóch pracowników odbyło wstępne szkolenia z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, 19 okresowe, a 11 szkolenia z zakresu ppoż.

Spółdzielnia posiada opracowaną „Ogólną instrukcję BHP Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce”, zatwierdzoną uchwałą Zarządu 77/2003 z dnia 30.12.2003r. W Spółdzielni funkcjonuje „Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego obiektów Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce” zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 78/03 z dnia 30.12.2003r., Aneks nr 1/2006, uchwała Zarządu nr 69/06 z dnia 19.12.2006r. Instrukcje należy dostosować do Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2010r. Nr 109, poz. 719).

W Spółdzielni funkcjonuje opracowanie pn. „Ocena ryzyka zawodowego na stanowiskach pracy” opracowana w dniu 15.03.2006r., zweryfikowana w dniu 01.07.2015r. Oceny ryzyk wykonano dla stanowisk robotniczych oraz biurowych. Pracowników Spółdzielni

poinformowano, w sposób udokumentowany, o ryzyku zawodowym, które wiąże się z wykonywaną przez nich pracą.

Zgodnie z art. 234 §3 Kodeksu pracy Spółdzielnia prowadzi rejestr wypadków przy pracy na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23.11.2006r. (Dz.U. nr 215 poz. 1582) i sporządza wymaganą przepisami dokumentację wypadkową. Ostatni zapis w rejestrze widnieje pod datą 19.06.2019r. Pełna dokumentacja powypadkowa została przekazana do ZUS. Dalszych wpisów w rejestrze wypadków przy pracy nie odnotowano.

2.3.3.c W Spółdzielni obowiązuje „Regulamin pracy Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce” zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 66/03 z dnia 12.12.2003r., zmieniony Aneksem nr 1/2004, uchwałą Zarządu nr 67/04 z dnia 30.12.2004r.

W regulaminie ujęte zostały przepisy w zakresie:

- postanowień ogólnych,
- organizacji pracy,
- wynagrodzenia za pracę,
- praw i obowiązków pracodawcy i pracownika,
- nagród i wyróżnień,
- odpowiedzialności pracowników: - porządkowej, - za szkodę wyrządzoną pracodawcy, - za mienie powierzone,
- system i rozkład czasu pracy,
- zasady usprawiedliwiania nieobecności w pracy oraz udzielania zwolnień od pracy,
- ochrona pracy kobiet,
- zatrudnianie młodocianych,
- bezpieczeństwo i higiena pracy,
- rozpatrywanie sporów o roszczenia ze stosunku pracy,
- innych postanowień.

Nie wnosi uwag merytorycznych do regulaminu pracy pracowników SM w Praszce. Regulamin pracy jest przestrzegany, a jego integralną część stanowią:

- wykaz prac wzbronionych młodocianym,
- wykaz prac zabronionych kobietom.

Spółdzielnia posiada Tabelę norm przydziału odzieży i obuwia roboczego oraz środków ochrony indywidualnej (ostatnia aktualizacja uchwałą Zarządu nr 26/2017 z dnia 20.04.2017r.).

Postanowienia obowiązujących regulaminów są zgodne z obowiązującymi przepisami Kodeksu pracy i są w Spółdzielni przestrzegane. Sporządzane są roczne plany urlopów pracowniczych, które zawierają adnotację, że „Plan urlopów może ulec zmianie zgodnie z bieżącymi potrzebami pracodawcy oraz pracowników” co oznacza, iż urlopy udzielane są na wnioski pracowników zaakceptowane przez pracodawcę.

Pracodawca wywiązał się z obowiązku dotyczącego udostępniania pracownikom tekstu przepisów dotyczących równego traktowania w zatrudnianiu.

Zasady wynagradzania określone zostały w Regulaminie wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce. Tabela stawek miesięcznych i zaszeregowania wymaga uaktualnienia do przepisów ustawy o minimalnym wynagrodzeniu.



2.3.3.d) Wynagrodzenie dla członków Zarządu określają zapisy „Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze” zatwierdzonego uchwałą nr 38/2012 Rady Nadzorczej z dnia 05.11.2012r.

Zasady określają warunki wynagradzania oraz przyznawania innych świadczeń związanych z pracą przysługujących członkom Zarządu Spółdzielni zatrudnionym na podstawie umowy o pracę. Zasady odwołują się do stosowania dodatkowych gratyfikacji takich jak nagrody jubileuszowe czy premie uznaniowe.

2.3.3.e) W badanym okresie Spółdzielnia tworzyła Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych z odpisu podstawowego w koszty Spółdzielni.

Zasady wykorzystania ZFŚS określone zostały w „Regulaminie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych” przyjętego uchwałą 21/2011 Zarządu z dnia 16.03.2011r., zmienionego uchwałą 14/2017 Zarządu z dnia 01.01.2017r.

Unormowania regulaminu są zgodne z przepisami ustawy o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych. Załącznikiem do regulaminu jest Tabela dopłat do wypoczynku pracowników i ich rodzin, oraz wysokość innych świadczeń przyznawanych przez Spółdzielnię z ZFŚS.

Środki ZFŚS były przeznaczone na dofinansowanie:

- ⇒ krajowych i zagranicznych imprez turystycznych,
- ⇒ wypoczynek organizowany we własnym zakresie przez pracownika - tzn. „wczasy pod gruszą”,
- ⇒ imprez artystycznych, kulturalnych, rozrywkowych i turystycznych organizowanych przez Spółdzielnię,
- ⇒ imprez sportowych, uczestnictwa w różnych formach rekreacji ruchowej i zakupu biletów wstępu na te imprezy,
- ⇒ okolicznościowe, wraz z zakupem drobnych upominków z okazji Dnia Kobiet, Międzynarodowego Dnia Dziecka, Dnia Spółdzielczości, choinki noworocznej, Nowego Roku,
- ⇒ pomocy rzeczowej dla osób znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej lub zapomóg pieniężnych udzielanych w wypadkach losowych.

Środkami funduszu administruje Zarząd Spółdzielni. Wysokość wypłacanego świadczenia uzależniona jest od sytuacji socjalnej pracownika, tj. dochodu brutto przypadającego na jednego członka rodziny.

Analiza dokumentacji z przyznawania świadczeń z ww. funduszu (wnioski uprawnionych pracowników o świadczenia z funduszu, decyzje Zarządu) wykazała zgodność gospodarowania funduszem z obowiązującym regulaminem.

Preliminarz wydatków środków ZFŚS na 2016r. został zatwierdzony uchwałą nr 15/2016 Zarządu z dnia 10.02.2016r.; na 2017r. został zatwierdzony uchwałą nr 14/2017 Zarządu z dnia 08.02.2017r.; na 2018r. został zatwierdzony uchwałą nr 15/2018 Zarządu z dnia 12.02.2018r.

Wpływy i wydatki ZFŚS na przestrzeni badanego okresu przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym - wpływy i wydatki Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w latach 2016-2018 stanowiącym **załącznik nr 5** do protokołu lustracji.

Stany funduszu socjalnego – Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych na początek i koniec okresu badanego oraz jego zmiany przedstawiono w formie tabelarycznej stanowiącym **załącznik nr 6** do protokołu.

W ramach Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w Spółdzielni funkcjonuje również Zakładowy Fundusz Mieszkaniowy, którego środki są przeznaczone na udzielenie pracownikom pożyczek na cele mieszkaniowe. Lustracja nie wnosi zastrzeżeń zarówno do sposobu prowadzenia spraw pracowniczych, jak również przestrzegania przez Spółdzielnię obowiązków pracodawcy określonych przepisami kodeksu pracy i regulaminu pracy.

#### 2.3.4. Funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia

Struktura organizacyjna Spółdzielni nie przewiduje odrębnej komórki organizacyjnej ds. kontroli wewnętrznej.

Kontrola wewnętrzna realizowana jest w formie kontroli funkcjonalnej sprawowanej przez Zarząd. Kontrola funkcjonalna wykorzystywana była przez:

- organy Spółdzielni w zakresie wyznaczonym w Statucie,
- pracowników Spółdzielni, stosownie do imiennych zakresów czynności, w szczególności poprzez sprawdzenie dokumentów pod względem:
  - merytorycznym, tzn. zgodności treści dokumentu ze stanem rzeczywistym oraz przepisami prawa materialnego,
  - formalnym, tzn. zgodności formy dokumentów z wymogami określonymi w przepisach,
  - rachunkowym, tzn. prawidłowości wyliczeń,
  - zgodności z innymi dokumentami lub stanem faktycznym, które kontrolującemu są znane w przypadkach, w których zgodność taka jest wymagana,
  - terminowego wykonania czynności przez inne komórki organizacyjne, uczestniczące w załatwianiu sprawy.

Kontrole wymienione wyżej pracownicy wykonują na bieżąco, potwierdzając prawidłowość opracowania dokumentu lub zapisując w dokumencie zastrzeżenia oraz wpisując na nim datę kontroli składając własnoręczny podpis. Obowiązek sprawdzania dokumentów wynika także z Instrukcji obiegu i kontroli dokumentów księgowych którą spółdzielnia posiada.

Badanie lustracyjne dokumentacji pracy organów samorządowych, wykazało w następującym zakresie, wykonywanie kontroli:

- przez Radę Nadzorczą w odniesieniu do pracy Zarządu. m.in. poprzez rozpatrywanie okresowych sprawozdań i analiz sporządzanych przez Zarząd z realizacji planów i innych przedsięwzięć; poprzez rozpatrywanie rocznych sprawozdań finansowych i innych sprawozdań, analiz z okresowego wykonania kosztów, przychodów i wyników poszczególnych nieruchomości oraz planów remontów i wydatkowania kwot z fundusz remontowego,
- przez Zarząd i jego członków w odniesieniu do pracy i działań poszczególnych pracowników.

2.3.4.b) W toku badania dokumentów w toku lustracji nie stwierdzono przypadków świadczących o uchybieniach w zakresie kontroli gospodarki Spółdzielni. O właściwym działaniu systemu kontroli wewnętrznej świadczy również między innymi przeprowadzanie w wymaganych terminach inwentaryzacji składników majątkowych, pisemne powierzenie pracownikom mienia i uzyskanie pisemnych deklaracji o przyjęciu odpowiedzialności



materialnej, sprawdzanie księgowych dowodów źródłowych przed ich zakwalifikowaniem do ewidencji, stwierdzane podpisami uprawnionych osób.

2.3.4.c) Ochrona majątku Spółdzielni jest realizowana poprzez wyposażenie pomieszczeń Spółdzielni, w szczególności pomieszczeń magazynowych, w elementy zabezpieczające przed włamaniem i kradzieżą (zamki, okratowania).

Ochronę mienia Spółdzielni zapewniło także jego ubezpieczenie. W badanym okresie majątek Spółdzielni był ubezpieczony rokrocznie w UNIQA Towarzystwie Ubezpieczeń S.A.

W okresie trwania badania lustracyjnego Spółdzielnia posiadała aktualną obowiązującą polisę ubezpieczeniową o numerze 640011109589 na okres od 01.01.2019r. – 31.12.2019r. w Uniqą TU S.A. - Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi obejmującą:

- Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych (wyposażenie, środki obrotowe, budynki wielomieszkaniowe bez dźwigów, budynki gospodarcze, pozostałe budynki, obiekty małej architektury, maszyny) z dodatkowymi klauzulami (wandalizm, drobne prace remontowe, maszyny i urządzenia od szkód mechanicznych i elektrycznych, ryzyko powodzi, ubezpieczenie kosztów poszukiwania miejsca awarii),
- Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami z dodatkowymi klauzulami (zalania, przepięcia, OC pracodawcy, OC za szkody wyrządzone przez podwykonawców, OC z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań, OC za szkody powstałe wskutek poszukiwania przyczyn awarii, OC za szkody powstałe w wyniku wykonywania bieżącej konserwacji budynku),
- Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku (maszyny) wraz z klauzulą ubezpieczenia ryzyka dewastacji,
- Ubezpieczenie sprzętu elektronicznego,
- Zniesiono udział własny Spółdzielni w kosztach likwidacji szkód.

W latach obejmujących okres 2016-2018 Spółdzielnia posiadała zawarte nw. polisy - Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi:

- Polisa nr 640011103505 w Uniqą TU S.A. na okres od 01.01.2016r. do 31.12.2016r
- Polisa nr 640011105579 w Uniqą TU S.A. na okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r
- Polisa nr 640011107624 w Uniqą TU S.A. na okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r.

Członkowie władz Spółdzielni zostali również objęci ubezpieczeniem od szkód powstałych w następstwie roszczeń z tytułu odpowiedzialności cywilnej; zakres podstawowy na 100.000,00 zł wraz z klauzulami dodatkowymi: koszty odtworzenia dokumentów, ubezpieczenie OC za szkody polegające na zapłacie kar umownych, koszty porady prawnej, koszty obrony prawnej, koszty stawiennictwa, koszty odzyskania dobrego mienia, ubezpieczenie OC za szkody powstałe w związku z wykonywaniem czynności księgowych przez Głównego Księgowego.

W latach obejmujących okres 2016-2018 Spółdzielnia posiadała zawarte nw. polisy dotyczące powyższego ubezpieczenia:

- polisa nr 998-A-558339 na okres 10.02.2016r. – 09.02.2017r.
- polisa nr 998-A-657642 na okres 10.02.2017r. – 09.02.2018r.
- polisa nr 998-A-748004 na okres 10.02.2018r. – 09.02.2019r.



Lustratorowi okazano również polisy ubezpieczeń komunikacyjnych dla posiadanych przez Spółdzielnię środków transportu:

- rok 2016: polisa nr 340500878184 na okres 09.01.2016 – 08.01.2017 (ciągnik Ursus 2812), polisa nr 340501287364 na okres 20.07.2016 – 19.07.2017 (samochód Renault), polisa nr 340501377321 na okres 03.10.2016 – 02.10.2017 (ciągnik FARMTRAC), polisa nr 340501377300 na okres 10.10.2016 – 09.10.2017 (przyczepa POL-MOT Warfama), polisa nr 340501377348 na okres 11.10.2016 – 10.10.2017 (ciągnik Ursus C330);
- rok 2017: polisa nr 340501507144 na okres 09.01.2017 – 08.01.2018 (ciągnik Ursus 2812), polisa nr 340501770806 na okres 20.07.2017 – 19.07.2018 (samochód Renault), polisa nr 340501891506 na okres 03.10.2017 – 02.10.2018 (ciągnik FARMTRAC), polisa nr 340501891522 na okres 10.10.2017 – 09.10.2018 (przyczepa POL-MOT Warfama), polisa nr 340501891549 na okres 11.10.2017 – 10.10.2018 (ciągnik Ursus C330);
- rok 2018: polisa nr 340502162004 na okres 09.01.2018 – 08.01.2019 (ciągnik Ursus 2812), polisa nr 340502498986 na okres 20.07.2018 – 19.07.2019 (samochód Renault), polisa nr 340502580999 na okres 03.10.2018 – 02.10.2019+ (ciągnik FARMTRAC), polisa nr 340502580256 na okres 10.10.2018 – 09.10.2019 (przyczepa POL-MOT Warfama), polisa nr 340502580237 na okres 11.10.2018 – 10.10.2019 (ciągnik Ursus C330).

#### 2.3.5. Rozpatrywanie skarg i wniosków

Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków i skarg członków do Zarządu został uregulowany w § 31 Statutu obowiązującego w okresie badanym, a skierowane do Rady Nadzorczej w § 32 Statutu. Spółdzielnia posiada Rejestr skarg i wniosków oraz pism dot. bieżącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce.- który został zatwierdzony uchwałą nr 33/2011 z dnia 23.05.2011r. Rejestr w okresie badanym zawiera wpisy dot. wniosków członków:

- w 2016r. – 5 wniosków,
- w 2017r. – 8 wniosków,
- w 2018 – 9 wniosków.

Wszystkie wnioski dot. remontów i eksploatacji zasobów i zostały rozstrzygnięte w statutowym terminie zgodnie z §31 Statutu.

