



ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP
00-013 Warszawa ul. Jasna 1

tel./fax 22 827 29 87 lub 22 827 69 31 zespół lustracji: tel./fax 22 828 65 23
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

Protokół

z lustracji pełnej działalności

SM w Praszce

za okres 01.01.2019 r. – 31.12.2021 r.

listopad 2022 r. – maj 2023 r.

Spis treści:

1. USTALENIA LUSTRACJI
2. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI
3. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI ORAZ RACJONALNOŚĆ ICH WYKORZYSTANIA
4. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI
5. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA SPÓŁDZIELNI
6. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
7. ZASPAKAJANIE POTRZEB TECHNICZNYCH NIERUCHOMOŚCI
8. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI
9. OCENA REALIZACJI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ NIEKTÓRYCH OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH
10. WYODRĘBNIONA ORGANIZACYJNIE I GOSPODARCZO JEDNOSTKA SPÓŁDZIELNI
11. CZĘŚĆ KOŃCOWA
12. TABELI
13. ZAŁĄCZNIKI

I. 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 dnia 8 kwietnia 2021 r., poz. 648) -
- Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych – zatwierdzona uchwałą nr 10/2020 z dnia 07 lipca 2020 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 nr 4 /2020 Zarządu Związku z dnia 20.10.2020 roku,
- umowa z dnia 20.10.2022 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 1,2,3,4,9) oraz Kazimierz Łabaj – nr uprawnień 2618/96 (Dział 5,6,7,8,10,12).

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
- e-mail: 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 2019-2021, dokonano wpisów zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym. W aktach Spółdzielni dotyczących Krajowego Rejestru Sądowego znajdują się:

-Postanowienie Sądu z dnia 08.08.2019r. sygn. akt OP.VIII.Ns-Rej.KRS/.005399/19/184 o dokonaniu wpisu zmian w Dziale 2 Rubryka 2 – Organ nadzoru .

-wniosek o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców z dnia 01.07.2019r. w zakresie złożenia sprawozdania finansowego za 2018 rok, stosownych uchwał Walnego Zgromadzenia.

-Postanowienie Sądu z dnia 08.08.2019r. sygn. akt OP.VIII.Ns-Rej.KRS/009106/17/168 o dokonaniu wpisu w Dziale 3 Rubryka 2 – Wzmianki o złożonych dokumentach.

- Elektroniczne potwierdzenie złożenia w dniu 20.07.2019r. sprawozdania finansowego za 2017 r. wraz z uchwałami oraz sprawozdaniem z działalności podmiotu za 2018 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.

W latach 2020-2021 zostały wniesione wnioski i dokonano stosownych wpisów w rejestrze sądowym zmian w składzie Zarządu Spółdzielni:

-postanowieniem z dnia 07.01.2020r Sądu Rejonowego w Opolu sygn. akt OP.VIII.Ns-Rej.KRS /008343/19/386 wykreślono Zastępcę Prezesa J. Ingrama i dokonano wpisu w to miejsce D. Świderskiego ,

- po złożeniu wypowiedzenia przez Prezesa Zarządu J. Gracza w dniu ... 2020r, wyborze na funkcję Prezesa Zarządu D. Świderskiego – sąd rejestrowy postanowieniem z dnia 27.07.2020r. OP.VIII.Ns-Rej.KRS/005309/20/269 dokonał stosownych wpisów ;

- po złożeniu rezygnacji z funkcji przez Zastępcę Zarządu, St. spec. ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności -A. Kowalskiej i wyborze przez Radę Nadzorczą w skład Zarządu , Zastępcy Prezesa B. Wróblewskiej sąd postanowieniem z dnia 08.10.2020r. OP.VIII.Ns-Rej.KRS/006945/20/626 dokonał odpowiednich wpisów

-po wyborze przez Radę Nadzorczą w dniu 13.08.2020r. M. Chwiłka na funkcję Zastępcy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych z dniem 01.09.2020r.- na wniosek z dnia 19.08.2020r. sąd rejestrowy dokonał zmian wpisów w dziale II Organ uprawniony do reprezentacji- postanowieniem z dnia 15.10.2020r. OP.VIII.Ns-Rej.KRS/007470/20/150;

-po rezygnacji z dnia 03.08,2020l z funkcji Prezesa Zarządu D. Świderskiego z dniem 30 września 2021r.i rezygnacji z dnia 24.08.2021r.M. Chwiłka z funkcji Zastępcy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych z dniem 30 09.2021r.- Rada Nadzorcza w dniu 24.09.2021 wybrała na funkcję Prezesa Zarządu z dniem 01.10.2021r Tomasza Szymańskiego. Sąd Rejonowy w Opolu postanowieniem z dnia 20.10.2021r. syg.akt OP.VIII.Ns-Rej.KRS/008278/21/230 dokonał stosownych wpisów w rejestrze przedsiębiorców.

- na podstawie § 61 ust 2 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Uchwałą nr 49 z dnia 14.12.2021r. wyznaczyła członka Rady Nadzorczej Tadeusza Placek do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu – w okresie od 16.12.2021r. do 31.03.2022r. Sąd rejestrowy postanowieniem z dnia 28 stycznia 2022r. . syg.akt OP.VIII.Ns-Rej.KRS /011069/21/618 dokonał wpisu.

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 2022r. poz. 98r)]. 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 złożyła do Krajowego Rejestru Sądowego roczne sprawozdanie finansowe za 2018 rok wraz z opinią Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej i uchwałami Walnego Zgromadzenia zatwierdzającymi te sprawozdanie oraz sprawozdanie 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 na dzień 21.11.2022r. .pobrana na podstawie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20.08.1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 984 .) stanowi **załącznik nr 1** do protokołu lustracji. 4. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 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) Działalność inwestycyjna

- potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji
- pozyskiwanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji
- system finansowania inwestycji
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali

5) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

- stan ilościowy oraz estetyczno –porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali;
- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych;
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni;
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne ,wywóz śmieci, ciepło)

6) 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,

7)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,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów,

8)Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali ,

5.Lustrację rozpoczęto 21.11.2022 roku.

6.Lustrację zakończono 17.05.2023 roku.

7.W czasie trwania lustracji skład Zarządu był następujący:

Prezes Zarządu – Tomasz Szymański

Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych – Robert Polak

Odwołany przez Radę Nadzorczą z dniem 28 lutego 2023r. , a od 29 lutego 2023r. do nadal przebywający na zwolnieniu lekarskim L4.

Na stanowisku Głównej Księgowej do dnia 31 12.2022r. zatrudniona była Oliwia Urzyńska.

W okresie objętym lustracją nastąpiły częste zmiany w składzie Zarządu Spółdzielni jak następuje :

1) Zarząd do dnia 16.09.2019 r. w składzie:

Prezes Zarządu - Jerzy Gracz;

- Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych - Józef Ingram;
Z-ca Prezesa Zarządu, St. spec. ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności -
Kowalska Anna.
- 2) od dnia 01.10.2019 r. w związku z przejściem na emeryturę dotychczasowego Zastępcy
Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych, Zarząd Spółdzielni w składzie;
Prezes Zarządu - Jerzy Gracz;
Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych – Dawid Świdorski;
Z-ca Prezesa Zarządu, St. spec. ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności -
Kowalska Anna.
- 3) Zarząd Spółdzielni w okresie 01.01.2020 r. do 23.06.2020 r. w składzie:
Prezes Zarządu - Jerzy Gracz
Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych - Dawid Świdorski
Zastępca Prezesa Zarządu, St. spec. ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności -
Kowalska Anna
- 4) W związku z ustaniem zatrudnienia Pana Jerzego Gracza i wnioskiem o rozwiązanie
stosunku pracy przez Annę Kowalską - Zarząd pracował w okresie od 24.06.2020 r. do
27.07.2020 r. w składzie:
Prezes Zarządu - Dawid Świdorski
Zastępca Prezesa Zarządu, St. spec. ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności -
Anna Kowalska
Zastępca Prezesa Zarządu, Specjalista ds. rozliczeń finansowych z członkami i
pracownikami – Bożena Wróblewska
- 5) w okresie od 28.07.2020 r. do 31.08.2020 r. w składzie :
Prezes Zarządu - Dawid Świdorski
Zastępca Prezesa Zarządu, Specjalista ds. rozliczeń finansowych z członkami i
pracownikami – Bożena Wróblewska
- 6) w okresie od 01.09.2020 r. w składzie:
Prezes Zarządu - Dawid Świdorski
Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno – eksploatacyjnych - Michał Chwiłka
Zastępca Prezesa Zarządu, Specjalista ds. rozliczeń finansowych z członkami i
pracownikami – Bożena Wróblewska
- 7) Zarząd w okresie 01.01.2021 r. do 30.09.2021 r. w składzie:
Prezes Zarządu - Dawid Świdorski
Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych - Michał Chwiłka
Zastępca Prezesa Zarządu, Specjalista ds. rozliczeń finansowych z członkami i
pracownikami - Bożena Wróblewska
- 8) w okresie 01.10.2021 r. do 15.12.2021 r. w składzie:
Prezes Zarządu – Tomasz Szymański
Zastępca Prezesa Zarządu,
Specjalista ds. rozliczeń finansowych z członkami i pracownikami - Bożena Wróblewska
- 9) w okresie 16.12.2021 r. do 31.03.2021 r. w składzie:

Prezes Zarządu - Tomasz Szymański

Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych – Tadeusz Placek

Zastępca Prezesa Zarządu, Specjalista ds. rozliczeń finansowych z członkami i pracownikami - Bożena Wróblewska

10) w okresie 01.04.2021 r. do 31.12.2021 r. w składzie:

Prezes Zarządu - Tomasz Szymański

Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych – Robert Polak

Zastępca Prezesa Zarządu, Specjalista ds. rozliczeń finansowych z członkami i pracownikami - Bożena Wróblewska

8. W dniu 21.11.2022 roku odbyło się spotkanie lustratorów z Przewodniczącą Rady Nadzorczej Panią Renatą Mann, 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 spotkaniu uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni.

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 21.11.2022 roku pod nr 21.

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.

1. Badanie w zakresie realizacji 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 2016-2018 została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. Syntezę ustaleń lustracji wraz z wnioskami polustracyjnymi z dnia 14 stycznia 2020r. znak 41/2020 zawierające pięć wniosków polustracyjnych wpłynęło do Spółdzielni 21 stycznia 2020r.

Wnioski polustracyjne zgodnie z art. 93 § 4 zostały przedstawione najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu odbytemu w częściach w dniach 7,8,9 czerwca 2022r. po zniesieniu obostrzeń związanych okresem pandemii Covid-19.

Zostały przedstawione wnioski o treści:

1. Kontynuować przewidziane prawem działania w zakresie windykacji opłat od lokali mieszkalnych oraz dzierżawców terenu i użytkowników garaży.
2. Dostosować zapisy norm wewnętrznych (regulaminów) wskazane w treści protokołu do pełnej zgodności z postanowieniami statutu oraz aktów prawnych wyższego rzędu.
3. Kontynuować działania porządkujące sprawy użytkowania zajmowanych lokali bez tytułu prawnego.
4. Dokonać analizy aktualnej sytuacji w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia bieżących kosztów eksploatacji

Sawicki

Szymański

11.11.2022

Handwritten signature

i technicznego utrzymania nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.

5. Rozważyć dostosowanie i poprawienie zapisów norm wewnętrznych Spółdzielni w zakresie dokonywanych rozliczeń z osobami uprawnionymi (spadkobiercy, byli członkowie) z tytułu wygasłego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do wyroku Trybunału Konstytucyjnego SK/34/14 z dnia 19.06.2018r.

Realizacja:

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

- za 2019 r. wyniósł 660 566,00 zł, co stanowi 5,71% rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych,
- za 2020 r. wyniósł 496 400,00 zł, co stanowi 4,40 % rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych,
- za 2021 r. wyniósł 394 648,00 zł, co stanowi 2,94 % rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych

Ad.2 Wniosek zrealizowany .

Ad.3 Wniosek zrealizowany .

Ad.4. Corocznie przy zatwierdzaniu planów finansowo-gospodarczych uwzględniana jest zasada określona w art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Informacja Zarządu o realizacji wniosku nr 4 stanowi **załącznik nr 3** do protokołu lustracji

Ad.5 Nie wystąpiły przesłanki do uwzględnienia norm określonych cyt. Wyrokiem TK określonymi we wniosku polustracyjnym.

Informacja o wniosków polustracyjnych i ich realizacji przedstawiona była , po zniesieniu obostrzeń związanych z pandemią COVID-19 na Walnych Zgromadzeniach w Częściach odbytych w czerwcu 2022r. oraz przekazana ZRSM RP w Warszawie za pismem l.dz.1309/22 z 14.10.2022r.

