

PROTOKÓŁ
LUSTRACJI PEŁNEJ

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W PRASZCE

01.01.2022r. – 31.12.2024r.

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W PRASZCE

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Podmiot objęty lustracją

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W PRASZCE

ul. Mickiewicza 18

46-320 Praszka

REGON: 000630244

NIP: 5760000385

KRS: 0000176016

Adres strony internetowej: <https://smpraszka.com.pl>

2. Lustrację przeprowadzono w dniach od 12.11.2025r. do 08.01.2026r.

3. Lustrację przeprowadziła lustrator – Sylwia Tkaczyk - numer uprawnień lustracyjnych 6569/21, nadanych przez Krajową Radę Spółdzielczą.

4. Podstawa prawna przeprowadzenia lustracji:

- art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 593 ze zmianami),
- „Tryb i Zasady Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych”, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały ZO KRS Nr 11/2025 z dnia 27.03.2025r.
- upoważnienie z dnia 31.10.2025r. wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą, stanowiące załącznik nr 1 do protokołu,
- umowa nr 113/77/2025 zawarta w dniu 09.10.2025r. pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Praszce, zwaną dalej Spółdzielnią,

5. Lustracją objęto okres funkcjonowania Spółdzielni od poprzedniej lustracji tj. od dnia 01.01.2022r. do dnia 31.12.2024r.

Przedmiotem badań były zagadnienia gospodarcze, finansowe, a także organizacja i funkcjonowanie Spółdzielni w świetle obowiązujących przepisów i wewnętrznych aktów normatywnych.

Celem lustracji było badanie działalności Spółdzielni w zakresie:

- legalności tj. zgodności działania z obowiązującymi przepisami prawa, statutu, regulaminami i uchwałami organów statutowych Spółdzielni,
- gospodarności tj. celowego i oszczędnego dysponowania środkami na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni,
- rzetelności tj. dokumentowania wszystkich czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym.

6. W czasie lustracji Spółdzielnię reprezentował Zarząd w składzie:
- Szymański Tomasz – Prezes Zarządu - od dnia 01.10.2021r.
 - Kita Małgorzata – Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych - od dnia 11.05.2023r.

Ostatni wpis dotyczący Zarządu w Krajowym Rejestrze Sądowym został dokonany pod numerem 59, postanowieniem Sądu o sygnaturze akt OP.VIII NS-REJ.KRS/10138/23/290 z dnia 07.12.2023r. Ostatni wpis dotyczący Rady Nadzorczej został dokonany pod numerem 68, postanowieniem Sądu o sygnaturze akt OP.VIII NS-REJ.KRS/5540/25/161 z dnia 10.07.2025r.

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu łącznie lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

Po zapoznaniu się z wypisem z KRS lustrator stwierdza, że w okresie objętym lustracją funkcję pełnomocnika pełniła pani Katarzyna Gania, która do pełnienia tej funkcji została powołana przez Zarząd Spółdzielni w dniu 30.06.2022r. uchwałą nr 82/2022.

7. O rozpoczęciu lustracji powiadomiono Przewodniczącą Rady Nadzorczej. Pismo powiadamiające stanowi załącznik nr 2 do protokołu lustracji. Funkcję przewodniczącego w trakcie przeprowadzania lustracji pełniła pani Renata Mann. Na spotkaniu w siedzibie Spółdzielni omówiono aktualną sytuację Spółdzielni oraz zakres tematyczny bieżących badań lustracyjnych. Ponadto poinformowano Przewodniczącą Rady Nadzorczej o możliwości wskazania przez Radę Nadzorczą zagadnień, na które przeprowadzający lustrację ma zwrócić szczególną uwagę lub jeżeli któryś z członków Rady wyrazi życzenie spotkania, celem zgłoszenia wniosków lub uwag w zakresie lustracji, to lustrator jest w każdej chwili gotowy na takie spotkanie. Nie zgłoszono żadnego problemu, na który należałoby w trakcie badania lustracyjnego, zwrócić szczególną uwagę.
8. Siedziba Spółdzielni mieści się w Prasce przy ul. Mickiewicza 18 w budynku stanowiącym własność Spółdzielni.
9. W czasie lustracji wyjaśnień udzielali:
- Prezes Zarządu – Tomasz Szymański,
 - Zastępca Prezesa Zarządu – Małgorzata Kita,

- Główna Księgowa,
- Pracownicy poszczególnych komórek organizacyjnych.