W ramach skarg i wniosków przyjmowani są członkowie Spółdzielni:

- przez członków Zarządu w każdy dzień pracy Spółdzielni. Stosowne informacje są wywieszane na tablicach ogłoszeń i klatkach schodowych wszystkich nieruchomości.
- Przewodniczącego Rady Nadzorczej w każdy pierwszy wtorek miesiąca w godz. 15.00 – 16.00).

Wnioski członków o udostępnienie dokumentów na podstawie przepisów art. 8<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych realizowane były w oparciu o przepisy „Regulaminu określający zasady zaznajamiania się przez członków z dokumentami Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2009 z dnia 09.02.2009r. Zasady te nie były zmieniane w okresie objętym lustracją. Przewidują one możliwość udostępnienia członkowi, na jego pisemne żądanie, wszystkich dokumentów wymienionych w art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w art. 18 § 2 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze oraz określają tryb ich udostępniania.



W okresie objętym lustracją o w/w dokumenty wystąpiło:

- 21 członków w 2016r.
- 13 członków w 2017r.
- 13 członków w 2018r.

Polityka informacyjna realizowana przez Zarząd Spółdzielni polega na:

- prowadzeniu strony internetowej Spółdzielni, na której zamieszczone są: podstawowe dane o Spółdzielni, w tym skład Rady Nadzorczej, skład Zarządu, informacje o strukturze i wielkości mienia zarządzanego przez Spółdzielnię, historia Spółdzielni, statut i regulaminy regulujące sprawy związane ze stosunkiem członkostwa i używaniem lokali w nieruchomościach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni i przez nią zarządzanych, oferty na najem lokali użytkowych, przetargi na lokale mieszkalne oraz przetargi na roboty remontowe, informacje dotyczące kontaktów ze Spółdzielnią,
- umieszczaniu ogłoszeń w kanale spółdzielczym nadawanym w telewizji Azart.

### 2.3.6. Działalność oświatowo-kulturalna

W okresie objętym lustracją działalność oświatowo-kulturalna prowadzona jest w oparciu o postanowienia § 4 ust.1 pkt. 4, § 4 ust. 2 pkt. 8 oraz § 161 Statutu Spółdzielni. Regulamin prowadzenia działalności oświatowo – kulturalnej oraz zasad tworzenia i gospodarowania środkami przeznaczonymi na tę działalność w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 34/2010 z dnia 12.08.2010r. wypełniając dyspozycję określoną w § 161 ust. 2 Statutu.

Działalność prowadzona jest w oparciu o następujące placówki kulturalno-oświatowe:

- Klub Osiedlowy przy ul. Mickiewicza 8a o powierzchni użytkowej 297 m<sup>2</sup>, obejmujący biuro, 3 sale dostosowane do zajęć, sale narad z zapleczem gospodarczym, studio kanału informacyjnego Azart,
- Świetlicę przy ul. Mickiewicza 18 o pow. 190m<sup>2</sup> obejmujących 3 sale i pomieszczenia zaplecza kuchennego.

W Klubie Osiedlowym prowadzone są m.in. następujące formy działalności:

- otwarte zajęcia świetlicowe w okresie wakacji i ferii zimowych dla dzieci w wieku szkolnym,
- koła i grupy tematyczne: j. francuski, j. angielski oraz język niemiecki dla bezrobotnych (wolontariat),
- zespół muzyczny *Zawias i przyjaciele*, dający koncerty na imprezach środowiskowych i okolicznościowych w świetlicy osiedlowej,
- koło wokalne - *grupa KAMEA*, która zapewnia oprawę muzyczną spotkań i imprez spółdzielczych, środowiskowych na terenie gminy,
- Zajęcia sportowo- rekreacyjne:
  - sekcja brydża towarzyskiego
  - otwarty klub nordic walking
  - gimnastyka zdrowotna dla Pań (zajęcia otwarte)
- Klub Seniora z Kawiarenką Seniora,
- Konkursy i wystawy:

- cykliczna wystawa rękodzieła artystycznego pod hasłem „Moja pasja, moje hobby,
- okolicznościowe wystawy dorobku koła bibułkarskiego, działającego przy Gminnym Kole Emerytów,
- degustacja przetworów domowych – podczas cyklicznej Biesiady Jesiennej.

W Świetlicy prowadzone były zajęcia, których organizatorem był m.in. Klub Osiedlowy - dla większej grupy osób m.in.:

- Imprezy dla spółdzielców i pracowników,
- Spotkania Klubu Seniora,
- Gimnastyka zdrowotna dla pań,
- Jesienne Biesiady, degustacje,
- Recitale i koncerty.

Działalność kulturalno-oświatowa prowadzona była przez 2 pracowników instruktorów ds. kulturalno-oświatowych w wymiarze ½ etatu - w oparciu o okresowe plany pracy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą z planami gospodarczo-finansowymi Spółdzielni na dany rok, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia zatwierdzającą kierunki działania Spółdzielni na dany rok.

Rada Nadzorcza rozpatrywała okresowe sprawozdania z prowadzonej działalności.

Źródłem finansowania działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej były środki finansowe pochodzące z wpłat od członków Spółdzielni w wysokości 0,04 zł/m<sup>2</sup> p.u./miesięcznie od lokalu mieszkalnego.

Przychody na działalność oświatową i kulturalną wraz z wydatkami poniesionymi na ten cel wynosiły:

Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018
Przychody w zł	38.362,73 zł	37.198,01 zł	42.240,01 zł
Wydatki w zł	66.646,72 zł	70.307,03 zł	75.597,74 zł

Szczegółowe zestawienie przychodów i kosztów działalności oświatowo- kulturalnej w latach 2016-2018 stanowi **załącznik nr 7** do protokołu.

### **3.Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.**

Szczegółowe dane liczbowe w zakresie gospodarki gruntami w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce na przestrzeni okresu objętego badaniem lustracyjnym prezentuje Tabela nr 2 stanowiąca **załącznik nr 8** do protokołu lustracji.

Z danych liczbowych uwidocznionych w przywołanym załączniku oraz przedłożonej do badań dokumentacji terenowo-prawnej wynika, iż na dzień 31.12.każdego roku objętego badaniem lustracyjnym, powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła:

- w 2016 roku – 233 862 m<sup>2</sup>, w tym zabudowana budynkami Spółdzielni 203 427 m<sup>2</sup>,
- w 2017 roku – 233 862 m<sup>2</sup>, w tym zabudowana budynkami Spółdzielni 203 427 m<sup>2</sup>,
- w 2016 roku – 233 862 m<sup>2</sup>, w tym zabudowana budynkami Spółdzielni 203 427 m<sup>2</sup>.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce posiadała uregulowany stan prawny w postaci wieczystego użytkowania wszystkich gruntów będących w jej władaniu,



tym samym realizując definitywnie zapisy art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Proces ten Spółdzielnia zakończyła w 2006r.

Spółdzielnia zinwentaryzowała grunty o uregulowanym stanie prawnym i prowadzi ich ewidencję zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Wykaz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz innymi obiektami budowlanymi, a także wydzielonych innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, z wyszczególnieniem adresów ich położenia, wraz z ich oznaczeniem i nr ksiąg wieczystych wg stanu na dzień 31.12.2018r., tj. ostatniego roku objętego lustracją stanowi **załącznik nr 9** do protokołu lustracji. Formuła sporządzenia przywołanego załącznika pozwala na ustalenie lokalizacji poszczególnych nieruchomości oraz rodzaj zabudowy, to jest :

- budynki mieszkalne,
- obiekty infrastruktury technicznej,
- obiekty o innym przeznaczeniu jak garaże, lokale użytkowe, pawilony handlowe,
- tereny przeznaczone pod zagospodarowanie i inne.

Dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni urządzone zostały księgi wieczyste i stanowią one pełne odzwierciedlenie stanu prawnego tych gruntów. Księgi wieczyste gruntów należących do lustrwanej Spółdzielni są prowadzone przez Sąd Rejonowy w Oleśnie.

Kontrolę wpisów w księgach wieczystych (wgląd do KW poprzez stronę Ministerstwa Sprawiedliwości – Elektroniczne Księgi Wieczyste-eks.ms.gov.pl) przeprowadzono metodą wrywkową, konfrontując wpisy z treścią umów ustanawiających prawa na rzecz Spółdzielni lub prawa te obciążających. Lustracja nie wnosi uwag w tym zakresie.

Grunty nie nadające się do zabudowy obejmowały w okresie objętym lustracją niezmiennie 28 663m<sup>2</sup>. Zmianom nie uległa również powierzchnia gruntów nadających się do zabudowy, która wynosiła w okresie 2016-2018 1772m<sup>2</sup>.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie posiadała nieruchomości obciążonych hipoteką.

W latach 2016-2018 Spółdzielnia nie obciążała służebnością swoich nieruchomości. Jednakże w Spółdzielni występują nieruchomości, gdzie zostało ustalone nieodpłatne prawo użytkowania dla podmiotów świadczących usługi: dystrybucji gazu, energii elektrycznej, wody i ścieków, odbioru śmieci, dostawy ciepła itp. Na podstawie decyzji organów upoważnionych do dokonania tych czynności.

W opisywanym okresie Spółdzielnia nie przejmowała budynków mieszkalnych od zakładów pracy.

W wyniku przeprowadzonych badań stwierdza się, że przedłożona lustracji dokumentacja w zakresie spraw terenowo-prawnych jest kompletna, czytelna, prowadzona w sposób staranny i obejmuje między innymi:

- decyzje administracyjne zatwierdzające podziały geodezyjne,
- dokumentacje techniczną jak mapy, wyrisy itp.,
- korespondencję Spółdzielni z urzędami właściwymi dla lokalizacji spółdzielczych zasobów, oraz osobami fizycznymi,

Wobec powyższych ustaleń w odniesieniu do prowadzenie przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce oraz jej służby etatowe spraw terenowo – prawnych, lustracja nie wnosi uwag i zastrzeżeń.

#### 4. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami

4.1. Ustalono, że w badanym okresie Spółdzielnia prowadziła następujące rejestry:

- Rejestr członków w formie papierowej.
- Rejestr umów określający kolejność przydziału mieszkań dla członków oczekujących w formie papierowej.
- Rejestr umów o ustanowienie prawa do lokalu spółdzielczego i lokatorskiego w formie papierowej.
- Rejestr ksiąg wieczystych w formie elektronicznej.

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków wymagany art. 30 Prawa spółdzielczego oraz rejestr lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, dla których założono oddzielne księgi wieczyste, zgodnie art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

„Rejestr członków” prowadzony jest w formie tradycyjnej, książkowej w układzie – nr kolejny wpisu (lp.), - nazwisko, imię, nazwa (dla osób prawnych), - adres, siedziba (dla osób prawnych), - zawód wykonywany (Spółdzielnia nie dokonuje wpisów), - data urodzenia, - data przyjęcia, - zadeklarowane udziały (data, ilość), - data ustania przynależności do Spółdzielni, - przyczyny ustania członkostwa, - uwagi (zmiana danych).

4.2. W dostosowaniu do wymogów art.17<sup>6</sup>. u.s.m. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Rejestr zawiera: wykaz budynków i mieszkań w tych budynkach z wyszczególnieniem: nazwisko, imię, adres, data założenia KW, numer KW, hipoteka. Poniższy wykaz obrazuje wszystkie wpisy w danym roku.

Skontrolowano wpisy:

Adres	Nazwisko i imię	Nr księgi wieczystej	Data założenia
ul. Kościuszki 34	R.H.H.	OP1L/00057272/3	12.04.2016
ul. Kopernika 10A/	D.E	OP1L/00057492/1	06.09.2016
ul. Obrońców Pokoju 1	K.K.M.	OP1L/00057490/7	16.09.2016
ul. Skłodowskiej 3	G.Ł.K.	OP1L/00057511/1	24.10.2016
ul. Skłodowskiej 5	R.M.	OP1L/00057636/3	11.01.2017
ul. Skłodowskiej 5	P.S.	OP1L/00057956/2	09.11.2017
ul. Skłodowskiej 5	C.D.	OP1L/00057821/7	02.08.2017
ul. Kościuszki 40	C.A.	OP1L/00057775/9	21.08.2017
ul. Kopernika 10A	H.M.	OP1L/00057920/1	30.11.2017
ul. Kopernika 10F	L.M.	OP1L/00058070/4	31.01.2018
ul. Kościuszki 27	Ś.A.	OP1L/00058133/4	15.02.2018
ul. Mickiewicza 2	H.M.C.	OP1L/00058140/6	01.03.2018
ul. Listopadowa 20	B.J.L.	OP1L/00058180/8	16.03.2018
ul. Kościuszki 27	M.P.A.	OP1L/00058194/9	23.04.2018
ul. Kopernika 10F	K.T.	OP1L/00058201/2	16.04.2018



Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

ul. Fabryczna 3	W.D.A.	OP1L/00058237/3	18.04.2018
ul. Styczniowa 14	G.J.G.	OP1L/00058385/5	17.08.2018

Wpisy do rejestru są zgodnie z zawiadomieniami Sądu Rejonowego w Oleśnie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na dzień 31.12.2018r. Spółdzielnia liczyła 2.330 członków, w tym:

- zamieszkałych w budynkach spółdzielni oraz posiadających tytuł prawny do garażu 2.322 (w tym: członkostwo współmałżonków 602),
- członków oczekujących - 8,
- członkowie posiadacze garażu, pozostali - 0.

Zmiany w liczbie członków w okresie objętym lustracją przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	ROK 2016	ROK 2017	ROK 2018
wykluczenia	-	-	-
wykreślenie z grona członków	33	36	49
skreślenie z grona członków (ustawa z dnia z 20.07.2017r.)	-	32	-
wygaśnięcia prawa	-	-	-
utruty członkostwa z tytułu zgonu	9	18	10
wypowiedzenia (wystąpienie)	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>42</b>	<b>86</b>	<b>59</b>
zmiany w ilości członków oczekujących * zgon, rezygnacja, skreślenie (ustawa z dn. 20.07.2017r.)	-	6	-
przyjęcia w poczet członków	3	1	30
członkostwo nabyte z ustawy z dnia 20.07.2017r (weszła w życie 09.09.2017r)	-	387	55

\*Uwaga: Posiłkując się wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 18.01.2012r. Sygn. Akt II CSK 266/11.

Na dzień 31.12.2018r. Spółdzielnia liczyła 2.330 członków. W trakcie 2017r. w skutek zastosowania znowelizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ilość członków zwiększyła się o 388 osób, w tym 387 osób nabyło członkostwo z mocy nowych przepisów (tj. w dniu 09.09.2017r. posiadali spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego). Z kolei wejście w życie ww. ustawy spowodowało skreślenie z grona członków 38 osób.

Na dzień 31.12.2018r. wśród osób, którym przysługuje odrębna własność do lokalu mieszkalnego 444 osób nie jest członkami Spółdzielni.

4.4. Ogólna struktura stanu prawnego używania lokali mieszkalnych usytuowanych w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2018r. przedstawiała się następująco:

Wyszczególnienie	%	Ilość lokali
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	1,24	26
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	41,74	877

Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

Najem	0,67	14
Odrębna własność	55,97	1187
Bez tytułu prawnego	0,38	8

Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce na dzień kończący okres objęty lustracją tj. 31.12.2018r. przedstawia Tabela nr 3 stanowiąca **załącznik nr 10** do protokołu.

Z kolei zmiany w zakresie tytułów prawnych do lokali mieszkalnych na koniec poszczególnych lat objętych lustracją prezentuje poniższa tabela:

Wyszczególnienie	31.12. 2016	31.12.2017	31.12. 2018
Spółdzielcze lokatorskie	26	25	26
Spółdzielcze własnościowe	885	880	877
Odrębna własność	1165	1171	1187
Umowa najmu	17	16	14
bezumowne	8	9	8

4.5. Tryb i zasady przyjmowania członków określają §12-15 Statutu Spółdzielni oraz „Regulamin przyjmowania członków, zawierania umów o ustanowienie praw do lokali oraz zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/2010 z dnia 12.08.2010r.