1.2 Kontrole zewnętrzne

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

1) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oleśnie:

- w dniach : 05.07.2019 w zakresie spełnienia wymagań sanitarno-higienicznych i zdrowotnych piaskownic ogólnodostępnych oraz placów zabaw. Zaleceń nie wydano
- w dniach :28.10.2019 w zakresie powszechnej akcji deratyzacyjnej. Zaleceń nie wydano

2) Wojewódzki Inspektorat Ochrony Roślin i Nasiennictwa w Opolu

- w dniu 19.11.2021r. w zakresie stosowania środków ochrony roślin.

Zaleceń nie wydano.

1.3 Sprawy sądowe.

W okresie objętym lustracją prowadzone nie były sprawy sądowe.

2. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI.

2.1 Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym

2.1.1. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał Statut, który został uchwalony przez 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 2019r. Sądu

Semicka

Szymanku

2/3 1/3

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. Została nadana nową treść §2 - §162 Statutu. Skreślając brzmienie § 2 - §164 Statutu. Na wniosek Spółdzielni z dnia 09.04.2019r. sąd rejestrowy w dniu 25.04.2019r. przekazał Spółdzielni odpis uwierzytelnionego Statutu .

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 8 kwietnia 2021r., poz.648),

ustawą z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z dnia 2 lipca 2021r., poz.1208) 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 § 29 pkt15.

W Regulaminie Rady Nadzorczej SM Praszce- 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. Treść tego zapisu została utrzymana w Regulaminie Rady Nadzorczej uchwalonym przez Walne Zgromadzenie w dniach 11,12,13.06.2019r. uchwałą nr 11/2019.

Rada Nadzorcza zatwierdza poniższe normy na podstawie § 50 Statutu:

- zasady gospodarki finansowej,
- regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- regulamin regulaminu porządku domowego,
- regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych
- regulamin zarządu
- regulamin komisji Rady

Wykaz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce wg stanu na dzień 31.12.2021r. stanowi **załącznik nr 4** do protokołu lustracji

2.2. Organizacja działalności organów samorządowych spółdzielni.

2.2.1 Statut Spółdzielni w okresie badanym stanowi w § 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 do dnia 04.2019r. w okresie badanym i § 26-47 aktualnie obowiązującego Statutu.

Statut Spółdzielni określa w § 29 wyłączne właściwości Walnego Zgromadzenia. Unormowania te są zgodne z postanowieniami art.38 §1 ustawy Prawo spółdzielcze

2.2.3. Zgodnie z § 35 Statutu(obowiązującego w dacie podejmowania uchwały przez Radę Nadzorczą) Rada Nadzorcza Uchwałą nr 27/2012 z dnia 22.06.2012r. w sprawie ustalenia zasad podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach. Rada Nadzorcza dokonała podziału Walne 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 niezmienione - 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 – 11 czerwca, 12 czerwca, 13 czerwca 2019r. Zarząd uchwałą nr 25/2019z dnia 26 kwietnia 2019r. ustalił porządek obrad i terminy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

Liczbę członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach(wg stanu na dzień pierwszej części) i frekwencję na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w okresie badanym przedstawia poniższe zestawienie:

<i>Nr części WZ</i>	<i>Lokalizacja zasobów</i>	<i>Liczba członków uprawnionych / obecnych / %</i>	<i>Data zebrania</i>	<i>Miejsce zebrania</i>
I	Kopernika 10A, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G; Styczniowa 12, 14; Członkowie oczekujący	465 / 18 / 3,87 %	11.06.2019r.	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	710 / 69 / 9,72 %	12.06.2019r.	Świetlica Osiedlowa ul. Mickiewicza 18
III	Mickiewicza 22, 24, 26, 28A; Skłodowskiej 1, 3, 5, Listopadowa 15, 17, 20, 22, 24; Kościuszki 27	1148 / 133 / 11,59 %	13.06.2019r.	Świetlica Osiedlowa ul. Mickiewicza 18

Na podstawie § 38 ust. 1 Statutu ,Zarząd Spółdzielni Uchwałą nr 25 z dnia 26 kwietnia 2019r.(protokół nr 4/2019) zwołał Walne Zgromadzenie .Zawiadomienia z dnia 15.05.2019r. 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 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 15 maja 2019r. zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu zostało wysłane do związków rewizyjnych , w których Spółdzielnia jest zrzeszona , Krajowej Rady spółdzielczej.

Zawiadomienia zawierały informacje dla członków:

- o prawie zapoznania się z protokołem obrad Walnego Zgromadzenia z 2018r., ze wszystkimi sprawozdaniami, projektami uchwał i materiałami w sprawach określonych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia ,które były udostępnione do wglądu od dnia 21 maja 2019r. 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 10.06.2019r; 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

- zasad pisemnego zgłaszania w/w 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 2018r,

- sprawozdania: z działalności Spółdzielni za 2018r.; sprawozdanie finansowe za 2018r.; z działalności Rady Nadzorczej za 2018r.

- rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielni za 2018r.

- kierunki rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo-kulturalnej na 2019r.

- wybór Rady Nadzorczej

- absolutorium dla członków Zarządu

- określenie wysokości i celu najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- zmiana Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni,

- określenia wysokości jednorazowej wpłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności

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

W trzech częściach Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 220 członków, , w tym 62 pełnomocników na 2323 uprawnionych do udziału co stanowi 9,47 % . Na każdej części obradowano nad tym samym porządkiem obrad.

Zgodnie z § 28 Statutu ,po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia odczytywana była lista pełnomocnictw.

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 19 czerwca 2019r. 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 z dnia 19 czerwca 2019. Kolegium , stwierdziło, że podjęte zostały uchwały w sprawach:

Semida

Szymon

Halina Jeżyk

Kazimierz Łabaj

Nr 1- wyrażenia zgody na jednorazowe wniesienie opłaty za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania wieczystego gruntów we własność. W głosowaniu wzięło udział 206 uprawnionych przy 188 głosach za uchwałą, przeciw zero głosów, wstrzymujących się 18

Nr 2 - zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce za 2018r. W głosowaniu wzięło udział 136 członków - przy 120 głosach za uchwałą, przeciw – 2 głosy , wstrzymujący się 12 głosów;

Nr 3 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce za 2018r. W głosowaniu wzięło udział 150 członków - przy 133 głosach za uchwałą, przeciw – 6 głosów , wstrzymujący się 11 głosów;

Nr 4 - zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2018r. W głosowaniu wzięło udział 140 członków - przy 123 głosach za uchwałą, przeciw – 11 głosów , wstrzymujący się 6 głosów;

Nr 5 - rozliczenia wyniku Spółdzielni za 2018r. W głosowaniu wzięło udział 144 członków. - przy 127 głosach za uchwałą, przeciw – 2 głosy, wstrzymujący się 15 głosów;

Nr 6 - uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo - kulturalnej na 2019r. W głosowaniu wzięło udział 150 członków - przy 143 głosach za uchwałą, przeciw – 0 głosów , wstrzymujący się 7 głosów;

Nr 7 - udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za jego działalność w roku 2018 mgr Jerzemu Graczowi – Prezesowi Zarządu. W głosowaniu wzięło udział 144 członków - przy 1116 głosach za uchwałą, przeciw – 22 głosy , wstrzymujący się 6 głosy;

Nr 8 - udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za jego działalność w 2018r. Józefowi Ingramowi - Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno -eksploatacyjnych. W głosowaniu wzięło udział 145 członków - przy 118 głosach za uchwałą, przeciw – 16 głosów , wstrzymujący się 11 głosów;

Nr 9 - udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za jego działalność w 2018r. Annie Kowalskiej Zastępcy Prezesa Zarządu, Starszego specjalisty ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności. W głosowaniu wzięło udział 146 członków. - przy 129 głosach za uchwałą, przeciw – 4, głosów wstrzymujący się 13 głosów;

Nr 10 – oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na lata 2019/2020. W głosowaniu wzięło udział 145 członków - przy 139 głosach za uchwałą, przeciw – zero głosów , wstrzymujący się 6 głosów;

Nr 11 -uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce . W głosowaniu wzięło udział 142 członków- przy 133 głosach za uchwałą, przeciw – zero głosów wstrzymujący się 9 głosów;

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

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 protokołami Komisji Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia :

	<i>Nazwisko i imię członka Rady</i>	<i>ilość głosów uzyskana na I części W.Z.</i>	<i>ilość głosów uzyskana na II części W.Z.</i>	<i>ilość głosów uzyskana na III części W.Z.</i>	<i>Łączna ilość głosów</i>
1.	Szaniec Edward	9	36	87	132
2.	Dytmar Piotr	10	42	77	129
3.	Placek Tadeusz	16	47	59	122
4.	Panek Bogdan	7	32	74	113

5.	Kaczor Bernard	11	29	62	102
6.	Kuczaj Barbara	6	31	55	92
7.	Nowak Alicja	10	30	45	85
8	Waloch Irena	4	27	50	81
9	Krupa Tadeusz	9	31	40	80
10	Zaręba Kazimierz	3	17	53	73
11	Bryś Henryk	1	14	40	55
12	Pawelec Jan	3	8	31	42
13	Podyma Andrzej	0	15	21	36
14	Tobiś Janusz	5	18	12	35
15	Chłodna Mirosława	1	8	23	32

2.2.3 Po sprawdzeniu dokumentacji Walnego Zgromadzenia 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. 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 , były częścią zawiadomień. Materiały były kompletne.

4. Zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej odbyły się zgodnie z trybem i terminem określonym w Statucie.

Udostępniane do wglądu członków przed walnym zgromadzeniem materiały sprawozdawcze za rok obrachunkowy obejmowały:

- szczegółowe sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2018r., 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,
- sprawozdanie finansowe wraz z opinią Komisji Rewizyjnej ,
- projekty uchwał objętych porządkiem obrad,

Oprócz materiałów sprawozdawczych, w przedłożonych do badań dokumentach dotyczących Walnego Zgromadzenia znajdowały się także:

- kopie zawiadomień członków o częściach Walnego Zgromadzenia,
- kopie zaproszeń na obrady części Walnych Zgromadzeń,
- karty do głosowania tajnego ze zgłoszonymi kandydatami,
- pisemne zgłoszenia kandydatur wraz z oświadczeniami o wyrażeniu zgody na kandydowanie , oraz klauzulą RODO
- listy obecności,

Sawicki

Szymanski

Wojcik

2 4/9

- protokoły komisji mandatowo – skrutacyjnych ,
- uchwały,
- protokoły obrad poszczególnych części Walnych Zgromadzeń,
- protokół podsumowujący z posiedzenia Kolegium Atoryzującego.

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

6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej zgłaszani byli pisemnie i w terminach i trybie określony przepisami § 42 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 badanego Walnego Zgromadzenia zawierająca zawiadomienia, listy obecności członków wraz z pełnomocnictwami członków, listę pełnomocników członków, protokoły komisji, protokoły z przebiegu obrad, sprawozdania dot. działalności Spółdzielni, protokół kolegium- jest kompletna. Przechowywana w siedzibie spółdzielni w szafach pancernych.

2.2.5 Zgodnie z wymogiem § 41 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 Na podstawie przepisów ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, zmienionej ustawą z dnia 31 marca 2020r. (Dz.U. z 2020r. poz.568)- latach 2020-2021 Walne Zgromadzenia nie były zwoływane.

2.2.6 Rada Nadzorcza

Statut obowiązujący w okresie objętym lustracją w § 48 - § 53 reguluje działalność Rady Nadzorczej. 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. 8² ust. 2 – 4).

Statut w przepisach § 42 i § 48 Statutu 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 11,12,13 czerwca 2019 r. .

W okresie objętym lustracją 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

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.

W kadencji 2019-2021 ,Rada Nadzorcza Spółdzielni ukonstytuowała się następująco:

- 1.Edward Szaniec -przewodniczący
- 2.Dytmar Piotr - Zastępca Przewodniczącego
- 3.Placek Tadeusz - Przewodniczący Komisji GZM i Inwestycji
oraz Oświatowo- Kulturalnej

4.Panek Bogdan - Sekretarz

5.Kaczor Bernard - Członek

6.Kuczaj Barbara - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

7.Nowak Alicja - Członek

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali ujawnieni 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 problemowe, pracowały w oparciu o uchwalane roczne plany pracy.

W okresie objętym badaniem Rada Nadzorcza odbyła:

- w 2019r. – 14 posiedzeń, na których podjęła 41 uchwał,
- w 2020r. – 19 posiedzeń, na których podjęła 45 uchwał,
- w 2021 r.– 17 posiedzeń, na których podjęła 55 uchwał.