10. Lustracja została przeprowadzona metodą pełną w odniesieniu do zagadnień i dokumentów samorządowych, natomiast dokumentacja księgowa została zbadana metodą wyrywkową (losowego doboru dokumentów źródłowych). Rodzaje sprawdzanych przez lustratora dokumentów zostały opisane w treści protokołu lustracji.

11. Poprzednia lustracja była przeprowadzona na zlecenie Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą w Warszawie w dniach od 21.11.2022r. do 17.05.2023r. za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021r., a protokół z lustracji znajduje się w aktach Spółdzielni. Wyniki z przeprowadzonej lustracji zostały przedstawione przez przewodniczącą Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu Członków odbytym w częściach w dniach 04, 05 i 06.06.2024r., a Walne Zgromadzenie podjęło w tym zakresie stosowną uchwałę zgodnie z art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze. W toku badania lustrator ustaliła, że poprzednia lustracja wniosła następujące wnioski polustracyjne:

- ze względu na odległą datę uchwalenia niektórych regulaminów należy dokonać analizy ich treści w celu dostosowania zapisów do postanowień aktualnie obowiązującego stanu prawnego – zrealizowane,
- podjąć stosowną uchwałę Walnego Zgromadzenia w celu realizacji art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczącą pokrywania kosztów działalności społeczno-kulturalnej – zrealizowane,
- kontynuować działania porządkujące sprawy używania lokali zajmowanych bez tytułu prawnego – w trakcie realizacji – *Zarząd Spółdzielni na bieżąco i w sposób ciągły prowadzi działania porządkujące sprawy związane z lokalami bez tytułu prawnego.*

Wnioski z poprzedniej lustracji nie zostały w całości zrealizowane.

W roku 2024 Zarząd przekazał informację o stopniu realizacji wniosków Walnemu Zgromadzeniu oraz do Związku Rewizyjnego pismem z dnia 11.06.2024r. (l.dz. 1173/2024). *W roku 2025 informacje o realizacji wniosków nie zostały przekazane członkom Spółdzielni ani do Związku Rewizyjnego (art. 93 § 1b ustawy z dnia 16 września 1982 Prawo spółdzielcze z późn.zm.).*

II. USTALENIA LUSTRACJI

STAN ORGANIZACYJNO-PRAWNY

1. Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000176016 postanowieniem Sądu Rejonowego w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy KRS, dnia 20.10.2003r. sygnatura akt OP.VIII NS-REJ.KRS/4742/03/86.

2. Podstawą działania Spółdzielni jest:

- ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 593 ze zmianami),
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 558),
- Statut Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał statut w brzmieniu uchwalonym w dniach 04, 05 i 06 czerwca 2018r. przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Uchwałą nr 10/2018 WZC dokonało zmian poprzez skreślenie dotychczasowego brzmienia § 2 do § 164 i wprowadzenie w ich miejsce nowej treści § 2 do § 162. Zmiana statutu została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19.03.2019r. W badanym okresie Walne Zgromadzenie Członków dwukrotnie dokonało zmian w statucie Spółdzielni:

- w dniach 07, 08 i 09 czerwca 2022r. uchwałą nr 30/2022 w § 48 ust. 6 oraz uchwałą nr 31/2022 w § 55 ust. 1 statutu,
- w dniach 13, 14 i 15 czerwca 2023r. uchwałą nr 11/2023 w § 42 ust. 4 statutu.

Lustrator zapoznała się z jednolitym tekstem statutu Spółdzielni uwzględniającym ostatnie zmiany wprowadzone w dniach 13-15.06.2023r. i zarejestrowanym w KRS dnia 30.06.2023r., wpis nr 58, sygnatura akt OP.VIII NS-REJ.KRS/5487/23/145.