4.5.a) Przyjmowanie w poczet członków:

W oparciu o wpisy dokonane w badanym okresie w „rejestrze członków” oraz złożone w formie pisemnej deklaracje przystąpienia do Spółdzielni, a także uchwały Zarządu ustalono, że w badanym okresie organ ten, jako statutowo uprawniony – przyjął w poczet członków ogółem w 2016r. - 3 członków, w 2017r. - 388 członków (387 uzyskało członkostwo z mocy prawa), w 2018r. - 85 członków (55 uzyskało członkostwo z mocy prawa).

Przyjęcia w poczt członków w podziale na ustawowo i statutowo określone podstawy nawiązywania stosunku członkostwa prezentuje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	2016	2017	2018
Liczba przyjętych ogółem, z tego z tytułu:	3	388	85
Umowa kupna	1	8	43
Umowa darowizny	1	0	9
Nabycie spadku	0	2	5
Roszczenie o przyjęcie w trybie art. 13,14,15 u.s.m.	0	0	2
Ustanowienie prawa odrębnej własności do lokali z odzysku w trybie art. 11 ust. 2 ustawy	0	0	0
Zamiany	0	0	0
Inne (jakie) z mocy prawa:	1	0	0

Na przykładzie losowo wybranych akt członkowskich badaniu lustracyjnemu poddano przyjęcia w poczet członków:

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature* 47 |

*Handwritten signature*



Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

- Członek - nr rejestru 4694, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 21/16, podjęta na posiedzeniu w dniu 23.05.2016r. przyjęty w trybie §10 ust. 1 pkt. 1 Statutu Spółdzielni, jako współmałżonek członka Spółdzielni,
- Członek - nr rejestru 4695, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 22/16, podjęta na posiedzeniu w dniu 23.06.2016r. przyjęty w trybie § 10 ust. 1 pkt. 5 Statutu Spółdzielni, w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Listopadowa 22/71 na podstawie umowy kupna (Rep. 5616/16 z dnia 18.06.2016r.),
- Członek - nr rejestru 4696, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 27/16, podjęta na posiedzeniu w dniu 04.10.2016r. przyjęty w trybie § 10 ust. 1 pkt. 5 Statutu Spółdzielni, w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 10/4 na podstawie umowy darowizny (Rep. A 10938/2015 z dnia 28.12.2015r.),
- Członek - nr rejestru 4697, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 29/17, podjęta na posiedzeniu w dniu 23.05.2017r. przyjęty w trybie §10 ust. 1 pkt. 5 Statutu Spółdzielni, w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Listopadowa 15/42 na podstawie umowy kupna (Rep. A 15187/2015 z dnia 27.11.2015r.),
- Członek - nr rejestru 5216, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 10/18, podjęta na posiedzeniu w dniu 24.01.2018r. przyjęty w trybie art.3 ust.3<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciela odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Skłodowskiej 3/61,
- Członek - nr rejestru 5236, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 31/18, podjęta na posiedzeniu w dniu 24.05.2018r. przyjęty w trybie art.3 ust.3<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciela odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Kopernika 10G/11,
- Członek - nr rejestru 5243, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 35/18, podjęta na posiedzeniu w dniu 20.06.2018r. przyjęty w trybie art.3 ust.3<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciela odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 28A/18,
- Członek - nr rejestru 5272, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 58/18, podjęta na posiedzeniu w dniu 20.10.2018r. przyjęty w trybie art.3 ust.3<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciela odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Styczniowa 14/12,
- Członek - nr rejestru 5286, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 71/18, podjęta na posiedzeniu w dniu 06.12.2018r. przyjęty w trybie art.3 ust.3<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciela odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Listopadowa 22/8,
- Członek - nr rejestru 5296, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 76/18, podjęta na posiedzeniu w dniu 31.12.2018r. przyjęty w trybie art.3 ust.3<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciela odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Skłodowskiej 3/20.

W zbadanych aktach członkowskich znajdowały się:

- w teczkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - kopie aktów notarialnych,

- w teczkach odrębnej własności lokalu – notatka służbowa z wypisem danych (nr aktu, z dnia, imiona i nazwiska właścicieli, adres lokalu),
- uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków,
- korespondencja z członkiem,
- zawiadomienie o założeniu księgi wieczystej,
- oraz pozostała dokumentacja.

4.5.b) W badanym okresie Spółdzielnia dokonała dwóch ustanowień spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

- z art. 16<sup>1</sup> u.s.m. w związku ze spłatą w całości zadłużenia jakie było na lokalu mieszkalnym położonym w Praszce, przy ul. Skłodowskiej 5/67,
- z art. 15 ust. 2 u.s.m. - w związku z nabyciem roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Praszce, przy ul. Listopadowa 24/20, po zmarłej osobie bliskiej.

Zgromadzona w aktach dokumentacja jest kompletna i zawiera wymagane dokumenty.

4.5.c) Spółdzielnia w 2016r. pozyskała do dyspozycji dwa lokale mieszkalne z tzw. „odzysku”, które rozdysponowała ustanawiając na nich prawa odrębnej własności, a w 2018r. jeden lokal mieszkalny.

W okresie objętym lustracją obowiązywał „Regulamin przeprowadzenia przetargu na pierwszeństwo zawarcia umów na ustanowienie praw do lokali mieszkalnych, będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce”, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 7/2014 z dnia 06.03.2014r. opracowany na podstawie §109 Statutu Spółdzielni.

W §109 Statutu oraz w Regulaminie szczegółowo określono zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu:

- informacje jakie powinno zawierać ogłoszenie o przetargu,
- warunki przystąpienia do przetargu, w tym wpłata wadium,
- sposób powołania komisji przetargowej ( uchwałą Zarządu).

Zawarto postanowienia, że przetarg jest ważny jeśli zgłosiła w nim udział chociaż jedna osoba.

W trakcie lustracji sprawdzono sposób przestrzegania przez Spółdzielnię uwarunkowań regulujących zagospodarowanie lokali z odzysku. Badaniem objęto dwa odzyskane lokale.

Kontrolę przeprowadzono w oparciu o następujące dokumenty:

- ogłoszenia o przetargach,
  - operaty szacunkowe z wyceną rynkową lokali,
  - protokół komisji Przetargowej z przebiegu licytacji,
  - akty notarialne, na mocy których przeniesiono własność lokali na majątek odrębny nabywców,
- Dane ustalenia w ujęciu poszczególnych danych objętych badaniem lokalu obrazują:
- datę odzyskania lokalu,
  - datę i kwotę wyceny rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - datę i sposób ogłoszenia przetargu,
  - wysokość wylicytowanej ceny, data wpłaty,
  - akt notarialny umowy przeniesienia własności.

W wyniku tego badania ustalono, że procedura postępowania związana z ich zagospodarowaniem była następująca:



- zlecono rzeczoznawcy majątkowemu wycenę rynkową lokalu,
- ogłoszenia o przetargach były kompletne, tj. zawierały wszystkie elementy wyszczególnione w regulaminie. Ukazały się na stronie internetowej Spółdzielni, oraz zostały wywieszane na tablicach informacyjnych w budynkach administracyjnych Spółdzielni,
- przetargi zorganizowano w formie ustnej licytacji, a przeprowadziła je co najmniej 3 osobowa komisja w składzie: Starszy inspektor ds. członkowsko – mieszkaniowych, Mistrz Konserwatorów, Starszy Administrator, Starszy inspektor ds. finansowo - księgowych.

Dokumentacja z przetargu i rozstrzygnięcia nie budzą zastrzeżeń. Wszystkie osoby dopuszczone do licytacji spełniały warunki podane w ogłoszeniu. Osoby, które wygrały licytację wniosły na konto Spółdzielni wylicytowanej kwoty w pełnej wysokości.

Spółdzielnia przeniosła prawo odrębnej własności lokalu każdorazowo w formie aktu notarialnego. Koszt sporządzenia aktu obciążył nabywcę prawa.

Celem ustalenia postępowania spółdzielni w sprawie wyłonienia osoby na rzecz, której została ustanowiona odrębna własność sprawdzono przetargi na lokale:

- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu zawarta aktem notarialnym Rep A nr 1509/2016 z dnia 03.03.2016r. Dyspozycja prawem do lokalu była przeprowadzona przetargiem nieograniczonym, przeprowadzonym przez Spółdzielnię w dniu 22.02.2016r. W aktach zgromadzono komplet dokumentów, w tym ogłoszenie o przetargu, protokół z przetargu, operat szacunkowy z dnia 28.12.2015r. ustalający wartość rynkową lokalu na kwotę 102.000,00 zł, dowód wpłaty wylicytowanej kwoty, dokumenty związane z przekazaniem lokalu w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Lokal sprzedano za cenę 110.800,00 zł.
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu zawarta aktem notarialnym Rep A nr 5742/2016 z dnia 09.06.2016r. Dyspozycja prawem do lokalu była przeprowadzona przetargiem nieograniczonym, przeprowadzonym przez Spółdzielnię w dniu 10.05.2016r. W aktach zgromadzono komplet dokumentów, w tym ogłoszenie o przetargu, protokół z przetargu, operat szacunkowy z dnia 25.04.2016r. ustalający wartość rynkową lokalu na kwotę 91.000,00 zł, dowód wpłaty wylicytowanej kwoty, dokumenty związane z przekazaniem lokalu w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Lokal sprzedano za cenę 102.000,00 zł.
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu zawarta aktem notarialnym Rep A nr 1799/2018 z dnia 28.02.2018r. Dyspozycja prawem do lokalu była przeprowadzona przetargiem nieograniczonym, przeprowadzonym przez Spółdzielnię w dniu 15.02.2018r. W aktach zgromadzono komplet dokumentów, w tym ogłoszenie o przetargu, protokół z przetargu, operat szacunkowy z dnia 10.11.2017r. ustalający wartość rynkową lokalu na kwotę 110.000,00 zł, dowód wpłaty wylicytowanej kwoty, dokumenty związane z przekazaniem lokalu w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Lokal sprzedano za cenę 110.000,00 zł.

W świetle powyższych ustaleń wynika, że gospodarka lokalami z „odzysku” i ustanowienia praw odrębnej własności na rzecz nabywców odpowiadały wymogom obowiązujących praw, postanowieniom Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu.

Dane liczbowe w zakresie dyspozycji i ustanawiania praw do lokali oraz zrealizowanych przekształceń tych praw na przestrzeni badanego okresu prezentuje poniższe zestawienie:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Liczba zawartych umów ogółem, w tym:	7	6	5
Na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu w trybie art. 13,14,15 u.s.m.	-	-	1
W drodze przetargu na pierwszeństwo uzyskania praw do lokali w trybie art. 11 ust. 2 ustawy	2	-	1
Przekształcenia praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność	5	6	3
Przekształcenia lokatorskich praw do lokali mieszkalnych na prawa własnościowe na zasadzie art. 6 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 10 ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych	-	-	-
Najem lokali mieszkalnych	-	-	-
Zamiany lokali mieszkalnych	-	-	-

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni nie było przypadków nabycia i zbycia lokalu w trybie art. 17<sup>12</sup> u.s.m.

4.5.d) Spółdzielnia nie oddawała do użytku nowo wybudowanych mieszkań.

4.5.e) W okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2018r. dokonano przeniesienia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu:

- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 12,
- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - 3,
- z przetargu - 3,
- umów najmu - 0.

W przypadkach dokonanych przeniesień praw do lokali spełnione zostały wymogi statutowe, jak też ustawowe określone treścią przepisów art. 12 i 17<sup>14</sup> u.s.m.

We wszystkich przypadkach w aktach zgromadzono m.in.:

- podania lokatorów o przeniesienie przysługujących im praw do lokali w odrębną własność,
- pisma Spółdzielni skierowane do członków ze wskazaniem ich zobowiązania wobec spółdzielni, konieczne do spełnienia przed zawarciem umów ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia praw własności lokali,
- akty notarialne ustanawiające prawo odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali na rzecz członków,
- odpisy z ksiąg wieczystych urządzonych dla wyodrębnionych lokali stanowiących przedmiot przeniesienia własności,
- korespondencję, i inne.

Ustaień w odniesieniu do tego zakresu czynności Spółdzielni dokonano w wyniku kompleksowego badania akt poniższych lokali:

1. Praszka, ul. Skłodowskiej 5/67 (Rep. A nr 9652/2018 z dnia 05.10.2018r.)
2. Praszka, dnia ul. Fabryczna 22/1 (Rep. A nr 7262/2016 z dnia 28.07.2016r.)
3. Praszka, ul. Mickiewicza 24/24 (Rep. A nr 851/2017 z dnia 02.02.2017r.)

*[Handwritten signatures and initials]*  
51 | *[Handwritten mark]*



4. Praszka, ul. Kościeszki 34/32 (Rep. A nr 6330/2018 z dnia 09.07.2018r.)
5. Praszka, ul. Mickiewicza 22/26 (Rep. A nr 11555/2018 z dnia 26.11.2018r.)
6. Praszka, ul. Mickiewicza 28A/29 (Rep. A nr 10211/2017 z dnia 04.10.2017r.)
7. Praszka, ul. Skłodowskiej 5/21 (Rep. A nr 10217/2017 z dnia 04.10.2017r.)
8. Praszka, ul. Kościuszki 42/24 (Rep. A nr 6395/2016 z dnia 28.06.2016r.)
9. Praszka, ul. Mickiewicza 10/4 (Rep. A nr 9064/2016 z dnia 23.09.2016r.)
10. Praszka, ul. Skłodowskiej 5/54 (Rep. A nr 8532/2016 z dnia 06.09.2016r.)

Wynagrodzenia Notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umów ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokali oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążyły członków, na rzecz których prawa zostały ustanowione.

4.5.f) Nie wystąpiły przypadki przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny gruntów).

4.6. W sprawach ustania członkostwa i wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu postępowanie Spółdzielni było zgodne z przepisami art. 11 ust. 1 i 2 u.s.m.

W badanym okresie Rada Nadzorcza podjęła jedną uchwałę w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce.

Oboje członkowie pozbawieni członkostwa poprzez wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Listopadowa 17/31 w Praszce, na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 2/2017 z dnia 22.02.2017r., na podstawie §17 ust.5 oraz §79 Statutu Spółdzielni oraz art. 11 ust. 1 pkt 1 ze zn 1 u.s.m. (z uwagi na pozostawanie w zwłoce z uiszczeniem opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego powyżej 6 miesięcy). Członkowie powiadomieni o terminie posiedzenia Rady nadzorczej (stawiła się jedna osoba). Członkowie powiadomieni o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia oraz możliwości zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu. Jeden z członków odwołał się do Walnego Zgromadzenia, które nie podjęło uchwały o uwzględnieniu odwołania członka od uchwały Rady Nadzorczej nr 2/2017.

W dniu 31.05.2017r. Sąd Rejonowy w Opolu wydał postanowienie sygn. akt V GU 67/17 of o upadłości, członka który odwołał się do Walnego Zgromadzenia. Spółdzielnia w aktach posiada postanowienie z dnia 31.10.2016r. Sądu Rejonowego w Płocku sygn. akt V GU 6/16 o upadłości drugiego członka, wobec którego uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 2/2017 wygasza spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Listopadowa 17/31.

Członek (obecny na posiedzeniu Rady) zaskarżył decyzję Walnego Zgromadzenia do Sądu Okręgowego w Opolu w dniu 31.07.2017r. Sąd Okręgowy w Opolu wyrokiem z dnia 14.02.2018r. sygn. akt I C 521/17 uchylił decyzję Walnego Zgromadzenia.

4.8. Najem lokali mieszkalnych jako jedna z form zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych członków i osób spoza ich grona został usankcjonowany przepisami § 106-108 Statutu Spółdzielni oraz postanowieniami „Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni

Mieszkaniowej w Praszce” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2011 z dnia 03.02.2011r.