Podjęte uchwały dotyczyły m.in. spraw:

- 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 zatwierdzenia premii/nagród dla członków Zarządu
 - ustalenia wysokości zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej
 - zasad wyboru członków Zarządu drogą konkursu,
 - okresowego analizowania wykonania planu rzeczowo-finansowego (uchwały nr 10/2014 i uchwały nr 7/2015 Walnych Zgromadzeń) dot. zmiany sposobu ogrzewania budynków mieszkalnych wykorzystaniem nowej technologii przygotowania ciepłej wody użytkowej przez montaż indywidualnych kotłowni gazowych dla potrzeb każdego budynku mieszkalnego,
 - regulaminu ewidencji i rozliczania kosztów robót dot. budowy kotłowni gazowych,
 - wyboru podmiotu uprawnionego do badania bilansu Spółdzielni za 2019r

- uchwalenie aktualizacji regulaminów będących w gestii tego organu
- Zagadnieniami rozpatrywanymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni były m.in.:
- analiza okresowych 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 2019 r. – 5 posiedzeń,
- w 2020r – 6 posiedzeń,
- w 2021 r. – 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:

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji oraz Oświatowo–Kulturalna

Odbyła w okresie badanym protokołowane posiedzenia :

- w 2019 r. 4,
- w 2020 – 3
- w 2021 -5

Przedmiotem pracy Komisji GZM i Inwestycji oraz Oświatowo–Kulturalnej były następujące zagadnienia:

- analizowanie wykonania zadań finansowo-gospodarczych w poszczególnych kwartałach oraz zadany rok,
- analizowanie okresowe zaległości czynszowych i ich windykacja
- opracowanie informacji z pracy Komisji
- opracowanie planów pracy Komisji na poszczególne lata
- opiniowanie i zapoznanie z :
 - sposobem realizacji uchwał oraz wniosków z Walnego Zgromadzenia w 2019r.
 - projektem Planu remontów na I.
 - projektem struktury organizacyjnej SM w Praszcze
 - projektem planu zatrudnienia SM w Praszcze na 2017r.
 - Informacją o stanie zabezpieczenia mienia SM w Praszcze
- analizowanie wniosków w sprawach:
 - ustalenia wysokości funduszu płac
 - uaktualnienia opłat za dzierżawę .
 - podwyższenia wynagrodzenia dla członków Zarządu.
 - ustalenia podziału kosztów ogólnych Spółdzielni
 - ustalenia propozycji zaliczki na opłatę eksploatacyjną dla poszczególnych nieruchomości

- zatwierdzenia propozycji stawki roboczogodziny konserwatorów
- zapoznanie się z planami remontów
- budowy gazowej kotłowni przyblokowych dla centralnego ogrzewania i ciepłej wody
- ofertami, które wpłynęły w związku z przetargiem na wykonanie projektu budowlanego dla potrzeb budowy indywidualnych kotłowni gazowych dla budynków mieszkalnych spółdzielni,
- informację z Akcji Lato w Klubie Osiedlowym,
- 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
- wysokości opłaty za programy odpłatne Azart (licencje),
- zaliczki na opłatę eksploatacyjną oraz odpisu na fundusz remontowy nieruchomości,
- zatwierdzenia „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,
- zmianami regulaminów:
 - zasad zaznajamiania się przez członków Spółdzielni z dokumentami SM w Praszce
 - zasad usprawiedliwiania nieobecności członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach Rady Nadzorczej Spółdzielni
 - zasad wynajmu Sali i zaplecza kuchennego SM w Praszce,
- przygotowaniem zasobów Spółdzielni do okresu zimowego.

Komisja Rewizyjna

Odbyła w okresie badanym protokołowane posiedzenia :

- w 2019 r. 6,
- w 2020 – 3
- w 2021 -7

Przedmiotem pracy Komisji były następujące zagadnienia:

- analizowanie wykonania zadań finansowo-gospodarczych za dany rok oraz w poszczególnych kwartałach
- analizowanie zaległości czynszowych i ich windykacja
- opiniowanie i zapoznanie z :
 - sposobem realizacji uchwał oraz wniosków z Walnego Zgromadzenia w 2019r.
 - projektem Planu remontów na poszczególne lata
 - projektem struktury organizacyjnej SM w Praszce
 - projektem planu zatrudnienia SM w Praszce
 - Informacją o stanie zabezpieczenia mienia SM w Praszce
- opiniowanie wniosków w sprawach:
 - ustalenia wysokości funduszu płac na poszczególne lata
 - uaktualnienia opłat za dzierżawę n
 - wynagrodzenia dla członków Zarządu.
 - ustalenia podziału kosztów ogólnych Spółdzielni na poszczególne lata
 - ustalenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną dla poszczególnych nieruchomości

Sewicki Szlach

Wojcik → 4/19

- zatwierdzenia stawki roboczogodziny konserwatorów
 - rocznych planów remontów
 - Okresową realizacją „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,
 - Wynagrodzenia członków Zarządu
 - Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni
- opracowywanie informacji z realizacji planów pracy Komisji i planów pracy na kolejne lata. Sposób wynagradzania członków Rady Nadzorczej zostały określone w § 48 ust. 6, 7 i 8 Statutu Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej pobierają wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokościach określonych Statutem. Wysokość ryczału jak i zasady jego wypłacania jest zgodna z postanowieniami art.8² ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

2.2.7. Zarząd Spółdzielni

W okresie objętym lustracją skład Zarządu ulegał częstym zmianom. Szczegółowo opisano zmiany w składzie Zarządu w pkt.7 Informacji wstępnych protokołu lustracji.

Zgodnie z § 55 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 § 57 – 60. W okresie objętym lustracją obowiązywał Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 12.08.2010r. uchwałą nr 31/2010 obowiązującą od 20.08.2010r. (Protokół nr 10/2010)

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 przyznanym Zarządowi ww. przepisami kompetencji, obowiązków i sposobu funkcjonowania niezgodność z obowiązującymi przepisami nie występuje.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 57 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 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,
- zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań.

Regulamin Zarządu w § 7 precyzuje w jakich sprawach Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie. Katalog zakresu przedmiotowego kompetencji Zarządu nie stanowi naruszenia przepisów § 57 Statutu i nie koliduje z przepisami dotyczącymi kompetencji pozostałych organów Spółdzielni.

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 2019r. Zarząd odbył 16 posiedzeń i podjął 69 uchwał,
w 2020r. Zarząd odbył 13 posiedzeń i podjął 63 uchwały,
w 2021r. Zarząd odbył 14 posiedzeń i podjął 66 uchwał.

Zarząd na posiedzeniach zajmował się kolegialnie 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 i użytkowych,
- technicznego utrzymania nieruchomości,
- analizy okresowej postępu prac przy budowie kotłowni przyblokowych
- 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 kosztów kanalizacji,
- omawianiem projektów regulaminów przedstawianych do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej,
- omawianiem planów finansowo-gospodarczych,
- przygotowywaniem materiałów ujętych w porządku obrad Rady Nadzorczej,
- rozpatrywaniem spraw kierowanych przez członków pisemnie do Zarządu.

Senicka

Sz. Mielnik

— P. J. / 19

- wyrażenia zgody na zawarcie, przedłużenia lub rozwiązania umów najmu 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,
- 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 elektronicznej.

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

Ustalenia poczynione w zakresie dalszych zagadnień objętych tematyką lustracji stanowią podstawę do oceny pracy Zarządu jako kolegialnego organu wykonawczego oraz członków Zarządu odpowiedzialnych za wykonanie zadań z zakresu działalności Spółdzielni.

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 któregokolwiek z organów Spółdzielni naruszyła właściwości innego statutowego organu.

Działalność innych organów statutowych spółdzielni w lustrowanej Spółdzielni nie występuje.

2.3. Organizacja służb etatowych

2.3.1. Struktura organizacyjna

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

Statutu -Radę Nadzorczą -uchwałą nr 21/2017 z dnia 18.12.2017r.(protokół nr 11/2017)-obowiązujący z dniem 01.01.2018r.

W regulaminie dokonano zmian :

- uchwałą nr 1z dnia 25.01.2021 Rady Nadzorczej , obowiązujące z dniem 1 lutego 2021r.
- uchwałą nr 52 z dnia 14.02.2021r, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022r.

W Regulaminie zostały określone: struktura organizacyjna Spółdzielni; organizacja wewnętrzna , podstawowe pionory ,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 obowiązującej strukturze, służby podzielono na trzy zasadnicze działy organizacyjne kierowane przez poszczególnych Członków Zarządu:

1. Dział Ogólny i Główny Księgowy – podległy Prezesowi Zarządu,
2. Dział Techniczny- Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi – podległy Zastępcy Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych ,
3. Dział Administracji- Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi – podległy Zastępcy Prezesa, starszy specjalista ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności, ad.1 Prezesowi Zarządu podlegają:

W Pionie ogólnym:

- Stanowisko ds. organizacyjno-samorządowych i pracowniczych – w zakresie spraw organizacyjno-samorządowych i obsługi prawnej, spraw pracowniczych, administrator bezpieczeństwa informacji

- Stanowisko ds. członkowsko-mieszkaniowych, BHP, ppoż., OC w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych, spraw socjalnych, spraw BHP i ppoż. OC., spraw finansowych (ewidencja faktur)

- Stanowisko ds. administracyjno-gospodarczych.

- Główny Księgowy ,któremu podlegają: stanowisko ds. rozliczeń finansowych z członkami i pracownikami, stanowisko ds. rozliczeń finansowych i sprawozdawczości, stanowisko ds. finansowo-księgowych.

Ad.2.Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych podlegają:

- Stanowisko ds. technicznych,

- Stanowisko ds. gospodarki materiałowej i fakturowania

- Mistrz Zespołu Konserwatorów -konserwatorzy

Ad.3.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 2021r. nie odbiegała od struktury przewidzianej w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą strukturze. Na dzień 31.12.2021r. w lustrwanej Spółdzielni nie występowały stanowiska nieprzewidziane w planach zatrudnienia regulaminu organizacyjnego..

Lustracja stwierdza, iż obowiązujący struktura organizacyjna 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 do dnia 10.05.2021r. w:

- „Regulaminie ochrony danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze”, 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 Praszcze”, 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.

Uchwałą nr 30/2021 z dnia 11.05.2021r. Zarządu ,zostały zatwierdzone zmienione regulacje z zakresu przetwarzania danych osobowych, a dotychczasowa dokumentacja straciła moc obowiązującą w tym zakresie ,opisana wyżej , z dniem 11.05.2021r. Z tą datą obowiązują:

1. Regulamin ochrony danych osobowych
2. Polityka prywatności
3. Procedura zarządzania systemem informatycznym
4. Podręcznik bezpieczeństwa
5. Polityka bezpieczeństwa danych osobowych
6. Procedura analizy ryzyka

Uchwałą Zarządu nr 43/2021 z dnia 11.08.2021r.zatwierdzono Instrukcję weryfikacji tożsamości w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze. Instrukcja jest dostępna dla mieszkańców na stronie internetowej Spółdzielni oraz jest wywieszona na tablicy ogłoszeń w budynku administracyjnym ,siedziby Spółdzielni.

W dniu 20.06.2018r. Zarząd Spółdzielni powołał Inspektora Ochrony Danych w osobie E.W. uchwałą nr 33/18 z dnia 20.06.2018r, która pełniona jest nadal.. 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 Praszcze ustaliła i wdrożyła do stosowania następujące zasady ochrony danych osobowych:

A) Kategorie przetwarzanych danych osobowych

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze 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 przeprowadzonym 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 wyjazdów 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; firmie kurierskiej lub pocztowej w celu przekazania korespondencji,
- podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa, w tym w szczególności sądom, komornikom, wierzycielom, urzędom, organom ścigania, a także bankom, operatorom płatności oraz firmom rachunkowym w ramach realizacji transakcji;

Obecnie dane osobowe przetwarzane w zasobach SM w Praszce nie są przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy (UE). Dane osobowe są przetwarzane wszystkie informacje

Samicko.

Szymon

12.04.2021

5/4/21

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**, przedstawiona w wykazie tablic do protokołu.