Spółdzielnia w lustrowanym okresie nie zawarła żadnej nowej umowy najmu lokalu mieszkalnego, a zwarte w tym okresie umowy stanowiły przedłużenie wcześniejszych zawartych umów najmu lokalu.

Badaniu podano niżej wymienione umowy najmu lokali mieszkalnych:

- ul. Kopernika 10C/58, umowa najmu lokalu zawarta w dniu 17.03.2014r.,
- ul. Kopernika 10A/23, umowa najmu lokalu zawarta w dniu 21.11.2013r.,
- ul. Kopernika 10D/2, umowa najmu lokalu zawarta w dniu 11.01.2007r.,
- ul. Kościuszki 36/60, umowa najmu lokalu zawarta w dniu 01.03.2010r.,
- ul. Listopadowa 24/24, umowa najmu lokalu zawarta w dniu 02.07.2015r.,
- ul. Listopadowa 24/23, umowa najmu lokalu zawarta w dniu 16.12.2015r.
- ul. Listopadowa 15/24, umowa najmu lokalu zawarta w dniu 02.01.2015r.

We wszystkich ww. umowach określono m.in. obowiązki najemcy i jego domowników, podstawy i zakres obowiązków wynajmującego, czynności związane z oddaniem lokalu do Spółdzielni po zakończonej umowie, wysokość miesięcznego czynszu, oraz informacje o dodatkowych opłatach związanych z eksploatacją lokalu wraz ze wskazaniem wysokości zaliczek za poszczególne media, warunki wypowiedzenia umowy przez wynajmującego i najemcę oraz warunki wprowadzenia ulepszeń w lokalu.

Zespół lustracyjny nie wnosi zastrzeżeń.

4.9. W stosunku do osób, które długotrwale „pozostawały w zwłoce z uiszczeniem opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego powyżej 6 miesięcy” wystąpiono na drogę sądową o eksmisję. W wyniku tego działania na 31.12 każdego z lat objętych lustracją spółdzielnia była w posiadaniu wyroków o eksmisję:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Rok 2016</b>	<b>Rok 2017</b>	<b>Rok 2018</b>
Bez lokalu socjalnego	1	0	1
Z lokalem socjalnym	3	3	3
Wykonane eksmisje, w tym:	0		0
- do lokalu socjalnego		1	
- bez lokalu socjalnego:			
- do pomieszczenia tymczasowego			
- do noclegowni			

W badanym okresie pomiędzy Spółdzielnią a jej członkami nie wystąpiły sytuacje polegające na ograniczaniu praw członkowskich oraz nie toczyły się postępowania sądowe o naruszenie praw członkowskich. Oświadczenie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce powyższej sprawie oraz w zakresie kompletności udostępnionych lustracji dokumentów stanowi **załącznik nr 11** do protokołu.

## 5. Działalność inwestycyjna Spółdzielni

Na przestrzeni badanego okresu, tj. w latach 2016, 2017, 2018 Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce nie prowadziła działalności inwestycyjnej będącej kontynuacją względnie przygotowaniem lub rozpoczęciem nowych inwestycji polegających na budowie lokali



mieszkalnych, a tym samym nie podejmowała czynności związanych z odbiorem, przekazaniem do użytku oraz rozliczeniem kosztów inwestycji mieszkaniowych rozpoczętych przed datą lustracji, a ukończonych w okresie nią objętym.

## **6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

### 6.1.1. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych

Kompleksowe dane liczbowe charakteryzujące wielkość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce w okresie objętym lustracją, z uwzględnieniem ich wyposażenia technicznego, prezentuje Tabela nr 5 i 5a stanowiące **załącznik nr 12 i 13** do protokołu lustracji.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni zlokalizowane są w gminie Praszka. Z danych liczbowych uwidoczonych w przywołanym załączniku wynika, że na przestrzeni badanego okresu, wg stanu na dzień 31.12 każdego roku objętego lustracją, w eksploatacji Spółdzielni w latach 2016 – 2018 pozostawało niezmiennie 36 wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Budynki te stanowią współwłasność Spółdzielni i obejmują na dzień 31.12.2018 roku 2112 lokali mieszkalnych (na 31.12.2016r. – 2109, na 31.12.2017r. – 2110) o powierzchni mieszkań wynoszącej 104.220,17 m<sup>2</sup>. Zmiana liczby zarządzanych lokali podyktowana była wnioskami osób z lokali mieszkalnych przy ul. Styczniowej, którzy wnioskowali do Spółdzielni o przejęciu ich lokali w zarząd powierzony w trybie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z podłączeniem lokali do spółdzielczej instalacji ciepłej i zimnej wody. Powyższe ustalono na podstawie przedstawionej dokumentacji wraz z wyciągami z protokołów Zarządu Spółdzielni (wyciąg z protokołu nr 3/2017 z dnia 21.03.2017r., wyciąg z protokołu nr 10/2018 z dnia 03.09.2018r., wyciąg z protokołu nr 11/2018 z dnia 02.10.2018r.).

Szczegółowy wykaz nieruchomości mieszkaniowych wraz z wykazem ilości lokali mieszkalnych oraz ich powierzchnią na dzień 31.12.2018r. stanowi **załącznik nr 14**.

22 budynki wielorodzinne zarządzane przez Spółdzielnię zostały oddane w latach 70. ubiegłego wieku. W kolejnym dziesięcioleciu (1981-1990) Spółdzielnia przyjęła do eksploatacji kolejne 13 budynków mieszkalnych. Z kolei w 1993 roku oddano do użytku tylko jeden segment budynku mieszkalnego liczący 21 lokali mieszkalnych (Mickiewicza 28a), a w 2001 roku drugi segment- liczący 20 lokali mieszkalnych.

Zgodnie z art. 5 ust. 5 ustawy Prawo budowlane w przypadku budynków ze wspólną instalacją grzewczą Spółdzielnia zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej. W przypadku żądania sporządzenia takiego świadectwa w momencie przeniesienia własności lokalu, Spółdzielnia występuje do podmiotu uprawnionego o jego sporządzenie. Świadectwo jest załącznikiem umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Dostawą energii ciepłej do budynków mieszkalnych i pozostałych obiektów budowlanych dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody na dzień 31.12.2018 roku objęta była powierzchnia 104.220,17 m<sup>2</sup>, czyli wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach lustrwanej Spółdzielni.

Wszystkie 36 budynków wielorodzinnych stanowiących współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce jest całkowicie stermomodernizowanych.



Lustrowana Spółdzielnia nie eksploatuje dźwigów osobowych.

W oparciu o dane liczbowe uwidocznione w wymienionym na wstępie załączniku wynika, że oprócz 36 wielorodzinnych budynków mieszkalnych w badanym okresie w eksploatacji Spółdzielni niezmiennie znajdowały się również:

- 162 garaże o powierzchni – o łącznej powierzchni 2.848,11 m<sup>2</sup>

Lp.	Położenie / lokalizacja	Ilość garaży	Nr działki	Powierzchnia działki	Nr KW	Garaże na odr. wł.	Garaże – spółdz. własn.
1.	Styczniowa	31	478	0,2093 ha	52499	15	16
2.	Skłodowskiej	131	253/18	1,4069 ha	52340	79	52

- Lokale na potrzeby własne - o łącznej powierzchni 1486,80 m<sup>2</sup>

Lp.	Adres (położenie)	Rodzaj przeznaczenia	Powierzchnia [m2]
1	Budynek administracyjny, ul. Mickiewicza 18	Siedziba Spółdzielni	450,00
2	Budynek, ul. Mickiewicza 8a	Klub Osiedlowy	297,00
3	Baza remontowo-konserwacyjna, ul. Obrońców Pokoju 1	Biuro + warsztat + magazyn	740,00

#### 6.1.2. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi

Organizację i odpowiedzialność służb merytorycznych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi określono w schemacie organizacyjnym oraz regulaminie organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce. Baza Remontowo-Konserwacyjna zatrudnia Mistrza zespołu Konserwatorów i siedmiu konserwatorów. Ww. pracownicy prowadzą działalność konserwacyjną i remontową. Działalność ta rozliczana jest z członkami według kosztów poniesionych przez Spółdzielnię. W okresie objętym lustracją obsada i zakres czynności pracowników dostosowana była do właściwego i terminowego wykonania zadań w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Za organizację prac w tym zakresie odpowiedzialny jest Zastępca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych.

W badanym okresie w Spółdzielni nie wystąpiły przypadki polegające na wyodrębnieniu nieruchomości na podstawie art. 26 u.s.m. Ponadto w okresie objętym lustracją nie wystąpił przypadek, gdy po przeniesieniu lub podjęciu przez większość właścicieli lokali uchwały wymienionej w art. 24<sup>1</sup> u.s.m., spółdzielni nie powierzono zarządzania nieruchomością.

Niezmiennie, od czasu poprzedniej lustracji, zarówno podział administracyjno – eksploatacyjny zasobów, jak też ich bieżąca obsługa eksploatacyjna zmianom nie uległy, a z dokonanych wówczas ustaleń nie wynika, by w tym zakresie sformułowano jakiegokolwiek zastrzeżenia lub wnioski.

Zgodnie z obowiązującą w badanym okresie strukturą organizacyjną Spółdzielni, zadania w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi na przestrzeni badanego okresu wykonywał pion podległy Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych.

Wszystkie zasoby mieszkaniowe Spółdzielni zlokalizowane są w gminie Praszka.

55 |



Siłami własnymi Spółdzielnia realizuje poniższe prace z zakresu bieżącego techniczno-eksploatacyjnego utrzymania nieruchomości:

- w zakresie konserwacji domofonów,
- w zakresie konserwacji AZARTu/telewizji DVBT/anten zbiorczych,
- pogotowie awaryjne hydrauliczne
- w zakresie utrzymania czystości terenów zewnętrznych,
- w zakresie czystości części wspólnych wewnątrz nieruchomości,
- w zakresie zimowego utrzymania dróg, chodników, itd.,
- w zakresie sprzątania piwnic/strychów,
- w zakresie prac pomocniczych przy przeprowadzania eksmisji,
- w zakresie pielęgnacji zieleni.

Pozostałe prace związane z utrzymaniem techniczno-eksploatacyjnym budynków wykonywane były przez podmioty zewnętrzne. Opis zawartych umów przedstawiono w dziale 6.5 niniejszego protokołu lustracji.

### 6.1.3. Kontrola stanu techniczno-porządkowego i estetycznego zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce

Dokonano selektywnej kontroli stanu techniczno – porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych w wybranych losowo budynkach położonych na terenie gminy Praszka. Kontrolę przeprowadzono w obecności: Pana Waldemara Pietrzak – starszego inspektora ds. technicznych oraz Pani Bożeny Pęcherz – starszego administratora w dniu 30 października 2019 roku. Protokół z kontroli stanowi **załącznik nr 15** do niniejszego protokołu. Przeprowadzona kontrola i wizytacja wybranych budynków nie wykazała uchybień w zakresie utrzymania czystości i porządku oraz stanu technicznego budynków – możliwego do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu. Infrastruktura osiedlowa jest w stanie dobrym. Nie stwierdzono przypadków działań mieszkańców lub innych osób znajdujących się na nieruchomości zagrażających życiu lub zdrowiu ludzi i mienia. Wszystkie skontrolowane nieruchomości były widocznie i czytelnie oznakowane adresowo. Otoczenie budynków estetyczne. Instalacje domofonowe czynne. Instalacje elektryczne kompletne i czynne. Uwag i zastrzeżeń nie nasuwał także stan utrzymania porządku wokół budynków oraz w miejscach gromadzenia odpadów komunalnych. Tereny zielone utrzymane były w stanie wskazującym na systematycznie prowadzone prace pielęgnacyjne. Urządzenia zabawowe stanowiące wyposażenie placów zabaw dla dzieci należą do obiektów małej architektury.

### 6.2 Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali

6.2.1 Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi obrazuje **załącznik nr 16** do niniejszego protokołu – Tabela nr 6. Zmiany kosztów jednostkowych określa **załącznik nr 17** do protokołu lustracji – Tabela nr 7.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce funkcjonowały:

Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali oraz opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zatwierdzony uchwałą nr 17/2015 z dnia 05.08.2015r. (protokół nr 8/2015); obowiązujący do 17.08.2016r.



Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce z użytkownikami lokali zatwierdzony uchwałą nr 21/2016 z dnia 17.08.2016r. (protokół nr 9/2016); Regulamin ten był aneksowany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni - Aneks nr 1/2016 z dnia 28.09.2016r., uchwała nr 22/2016 (protokół nr 10/2016), który dotyczył ustalenia możliwości dochodzenia odszkodowania przez Spółdzielnię w przypadku ingerencji w wodomierz; Regulamin obowiązywał do 25.01.2017r.

Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce z użytkownikami lokali zatwierdzony uchwałą nr 1/2017 z dnia 25.01.2017r. (protokół nr 1/2017); Regulamin ten był aneksowany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni – Aneks nr 2/2017 z dnia 10.05.2017r., uchwała nr 14/2017 (protokół nr 4/2017).

Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce z użytkownikami lokali zatwierdzony uchwałą nr 16/2018 z dnia 12.09.2018r. (protokół nr 6/2018).

W okresie objętym lustracją obowiązywał Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce z użytkownikami lokali zatwierdzony uchwałą nr 23/2019 z dnia 07.08.2019r. (protokół nr 8/2019).

Załącznika mi do ww. Regulaminów każdorazowo były:

- nr 1 - Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do budynków na cele centralnego ogrzewania oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów,
- nr 2 - Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na cele podgrzania wody oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów,
- nr 3 - Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzanie ścieków z lokali mieszkalnych oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów.

W świetle przywołanych unormowań rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości winno odbywać się przy zachowaniu między innymi następujących zasad:

- Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to czy dokonano wyodrębnienia lokalu czy też nie (§5 ust. 1).
- Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą proporcjonalnie do udziału we współwłasności właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni, czy też rezygnacji z tego członkostwa (§5 ust. 2).
- Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowe (§6 ust. 2).
- Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub gdy ustalona dotychczas stawka opłaty eksploatacyjnej z przyczyn społecznych została ustalona poniżej kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustala nowy wymiar stawki opłaty eksploatacyjnej (§22).
- Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej (§26 ust. 3).

*Handwritten signatures and initials:*  
Stefan 4 Gnu 57 | M



Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- a) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- c) lokal,
- d) wskazania urządzeń pomiarowych,
- e) gospodarstwo domowe.

Ustalono, że zgodnie z przywołanymi wyżej unormowaniami Spółdzielnia stosowała w rozliczeniach z użytkownikami lokali ww. jednostki rozliczeniowe.

Podczas badania lustracyjnego ustalono:

6.2.1.a) W Spółdzielni realizowany jest wymóg określony w art. 4 ust. 4 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a dotyczy to prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1 -2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6.2.1.b) Dla wyodrębnionych nieruchomości sporządzano rzeczowo – finansowe plany zarządzania nieruchomością będące elementami składowymi planu społeczno-gospodarczego Spółdzielni.

6.2.1.c) Koszty zarządzania nieruchomościami ustalane są w metodyce budowy planu gospodarczego w każdym roku i procentowo obciążają koszty nieruchomości podzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości budynkowych, garażowych. Rozwiązania zastosowane przez Spółdzielnię przy ustalaniu narzutu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w nieruchomościach będących mieniem Spółdzielni uznaje się za prawidłowe.

6.2.1.d) Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności spółdzielni członków i osób niebędących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

6.2.1.e) Spółdzielnia przestrzega zasady określone w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającej, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Stwierdza się zgodność przyjętych przez Spółdzielnię unormowań statutowych i regulaminowych w zakresie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na działalności GZM. Wyniki poszczególnych nieruchomości zostały przeniesione na konta rozliczeń międzyokresowych „647” i „845” pod datą 31.12. każdego z lat objętych lustracją do rozliczenia w następnym roku. Wyniki z tytułu eksploatacji na poszczególnych nieruchomościach wielorodzinnych za lata objęte badaniem lustracyjnym zawarto w **załączniku nr 18** do protokołu.

6.2.2. Dostawa mediów – unormowania i realizacja

W opomiarowanie zużycia wody wyposażone są wszystkie wielorodzinne budynki Spółdzielni oraz wszystkie lokale mieszkalne. Liczba wodomierzy w lokalach na koniec 2018 roku wyniosła 4605 sztuk. Wodomierze wyposażone są w radiowy moduł odczytu.

W 36 budynkach wielorodzinnych zarządzanych przez lustrowaną Spółdzielnię opomiarowano zużycie ciepła we wszystkich lokalach mieszkalnych, wyposażając je w elektroniczne podzielniki kosztów ciepła.

Energia elektryczna dostarczana jest do wszystkich budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni. W lokalach mieszkalnych zainstalowano indywidualne liczniki poboru energii elektrycznej. Użytkownicy tych lokali zawierają indywidualne umowy w zakresie dostaw energii elektrycznej, a ich rozliczaniem zajmują się dostawcy poszczególnych mediów w oparciu o zainstalowane liczniki.

Instalacja gazowa doprowadzona jest do jednego budynku przy ul. Mickiewicza 2 i służy tylko i wyłącznie na potrzeby kotłowni gazowej zapewniającej energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody.

W lokalach mieszkalnych użytkownicy korzystają z gazu propan-butan w butlach. Spółdzielnia dokonuje przeglądu tych instalacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody

Szczegóły dotyczące zawartych umów z podmiotami gospodarczymi realizującymi dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz c.c.w. przedstawiono w Dziale 6, rozdział 6.5. protokołu lustracji.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce obowiązywały n.w. taryfy za energię cieplną zatwierdzone przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki:

- z dnia 18.12.2015r. nr OWR-4210-43/2015/4595/X-B/DB

Lp.	Obowiązuje od: 01.01.2016r.	Cena netto
1.	Moc cieplna zł/MW/miesiąc	9.680,33
2.	cena ciepła zł/GJ	68,53

- z dnia 21.07.2017r. nr OWR.4210.27.2017.4595.XI-B.DB

Lp.	Obowiązuje od: 01.09.2017r.	Cena netto
1.	Moc cieplna zł/MW/miesiąc	9.767,41
2.	cena ciepła zł/GJ	67,70

- z dnia 29.05.2018r. nr OWR-4210-5.2018.4595.XII.DB

Lp.	Obowiązuje od: 16.06.2018r.	Cena netto
1.	Moc cieplna zł/MW/miesiąc	9.671,01
2.	cena ciepła zł/GJ	65,78



- z dnia 24.08.2018r. nr OWR.4210.23.2018.4595.XII.DB

Lp.	Obowiązuje od: 01.10.2018r.	Cena netto
1.	Moc cieplna zł/MW/miesiąc	9.902,95
2.	cena ciepła zł/GJ	67,36

W zakresie rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody z użytkownikami lokali w Spółdzielni funkcjonuje Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze z użytkownikami lokali wraz z załącznikami:

- nr 1 - Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do budynków na cele centralnego ogrzewania oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów,
- nr 2 - Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na cele podgrzania wody oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów,

Regulaminowe przepisy dotyczące rozliczania kosztów dostaw energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania stanowią m.in.:

- Koszty dostawy do węzłów cieplnych w budynkach, ciepła przeznaczonego na centralne ogrzewanie stanowią:
  - 1.1. w przypadku ciepła dostarczonego przez DUON Praszków Sp. z o.o. (...):
    - a) Opłatę stałą za moc zamówioną dla celów centralnego ogrzewania wyrażoną w zł za MW oraz inne opłaty określone w umowie z dostawcą ciepła,
    - b) Opłatę zmienną za faktycznie pobrane ciepło wyrażoną w zł za 1 GJ ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych - ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych w piwnicach budynków mieszkalnych.
  - 1.2. w przypadku ciepła wytwarzanego we własnej kotłowni gazowej wyłącznie wydatki związane z:
    - a) opłatą stałą:
      - za gaz do pracy kotłowni,
      - za energię elektryczną do pracy kotłowni,
    - b) opłatą zmienną:
      - za dostawę gazu do pracy kotłowni,
      - za dostawę energii elektrycznej do pracy kotłowni.
- Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne węzły będące źródłem ciepła dla budynków lub dla części budynków stanowiących samodzielną całość techniczno-użytkową z podziałem:
  - a) Na koszty stałe ogrzewania,
  - b) Na koszty zmienne ogrzewania.
- Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych w budynkach na cele centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali mieszkalnych – jest okres 12 miesięcy od dnia 01.06. do dnia 31.05. następnego roku. \
- Ustala się zasadę rozliczania centralnego ogrzewania wszystkich węzłów w budynkach w oparciu o system podzielnikowy.
- Na pisemny indywidualny wniosek użytkowników lokali, stanowiących co najmniej 50% +1 ogółu liczby lokali zasilanych z danego węzła cieplnego – nastąpi zmiana sposobu

rozliczania kosztów ogrzewania lokali z tego węzła. Wniosek o zmianę sposobu rozliczania, na każdy sezon grzewczy oddzielnie, należy składać do 15 września danego roku.

- Rozliczenia kosztów ogrzewania w systemie wg powierzchni użytkowej lokali wykonuje Spółdzielnia.
- Rozliczenia kosztów ogrzewania w systemie podzielnikowym wykonuje firma rozliczeniowa na zlecenie Spółdzielni, na koszt użytkowników lokali, po zakończeniu okresu rozliczeniowego za pomocą programu komputerowego na podstawie danych dostarczonych przez Spółdzielnię oraz odczytów podzielników.
- Odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalach mieszkalnych są wykonywane raz w roku na dzień 31. maja.
- Po upływie okresu rozliczeniowego, w terminie do 31 lipca Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej – dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego węzła w budynku i lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.

Regulaminowe przepisy dotyczące rozliczania kosztów dostaw energii cieplnej na potrzeby podgrzewu wody stanowią m.in.:

- Koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody stanowią:

1.1. W przypadku ciepła dostarczanego przez DUON Praszka wyłącznie wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi dostawcy ciepła i obejmuje:

- a) Opłatę stałą za moc zamówioną dla celów podgrzania wody wyrażoną w zł za MW oraz inne opłaty określone w umowie z dostawcą ciepła
- b) Opłatę zmienną za faktycznie pobrane ciepło wyrażoną w zł za 1 GJ ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych ciepłomierzy i wodomierzy ciepłej wody użytkowej.

1.2. W przypadku ciepła wytwarzanego we własnej kotłowni gazowej wyłącznie wydatki związane z: (...)

- dostawą gazu do pracy kotłowni,
- dostawą energii elektrycznej do pracy kotłowni,
- dostawą wody technologicznej do uzupełnienia zładu instalacji.

2. W przypadku ciepła dostarczanego przez DUON Praszka koszty dostawy ciepła na cele podgrzewania wody są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków zasilanych z tego samego węzła ciepłego grupowego (kotłowni). W przypadku ciepła wytwarzanego we własnej kotłowni gazowej koszty dostawy ciepła na cele podgrzewania wody są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla budynku.

Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach cieplnych (kotłowniach) wykonywane są w okresach miesięcznych, a także w przypadku zmiany ceny ciepła lub zmiany ceny wody.

- Koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody rozlicza spółdzielnia z użytkownikami lokali mieszkalnych, stosując metodę z wykorzystaniem wskazań wodomierzy wody ciepłej zainstalowanych w tych lokalach. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów ciepła zużywanego na cele podgrzania wody jest m<sup>3</sup> zużytej wody ciepłej.



Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

- Opłaty za zakup ciepła na cele podgrzania wody użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą w okresach miesięcznych w ciągu całego okresu rozliczeniowego wraz z opłatą czynszową mieszkania w terminie określonym przez Statut Spółdzielni.
- Użytkownicy lokali wnoszą opłaty w formie miesięcznych zaliczek w wysokości ustalonej na podstawie pobranej ilości wody ciepłej i kosztu podgrzania wody w poszczególnych kotłowniach obliczonego za poprzedni okres rozliczeniowy dla lokalu mieszkalnego.

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze rozliczenia kosztów energii cieplej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonuje się z wykorzystaniem elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania. Rozliczanie kosztów dokonuje na podstawie umowy z dnia 15.04.2008r. firma Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia sp. z o.o., 02-699 Warszawa, ul. Taborowa 4. Wszystkie lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię są wyposażone w podzielniki i wszystkie lokale są rozliczane przy ich pomocy.

Zgodnie z Prawem Energetycznym oraz „Regulaminem rozliczeń finansowych” opłaty zaliczkowe za ogrzewanie w okresie objętym lustracją były kalkulowane dla każdego budynku wielorodzinnego w Spółdzielni oddzielnie.

Opłaty zaliczkowe za podgrzanie wody były kalkulowane odrębnie dla budynków posiadających indywidualne węzły c.o. i c.c.w. i odrębnie dla budynków zasilanych z wymiennikowni grupowych.

Wnoszone przez lokatorów opłaty zaliczkowe za ogrzewanie i podgrzanie wody były rozliczane w stosunku do poniesionych kosztów dostawy ciepła.

Kształtowanie się wyników rozliczeń:

- kosztów centralnego ogrzewania budynków [zł] w skali całej Spółdzielni

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016 /2017		Rok 2017/2018		Rok 2018/2019	
		Wartość zł	Jednostki GJ	Wartość zł	Jednostki GJ	Wartość zł	Jednostki GJ
1	Koszty	2 849 205,06	25 113,26	2 521 156,97	21 490,69	2 483 029	20 639,63
	koszty stałe	724 780,21		742 560,48		1 737 479,87	
	koszty zakupu (zużycia)	2 124 424,85	25 113,26	1 778 596,49	21 490,69	745 549,70	20 639,63
2	Koszty rozliczenia	61.013,43		60 624,72		61 067,17	
3	Za podzielniki	50.664,90		-		-	
4	Koszty łączne	2 960 883,39		2 581 781 69		2 544 096,61	
5	Przedpłaty	3 424 066,32		3 444 854,52		3 444 257,82	
6	Niedopłata	0,00		0,00		0,00	
7	Nadpłata	463 162,92		862 692,32		900 368,42	
<b>Data rozliczenia jednostkowego z użytkownikiem</b>		<b>Lipiec 2017</b>		<b>Lipiec 2018</b>		<b>Lipiec 2019</b>	

Z analizy rozliczeń jednostkowych wynika, że:



Lp.	(za sezon)	Nadpłata		Niedopłata		Wartość (per saldo)	
		Ilość użytkow.	Wartość	Ilość użytkow.	Wartość	Nadpłata	Niedopłata
1	2016/2017	1510	901 969,08	642	438 807,05	463 162,03	0,00
2	2017/2018	1736	1 184 860,64	413	322 198,32	862 692,32	0,00
3	2018/2019	1885	1 023 162,18	274	122 793,76	900 368,42	0,00

- kosztów centralnie ciepłej wody [zł]

	2016	2017	2018
<b>Koszty</b>	1.673.684,95	1.648.538,12	1.613.675,90
<b>Przychód</b>	1.745.221,10	1.596.005,10	1.627.097,22
<b>Wynik</b>	+ 71.536,15	+ 52.533,02	- 13.421,32

Na podstawie otrzymanej dokumentacji rozliczeniowej zespół lustrujący dokonał wyliczeń średnich kosztów podgrzania m<sup>3</sup> wody w zasobach lustrwanej Spółdzielni, które ukształtowały się następująco:

- w okresie styczeń – lipiec 2016 r. – 39,08 zł/m<sup>3</sup>
- w okresie sierpień – grudzień 2016r. – 36,30 zł/m<sup>3</sup>
- w okresie styczeń – grudzień 2017 r. – 37,94 zł/m<sup>3</sup>
- w okresie styczeń – grudzień 2018 r. – 38,93 zł/m<sup>3</sup>

W przypadku nieruchomości przy ul. A. Mickiewicza 2, gdzie funkcjonowanie rozpoczęła przyblokowa kotłownia gazowa, koszty te wyniosły: w 2017 roku – 18,50 zł/m<sup>3</sup> oraz 16,33 zł/m<sup>3</sup> w 2018 roku.

#### Praszka, ul. Kopernika 10A

Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania budynku przy ul. Kopernika 10A w poszczególnych okresach rozliczeniowych według faktur dostawcy Duon Praszka z siedzibą w Praszce przedstawiają się następująco:

- **sezon 2016/2017**

2016	nr faktury	kwota zł	2017	nr faktury	kwota zł
czerwiec	162980315	1 250,21	styczeń	172980019	11 112,36
lipiec	162980372	1 250,21	luty	172980076	8 246,44
sierpień	162980429	1 250,21	marzec	172980183	5 886,26
wrzesień	162980488	1 250,21	kwiecień	172980200	3 441,80
październik	162980549	4 116,13	maj	172980257	2 514,59
listopad	162980606	6 729,18			
grudzień	162980673	8 246,44			

- **sezon 2017/2018**

2017	nr faktury	kwota zł	2018	nr faktury	kwota zł
czerwiec	172980314	1 250,21	styczeń	182980017	8 256,22
lipiec	172980370	1 250,21	luty	182980074	8 422,77
sierpień	172980427	1 250,21	marzec	182980126	8 089,68



Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

wrzesień	172980479	1 594,54	kwiecień	182980186	3 343,24
październik	172980541	4 675,57	maj	182980243	1 261,46
listopad	172980597	5 674,82			
grudzień	172980662	7 256,97			

• sezon 2018/2019

2018	nr faktury	kwota zł	2019	nr faktury	kwota zł
czerwiec - I p	182980295	630,73	styczeń	192980012	9 067,13
czerwiec - II p	182980351	624,51	luty	192980075	6 664,40
lipiec	182980407	1 249,02	marzec	192980135	5 255,90
sierpień	182980463	1 249,02	kwiecień	192980192	3 930,26
wrzesień	182980515	1 249,02	maj	192980250	2 687,47
październik	182980578	3 847,41			
listopad	182980635	5 504,46			
grudzień	182980705	7 990,05			

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplej dla potrzeb CO oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali (z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy ul. Kopernika 10A w Praszce w okresie rozliczeniowym od 01.06.2016 r. do 31.05.2017 r. przedstawiono poniżej:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016/2017		Rok 2017/2018		Rok 2018/2019	
		Wartość zł	Jednostki GJ	Wartość zł	Jednostki GJ	Wartość zł	Jednostki GJ
1	Koszty ogrzewania	55 294,11	478	52 325,93	447	49 941,62	419
	koszty stałe	15 002,58		15 103,79		34 959,13	
	koszty zakupu (zużycia)	40 291,53	478	37 222,14	447	14 982,49	419
2	Koszty rozliczenia ogrz.	1 161,56		1 186,10		1 153,38	
3	Za podzielniki kosztów	1 015,30		24,60		-	
4	Koszty łączne	57 470,97		53 536,73		51 095,03	
5	Przedpłaty	71 130,00		71 130,00		71 130,00	
6	Niedopłata	0,00		0,00		0,00	
7	Nadpłata	13 658,90		17 593,27		20 034,97	

Z analizy rozliczeń jednostkowych wynika, że:

Lp	(za sezon)	Nadpłata		Niedopłata		Wartość (per saldo)	
		Ilość użytk.	Wartość	Ilość użytk.	Wartość	Nadpłata	Niedopłata
1	2016/2017	34	18, 814,11	11	5 155,21	13 658,90	0,00
2	2017/2018	37	23 343,03	8	5 749,76	17 593,27	0,00
3	2018/2019	40	21535,34	5	1 500,37	20 034,97	0,00

1. Zafakturowane przez Duon Praszka Sp. z o.o. z siedzibą w Praszce koszty (poniesione przez Spółdzielnię) zgodne są z ustaleniami umowy i uwzględniają obowiązujące dla w/w okresu „taryfy dla ciepła” stanowiące integralną część umowy.



2. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynku przy ulicy Kopernika 10A w Praszce, jest równa kosztom z tytułu dostawy energii cieplnej poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku.

3. Rozliczanie indywidualne kosztów i przychodów z ww. tytułu zgodne jest z postanowieniami Regulaminu obowiązującego w tym zakresie.

Przykładowe rozliczenie z użytkownikiem lokalu za 2016/2017okres stanowi załącznik nr 19.

**Praszka, ul. Fabryczna 22**

Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania budynku przy ul. Fabrycznej 22 w poszczególnych okresach rozliczeniowych według faktur dostawcy Duon Praszka z siedzibą w Praszce przedstawiają się następująco:

• **sezon 2016/2017**

2016	nr faktury	kwota zł	2017	nr faktury	kwota zł
czerwiec	162980314	714,41	styczeń	172980018	8 384,97
lipiec	162980370	714,41	luty	172980075	6 530,55
sierpień	162980428	714,41	marzec	172980141	5 097,59
wrzesień	162980487	714,41	kwiecień	172980199	4 170,38
październik	162980548	4 086,09	maj	172980256	2 484,54
listopad	162980605	5 266,17			
grudzień	162980672	6 109,09			

• **sezon 2017/2018**

2017	nr faktury	Kwota zł	2018	nr faktury	Kwota zł
czerwiec	172980313	714,41	styczeń	182980016	6 549,80
lipiec	172980369	714,41	luty	182980073	5 883,63
sierpień	172980426	714,41	marzec	182980125	5 800,36
wrzesień	172980478	1 053,91	kwiecień	182980185	2 053,17
październik	172980540	3 885,13	maj	182980242	720,83
listopad	172980596	5 050,92			
grudzień	172980661	5 800,36			

• **sezon 2018/2019**

2018	nr faktury	Kwota zł	2019	Nr faktury	Kwota zł
czerwiec - Ip	182980294	360,41	styczeń	192980011	6 944,80
czerwiec - Iip	182980350	356,86	luty	192980074	5 287,74
lipiec	182980406	713,72	marzec	192980134	4 542,07
sierpień	182980462	713,72	kwiecień	192980191	3 547,84
wrzesień	182980560	713,72	maj	192980249	1 807,93
październik	182980577	3 382,13			
listopad	182980634	4 459,22			
grudzień	182980704	6 116,27			



Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii ciepłej dla potrzeb CO oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali (z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy ul. Fabrycznej 22 w Praszce w poszczególnych okresach rozliczeniowych przedstawiono poniżej:

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2016/2017		Rok 2017/2018		Rok 2018	
		Wartość zł	Jednostki GJ	Wartość zł	Jednostki GJ	Wartość zł	Jednostki GJ
1	Koszty ogrzewania	44 987,00	432	38 941,3	364	40 950,90	365
	koszty stałe	8 572,90		8 630,74		28 665,63	
	koszty zakupu (zużycia)	36 414,10	432	30 310,6	364	12 285,27	365
2	Koszty rozliczenia ogrz.	482,62		490,80		466,26	
3	Za podzielniki kosztów	417,85		49,20		24,60	
4	Koszty łączne	45 887,47		39 481,4		41 441,74	
5	Przedpłaty	47 423,40		47 423,4		47 423,40	
6	Niedopłata	0,00		0,00		0,00	
7	Nadpłata	1 535,93		7 941,97		5 981,66	

Z analizy rozliczeń jednostkowych wynika, że:

Lp.	Wyszczególnienie (za rok)	Nadpłata		Niedopłata		Wartość (per saldo)	
		Ilość użytkow.	Wartość	Ilość użytkow.	Wartość	Nadpłata	Niedopłata
1	2016 /2017	20	11 648,15	10	10 112,21	1 535,94	0,00
2	2017/2018	24	17 124,35	6	9 182,38	7 941,97	0,00
3	2018/2019	24	13 109,00	6	7 127,34	5 981,66	0,00

1. Zafakturowane przez Duon Praszka Sp. z o.o. z siedzibą w Praszce koszty (poniesione przez Spółdzielnię) zgodne są z ustaleniami umowy i uwzględniają obowiązujące dla w/w okresu „taryfy dla ciepła” stanowiące integralną część umowy.

2. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynku przy ulicy Fabrycznej 22 w Praszce, jest równa kosztom z tytułu dostawy energii cieplnej poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku.

3. Rozliczanie indywidualne kosztów i przychodów z ww. tytułu zgodne jest z postanowieniami Regulaminu obowiązującego w tym zakresie.

Przykładowe rozliczenie z użytkownikiem lokalu za okres 2017/2018 stanowi załącznik nr 19a.

#### **Praszka, ul. Styczniowa 14**

Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania budynku przy ul. Styczniowej 14 w poszczególnych okresach rozliczeniowych według faktur dostawcy Duon Praszka z siedzibą w Praszce przedstawiają się następująco:

- **sezon 2016/2017**

2016	nr faktury	kwota zł	2017	nr faktury	kwota zł
czerwiec	162980313	1 428,82	styczeń	172980017	11 459,56



Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

lipiec	162980366	1 428,82	luty	172980074	9 605,13
sierpień	162980427	1 428,82	marzec	172980140	6 992,09
wrzesień	162980486	1 428,82	kwiecień	172980198	5 643,42
październik	162980547	5 980,58	maj	172980255	3 536,12
listopad	162980604	7 329,25			
grudzień	162980671	8 762,22			

• **sezon 2017/2018**

2017	nr faktury	kwota zł	2018	nr faktury	kwota zł
czerwiec	172980312	1 428,82	styczeń	182980015	8 686,25
lipiec	172980368	1 428,82	luty	182980072	8 519,71
sierpień	172980425	1 428,82	marzec	182980124	8 269,89
wrzesień	172980477	1 441,67	kwiecień	182980184	3 190,36
październik	172980539	4 522,70	maj	182980241	1 441,67
listopad	172980595	6 604,47			
grudzień	172980660	7 687,00			

• **sezon 2018/2019**

2018	nr faktury	kwota zł	2019	nr faktury	kwota zł
czerwiec - Ip	182980293	720,83	styczeń	192980010	10 741,18
czerwiec - Iip	182980349	713,72	luty	192980073	8 172,75
lipiec	182980405	1 427,44	marzec	192980133	7 178,51
sierpień	182980461	1 427,44	kwiecień	192980190	6 184,28
wrzesień	182980513	1 427,44	maj	192980248	3 781,55
październik	182980576	4 941,49			
listopad	182980633	7 095,66			
grudzień	182980703	9 664,10			

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplej dla potrzeb CO oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali (z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy ul. Styczniowej 14 w Praszce w poszczególnych okresach rozliczeniowych przedstawiono poniżej:

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2016 /2017		Rok 2017/2018		Rok 2018/2019	
		Wartość zł	Jednostki GJ	Wartość zł	Jednostki GJ	Wartość zł	Jednostki GJ
1	Koszty ogrzewania	65 023,60	568	54 650,16	449	63 464,43	556
	koszty stałe	17145,80		17 261,48		44 425,10	
	koszty zakupu	47877,80	568	37 388,68	449	19 039,33	556
2	Koszty rozliczenia	1 554,20		1 537,84		1 554,20	
3	Za podzielniki kosztów	1 279,85		-		49,20	
4	Koszty łączne	67857,65		56 187,90		65 067,94	
5	Przedpłaty	101977,0		101977,08		101977,08	
6	Niedopłata	0,00		0,00		0,00	



Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

7	Nadpłata	34 119,29		45 789,18		36 909,14	
---	----------	-----------	--	-----------	--	-----------	--

Z analizy rozliczeń jednostkowych wynika, że:

Lp.	Wyszczególnienie (za rok)	Nadpłata		Niedopłata		Wartość (per saldo)	
		Ilość użytkow.	Wartość	Ilość użytkow.	Wartość	Nadpłata	Niedopłata
1	2016/2017	42	37 450,65	9	3 331,36	34 119,29	0,00
2	2017/2018	49	47 092,97	2	1303,79	45 789,18	0,00
3	2018/2019	49	37094,80	2	185,66	36 909,14	0,00

1. Zafakturowane przez Duon Praszka Sp. z o.o. z siedzibą w Praszce koszty (poniesione przez Spółdzielnię) zgodne są z ustaleniami umowy i uwzględniają obowiązujące dla w/w okresu „taryfy dla ciepła” stanowiące integralną część umowy.

2. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynku przy ulicy Styczniowej 14 w Praszce, jest równa kosztom z tytułu dostawy energii cieplnej poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku.

3. Rozliczanie indywidualne kosztów i przychodów z ww. tytułu zgodne jest z postanowieniami Regulaminu obowiązującego w tym zakresie.

Przykładowe rozliczenie z użytkownikiem lokalu za okres 2018/2019 stanowi **załącznik nr 19c**.

Wraz dokumentacją rozliczeniową kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania Zarząd Spółdzielni przedłożył zespołowi lustrującemu podania siedmiu osób, które dotyczyły rozliczenia kosztów ogrzewania za sezon 2017/2018:

- pismo z dnia 02.08.2018r. D. A. z ulicy Mickiewicza
- pismo z dnia 04.08.2018r. Z. S. z ul. Piławy (dot. lokalu przy ul. Listopadowej)
- pismo (data wpływu do SM 09.08.2018r.) B. K. z ul. Mickiewicza
- pismo z dnia 09.08.2018r. P. W. z ul. Kościuszki
- pismo z dnia 26.07.2018r. G. W. z ul. Kościuszki
- pismo z dnia 30.07.2018r. K. P. z ul. Fabrycznej
- pismo z dnia 06.07.2018r. K. G. z ul. Fabrycznej.

Powyżsi wnioskodawcy korzystali z dostaw ciepła na potrzeby c.o. z sześciu różnych węzłów cieplnych. W ww. korespondencji użytkownicy zwracają się m.in. z prośbą o ponowne sprawdzenie rozliczenia kosztów dostaw energii cieplnej przypadającej na ich lokal w związku z wysokimi niedopłatami za centralne ogrzewanie w sezonie 2017/2018. Ponadto proszą w miarę możliwości o umorzenie lub zastosowanie bonifikat.

W dniu 30.08.2018r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce wystąpił do Rady Nadzorczej Spółdzielni z prośbą o rozpatrzenie podań mieszkańców. Prezydium Rady Nadzorczej w dniu 30.08.2018r. (protokół 5/2018) w związku z wpływieniem pism od ww. osób skierowało podania na posiedzenia Komisji stałych Rady. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w dniu 30.08.2018r. (protokół nr 7/2018) wydała pozytywną opinię do ww. podań i skierowała na Plenum Rady. Komisja GZM i Inwestycji Rady Nadzorczej w dniu 30.08.2018r. (protokół nr 7/2018) wydała pozytywną opinię do ww. podań i skierowała je na Plenum Rady Nadzorczej. W punkcie obrad „Sprawy różne” (protokół 6/2018) Rada Nadzorcza lustrowanej



Spółdzielnia w dniu 12.09.2018r. pozytywnie rozpatrzyła ww. podania udzielając bonifikat w wysokości 50% niedopłaty.

Temat udzielonych bonifikat był również poruszony w trakcie II części Walnego Zgromadzenia lustrowanej Spółdzielni odbytego w dniu 12.06.2019r., gdzie członkowie pytali o zaistniałą sytuację związaną z udzieleniem bonifikat dla siedmiu lokali mieszkalnych. Głos zabrała Zastępca Prezesa, Anna Kowalska, która poinformowała zebranych, że wpłynęło 7 podań o udzielenie bonifikaty w spłacie. Zarząd nie był władny do podjęcia takiej decyzji i przedłożył podania Radzie Nadzorczej. Przewodniczący Rady Nadzorczej w kadencji 2016-2019 Zygmunt Chwaliński potwierdził ww. fakt i stwierdził, że Rada Nadzorcza za zasadne uznała wspomnienie w postaci udzielenia stosownych bonifikat.

Udzielone bonifikaty zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej zostały rozliczone w sezonie grzewczym 2018/2019 w węzłach, w których ich udzielono. Bonifikaty były udzielone w Spółdzielni po raz pierwszy, wynikały one z dużej rozpiętości w rozliczeniu opłat za ciepło. Wynikało ono z faktu, iż wiele mieszkań nie korzysta lub w minimalnym stopniu korzysta z ciepła dostarczonego do mieszkań (głównym czynnikiem jest cena za GJ).

Aby wyeliminować tego typu sytuacje w przyszłości, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 17/2018 z dnia 12.09.2018r. w sprawie ustalenia wysokości podziału kosztów rozliczenia c.o. na sezon 2018/2019. Podział ten ustalono w następujących wartościach: 70% koszty stałe i 30% koszty zmienne, co spowodowało, iż mieszkania nie korzystające z ciepła w większym stopniu uczestniczą w pokrywaniu kosztów za dostarczoną do nieruchomości energię cieplną.

#### Dostawy wody i odprowadzania ścieków

Szczegóły dotyczące zawartych umów z podmiotami gospodarczymi realizującymi dostawę wody oraz odbiór ścieków przedstawiono w Dziale 6, rozdział 6.5. protokołu lustracji.

Rozliczenia dostaw wody i odprowadzania ścieków lustrowana Spółdzielnia dokonuje na podstawie załącznika nr 3 „Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z lokali mieszkalnych oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów” do Regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze, a przepisy te stanowią m.in.:

- Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozlicza spółdzielnia z użytkownikami lokali mieszkalnych w następujący sposób:

3.1 ilość zużytej wody w lokalu ustalana jest na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych (suma wody zimnej i ciepłej zużytej w lokalu). Do pomiaru ilości zużytej wody mogą być stosowane wodomierze mechaniczne lub elektroniczne dopuszczone do stosowania na terenie Polski posiadające odpowiednie certyfikaty, legalizowane.

3.2 ilość odprowadzanych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilości zużytej w tym lokalu wody

3.3 w przypadku awarii lub przejściowej niesprawności wodomierza powstałej nie z winy użytkownika lokalu, ilość użytej wody dla lokalu ustala się szacunkowo przyjmując jako podstawę – średnie zużycie wody w tym lokalu w okresie rozliczeniowym poprzedzającym niesprawność wodomierzy.

3.4 w sytuacji nie zgłoszenia uszkodzenia wodomierza, naruszenia plomb na wodomierzu, ujawnienia nielegalnego poboru wody, uniemożliwienia dokonania odczytów wodomierzy, do

*chł*

*#/jes 4 Jan 69 |*

*M*



czasu usunięcia nieprawidłowości zużycie wody dla lokalu ustala się szacunkowo w wysokości dwukrotności średniego zużycia wody przez lokale danego budynku w okresie rozliczeniowym.

- Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków użytkownicy lokali wnoszą w okresach miesięcznych w ciągu całego okresu rozliczeniowego wraz z opłatą czynszową mieszkania w terminie określonym przez Statut Spółdzielni. Wysokość opłaty ustalana jest w formie miesięcznych zaliczek w wysokości ustalonej na podstawie zużycia poprzedniego okresu rozliczeniowego.
- Rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonuje spółdzielnia odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego, a jego ustalenia przekazuje pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali:
  1. Różnica powstała w wyniku rozliczenia, pomiędzy kosztami a opłatami zaliczkowymi wniesionymi przez użytkownika lokalu regulowana jest następująco:
    - niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu najbliższej opłaty za lokal,
    - nadpłatę zalicza się na poczet należności z tytułu opłat za lokal
  2. jeśli w danym budynku suma wskazań wodomierzy indywidualnych (mieszkaniowych) jest niższa od wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w tych budynkach, to różnica jest rozliczana jako pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.