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

Wyszczególnienie	2019 r.		2020r.		2021 r.	
	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie
Ogółem, w tym:	32	31,9	32	30,7	29	28,1
Stanowiska nierobotnicze	16	16	16	15,6	14	13,6
Stanowiska robotnicze	16	15,9	16	15,1	15	14,5

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:

Wyszczególnienie	ROK 2019		ROK 2020		ROK 2021	
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie
Pracownicy umysłowi	4	4	4	4,5	5	5
Konserwatorzy	7	7	7	6,3	6	6
gospodarze	9	9	9	8,8	9	8,5

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
2019	1 803 093	1 802 636	100
2020	1 767 592	1 702 748	96
2021	1 719 774	1 648 411	96

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: lipiec 2019r., grudzień 2019r., maj 2020r., październik 2020r., luty 2021r. oraz wrzesień 2021r. 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 39/2020 z dnia 10.09.2020r. (Protokół nr 8/2020), tj. w dniu 28 każdego miesiąca jak wynikało z § 10 Regulaminu. Jeżeli ustalony dzień wypłaty wynagrodzenia za pracę jest dniem wolnym od pracy, wynagrodzenie wypłaca się w dniu poprzednim.

Aktualnie, po zmianie w 2022r. wynagrodzenia wypłacane są 10 dnia każdego miesiąca dla wszystkich stanowisk pracy.

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) starszy inspektor ds. rozliczeń eksploatacyjnych
- 2) starszy inspektor ds. rozliczeń finansowych i sprawozdawczości
- 3) inspektor ds. członkowsko-mieszkaniowych bhp, ppoż. i oc i rozliczeń finansowych
- 4) elektromonter instalacji elektrycznej domofonowej i azart,
- 5) pracownik czystości gospodarz
- 6) monter elektrycznych instalacji
- 7) starszy administrator
- 8) starszy inspektor ds. finansowo-księgowych
- 9) instruktor kulturalno-oświatowy , pracownik czystości
- 10) inspektor ds. windykacji
- 11) pracownik czystości
- 12) pracownik czystości, gospodarz
- 13) konserwator terenów przydomowych
- 14) pracownik czystości gospodarz

Gromadzona i przechowywana dokumentacja pracowników prowadzona jest w sposób właściwy i zgodny z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10.12.2018r.(Dz.U. z 2018 r. ,poz.2369) w sprawie dokumentacji pracowniczej, obowiązującego od dnia 1 stycznia 2019r.

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
- 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, D, 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 6 pracownikami na mocy art. 30 §1 ust.1 i ust.2 Kodeksu pracy - za porozumieniem stron, z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

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 2019 – 2021 prezentuje poniższa tabela :

Lp.	Wyszczególnienie	2019 r.	2020r.	2021 r.
1	2	3	4	5
1.	O g ó ł e m (ilość odbytych	2	18	9

Sowicka Szmańska

21/9

Liczba przeszkolonych osób				
2.	O g ó ł e m	9	13	8
w tym:				
a/	Członków Rady Nadzorczej	7	2	0
b/	Członków Zarządu	0	3	3
c/	Pozostałych pracowników	2	8	5

W okresie 2019 – 2021 23 pracowników odbyło wstępne szkolenia z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy 19- okresowe, a 24 szkolenia z zakresu ppoż.

Spółdzielnia posiada opracowaną „Ogólną instrukcję BHP Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze”, zatwierdzoną uchwałą Zarządu 77/2003 z dnia 30.12.2003r. W Spółdzielni funkcjonuje „Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego obiektów Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze” 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. poz.109719

W okresie objętym lustracją zgodnie z art.226 Kodeksu Pracy w Spółdzielni dokonano oceny ryzyka na poszczególnych stanowiskach pracy. Ocena ryzyka zawodowego na stanowiskach pracy zweryfikowana w dniu 01.07.2015r., obowiązywała do dnia 1 lipca 2020r. Ponownej weryfikacji oceny ryzyka zawodowego na wszystkich stanowiskach pracy dokonano 29 czerwca 2020r. z mocą obowiązującą do 29 czerwca 2025r. Oceny ryzyka wykonano dla stanowisk robotniczych oraz biurowych.. W aktach znajdują się kompletne protokoły zawierające opis stanowiska, ocena ryzyka prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka , zastosowanie niezbędnych środków profilaktycznych zmniejszających ryzyko.

Pracownicy Spółdzielni zostali poinformowani, o ryzyku zawodowym, które wiąże się z wykonywaną przez nich pracą oraz zasadach ochrony przed zagrożeniem. Podpisane oświadczenia przez pracowników znajdują się w aktach.

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. W Rejestrze wypadków przy pracy w 2019r. widnieją dwa wpisy pod datą 16.04.2019r. i 19.06.2019r., w 2020r. jeden wpis pod datą 27.04.2020r. Pełna dokumentacja powypadkowa została przekazana do ZUS ze zdarzenia w 2020r.w pozostałych przypadkach takie przesłanki nie wystąpiły.. Dalszych wpisów w rejestrze wypadków przy pracy nie odnotowano.

2.3.3.c W spółdzielni obowiązywał ”Regulamin pracy Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze” zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 67/04 z dnia 30.12.2004r.Regulamin następnie został zmieniony i zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 39 z dnia 10.09.

W regulaminie ujęte zostały przepisy w zakresie:

- postanowień ogólnych,
- organizacji pracy,
- wynagrodzenia za pracę i inne świadczenia
- obowiązków pracodawcy
- obowiązków pracownika,
- nagród i wyróżnień,

- odpowiedzialności porządkowej pracowników,
- odpowiedzialności pracownika za szkodę wyrządzoną pracodawcy,
- odpowiedzialność za mienie powierzone pracownikom,
- 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 Praszcze. Regulamin pracy jest przestrzegany, a jego integralną część stanowią:

- wzór listy obecności pracowników i rejestr wyjść prywatnych
- wykaz prac zabronionych kobietom.

Zgodnie z art.237 § 6 Kodeksu Pracy Spółdzielnia dostarcza pracownikom nieodpłatnie „niezbędne dla jego stanowiska pracy środki ochrony indywidualnej – odzież ochronną, która ochrania przed szkodliwymi czynnikami dla ich zdrowia. Spółdzielnia stosuje Tabelę norm przydziału odzieży roboczej i sprzętu ochronnego oraz norm przydziału odzieży i obuwia roboczego oraz środków ochrony indywidualnej – zatwierdzone Uchwałą nr 40 z dnia 10 września 2020r.(Protokół Zarządu nr 8)

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. Oświadczenia pracowników znajdują się w aktach osobowych.

Zasady wynagradzania pracowników zostały określone w Regulaminie wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze. W okresie objętym lustracją obowiązywał:

- Regulamin zatwierdzony przez Zarząd Uchwałą nr 37 z dnia 22.11.2012r. (Prot. Nr 18/2012) z mocą obowiązującą od dnia 1 grudnia 2012r.
- Regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 13 /2020 Zarządu z dnia 24.01.2020 r. zmieniając załącznik nr 2 do Regulaminu -Tabela stawek zaszeregowania zasadniczego
- Regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 31 Zarządu z dnia 8 czerwca 2021r. zmieniony uchwałą nr 36 z dnia 1 lipca 2021r.obowiązujący od 16 lipca 2021r. O zmianach pracownicy zostali powiadomieni w dniu 2lipca 2021r. W aktach znajdują się pisemnie potwierdzenia pracowników o zapoznaniu się obowiązującym Regulaminem wynagradzania pracowników SM w Praszcze.

2.3.3.d) Wynagrodzenie dla członków Zarządu określały zapisy „Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze” zatwierdzonego uchwałą nr 38/2012 Rady Nadzorczej z dnia 05.11.2012r.- obowiązujący do 31.01.2020r.. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 16 z dnia 15.05.2020r. (protokół nr 5/2020) zatwierdziła nowy Regulamin wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze obowiązujący od 29.05.2020r, do nadal.

Regulamin określa w § 2 Regulaminu składniki wynagrodzenia członków Zarządu ,które stanowią :

- wynagrodzenie zasadnicze,
- dodatek funkcyjny
- premia

W Regulaminie brak jest określenia jasnych kryterium wielkości wynagrodzenia zasadniczego, dodatku funkcyjnego i premii dla poszczególnych członków Zarządu. W § 3 i 4 Regulaminu określono, że wysokość składników płacy ustala Rada Nadzorcza, bez określenia zakresu wielkości płacy.

Zasady określają warunki 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, odprawy pieniężne w związku z przejściem na rentę lub emeryturę.

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 14/2017 z dnia 01.01.2017r. Regulamin został zmieniony uchwałą nr 15 Zarządu z dnia 6 marca 2019r.(Protokół nr 2/2019) – dodając w paragrafie 1 klauzulę informacyjną /RODO. Kolejne zmiany regulaminu zostały dokonane przez Zarząd uchwałą nr 18/2020 z dnia 28.02.2020r.- zmieniając tabelę wysokości dofinansowań w 2020r. oraz uchwałą nr 21/2021 z dnia 11.02.2021określając zmiany zasad i wysokości dopłat do świadczeń z tego funduszu.

Unormowania regulaminu są zgodne z przepisami ustawy o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych. Załącznikiem do regulaminu jest Tabela określająca wysokość dofinansowania do „wczasów pod gruszą ” oraz Tabela określająca wysokość dopłat dla emerytów „byłych pracowników Spółdzielni - 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 2019r. został zatwierdzony uchwałą nr 15/2019 Zarządu z dnia 16.03.2019r.wraz z klauzulą RODO (protokół nr 2); na 2020r. został

zatwierdzony uchwałą nr 18/2020 Zarządu z dnia 25.02.2020r. (protokół nr 2); na 2021r. został zatwierdzony uchwałą nr 22/2021 Zarządu z dnia 02.03.2021r. (protokół nr 3)

Wpływy i wydatki ZFŚS na przestrzeni badanego okresu przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym -wpływy i wydatki Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w latach 2019-2021 jak niżej:

	2019 r.	2020r.	2021r.
B.O.	121 214,74	138 878,19	170 172,86
Zwiększenia, w tym:	51 743,45	51 247,46	56 616,13
naliczenie funduszu	41 898,45	50 932,46	48 251,81
odpłatność za wycieczkę	9 530,00	0,00	8 104,32
odsetki od udzielonych pożyczek	315,00	315,00	260,00
Zmniejszenia, w tym:	34 080,00	19 952,79	70 014,79
dofinansowanie do wczasów pod gruszą	9 640,00	13 119,00	18 163,85
zapomogi	1 000,00	5 000,00	300,00
dofinansowanie do wycieczek	22 600,00	0,00	27 690,00
dopłata do imprez okolicznościowych	840,00	1 833,79	110,94
środki pieniężne na święta	0,00	0,00	23 750,00
B.Z.	138 878,19	170 172,86	156 774,20

Stany funduszu socjalnego – Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w tabeli nr 4 na początek i koniec okresu badanego oraz jego zmiany przedstawiono w formie tabelarycznej

	2019r.	2020r.	2021r.
BO	121 214,74	138 878,19	170 172,86
Zwiększenia	51 743,45	51 247,46	56 616,13
Zmniejszenia	34 080,00	19 952,79	70 014,79
BZ	138 878,19	170 172,86	156 774,20

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).

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 ubezpieczany rokrocznie w UNIQA Towarzystwie Ubezpieczeń S.A. Środki transportu ubezpieczone były ponadto w COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group i Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń Spółka Akcyjna.

W okresie trwania badania lustracyjnego Spółdzielnia posiadała obowiązującą polisę ubezpieczeniową o numerze 640011115756 na okres od 01.01.2022r. – 31.12.2022r. w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A - Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi obejmującą:

- Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych (środki obrotowe, mienie prywatne pracowników, budynki wielomieszkaniowe bez dźwigów, budynki gospodarcze, pozostałe budynki, obiekty małej architektury, maszyny, drzewa i rośliny ozdobne, zewnętrzne przewody i rurociągi, mienie powierzone, szkody spowodowane przez zwierzęta, koszty udrożnienia i oczyszczenia, koszty odprowadzenia ścieków, koszty utraty wody, koszty zużytej energii elektrycznej, koszty zużytej energii cieplnej w wyniku awarii) z dodatkowymi klauzulami (akty terrorystyczne, wandalizm, drobne prace remontowe, maszyny i urządzenia od szkód mechanicznych i elektrycznych, ryzyko powodzi, ubezpieczenie kosztów poszukiwania miejsca awarii, graffiti, klauzula

ubezpieczenia strajków, zamieszek i rozruchów, klauzula lokalu zastępczego, klauzula utraty czynszu, klauzula odnowienia lub odtworzenia dokumentów, klauzula konsekwencji finansowych utraty dokumentów, klauzula wynagrodzenia rzeczoznawców, klauzula zwiększonych kosztów działalności, klauzula przewencyjnej sumy ubezpieczenia, klauzula uderzenia pojazdu własnego),

- 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 wyrządzone w związku z ruchem pojazdów niepodlegających obowiązkowemu ubezpieczeniu OC, OC organizatora za szkody powstałe w związku z organizacją imprez niepodlegających obowiązkowemu OC, OC za szkody powstałe wskutek poszukiwania przyczyn awarii, OC za szkody powstałe w wyniku wykonywania bieżącej konserwacji budynku, klauzula ubezpieczenia czystych strat finansowych, koszty zużytej energii elektrycznej w związku z koniecznością użycia urządzeń do osuszania, OC za szkody wskutek odpadających tynków, OC za szkody wyrządzone odbiorcom ciepła z tytułu niedostarczenia ciepła, OC za szkody wyrządzone w związku z prowadzeniem klubów osiedlowych, klauzula odpowiedzialności za szkody w środowisku naturalnym),
- Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku (maszyny, środki obrotowe, koszty naprawy zabezpieczeń, mienie prywatne pracowników) wraz z klauzulą ubezpieczenia ryzyka dewastacji i kradzieży zwykłej,
- Ubezpieczenie sprzętu elektronicznego,
- Ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji
- Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych
- Zniesiono udział własny Spółdzielni w kosztach likwidacji szkód.

W latach obejmujących okres 2019-2021 Spółdzielnia posiadała zawarte nw. polisy - Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi:

- Polisa nr 640011109589 w Unią TU S.A. na okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r
- Polisa nr 640011111725 w Unią TU S.A. na okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r
- Polisa nr 640011113622 w Unią TU S.A. na okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.

Członkowie władz Spółdzielni zostali również objęci ubezpieczeniem od szkód powstałych w następstwie roszczeń z tytułu odpowiedzialności cywilnej. W okresie trwania badania lustracyjnego Spółdzielnia posiadała obowiązującą polisę ubezpieczeniową o numerze 998A982333 na okres od 01.01.2022r. – 31.12.2022r. w Unią TU S.A. obejmującą zakres podstawowy na 200.000,00 zł wraz z klauzulami dodatkowymi: koszty odtworzenia dokumentów, ubezpieczenie OC za szkody polegające na zapłacie kar umownych, ubezpieczenie OC za szkody powstałe w związku z wykonywaniem czynności księgowych przez Głównego Księgowego, odpowiedzialność za szkody spowodowane naruszeniem praw pracowniczych, OC za zapłatę kar pieniężnych, odpowiedzialność za zobowiązania publiczno-prawne.

W latach obejmujących okres 2019-2021 Spółdzielnia posiadała zawarte nw. polisy dotyczące powyższego ubezpieczenia:

- polisa nr 998A748004 na okres 10.02.2019r. – 31.12.2019r.
- polisa nr 998A748514 na okres 01.01.2020r. – 31.12.2020r.
- polisa nr 998A939655 na okres 01.01.2021r. – 31.12.2021r.

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

- rok 2019: polisa nr 340502683479 na okres 09.01.2019 – 08.01.2020 (ciągnik Ursus 2812), polisa nr 340503161027 na okres 05.08.2019 – 04.08.2020 (ciągnik John Deere), polisa nr 352024597687 na okres 03.10.2019 – 02.10.2020 (ciągnik FARMTRAC), polisa nr 3405036226837 na okres 10.10.2019 – 09.10.2020 (przyczepa POL-MOT Warfama), polisa nr 340503226832 na okres 11.10.2019 – 10.10.2020 (ciągnik Ursus C330) – wszystkie w UNIQA Towarzystwie Ubezpieczeń S.A.; polisa nr 12396167/650954695 na okres 16.04.2019 – 15.04.2020 w COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group (samochód Fiat Qubo), polisa nr 1041940426 na okres 20.07.2019 – 19.07.2020 (samochód Renault Kangoo) w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń Spółka Akcyjna

- rok 2020: polisa nr 340503333541 na okres 09.01.2020 – 08.01.2021 (ciągnik Ursus 2812), polisa nr 340503608317 na okres 05.08.2020 – 04.08.2021 (ciągnik John Deere), polisa nr 340503679882 na okres 03.10.2020 – 02.10.2021 (ciągnik FARMTRAC), polisa nr 340503679842 na okres 10.10.2020 – 09.10.2021 (przyczepa POL-MOT Warfama), polisa nr 340503679801 na okres 11.10.2020 – 10.10.2021 (ciągnik Ursus C330) – wszystkie w UNIQA Towarzystwie Ubezpieczeń S.A.; polisa nr 14990564/301222256 na okres 16.04.2020 – 15.04.2021 w COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group (samochód Fiat Qubo),

- rok 2021: polisa nr 340503766139 na okres 09.01.2021 – 08.01.2022 (ciągnik Ursus 2812), polisa nr 340504192132 na okres 05.08.2021 – 04.08.2022 (ciągnik John Deere), polisa nr 340504235965 na okres 03.10.2021 – 02.10.2022 (ciągnik FARMTRAC), polisa nr 340504235969 na okres 10.10.2021 – 09.10.2022 (przyczepa POL-MOT Warfama), polisa nr 340504235980 na okres 11.10.2021 – 10.10.2022 (ciągnik Ursus C330) – wszystkie w UNIQA Towarzystwie Ubezpieczeń S.A.; polisa nr 17905593/672071385 na okres 16.04.2021 – 15.04.2022 w COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance

2.3.5. Rozpatrywanie skarg i wniosków

Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków i skarg członków do Zarządu został uregulowany w § 23 Statutu obowiązującego w okresie badanym, a skierowane do Rady Nadzorczej w § 24 Statutu.

Spółdzielnia posiada Rejestr skarg i wniosków oraz pism dot. bieżącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce. Rejestr w okresie badanym zawiera wpisy dotyczące wniosków członków:

w 2019r. – 11 wniosków;

w 2020r. – 11 wniosków;

w 2021r. - 7 wniosków

W ramach skarg i wniosków przyjmowani są członkowie Spółdzielni:

- przez członków Zarządu w każdy wtorek w godz. 13.00 – 18.00 oraz codziennie w godzinach pracy,

- Przewodniczącego Rady Nadzorczej w każdy pierwszy wtorek miesiąca w godz. 15.00 – 16.00).

Wnioski członków o udostępnienie dokumentów na podstawie przepisów art. 8¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych realizowane były w oparciu o przepisy „Regulaminu określającego zasady zaznajamiania się przez członków z dokumentami Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/2019 z dnia 22.10.2019r. Zasady te były zmienione były uchwałą nr4/2020 z dnia 26.02.2020r. przez

dodanie dodatkowej treści § 2a określającego prawo członka do przeglądania rejestru członków Spółdzielni. Zasady Regulaminu przewidują możliwość udostępnienia członkowi, na jego pisemne żądanie, wszystkich dokumentów wymienionych w art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w art. 18 § 2 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze oraz określają tryb ich udostępniania oraz zasady odpłatności za sporządzanie odpisów dokumentów.

W okresie badanym o dokumenty wystąpiło:

- w 2019 r. – 19 członków dot. odpisów lub wglądu do protokołów Rady Nadzorczej, Zarządu, kopii regulaminów, kopii faktur budowy drogi i kotłowni ;
- w 2020r. – 9 członków – dot.m.in. odpisów protokołów Rady i Zarządu, wglądu do protokołu lustracji;
- w 2021r.- 3 członków – dot. protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej

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 kontaktu ze Spółdzielnią,
- telewizji Azart

2.3.6.Działalność oświatowo-kulturalna

W okresie objętym lustracją działalność oświatowo-kulturalna prowadzona jest w oparciu o postanowienia § 5 ust.2 pkt. 8 oraz § 157 Statutu Spółdzielni . Regulamin prowadzenia działalności oświatowo – kulturalnej oraz zasad tworzenia i gospodarowania środkami przeznaczonymi na tę działalność w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 34/2010 z dnia 12.08.2010r. wypełniając dyspozycję określoną w § 157 ust.2 Statutu.

Regulacja ta odbiega od normy określonej przepisem art.4 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanowiącej ,że członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. Działalność prowadzona jest w oparciu o następujące placówki kulturalno-oświatowe:

- Klub Osiedlowy przy ul, Mickiewicza 8a o powierzchni użytkowej 297 m² , obejmujący biuro, , 3 sale dostosowane do zajęć, sale narad z zapleczem gospodarczym, studio kanału informacyjnego Azart,
- Świetlicę przy ul. Mickiewicza 18 o pow. 190m² 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,
- 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 związku z rozprzestrzenieniem się wirusa COVID-19 Zarząd Uchwałą nr 31/2020 z dnia 09.07.2020r. zatwierdził Regulamin działania Klubu Osiedlowego w warunkach stanu pandemii. Zostały określone zasady zajęć w ramach Akcji Lato 2020 uwzględniając wytyczne GIS, MZ i MEN dla organizatorów wycieczek dla dzieci i młodzieży.

Działalność kulturalno-oświatowa prowadzona była przez 2 pracowników w wymiarze łącznie pełnego etatu do 31.12.2020r. Od stycznia 2021r. działalność prowadzona jest przez pracownika w wymiarze ½ etatu. Działalność prowadzona jest w oparciu o okresowe plany pracy zatwierdzane przez Radę Nadzorczą z planami rzeczowo-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 – na posiedzeniach m.in. w dniach 20.02.2019r., 7.08.2019r., 3.03.2021r. 25.05.2021r.

Źródłem finansowania działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej były środki finansowe pochodzące z wpłat od członków Spółdzielni w wysokości 0,04 zł/m² p.u. lokalu mieszkalnego.

Szczegółowe zestawienie przychodów i kosztów działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej w latach 2019-2021 stanowi załącznik nr 5 do protokołu.

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

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 201,799</i>	<i>Rok 2020</i>	<i>Rok 2021</i>
Przychody w zł	41 822,93 zł	41 428,74 zł	40.986,77 zł
Wydatki w zł	72 740,86 zł	74 693,53 zł	36 995,51 zł

Ujemne wyniki na działalności wynoszące na dzień 31.12.2019 r. w wysokości 30 917,93 zł i na dzień 31.12.2020r. w wysokości 33 264 ,79 zł pokrywane zostały z pozostałych opłat za wynajem pomieszczeń świetlicy przy ul. Krakowskiej 18

3. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI ORAZ RACJONALNOŚĆ ICH WYKORZYSTANIA.

Szczegółowe dane liczbowe w zakresie gospodarki gruntami w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze na przestrzeni okresu objętego badaniem lustracyjnym prezentuje **Tabela nr 2** :

<i>Lp</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2019(m²)</i>	<i>Rok 2020(m²)</i>	<i>Rok 2021(m²)</i>
1	2	3	4	5
	Powierzchnia gruntów pozostająca we władaniu Spółdzielni	233 862	233 862	233 862
	W tym:			
	- zabudowana	203 427	203 427	203 427
	- planowana do zabudowy	1 772	1 772	1 772

	- nienadająca się do zabudowy	28 663	28 663	28 663
2	Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny (m ²)	233 862	233 862	233 862
	Z tego:			
	- własność	173 044	173 044	173 044
	- wieczyste użytkowanie	60 818	60 818	60 818

Z danych liczbowych uwidocznionych w powyższej tabeli 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 2019 roku – 233 862 m² , w tym zabudowana budynkami Spółdzielni 203 427 m² ,
- w 2020 roku – 233 862 m² , w tym zabudowana budynkami Spółdzielni 203 427 m² ,
- w 2021 roku – 233 862 m² , w tym zabudowana budynkami Spółdzielni 203 427 m² .

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszcze 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 31.12.2021r.tj. ostatniego roku objętego lustracją stanowi **załącznik nr 6** 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 lustrowanej 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 663m². Zmianom nie uległa również powierzchnia gruntów nadających się do zabudowy, która wynosiła w okresie 2019 - 2021 1772m² .

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie posiadała nieruchomości obciążonych hipoteką. W latach 2019-2021 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 okresie wcześniejszym.

Zgodnie z zawartym aktem notarialnym Rep. A nr 8311/2021z dnia 23 września 2021r. została ustanowiona służebność przesyłu na rzecz TAURON Dystrybucja SA w Krakowie na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym 647, objętej księgą wieczystą kw.