Lp.	Wyszczególnienie	do 31.07.2016r.	od 01.08.2016r.
1.	Cena z 1m <sup>3</sup> dostarczanej wody	4,00	4,21
2.	Cena za 1m <sup>3</sup> odprowadzanych ścieków	7,35	7,35

Odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych dokonywane były w regulaminowo ustalonych terminach. Zainstalowane wodomierze w zasobach lustrowanej Spółdzielni wyposażone są w radiowy moduł do odczytu; odczyty wskazań realizowane były zdalnie, bez udziału użytkowników lokali i nie wymagały potwierdzenia.

Koszty dostawy wody odniesione zostały na poszczególne budynki, a w dalszej kolejności na lokale mieszkalne w tych nieruchomościach; podstawą obciążeń poszczególnych lokali były wielkości zużycia wody wynikające z odczytów wodomierzy skorygowane o wielkość niedoboru/nadwyżki będącej różnicą pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach mieszkalnych.

Pisemne „informacje o rozliczeniu wody” kierowane były do użytkowników lokali po zatwierdzeniu rozliczenia przez Zarząd.

Na potrzeby lustracji udostępniono analizy rozliczenia kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków za poszczególne okresy rozliczeniowe. Zbiorcze zestawienie w zakresie rozliczeń poszczególnych okresów rozliczeniowych przedstawia poniższa tabela.

	2016	2017	2018
Niedobór m <sup>3</sup>	-	-	166
Niedobór %	-	-	0,13
Zaliczka zł	1 514 533,31	10518 539,99	1 485 964,38
Zużycie zł	1 499 387,26	1 499 558,83	1 487 884,37
Różnica zł	15 146,05	18 981,16	-1 919,99
Data rozliczenia	31.12.2016r	31.12.2017r	31.12.2018r



W latach 2016-2017 zaliczki ustalone na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków były ustalone na poziomie przewyższającym koszty, z kolei w roku 2018 zaliczki te były ustalone na poziomie nieznacznie niższym niż koszty.

W zasobach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce rozliczenie wody oraz odprowadzania ścieków rozliczane jest z użytkownikami lokali raz w roku.

Zespół lustrujący dokonał kontroli rozliczeń kosztów dostaw wody zimnej dla nieruchomości przy ulicy Fabrycznej 3.

**Budynek przy ul. Fabrycznej 3 – okres rozliczeniowy I – XII 2018r.**

Wykaz kosztów dostaw wody na podstawie faktur PP-U „GOSKOM” Sp. z o. o. z siedzibą w Praszce przy ul. Powstańców Śląskich 23.

Nr faktury	Ilość wody [m3]	Wartość brutto za wodę i odprowadzanie ścieków
00001/251/2018	32	370,13
00001/252/2018	75	867,51
00001/253/2018	72	832,81
00001/254/2018	77	890,64
00001/255/2018	75	867,51
00001/256/2018	82	948,47
00001/257/2018	94	1087,28
00001/258/2018	87	1006,31
00001/259/2018	75	867,51
00001/260/2018	88	1017,88
00001/261/2018	80	925,31
00001/262/2018	81	936,91
<b>Razem</b>	<b>918</b>	<b>10 618,27</b>

Indywidualne rozliczenie zimnej wody w budynku ul. Fabrycznej 3 w Praszce w okresie rozliczeniowym I – XII 2018 przedstawia się następująco:

Nr lokalu	Zużycie zimnej wody wg liczników ind. (m3)	Zużycie zimnej wody wg liczników ind. (zł)	Wniesione zaliczki na koszty zimnej wody	Rozliczenie
1	107,820	1246,40	1387,20	-140,80
2	19,416	224,45	138,72	85,73
3	56,597	654,26	554,88	99,38
4	53,810	622,04	832,32	-210,28
5	46,346	535,76	554,88	19,12
6	6,743	77,95	138,72	-60,77
7	92,667	1071,23	1109,76	-38,53
8	35,261	407,62	416,16	-8,54
9	84,072	971,87	971,04	0,83
10	55,403	640,46	554,88	85,58



Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

11	13,376	154,63	138,72	15,91
12	32,585	376,68	346,80	29,88
13	39,208	453,24	589,56	-136,32
14	37,935	438,53	416,16	22,37
15	46,977	543,05	554,88	-11,83
16	19,649	227,14	277,44	-50,30
17	76,060	879,25	832,32	46,93
18	40,877	472,54	416,16	56,38
19	41,457	479,24	554,88	-75,64
20	65,544	757,69	554,88	202,81
<b>Razem</b>	<b>971,803</b>	<b>11 234,03</b>	<b>11 340,36</b>	<b>-106,33</b>

Koszt dostawy zimnej wody według liczników ind.: 11 234,03 zł  
 Wniesione zaliczki na koszty zimnej wody: 11 340,36 zł  
 Rozliczenie niedoboru zimnej wody: -106,33 zł  
 Rozliczone straty na wodzie: 0,00 zł  
 Różnica: 0,00 zł

**Budynek przy ul. Fabrycznej 3– okres rozliczeniowy I – XII 2017r.**

Wykaz kosztów dostaw wody na podstawie faktur PP-U „GOSKOM” Sp. z o. o. z siedzibą w Praszcze przy ul. Powstańców Śląskich 23.

Nr faktury	Ilość wody [m3]	Wartość brutto za wodę i odprowadzanie ścieków
00001/238/2017	92	1064,14
00001/239/2017	65	751,84
00001/240/2017	77	890,64
00001/241/2017	71	821,24
00001/242/2017	84	971,61
00001/243/2017	82	948,47
00001/244/2017	82	948,47
00001/245/2017	101	1168,24
00001/246/2017	79	913,78
00001/247/2017	84	971,61
00001/248/2017	75	867,51
00001/249/2019	79	913,78
<b>Razem</b>	<b>971</b>	<b>11 231,33</b>

Indywidualne rozliczenie zimnej wody w budynku ul. Fabrycznej 3 w Praszcze w okresie rozliczeniowym I – XII 2017 przedstawia się następująco:

Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

Nr lokalu	Zużycie zimnej wody wg liczników ind. (m3)	Zużycie zimnej wody wg liczników ind. (zł)	Wniesione zaliczki na koszty zimnej wody	Rozliczenie
1	122,172	1412,31	1525,92	-113,61
2	17,280	199,76	277,44	-77,68
3	55,560	642,27	693,60	-51,33
4	73,933	854,67	693,60	161,07
5	38,826	448,83	554,88	-106,05
6	6,731	77,81	138,72	-60,91
7	95,222	1100,77	1109,76	-8,99
8	36,524	422,22	416,16	6,06
9	78,582	908,41	832,32	76,09
10	50,110	579,27	554,88	24,39
11	16,569	191,54	277,44	-85,90
12	45,462	525,54	693,60	-168,06
13	26,940	311,43	277,44	33,99
14	36,588	422,96	416,16	6,80
15	45,003	520,23	554,88	-34,65
16	20,548	237,53	277,44	-39,91
17	57,443	664,04	566,44	97,60
18	38,020	439,51	277,44	162,07
19	45,199	522,50	554,88	-32,38
20	53,022	612,93	832,32	-219,39
<b>Razem</b>	<b>959,734</b>	<b>11094,53</b>	<b>11525,32</b>	<b>-430,79</b>

Koszt dostawy zimnej wody według liczników ind.: 11094,53 zł  
Wniesione zaliczki na koszty zimnej wody: 11525,32 zł  
Rozliczenie niedoboru zimnej wody: -430,79 zł  
Rozliczone straty na wodzie: 0,00 zł  
Różnica: 0,00 zł

**Budynek przy ul. Fabrycznej 3– okres rozliczeniowy I – XII/2016r.**

Wykaz kosztów dostaw wody na podstawie faktur PP-U „GOSKOM” Sp. z o. o. z siedzibą w Praszce przy ul. Powstańców Śląskich 23.

Nr faktury	Ilość wody [m3]	Wartość brutto za wodę i odprowadzanie ścieków
00001/225/2016	78	885,36
00001/226/2016	80	908,06
00001/227/2016	84	953,46
00001/228/2016	75	851,31
00001/229/2016	90	1021,57

*Handwritten signatures and initials:* H/Jeżyk, Paweł, 73 |



Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

00001/230/2016	83	942,12
00001/231/2016	82	930,76
00001/232/2016	90	1041,01
00001/233/2016	78	902,21
00001/234/2016	75	867,51
00001/235/2016	88	1017,88
00001/236/2016	81	936,91
<b>Razem</b>	<b>984</b>	<b>10958,16</b>

Indywidualne rozliczenie zimnej wody w budynku ul. Fabrycznej 3 w Praszce w okresie rozliczeniowym I – VII 2016 przedstawia się następująco:

Nr lokalu	Zużycie zimnej wody wg liczników ind. (m3)	Zużycie zimnej wody wg liczników ind. (zł)	Wniesione zaliczki na koszty zimnej wody	Rozliczenie
1	138,605	1584,87	1488,10	96,77
2	18,403	210,46	195,05	15,41
3	57,056	652,79	411,75	241,04
4	53,606	613,23	606,80	6,43
5	40,451	462,60	469,55	-6,95
6	7,190	82,19	137,25	-55,06
7	105,959	1211,32	1293,05	-81,73
8	46,152	527,49	469,55	57,94
9	69,957	800,62	744,05	56,57
10	53,555	612,38	411,75	200,63
11	18,171	207,74	137,25	70,49
12	55,017	629,11	549,00	80,11
13	20,194	231,32	274,50	-43,18
14	31,859	365,10	274,50	90,60
15	47,770	546,35	469,55	76,80
16	19,953	228,22	195,05	33,17
17	45,732	523,18	549,00	-25,82
18	35,361	404,12	411,75	-7,63
19	47,300	540,61	549,00	-8,39
20	71,545	818,26	744,05	74,21
<b>Razem</b>	<b>983,836</b>	<b>11251,96</b>	<b>10380,55</b>	<b>871,41</b>

Koszt dostawy zimnej wody według liczników ind. : 11251,96 zł  
 Wniesione zaliczki na koszty zimnej wody : 10380,55 zł  
 Rozliczenie niedoboru zimnej wody : 871,41 zł  
 Rozliczone straty na wodzie : 0,00 zł  
 Różnica: 0,00 zł

Przeprowadzone indywidualne rozliczenia wody zostały przeprowadzone na podstawie odczytów z indywidualnych liczników wody zimnej.

Zespół lustrujący nie wnosi zastrzeżeń do sposobu rozliczania kosztów dostawy zimnej wody.

Przykładowe rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody stanowi **załącznik nr 20**.

Wyniki finansowe kosztów dostawy mediów osiągniętych w latach 2016– 2018 ogółem w lustrowanej Spółdzielni przedstawiono w poniższych tabelach:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016		
		koszty	przychody	wynik
1.	Woda i kanalizacja	1 499 387,26	1 514 533,31	15 146,05
2.	Wywóz śmieci - odpady komunalne	519 658,68	519 658,68	0,00
3.	Centralne ogrzewanie	2 781 045,04	2 781 045,04	0,00
4.	Centralnie ciepła woda	1 673 466,58	1 673 466,58	0,00

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2017		
		koszty	przychody	wynik
1.	Woda i kanalizacja	1 499 558,83	1 518 539,99	18 981,16
2.	Wywóz śmieci - odpady komunalne	520 092,76	520 092,76	0,00
3.	Centralne ogrzewanie	2 772 863,08	2 772 863,08	0,00
4.	Centralnie ciepła woda	1 646 422,00	1 646 422,00	0,00

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018		
		koszty	przychody	wynik
1.	Woda i kanalizacja	1 487 884,37	1 485 964,38	-1 919,99
2.	Wywóz śmieci - odpady komunalne	592 921,89	592 921,89	0,00
3.	Centralne ogrzewanie	2 429 360,65	2 429 360,65	0,00
4.	Centralnie ciepła woda	1 627 627,75	1 627 627,75	0,00

### 6.2.3. Jednostkowe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

Jednostkowe koszty eksploatacji (bez remontów i bez zaliczek na pokrycie kosztów związanych z dostawą mediów i usług) uśrednione do skali całej Spółdzielni, obciążające zgodnie z przywołanymi na wstępie unormowaniami obowiązującymi w latach 2016 – 2018 lokale mieszkalne w zł/m<sup>2</sup> miesięcznie – obrazuje, sporządzona na podstawie ewidencji księgowej, przywołana wcześniej Tabela nr 7.

Z analizy porównawczej danych liczbowych uwidocznionych w przywołanym załączniku wynika, iż przedstawiony łącznie uśredniony miesięczny koszt jednostkowy eksploatacji podstawowej (bez remontów i zaliczek na pokrycie kosztów mediów) na koniec poszczególnych lat objętych badaniem lustracyjnym zaprezentowany w zł/m<sup>2</sup> miesięcznie ukształtował się w następujących wielkościach:



- 2016 rok – 1,67 zł/m<sup>2</sup>
- 2017 rok – 1,66 zł/m<sup>2</sup>
- 2018 rok – 1,71 zł/m<sup>2</sup>

Na podstawie analizy danych liczbowych zawartych w Tabeli nr 7 ustalono, iż najwyższy procentowy udział w wielkości kosztu jednostkowego we wszystkich latach badanego okresu miały następujące pozycje:

- **koszty ogólne zarządu** – na 44,91% w 2016 roku, 45,18% w 2017 roku, 45,61% w 2018 roku; w tej pozycji ujęto m.in.: usługi bankowe, wynagrodzenia pracowników Zarządu, Działu Ogólnego i Księgowości wraz z pochodnymi od tych wynagrodzeń, szkolenia i badania lekarskie pracowników j.w., składki do PFRON, diety za posiedzenia Rady Nadzorczej, koszty przygotowania Walnego Zgromadzenia, podróże służbowe, materiały biurowe, usługi telefoniczne, ubezpieczenie wyposażenia biura Spółdzielni, usługi prawne, usługi Inspektora Ochrony Danych, składki do przynależnych związków, zakup i amortyzacja sprzętu w biurach Spółdzielni, koszty utrzymania budynku administracyjnego, obsługa BHP i p.poż., koszty znaczków pocztowych, obsługa programów księgowych, zakup biuletynów GOFIN, prowizje bankowe, koszty lustracji,
- **plące i narzuty gospodarzy** – na poziomie 21,55% w 2016 roku, 21,68% w 2017 roku, 21,63% w 2018 roku; w tej pozycji ujęto oprócz wynagrodzeń gospodarzy budynków również wszystkie pozostałe obciążenia publiczno-prawne związane z wynagrodzeniami pracowników,
- **wynagrodzenia z narzutami pracowników technicznych** – na poziomie 14,37% w 2016 roku, 13,25% w 2017 roku, 13,45% w 2018 roku; w tej pozycji w tej pozycji ujęto oprócz wynagrodzeń pracowników technicznych również wszystkie pozostałe obciążenia publiczno-prawne związane z wynagrodzeniami pracowników,
- **pozostałe koszty** – 7,78% w 2016 roku, 7,83% w 2017 roku, 7,60% w 2018 roku; w tej pozycji ujęto m.in.: koszenie trawy, odśnieżanie, bieżące utrzymanie i naprawy sprzętu, deratyzacja w budynkach, amortyzacja i ubezpieczenia sprzętu, składki do PFRON, odczyty wodomierzy, usługi transportowe, usługi telefoniczne, utrzymanie budynków stanowiących mienie Spółdzielni, wycinka drzew i utrzymanie terenów zielonych.

Poszczególne elementy składowe kosztu eksploatacji wykazywały niewielką tendencję wzrostową w okresie objętym lustracją co spowodowane było wzrostem kosztów płac, materiałów oraz pozostałych usług. Jednostkowy koszt eksploatacji wzrósł w ciągu okresu objętego lustracją o 4 gr/m<sup>2</sup>, czyli niespełna 2,40%.

Na podstawie analizy dokumentacji związanej z ustalaniem wysokości opłat dla lokali mieszkalnych, ustalono, że decyzje odnośnie określenia wysokości opłat eksploatacyjnych wynikają z ustaleń planów finansowo-gospodarczych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, na podstawie §58 ust. 1 Statutu, na lata 2016 – 2018:

- uchwała nr 10/2016 z dnia 20.04.2016r. w sprawie uchwalenia Planów finansowo-gospodarczych na 2016 rok,
- uchwała nr 11/2017 z dnia 10.05.2017r. w sprawie uchwalenia Planów finansowo-gospodarczych na 2017 rok,
- uchwała nr 4/2018 z dnia 14.05.2018r. w sprawie uchwalenia Planów finansowo-gospodarczych na 2018 rok.



Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

Z realizacji planów finansowo-gospodarczych Zarząd Spółdzielni sporządzał szczegółową „Analizę z wykonania zadań finansowo-gospodarczych”, która w okresie objętym lustracją, była przedmiotem obrad Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz zawierała: zbiorczą informację o działalności eksploatacyjnej i pozostałej działalności Spółdzielni, informację o działalności pomocniczej, realizację zatrudnienia i funduszu płac, wykonanie funduszu remontowego i ZFŚS oraz stany gospodarki magazynowej i wyniki z pozostałej działalności Spółdzielni pozostawione do rozliczenia w przyszłych okresach. Ponadto w Analizie zawarto szczegółowe wykonanie kosztów i przychodów w podziale na poszczególne nieruchomości oraz zaprezentowano wyniki na nieruchomościach za dany rok. Elementem ww. analizy były również rozliczenie finansowe działalności kulturalno-oświatowej oraz pozostałej działalności.

Stawki opłat zatwierdzane są w wymiarze zróżnicowanym w podziale na poszczególne nieruchomości oraz przy uwzględnieniu podziału na członków i osoby nie będące członkami zgodnie z art. 4 uosm.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza, działając na podstawie §58 ust. 1 Statutu, podejmowała uchwały w zakresie ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych:

- uchwała nr 11/2016 z dnia 20.04.2016r. w sprawie ustalenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną dla poszczególnych nieruchomości na 2016r.,
- uchwała nr 13/2017 z dnia 10.05.2017r. w sprawie ustalenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną,
- uchwała nr 12/2018 z dnia 02.07.2018r. w sprawie ustalenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją zachowywała wymogi wynikające z art. 6 ust. 1 uosm.

Stawki opłat wnoszone na pokrycie opłat związanych z dostawami mediów i usług komunalnych oraz podatków lokalnych wynikały z decyzji uprawnionych organów (władze samorządowe, Urząd Regulacji Energetyki) i zawartych przez Spółdzielnię umów z podmiotami realizującymi dostawę i świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni w tym zakresie (dostawa wody, dostawa energii cieplnej).

Wybrane stawki w poszczególnych latach (najniższe, najwyższe) przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2016		Rok 2017		Rok 2018	
		najniższe	najwyższe	najniższe	najwyższe	najniższe	najwyższe
1.	utrzymanie i obsługa nieruchomości (eksploatacja)						
	~ członek	1,49	1,67	1,49	1,67	1,47	1,67
	~ nie członek	1,53	1,71	1,55	1,73	1,53	1,73
2.	odpis na fundusz remontowy:						
	~ remonty zasobów	1,00	1,15	1,00	1,15	1,00	1,22
	~ remonty domofonów	1,80		1,80		1,80	
	~ remonty sieci azart*	3,90		3,00 - 3,90		3,00	
	~ budowa kotłowni indywidualnych	3,86		1,00		1,00	
3.	podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie - lokale mieszkalne	0,12	0,19	0,12	0,19	0,12	0,20



Protokół z lustracji pełnej za okres 2016-2018 Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze  
wraz z wnioskiem Ministra Inwestycji i Rozwoju

4.	przeglądy instalacji, legalizacja wodomierzy	3,58		3,58		3,58	
5.	odpady komunalne**	4,00	7,00	4,00	7,00	14,00	79,00

\*Do dnia 31.08.2017r. stawka wynosiła 3,90 zł, od 01.09.2017r. - 3,00 zł

\*\* W latach 2016-2017 i do 31.03.2018r. opłata za odpady komunalne naliczana była według ilości zużytej wody. Odpady selektywne 4,00 zł/m<sup>3</sup> wody zużytej w poprzednim roku, nie więcej niż 45,00 zł w danym mieszkaniu. Odpady zmieszane 7,00 zł/m<sup>3</sup> wody zużytej w poprzednim roku, nie więcej niż 72,00 zł w danym mieszkaniu. Od 01.04.2018r. opłata za odpady komunalne naliczane są od gospodarstwa domowego. Dla odpadów selektywnych do 31.08.2018r. stawka dla gospodarstwa jednoosobowego wynosiła 18,00 zł, natomiast od 01.09.2019r. 14,00 zł. Stawka dla gospodarstwa siedmioosobowego i większego wynosiła 51,00 zł. Dla odpadów zmieszanych stawka dla gospodarstwa jednoosobowego wynosiła 28,00 zł. Stawka dla gospodarstwa siedmioosobowego i większego wynosiła 79,00 zł.

Koszty eksploatacji podstawowej

Wykonanie kosztów eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych oraz nieruchomości obsługujących na przestrzeni okresu objętego lustracją przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2016r.	31.12.2017r.	31.12.2018r.
1.	eksploatacja (bez remontów)	2 082 049,04	2 071 667,07	2 136 508,68
2	- płace i narzuty gospodarzy	445 821,96	452 676,06	460 368,61
3	- wynagrodzenia z narzutami pracowników technicznych	305 698,63	270 986,31	290 914,63
4	- świadczenia dla pracowników	6 224,26	12 896,32	7 027,28
5	- materiały	15 699,79	18 163,80	17 315,29
6	- energia elektryczna części wspólnych	67 303,17	64 645,92	64 604,73
7	- ubezpieczenia majątkowe	81 630,46	88 547,16	93 592,45
8	- odpisy na fundusze specjalne	14 743,92	15 393,57	15 623,71
9	- podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów	47 859,17	47 858,41	48 185,00
10	- koszty ogólne zarządu	932 560,40	940 665,05	975 507,13
11	- pozostałe koszty	164 507,28	159 834,47	163 369,85

Wyniki na poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych ustalono na podstawie urzędzeń księgowych spełniających wymogi art. 4 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m. i odniesiono pod datą kończąca rok obrotowy do rozliczeń międzyokresowych GZM, zwiększając odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

Pożytki netto z nieruchomości wspólnej po zatwierdzeniu wyniku przez Walne Zgromadzenie zostały rozliczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości, z których zostały uzyskane, co jest zgodne z wymogami art. 5 ust. 1 i 2 uosm. Szczegóły przeznaczenia osiągniętych pożytków przedstawiono w dalszej części protokołu.

Spółdzielnia zachowała wymogi powiadomienia o zmianie wysokości opłat w ten sposób, że członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni powiadamiała na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Natomiast w przypadku zmian wysokości opłat na pokrycie kosztów



niezależnych od Spółdzielni zawiadamiano z zachowaniem czternastodniowego terminu. Tym samym wymogi powiadomienia o zmianie wysokości opłat określone w art. 4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> u.s.m. zostały przez Spółdzielnię przestrzegane.

Wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w każdym z lat objętych lustracją wykazywały nadwyżkę kosztów nad przychodami i wyniosły odpowiednio:

- za rok 2016 w kwocie 17.185,48 zł,
- za rok 2017 w kwocie 133.999,93 zł,
- za rok 2018 w kwocie 316.432,07.

Z tytułu eksploatacji za 2016 rok 9 z 12 nieruchomości zarządzanych przez lustrowaną Spółdzielnię zamknęło się ujemnym wynikiem; za 2017 również 9 nieruchomości wykazywało niedobór; z kolei za 2018 rok – wszystkie nieruchomości posiadały saldo ujemne z tytułu eksploatacji. W żadnym z lat objętych lustracją ustalona wysokość stawek nie pokrywała ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty za przeglądy instalacji. Opłaty te nie są elementem kalkulacyjnym stawek opłat za lokale, ale pokrywają koszty nieruchomości i mają znaczący wpływ na ostateczny wynik nieruchomości. Na koniec roku obrachunkowego kwota ta jest przenoszona na konta rozliczeń międzyokresowych.

W związku z wykazywanym niedoborem na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, zespół lustrujący zwraca uwagę na wyrok Sądu Najwyższego: *Wysokość opłat eksploatacyjnych należy w taki sposób kalkulować, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów. W razie gdy już dojdzie do powstania takiej różnicy, wówczas powinna być ona skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu wysokości opłat eksploatacyjnych i to niekoniecznie dopiero w następnym roku obrachunkowym (tj. z reguły w następnym roku kalendarzowym), ale możliwie jak najszybciej, a więc najlepiej już w następnym miesiącu po stwierdzeniu występowania wspomnianej różnicy, jeżeli jest to możliwe ze względu na konieczność poszanowania treści przepisu art. 4 ust. 7 u.s.m. (wyrok SN z 11.01.2006 r., II CSK 30/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 167).*

Spółdzielnia przy sporządzaniu rocznych planów finansowo-gospodarczych uwzględniała w kalkulacji opłat wyniki poszczególnych nieruchomości z lat ubiegłych. W przypadkach, gdy z planów finansowo-gospodarczych wynikało wystąpienie niedoboru na jakiejś nieruchomości, Zarząd występował do Rady Nadzorczej o urealnienie stawek opłat eksploatacyjnych dla tych nieruchomości.

Stan rozliczeń międzyokresowych w gospodarce zasobami mieszkaniowymi kształtował się następująco:

- na dzień 31.12.2016r. 537 922,45 zł
- na dzień 31.12.2017r. 508 393,22 zł
- na dzień 31.12.2018r. 278 367,34 zł

Wynik finansowy na pozostałej działalności gospodarczej – innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi - wyniósł:

- za rok 2016 (+) 110 867,56 zł
- za rok 2017 (+) 131 885,75 zł
- za rok 2018 (+) 149 623,69 zł



Wynik z eksploatacji garaży za poszczególne okresy oraz stan ogółem na 31.12.2018r. przedstawia poniższa tabela.

wyszczególnienie	2016	2017	2018	Ogółem na 31.12.2018r.
Garaże przy ul. Skłodowskiej	2.353,92	3.831,96	2.227,68	7.791,09
Garaże przy ul. Styczniowej	(-) 407,46	(-) 289,45	81,99	51,51

Walne Zgromadzenie Spółdzielni obradujące w dniach 6, 7 i 8 czerwca 2017r. na podstawie uchwały nr 4/2017 postanowiło:

1. niedobór na działalności GZM za 2016r. w kwocie netto 17.185,48 zł pozostawić do rozliczenia w roku następnym (zgodnie z §150 Statutu Spółdzielni), w tym:
  - a) strata na działalności eksploatacyjnej w kwocie 81.068,92 zł
  - b) dochód z przeglądów instalacji w kwocie netto 63.883,44 zł
2. dochód z pozostałej działalności Spółdzielni za 2016r. w kwocie netto 110.867,56 zł, w tym:
  - a) zysk z działalności garaży w kwocie netto 1.946,46 zł pozostawić do rozliczenia w roku następnym tej działalności,
  - b) dochód z działalności Internetu w kwocie 4.574,67 zł netto pozostawić do rozliczenia w roku następnym tej działalności,
  - c) stratę z działalności TV Azart-licencje w kwocie 17.921,33 zł netto pozostawić do rozliczenia w roku następnym tej działalności,
  - d) dochód na nieruchomościach (pożytki) w kwocie netto 84.670,70 zł przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
  - e) zysk na pozostałej działalności operacyjnej w kwocie netto 19.800,00 zł przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
  - f) dochód z pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie netto 17.797,06 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni obradujące w dniach 4, 5, 6 czerwca 2018r. na podstawie uchwały nr 4/2018 postanowiło:

1. niedobór na działalności GZM za 2017r. w kwocie netto 133.999,93 zł pozostawić do rozliczenia w roku następnym (zgodnie z §150 Statutu Spółdzielni), w tym:
  - a) niedobór na działalności eksploatacyjnej w kwocie 68.498,89 zł
  - b) niedobór z przeglądów instalacji w kwocie netto 65.501,04 zł
2. dochód z pozostałej działalności Spółdzielni za 2017r. w kwocie netto 131.885,75 zł, w tym:
  - a) zysk z działalności garaży w kwocie netto 3.542,51 zł pozostawić do rozliczenia w roku następnym tej działalności,
  - b) dochód z działalności Internet w kwocie 26.341,98 zł netto przeznaczyć na pokrycie straty z lat ubiegłych na działalności Azart (licencje),
  - c) zysk z działalności TV Azart (licencje) w kwocie 13.584,63 zł netto pozostawić do rozliczenia w roku następnym tej działalności,



- d) dochód na nieruchomościach (pożytki) w kwocie netto 86.406,19 zł przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,  
e) dochód z pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie netto 2.010,44 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni obradujące w dniach 11, 12, 13 czerwca 2019r. na podstawie uchwały nr 5/2019 postanowiło:

1. niedobór na działalności GZM za 2018r. w kwocie netto 316.432,07 zł pozostawić do rozliczenia w roku następnym (zgodnie z §150 Statutu Spółdzielni), w tym:
  - a) niedobór na działalności eksploatacyjnej w kwocie 165.095,19 zł
  - b) niedobór z przeglądów instalacji w kwocie netto 151.336,88 zł
2. dochód z pozostałej działalności Spółdzielni za 2018r. w kwocie netto 149.623,69 zł, w tym:
  - a) zysk z działalności garaży w kwocie netto 2.309,67 zł pozostawić do rozliczenia w roku następnym tej działalności,
  - b) dochód z działalności Internet w kwocie 12.546,40 zł netto przeznaczyć na pokrycie straty z lat ubiegłych na działalności Azart (licencje), pozostałą kwotę 19.621,79 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni,
  - c) zysk z działalności TV Azart (licencje) w kwocie 21.045,04 zł netto pozostawić do rozliczenia w roku następnym tej działalności,
  - d) dochód na nieruchomościach (pożytki) w kwocie netto 85.987,93 zł przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
  - e) dochód z pozostałej działalności Spółdzielni w kwocie netto 8.112,89 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

### 6.3. Gospodarka lokalami użytkowymi

Lustrowana Spółdzielnia nie posiada w swoich zasobach lokali użytkowych wynajmowanych komercyjnie, za wyjątkiem sporadycznego wynajmu salki, służącej na co dzień do prowadzenia działalności oświatowo-kulturalnej.

Wyrwkowej kontroli lustracja poddała dwie umowy wynajmu pomieszczeń w Klubie Osiedlowym należącym do Spółdzielni:

- umowa najmu zawarta w dniu 01.03.2018r. pomiędzy lustrowaną Spółdzielnią w Gminą Praszcza, Plac Grunwaldzki 13; wynajem jednego z pomieszczeń w Klubie Osiedlowym na prowadzenie spotkań Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych; umowa zawarta na czas określony – do 01.03.2021r.; skontrolowano fakturę VAT nr 462 z dnia 04.12.2018r. z tytułu powyższej dzierżawy pomieszczenia; kwota zgodna z umową;
- umowa zawarta w dniu 01.12.2015r. (ważna w okresie objętym lustracją) pomiędzy lustrowaną Spółdzielnią a Polskim Związkiem Emerytów i Rencistów i Inwalidów Rejon Olesno koło w Praszcze (Olesno, ul. Krasickiego 22); wynajem jednego z pomieszczeń w Klubie Osiedlowym na prowadzenie spotkań emerytów; umowa na czas określony – do 30.12.2020r.; skontrolowano fakturę VAT nr 461 z dnia 04.12.2018r. z tytułu powyższej dzierżawy pomieszczenia; kwota zgodna z umową.

Spółdzielnia prowadzi również działalność gospodarczą w zakresie wydzierżawiania gruntów.

Według stanu na koniec poszczególnych lat okresu badanego, umowami o dzierżawę terenów objęta była powierzchnia:

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature* 81 |

*Handwritten signature*