Nr OP1L/00050418/0, na czas nieokreślony, polegającą na prawie korzystania przez Spółkę z tej działki, w celu przeprowadzenia inwestycji, polegającej na budowie na działce nr 647 linii kablowej nN, a następnie wykonywania czynności eksploatacyjnych wynikających z przepisów prawa. Służebność przesyłu została ustanowiona za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 1195,56 zł brutto. Służebność przesyłu została wpisana w dziale III księgi wieczystej Nr OP1L/00050418/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oleśnie. Zestawienie tabelaryczne – Grunty lub budowle Spółdzielni obciążone służebnością stanowi poniższe zestawienie:

Lp.	Adres nieruchomości (położenie) wraz z określeniem charakteru nieruchomości	Numer Księgi Wieczystej nieruchomości	Na czyją rzecz	Odpłatna (wysokość)	Akt Notarialny (data, nr Rep. Kancelaria Notarialna)	Organ Spółdzielni podejmujący decyzję (nr uchwały data)
1	Praszka, ul. Skłodowskiej 2 Działka nr 647	OP1L/00050418/0	TAURON Dystrybucja S.A.	972,00 zł	Rep. A Nr 8311/2021 Krzysztof Jończyk Olesno	Rada Nadzorcza Uchwała nr 41 z 20.09.2021

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 Praszcze oraz jej służby etatowe spraw terenowo – prawnych, lustracja nie wnosi uwag i zastrzeżeń.

4. SPRAWY CZŁONKOWSKIE, TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI 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 spółdzielczego lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 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. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z § 12 obowiązującego Statutu Spółdzielni prowadzi rejestr członków wg danych określonych w tym przepisie. Rejestr prowadzony jest w formie książkowej.

4.2. W dostosowaniu do wymogów art.17⁶. 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:

<i>Adres</i>	<i>Nazwisko i imię</i>	<i>Nr księgi wieczystej</i>	<i>Data założenia</i>
ul. Kopernika 10E	P.G.M	OP1L/00058746/4	10.06.2019
ul. Kopernika 10D	P.B.A	OP1L/00058725/1	20.05.2019
ul. Kopernika 10D	S.B	OP1L/00058713/4	13.06.2019
ul. Obrońców Pokoju 1	Cz. Sz.B	OP 1L00058800/1	23.08.2019
ul. Mickiewicza 10	Z.A.	OP 1L00058537/6	15.01.2019
ul. Mickiewicza 10	D.B.	OP 1L00058835/5	28.10.2019
ul. Mickiewicza 22	K.M.P.	OP 1L00058755/0	14.05.2019
ul .Skłodowskiej 1	K.J.N	OP 1L00058892/2	25.09.2019
ul. Kościuszki 42	Ch.M.A	OP1L/00059075/6	10.02.2020
ul. Kopernika 10C	R.W	OP1L/00059157/5	29.05.2020
ul. Kościuszki 40	K.T	Op1L/00059158/2	24.03.2020
ul. Kopernika 10A	F.W	OP1L/00059411/4	17.11.2020
ul. Kościuszki 34	Z.M	OP1L/00059328/5	28.09.2020
ul .Mickiewicza 6	N.M	OP 1L00059021/3	14.01.2020
ul. Kopernika 10E	H.S.G	Op1L/00059478/1	09.03.2021
ul. Fabryczna 22/19	W.F	OP1L/00059579/9	14.04.2021
ul. Fabryczna 9	C.M.Z	OP1L/00059611/6	28.04.2021

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

Na dzień 31.12.2021. Spółdzielnia liczyła 2.268 członków, w tym:

- zamieszkałych w budynkach spółdzielni 2250
- członków oczekujących - 8,
- członkowie posiadacze garażu, pozostali - 10.

Przyjęcia w poczet członków nabywców prawa odrębnej własności lokali przedstawia poniższe zestawienie:

<i>Członek (nr wpisu do rejestru członków)</i>	<i>Data złożenia deklaracji</i>	<i>Data uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków</i>	<i>Tytuł przyjęcia</i>	<i>Data zawiadomienia o decyzji Zarządu</i>
2019 rok				
5302	10.01.2019	24.01.2019	Art.3 ust.3 ¹	29.01.2019
5310	13.02.2019	06.03.2019	Art.3 ust.3 ¹	07.03.2019
5311	20.02.2019	06.03.2019	Art.3 ust.3 ¹	07.03.2019
5317	10.04.2019	15.04.2019	Art.3 ust.3 ¹	15.04.2019
5329	17.05.2019	30.05.2019	Art.3 ust.3 ¹	04.06.2019
5330	17.05.2019	30.05.2019	Art.3 ust.3 ¹	04.06.2019
5338	07.06.2019	24.06.2019	Art.3 ust.3 ¹	25.06.2019
5344	29.07.2019	29.07.2019	Art.3 ust.3 ¹	31.07.2019
5348	05.08.2019	13.08.2019	Art.3 ust.3 ¹	14.08.2019
5358	04.09.2019	11.09.2019	Art.3 ust.3 ¹	12.09.2019
5362	26.09.2019	02.10.2019	Art.3 ust.3 ¹	09.10.2019
5364	04.10.2019	24.10.2019	Art.3 ust.3 ¹	28.10.2019
5370	11.12.2019	19.12.2019	Art.3 ust.3 ¹	30.12.2019
2020 rok				
5379	16.01.2020	24.01.2020	Art.3 ust.3 ¹	28.01.2020
5382	06.02.2020	25.02.2020	Art.3 ust.3 ¹	03.03.2020
5383	11.02.2020	25.02.2020	Art.3 ust.3 ¹	03.03.2020
5393	30.06.2020	09.07.2020	Art.3 ust.3 ¹	14.07.2020
5394	01.07.2020	09.07.2020	Art.3 ust.3 ¹	14.07.2020
5403	16.07.2020	07.08.2020	Art.3 ust.3 ¹	13.08.2020
5415	15.09.2020	08.10.2020	Art.3 ust.3 ¹	09.10.2020
5421	08.12.2020	22.12.2020	Art.3 ust.3 ¹	28.12.2020
5424	14.12.2020	22.12.2020	Art.3 ust.3 ¹	28.12.2020
2021 rok				
5430	29.12.2020	21.01.2021	Art.3 ust.3 ¹	26.01.2021
5431	05.01.2021	21.01.2021	Art.3 ust.3 ¹	26.01.2021
5436	16.02.2021	02.03.2021	Art.3 ust.3 ¹	03.03.2021
5440	17.03.2021	15.04.2021	Art.3 ust.3 ¹	19.04.2021
5444	14.05.2021	08.06.2021	Art.3 ust.3 ¹	16.06.2021
5453	27.08.2021	24.09.2021	Art.3 ust.3 ¹	28.09.2021

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

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>ROK 2019</i>	<i>ROK 2020</i>	<i>ROK 2021</i>
wykluczenia	-	-	-
wykreślenie z grona członków	70	53	51

wygaśnięcia prawa	-	-	-
utraty członkostwa z tytułu zgonu	17	22	21
wypowiedzenia (wystąpienie)	-	-	-
Razem	87	75	72

Na dzień 31.12.2021r. Spółdzielnia liczyła 2.268 członków.

Na dzień 31.12.2021r. wśród osób, którym przysługuje odrębna własność do lokalu jest ogółem 525 osób nie będących członkami Spółdzielni.

4.3. Wykaz nieruchomości Spółdzielni na dzień 31.12.2021r. zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni stanowi **załącznik nr 6** do protokołu.

Ogólna struktura stanu prawnego używania lokali mieszkalnych usytuowanych w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2021r. przedstawiała się następująco:

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>%</i>	<i>Ilość lokali mieszkalnych</i>
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	1,08	24
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	41,07	868
Najem	0,47	10
Odrębna własność	56,98	1204
Bez tytułu prawnego	0,40	7

Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce na dzień kończący okres objęty lustracją tj. 31.12.2021r. przedstawia **Tabela nr 3** przedstawiona w wykazie tabel do protokołu.

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

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>31.12. 2019</i>	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12. 2021</i>
Spółdzielcze lokatorskie	25	24	24
Spółdzielcze własnościowe	869	868	868
Odrębna własność	1199	1203	1204
Umowa najmu	13	10	10
bezumowne	7	8	7

4.4. Tryb i zasady przyjmowania członków określają §10 – 11 i §15 Statutu Spółdzielni.

4.4.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 2019r. - 70 członków (25 uzyskało członkostwo z mocy prawa),,

w 2020r. - 55 członków (14 uzyskało członkostwo z mocy prawa),

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

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
Liczba przyjętych ogółem, z tego z tytułu:	70	55	34
Umowa kupna	50	42	21
Umowa darowizny	13	8	9
Nabywanie spadku	7	5	3
Roszczenie o przyjęcie w trybie art. 16 ¹ ust1 u.s.m.	0	0	1
Zamiany	0	0	0

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

- Członek - nr rejestru 5309, przyjęty w poczt członków uchwałą Zarządu nr 18/2019, podjętą na posiedzeniu w dniu 06.03.2019 r przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Fabryczna 5,
- Członek - nr rejestru 5310, przyjęty w poczt członków uchwałą Zarządu nr 19/2019, podjętą na posiedzeniu w dniu 06.03.2019 r przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul..
- Członek - nr rejestru 5316, przyjęty w poczt członków uchwałą Zarządu nr 23/2019, podjętą na posiedzeniu w dniu 15.04.2019 r przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 22,
- Członek - nr rejestru 5317, przyjęty w poczt członków uchwałą Zarządu nr 222/2019, podjętą na posiedzeniu w dniu 15.04.2019 r przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 10,
- Członek - nr rejestru 5328, przyjęty w poczt członków uchwałą Zarządu nr 28/2019, podjętą na posiedzeniu w dniu 30.05.2019 r przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 4,
- Członek - nr rejestru 5327, przyjęty w poczt członków uchwałą Zarządu nr 29/2019, podjętą na posiedzeniu w dniu 30.05.2019 r przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 4,
- Członek - nr rejestru 5330, przyjęty w poczt członków uchwałą Zarządu nr 30/2019, podjętą na posiedzeniu w dniu 30.05.2019 r. art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul..
- Członek - nr rejestru 5339, przyjęty w poczt członków uchwałą Zarządu nr 36/2019, podjętą na posiedzeniu w dniu 24.06.2019 r przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Styczniowa 12,
- Członek - nr rejestru 5343, przyjęty w poczt członków uchwałą Zarządu nr 39/2019, podjętą na posiedzeniu w dniu 29.07.2019 r przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Skłodowskiej 5,

Sewicko

Szymalski

...

...

- Członek - nr rejestru 5348, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 38/2019, podjętą na posiedzeniu w dniu 29.07.2019. art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul..
- Członek - nr rejestru 5362, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 52/2019, podjętą na posiedzeniu w dniu 02.10.2019 r. przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul..
- Członek - nr rejestru 5364, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 58/2019, podjętą na posiedzeniu w dniu 24.10.2019 r. przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Fabryczna 22,
- Członek - nr rejestru 5378, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 11/2019, podjętą na posiedzeniu w dniu 24.01.2020 r. przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Skłodowskiej 3,
- Członek - nr rejestru 5379, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 10/2020, podjętą na posiedzeniu w dniu 24.01.2020 r. przyjęty w trybie art.3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Skłodowskiej 5,
- Członek - nr rejestru 5382, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 19/2020, podjętą na posiedzeniu w dniu 25.02.2020 r. przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Kościuszki 40,
- Członek - nr rejestru 5383, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 20/2020, podjętą na posiedzeniu w dniu 25.02.2020 r. przyjęty w trybie art.3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciela odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Kościuszki 40,
- Członek - nr rejestru 5392, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 30/2020, podjętą na posiedzeniu w dniu 09.07.2020 r. przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 26,
- Członek - nr rejestru 5393, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 28/2020, podjętą na posiedzeniu w dniu 09.07.2020 r. przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Listopadowa 24,
- Członek - nr rejestru 5394, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 29/2020, podjętą na posiedzeniu w dniu 09.07.2020 r. przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Kopernika,
- Członek - nr rejestru 5403, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 35/18, podjętą na posiedzeniu w dniu 07.08.2020 r. przyjęty w trybie art.3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciela odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Kościuszki 40,
- Członek - nr rejestru 5404, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 33/2020, podjętą na posiedzeniu w dniu 07.08.2020 r. przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Listopadowa 24,

- Członek - nr rejestru 5405, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 34/2020, podjętą na posiedzeniu w dniu 07.08.2020 r przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Listopadowa 24,
- Członek - nr rejestru 5415, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 48/2020, podjętą na posiedzeniu w dniu 08.10.2020 r przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Skłodowskiej 1,
- Członek - nr rejestru 5416, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 47/2020, podjętą na posiedzeniu w dniu 08.10.2020 r przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Skłodowskiej 3,
- Członek - nr rejestru 5421, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 61/2020, podjętą na posiedzeniu w dniu 22.12.2020 r przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 26,
- Członek - nr rejestru 5424, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 62/2020, podjętą na posiedzeniu w dniu 22.12.2020 r. przyjęty w trybie art.3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciela odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Obr. Pokoju 1,
- Członek - nr rejestru 5430, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 13/2021, podjętą na posiedzeniu w dniu 21.01.2021 r przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 22,
- Członek - nr rejestru 5431, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 14/2021, podjętą na posiedzeniu w dniu 21.01.2021 r. przyjęty w trybie art.3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciela odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Skłodowska 1,
- Członek - nr rejestru 5435, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 24/2021, podjętą na posiedzeniu w dniu 02.03.2021 r przyjęty w trybie art. 3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciel odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Listopadowa 15,
- Członek - nr rejestru 5440, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 29/2021, podjętą na posiedzeniu w dniu 15.04.2021 r. przyjęty w trybie art.3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciela odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Listopadowa15.
- Członek - nr rejestru 5444, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 34/2021, podjętą na posiedzeniu w dniu 08.06.2021 r. przyjęty w trybie art.3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako współwłaściciela odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Skłodowskiej 5.
- Członek - nr rejestru 5453, przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 46/2021, podjętą na posiedzeniu w dniu 24.09.2021 r. przyjęty w trybie art.3 ust.3¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako właściciela odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Fabryczna 22.

W zbadanych aktach członkowskich znajdowały się:

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

Seniorka Szmalcowa

21 11/23

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

4.4.b) W badanym okresie Spółdzielnia dokonała ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

- na podstawie postanowienia 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. Kościuszki 40/29, po zmarłej osobie bliskiej.

Zgromadzona w aktach dokumentacja jest kompletna i zawiera wymagane dokumenty.

4.4.c) Spółdzielnia w 2020r. pozyskała do dyspozycji jeden lokal mieszkalny z tzw. „odzysku”, który rozdysponowała ustanawiając prawo odrębnej własności.

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 31/2019 z dnia 22.10.2019r. opracowany na podstawie §70 ust.5 Statutu Spółdzielni.

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 jeden odzyskany lokal.

Kontrolę przeprowadzono w oparciu o następujące dokumenty:

- ogłoszenie o przetargu,
 - operat szacunkowy z wyceną rynkową lokalu,
 - protokół komisji Przetargowej z przebiegu licytacji,
 - akt notarialny, na mocy którego przeniesiono własność lokalu 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 jego zagospodarowaniem była następująca:

- zlecono rzeczoznawcy majątkowemu wycenę rynkową lokalu,
- ogłoszenie o przetargu było kompletne, tj. zawierało wszystkie elementy wyszczególnione w regulaminie. Ukazało się na stronie internetowej Spółdzielni, oraz zostało 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, Starszy Administrator, Specjalista ds. rozliczeń finansowych z członkami i pracownikami.

Dokumentacja z przetargu i rozstrzygnięcia nie budzi zastrzeżeń. Wszystkie osoby dopuszczone do licytacji spełniały warunki podane w ogłoszeniu. Osoba, które wygrała licytację wniosła na konto Spółdzielni wylicytowaną kwotę w pełnej wysokości.

Spółdzielnia przeniosła prawo odrębnej własności lokalu 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 przetarg na lokal:

- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu zawarta aktem notarialnym Rep A nr 8347/2020 z dnia 30.10.2020r. Dyspozycja prawem do lokalu była przeprowadzona przetargiem nieograniczonym, przeprowadzonym przez Spółdzielnię w dniu 12.10.2020r. W aktach zgromadzono komplet dokumentów, w tym ogłoszenie o przetargu, protokół z przetargu, operat szacunkowy z dnia 29.07.2020r. ustalający wartość rynkową lokalu na kwotę 101.000,00 zł, dowód wpłaty wylicytowanej kwoty, dokumenty związane z przekazaniem lokalu w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Lokal sprzedano za cenę 108.000,00 zł.

W świetle powyższych ustaleń wynika, że gospodarka lokalem 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:

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
Liczba zawartych umów ogółem, w tym:	11	4	2
Na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu w trybie art. 13,14,15 u.s.m.	-	-	1
Przeniesienie praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność	9	2	1
Przeniesienie 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 art.48	2	2	-
Zamiany lokali mieszkalnych	-	-	-

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni nie było przypadków nabycia i zbycia lokalu w trybie art. 17¹² u.s.m.

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

4.4.e) W okresie od 01.01.2019r. do 31.12.2021r. dokonano przeniesienia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu:

- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 9,
- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 3,
- z przetargu - 1,

- umów najmu - 3.

W przypadkach dokonanych przeniesień praw do lokali spełnione zostały wymogi statutowe, jak też ustawowe określone treścią przepisów art. 12 i 17¹⁴ 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 urzędzonych 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. Kopernika 10C/45 (Rep. A nr 8115/2019 z dnia 13.09.2019r.)
2. Praszka, ul. Styczniowa 14/31 (Rep. A nr 8107/2019 z dnia 13.09.2019r.)
3. Praszka, ul. Kopernika 10A/36 (Rep. A nr 9392/2019 z dnia 25.10.2019r.)
4. Praszka, ul. Kościuszki 42/26 (Rep. A nr 9376/2019 z dnia 25.10.2019r.)
5. Praszka, ul. Styczniowa 12/36 (Rep. A nr 9351/2019 z dnia 25.10.2019r.)
6. Praszka, ul. Kościuszki 34/65 (Rep. A nr 1641/2020 z dnia 26.02.2020r.)
7. Praszka, ul. Mickiewicza 2/20 (Rep. A nr 8339/2020 z dnia 30.10.2020r.)
8. Praszka, ul. Styczniowa 14/7 (Rep. A nr 2240/2021 z dnia 25.03.2021r.)

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

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

4.5. Na podstawie art. 11 ust.1,2 pkt.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. nr 71 poz. 733 z dnia 21.06.2001r. w dniu 30.01.2019 r. Spółdzielnia wypowiedziała stosunek prawny z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia (tj. z dniem 28.02.2019r) w zakresie mieszkania położonego w Praszce przy ul. Kopernika 10D/2 ze względu na zaległość z zapłatą czynszu i innych opłat wobec Spółdzielni. W dniu 04.03.2019r oddano do Sądu Rejonowego w Oleśnie pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego. W dniu 11.03.2020 r. zapadł wyrok o opróżnienie lokalu mieszkalnego, Sygn. Akt IC103/19. – przyznając wobec lokatora prawo do lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się 23 kwietnia 2020r. Eksmisja nie nastąpiła z powodu braku lokalu socjalnego.

4.6. Najem lokali mieszkalnych jako jedna z form zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych członków i osób spoza ich grona został usankcjonowany przepisami § 95-97 Statutu Spółdzielni oraz postanowieniami „Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej Uchwałą nr 13/2020 z dnia 03.02.2020r.

Spółdzielnia w lustrowanym okresie zawarła 1 umowę najmu lokalu mieszkalnego.

Badaniu podano niżej wymienioną umowę najmu lokalu mieszkalnego:

- ul. Listopadowa 22/41, umowa najmu lokalu zawarta w dniu 01.09.2019r.

W umowie 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.

Nie wnosi się zastrzeżeń.

4.7. 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 Spółdzielnia była w posiadaniu wyroków o eksmisję z lat poprzedzających obecną lustrację: W okresie lustrowanym nie wystąpiły sytuacje egzekucji należności opłat eksploatacyjnych powyżej sześciu miesięcy.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2020</i>	<i>Rok 2021</i>
Bez lokalu socjalnego	1	1	1
Z lokalem socjalnym	3	3	2
Wykonane eksmisje, w tym:	-	-	-
- do lokalu socjalnego	1	-	-
- bez lokalu socjalnego:	-	-	-
- do pomieszczenia tymczasowego	-	-	-
- do noclegowni	-	-	-

Powyższa tabela przedstawia wykonanie eksmisji w latach objętych lustracją na podstawie Wyroków z lat poprzedzających lustrację. 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 7 do protokołu.

5. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA SPÓŁDZIELNI

Na przestrzeni badanego okresu, tj. w latach 2019, 2020, 2021 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 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

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 2019 – 2021 pozostawało niezmiennie 36 wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Budynki te stanowią współwłasność Spółdzielni i obejmują na dzień 31.12.2021

roku 2113 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni mieszkań wynoszącej 108555,08 m². Wszystkie zasoby mieszkaniowe Spółdzielni zlokalizowane są w Praszce. Budynki nie posiadają świadectw charakterystyki energetycznej.

Dostawą energii cieplnej do budynków mieszkalnych na dzień 31.12.2021 roku objęta była powierzchnia dla potrzeb centralnego ogrzewania 104 220,17 m² oraz centralnej ciepłej wody użytkowej 104 220,17 m², - 2113 lokali mieszkalnych w 36 budynkach.

6.1.2. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi

W badanym okresie w Spółdzielni nie wystąpiły przypadki polegające na wyodrębnieniu nieruchomości na podstawie art. 26 u.o.s.m. Ponadto w okresie objętym lustracją nie wystąpił przypadek, gdy po podjęciu przez większość właścicieli lokali uchwały wymienionej w art. 241 u.o.s.m, Spółdzielni powierzono zarządzania nieruchomością na podstawie odrębnej umowy o zarządzanie. W badanym okresie w Spółdzielni nie wystąpiły przypadki polegające na wyodrębnieniu nieruchomości na podstawie art. 26 u.o.s.m.

W badanym okresie lustrwana Spółdzielnia nie prowadziła administracji zleconej wspólnot mieszkaniowych.

Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce zlokalizowane są tylko w tym mieście. Na dzień 31.12.2021 r. zgodnie z obowiązującą w badanym okresie strukturą organizacyjną Spółdzielni, zadania w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi wykonywał pion podległy Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych który zadania bieżącego utrzymania techniczno – eksploatacyjnego zasobów mieszkaniowych realizował poprzez m.in, pogotowie awaryjne hydrauliczne, konserwację domofonów i AZART-u, czystości terenów zewnętrznych i części wspólnych wewnątrz budynków, pielęgnacji zieleni, zimowego utrzymania dróg i chodników. 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.

W dniu 4 maja 2023 roku dla rzeczywistej oceny stanu utrzymania technicznego, sanitarno – porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce., lustrator w obecności:

- *Prezesa Zarządu **Tadeusza SZYMAŃSKIEGO***

dokonał przeglądu nieruchomości.

Przeprowadzona kontrola i wizytacja wybranych budynków nie wykazała uchybień w zakresie utrzymania czystości i porządku oraz stanu technicznego – możliwego do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Infrastruktura osiedlowa jest w stanie dobrym. Wszystkie skontrolowane nieruchomości były widocznie i czytelnie oznakowane adresowo. Otoczenie budynków estetyczne. Instalacje elektryczne kompletne i czynne. Skrzynki głównych wyłączników prądu, gazu czy hydrantów oznakowano zgodnie z wymogami Polskich Norm. Na parterach budynków zainstalowane są euro-skrzynki na listy a wejścia do klatek schodowych większości budynków zabezpieczają domofony.

We wszystkich skontrolowanych nieruchomościach znajdowały się tablice informacyjne z wykazem numerów telefonów alarmowych, instrukcji p.poż. Zastrzeżeń nie nasuwał także stan utrzymania porządku wokół budynków oraz w ogrodzonych i zamykanych miejscach gromadzenia odpadów komunalnych. Tereny zielone utrzymane były w stanie wskazującym na

systematycznie prowadzone prace pielęgnacyjne. Zauważyć należy, że w SM w Praszce dzięki planowanym i wykonywanym pracom remontowym nie dopuszcza się do dekapitalizacji majątku.

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

6.2.1 Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi obrazuje tabela nr 6 zaś zmiany kosztów jednostkowych określa – tabela nr 7.

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale precyzuje „Regulaminie rozliczeń finansowych SM w Praszce z użytkownikami lokali” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni z ostatnią nowelizacją z dnia 10 maja 2022 roku (uchwała RN nr 7/2022).

Zgodnie z tymi unormowaniami rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości winno odbywać się przy zachowaniu między innymi następujących zasad:

- koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów centralnego ogrzewania, które ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych budynków.
- podstawą do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów rzeczowo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Plan zatwierdzony zostaje przez Radę Nadzorczą w roku poprzedzającym lub w miesiącu styczniu roku, którego plan dotyczy.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorczą Spółdzielni zatwierdziła następujące uchwały w zakresie wprowadzenia rocznych planów finansowo-gospodarczych na poszczególne lata:

1. Uchwała nr 8/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce z dnia 3.04.2019 r. w sprawie uchwalenia planu finansowo – gospodarczego oraz programu działalności oświatowo – kulturalnej na 2019 rok,
2. Uchwała nr 18/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce z dnia 29.05.2020 r. w sprawie uchwalenia planu finansowo – gospodarczego oraz programu działalności oświatowo – kulturalnej na 2020 rok,
3. Uchwała nr 10/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce z dnia 30.03.2021 r. w sprawie uchwalenia planu finansowo – gospodarczego oraz programu działalności oświatowo – kulturalnej na 2021 rok.

W badanym okresie odpisy na fundusz remontowy naliczone zostały zgodnie z planami remontowymi, uchwalonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Podział kosztów i ich specyfikacja przyjęte w uchwałach w sprawie zatwierdzenia planów na lata 2019, 2020 i 2021 były zgodne z ich podziałem ustalonym w przywołanych na wstępie unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni.

- Koszty ogólne, eksploatacji i utrzymania nieruchomości winny być planowane i rozliczane przy uwzględnieniu podziału na nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, nieruchomości stanowiące mienie wspólne, koszty zarządu obciążające wszystkie nieruchomości.
- Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przekraczającej te

wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

- Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej przeznaczone mogą być na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
- Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
- Opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości winny być wnoszone co miesiąc do końca każdego miesiąca. Za datę terminowego wnoszenia opłat uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni. O zmianie wysokości opłat, z wyjątkiem opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 156 ust. 2 Statutu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, odprowadzania ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie;
- Od nie zapłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe. Zarząd w uzasadnionych przypadkach może odstąpić od dochodzenia odsetek, pod warunkiem uregulowania należności głównej.

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- m² powierzchni użytkowej lokalu,
- osoba zamieszkała w lokalu,
- lokal,
- wskazania urządzeń pomiarowych.

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

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. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi przechodzi przez rozliczenia międzyokresowe na rok następny.

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, dotyczący 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 funduszu remontowego będące elementami składowymi planu gospodarczo-finansowego spółdzielni.

6.2.1.c) Ustalono narzut kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w nieruchomościach będących mieniem spółdzielni poprzez obciążenie użytkownika od m² powierzchni użytkowej. Zastosowane w tym zakresie rozwiązania są prawidłowe.

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.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019		Rok 2020		Rok 2021	
		najniższe	najwyższe	najniższe	najwyższe	najniższe	najwyższe
1.	utrzymanie i obsługa nieruchomości (eksploatacja)						
	~ członek	1,49	1,67	1,49	2,15	1,49	2,15
	~ nie członek	1,53	1,75	1,55	2,21	1,55	2,21
2.	odpis na fundusz remontowy						
	~ remonty zasobów*	0,47	1,00	0,47	1,00	0,47	1,60
	~ remonty domofonów	1,80		1,80		1,80	
	~ remonty sieci azart	3,00		3,00		3,00	
	~ budowa kotłowni indywidualnych	1,40		1,40		1,40	
3.	podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie - lokale mieszkalne	0,09	0,17	0,10	0,17	0,10	0,18
4.	przeglądy instalacji, legalizacja wodomierzy	3,58		3,58		3,58	
5.	odpady komunalne**	14,00	28,00	14,00	28,00	32,00	64,00

* od dnia 1 stycznia 2019 r. stawka eksploatacji została pomniejszona o 0,40 zł, które zwiększyło stawkę na budowę kotłowni indywidualnych

** od dnia 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2020 r. opłata za odpady komunalne naliczana była od gospodarstwa domowego. Dla odpadów selektywnych dla gospodarstwa jednoosobowego wynosiła 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.

Od 1 stycznia 2021 r. opłata za odpady komunalne naliczana była od każdej osoby zamieszkującej nieruchomość. Dla odpadów selektywnych wynosiła 32,00 zł od osoby, dla odpadów zmieszanych 64,00 zł od osoby.

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. Ogółem działalność Spółdzielni za lata 2019, 2020, 2021 zamknęła się nadwyżką poniesionych kosztów nad przychodami z opłat eksploatacyjnych odpowiednio w wysokości: -209 258,18 zł, -206 483,25 zł i -68 187,90 zł.

6.2.2. Dostawa mediów – unormowania i realizacja

W opomiarowanie zużycia wody wyposażone są wszystkie wielorodzinne budynki Spółdzielni. Liczba wodomierzy w lokalach na koniec 2021 roku wyniosła 4605 sztuk. W 36 budynkach zarządzanych przez lustrowaną Spółdzielnię opomiarowano zużycie ciepła; podzielniki kosztów ciepła zainstalowano w 2113 lokalach mieszkalnych, o łącznej powierzchni 104220,17 m².

Energia elektryczna i gaz ziemny dostarczane są do wszystkich budynków znajdujących się w zasobach zarządzanych przez SM w Praszce.

W lokalach mieszkalnych zainstalowano indywidualne liczniki poboru energii elektrycznej oraz liczniki poboru gazu. Użytkownicy tych lokali zawierają indywidualne umowy w zakresie dostaw energii elektrycznej i gazu, a ich rozliczaniem zajmują się dostawcy poszczególnych mediów w oparciu o zainstalowane liczniki.

W okresie objętym lustracją po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia indywidualnie dokonywała rozliczeń mediów z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie:

„Regulaminu rozliczeń finansowych SM w Praszce z użytkownikami lokali” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni z ostatnią nowelizacją z dnia 10 maja 2022 roku (uchwała RN nr 7/2022).

Kształtowanie się wyników rozliczeń dla poszczególnych mediów w poszczególnych okresach rozliczeniowych przedstawiają poniższe tabele:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019		
		koszty	przychody	wynik
1.	Woda i kanalizacja	1 466 433,99	1 470 643,62	4 209,63
2.	Wywóz śmieci - odpady komunalne	597 358,00	597 358,00	0,00
3.	Centralne ogrzewanie	2 474 390,66	2 474 390,66	0,00
4.	Centralnie ciepła woda	1 588 211,21	1 588 211,21	0,00

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2020		
		koszty	przychody	wynik
1.	Woda i kanalizacja	1 476 246,89	1 490 065,81	13 818,92
2.	Wywóz śmieci - odpady komunalne	590 362,00	590 362,00	0,00
3.	Centralne ogrzewanie	2 261 683,03	2 261 683,03	0,00
4.	Centralnie ciepła woda	1 545 400,48	1 545 400,48	0,00

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2021		
		koszty	przychody	wynik
1.	Woda i kanalizacja	1 483 943,80	1 490 485,58	6 541,78
2.	Wywóz śmieci - odpady komunalne	1 542 176,00	1 542 176,00	0,00
3.	Centralne ogrzewanie	2 395 129,33	2 395 129,33	0,00
4.	Centralnie ciepła woda	1 276 920,68	1 276 920,68	0,00

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.

Łabaj
Szumowski



W zakresie rozliczania kosztów ogrzewania z użytkownikami lokali w Spółdzielni funkcjonuje „Regulamin rozliczeń finansowych SM w Praszcze z użytkownikami lokali” wraz załącznikami nr 1 i 2 określającymi szczegółowo zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do węzłów w budynkach na cele centralnego ogrzewania oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów a także zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na cele podgrzania wody oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2018 z dnia 12.09.2018 roku, zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2022 z dnia 10.05.2022 r.

Zgodnie z ustawą „Prawo energetyczne” oraz „Regulaminem rozliczeń finansowych” opłaty zaliczkowe za ogrzewanie w okresie objętym lustracją były kalkulowane dla każdego budynku wielorodzinnego w Spółdzielni oddzielnie. Wnoszone przez lokatorów opłaty zaliczkowe za ogrzewanie i podgrzanie wody były rozliczane w stosunku do poniesionych kosztów dostawy ciepła.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania

dla przykładowo wybranego budynku przy ul Kopernika 10A w Praszcze za okres rozliczeniowy od 1 czerwca 2020 r. do 31 maja 2021 roku :

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat (w okresie rozliczeniowym) za dostawę energii cieplnej dla Energii Praszka sp. z o.o.:

Zamówiona moc: 12 180,6285 zł/MW/m-c

Cena ciepła: 82,853 zł/GJ

podatek VAT -23 %

- od dnia 18.09.2020 r. kotłownia gazowa przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Kopernika 10A, wg umowy kompleksowej nr PA-P/D/2020/097 z dnia 18.09.2020 r.

DUON Dystrybucja sp. zo.o.:

Opłata abonamentowa - gaz: 50,00 zł netto

Opłata dystrybucyjna stała-gaz : 0,00543 netto za kWh

Należność za gaz: 0,10009 zł netto za kWh

Opłata dystrybucyjna zmienna: 0,04332 zł netto za kWh

***Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynku
przy ul. Kopernika 10A w Praszcze
w okresie rozliczeniowym od 01.06.2020 do 31.05.2021 r.
wg faktur dostawcy – Energia Praszka oraz DUON Dystrybucja sp. z o.o.***

Lp.	miesiąc/ rok	Koszty stałe w zł (netto)	Podatek VAT w zł	Koszty stałe w zł (brutto)	Koszty zmienne w zł (netto)	Podatek VAT w zł	Koszty zmienne w zł (brutto)	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł (brutto)	Koszty zakupu energii elektrycznej w zł (brutto)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	06/2020 r.	1039,81	239,16	1278,97	0,00	0,00	0,00	1278,97	0,00
2	07/2020 r.	1039,81	239,16	1278,97	0,00	0,00	0,00	1278,97	0,00
3	08/2020 r.	1039,81	239,16	1278,97	0,00	0,00	0,00	1278,97	0,00

Protokół z lustracji pełnej za okres 2019 – 2021 SM w Praszcze

4	09/2020 r.	1039,81	239,16	1278,97	0,00	0,00	0,00	1278,97	0,00
5	09/2020 r.	206,59	61,71	268,30	0,00	0,00	0,00	268,30	0,00
6	10/2020 r.	491,39	146,78	638,17	1917,95	572,89	2490,84	3129,00	0,00
7	11/2020 r.	476,76	142,41	619,17	2811,19	839,71	3650,90	4270,07	33,12
8	12/2020 r.	491,39	146,78	638,17	2822,72	843,15	3665,87	4304,04	0,00
9	01/2021 r.	491,39	146,78	638,17	2631,15	785,93	3417,08	4055,25	0,00
10	02/2020 r.	447,49	133,67	581,16	6902,74	2061,86	8964,60	9545,76	0,00
11	03/2020 r.	491,39	146,78	638,17	2938,84	877,83	3816,67	4454,84	520,82
12	04/2020 r.	476,76	142,41	619,17	2200,69	657,35	2858,04	3477,21	0,00
13	05/2020 r.	491,39	146,78	638,17	616,19	184,06	800,25	1438,42	0,00
RAZEM		8 223,79	2 170,74	10 394,53	22 841,47	6 822,78	29 664,25	40 058,77	553,94

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali (z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy ul. Kopernika 10A w Praszcze w okresie rozliczeniowym od 01.06.2020 r. do 31.05.2021 r.

Lp.	Adres	Pow. lokali w m2	Koszty stałe c.o. w zł brutto	Koszty zmienne c.o. w zł brutto	Razem koszty c.o. w zł brutto	Koszty serwisu, rozliczenia i koszt podzielnik. w zł	O g ó l e m koszty centr. ogrzew. w zł	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo w zł (9 -8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Kopernika 10A/1	45,08	615,26	375,66	990,92	34,08	1025,00	1219,00	194,00
2	Kopernika 10A/2	38,77	529,14	98,56	627,70	51,12	678,82	1048,36	369,54
3	Kopernika 10A/3	57,72	787,78	54,80	842,58	51,12	893,70	1560,76	667,18
4	Kopernika 10A/4	45,08	615,26	34,47	649,73	51,12	700,85	1219,00	518,15
5	Kopernika 10A/5	38,77	529,14	650,56	1179,70	51,12	1230,82	1048,36	-182,46
6	Kopernika 10A/6	57,72	787,78	399,97	1187,75	68,16	1255,91	1560,76	304,85
7	Kopernika 10A/7	45,08	615,26	105,19	720,45	51,12	771,57	1219,00	447,43
8	Kopernika 10A/8	38,77	529,14	11,93	541,07	142,15	683,22	1048,36	385,14
9	Kopernika 10A/9	57,72	787,78	163,97	951,75	68,16	1019,91	1560,76	540,85
10	Kopernika 10A/10	45,08	615,26	576,76	1192,02	51,12	1243,14	1219,00	-24,14
11	Kopernika 10A/11	38,77	529,14	411,90	941,04	34,08	975,12	1048,36	73,24
12	Kopernika 10A/12	57,72	787,78	10,61	798,39	68,16	866,55	1560,76	694,21
13	Kopernika 10A/13	45,08	615,26	661,61	1276,87	51,12	1327,99	1219,00	-108,99
14	Kopernika 10A/14	38,77	529,14	267,83	796,97	51,12	848,09	1048,36	200,27
15	Kopernika 10A/15	57,72	787,78	637,75	1425,53	68,16	1493,69	1560,76	67,07