Zmiany statutu uchwalono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa spółdzielczego.

Lustrator stwierdza, że statut obowiązujący w badanym okresie w należyty sposób zabezpieczał interesy członków i regulował ich obowiązki, a także był zgodny z przepisami prawa spółdzielczego.

3. Przynależność do Związku Rewizyjnego

W badanym okresie Spółdzielnia była członkiem Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie oraz Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu. Na podstawie okazanych wyciągów bankowych lustrator ustaliła, że Spółdzielnia odprowadziła należne składki na rzecz Związków w następujących terminach i wysokościach:

- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie:
 - dnia 28.03.2022r. – 975,75 zł za I kwartał 2022r.,
 - dnia 15.06.2022r. – 975,75 zł za II kwartał 2022r.,
 - dnia 14.09.2022r. – 975,75 zł za III kwartał 2022r.,
 - dnia 13.12.2022r. – 975,75 zł za IV kwartał 2022r.,
 - dnia 20.03.2023r. – 966,25 zł za I kwartał 2023r.,
 - dnia 19.06.2023r. – 966,25 zł za II kwartał 2023r.,
 - dnia 03.08.2023r. – 322,05 zł za III kwartał 2023r.
- Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu:
 - dnia 17.03.2022r. – 1 993,32 zł za I kwartał 2022r.,
 - dnia 28.04.2022r. – 1 993,32 zł za II kwartał 2022r.,

- dnia 25.07.2022r. – 1 993,32 zł za III kwartał 2022r.,
- dnia 27.10.2022r. – 1 993,32 zł za IV kwartał 2022r.,
- dnia 31.03.2023r. – 1 990,66 zł za I kwartał 2023r.,
- dnia 15.05.2023r. – 1 990,66 zł za II kwartał 2023r.,
- dnia 10.08.2023r. – 1 990,66 zł za III kwartał 2023r.

W roku 2023 zgodnie z uchwałami podjętymi przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni wystąpiła zarówno ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie jak i z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu i od tego czasu nie jest członkiem żadnego Związku Rewizyjnego.

4. W badanym okresie Spółdzielnia odprowadzała składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami tj. art. 266 Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 593 ze zmianami) oraz Uchwałą VI Kongresu Spółdzielczości Nr 13/2016 z dnia 13 grudnia 2016r.

Na podstawie okazanych wyciągów bankowych lustrator ustaliła, że składki zostały odprowadzone w następujących terminach i wysokościach:

- dnia 25.01.2022r. – 550,00 zł za rok 2022,
- dnia 30.01.2023r. – 550,00 zł za rok 2023,
- dnia 12.02.2024r. – 550,00 zł za rok 2024.

5. Struktura zatrudnienia w latach 2022 – 2024

W badanym okresie zatrudnienie w Spółdzielni przedstawiało się następująco:

| Lp. | Wyszczególnienie | Rok 2022 | Rok 2023 | Rok 2024 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1. | Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach, w tym: | 29,1 | 28,6 | 29,3 |
| | -pracownicy umysłowi | 13,2 | 11,2 | 11,4 |
| | -pracownicy fizyczni | 15,9 | 17,4 | 17,9 |
| 2. | Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w tym: | 1 731 837 | 1 947 579 | 2 175 695 |
| | - osobowy fundusz płac z premiami i nagrodami | 1 641 286 | 1 821 056 | 2 169 332 |
| | - odprawy emerytalno-rentowe | 44 131 | 73 869 | 6 363 |
| | - nagrody jubileuszowe | 46 420 | 52 654 | 0 |
| 3. | Średnie wynagrodzenie pracowników Spółdzielni obliczone w oparciu o osobowy fundusz płac | 4 959 | 5675 | 6188 |
| 4. | Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w roku w gospodarce narodowej | 6858 | 7155 | 7262 |
| 5. | Wskaźnik % - średnie wynagrodzenie w Spółdzielni w stosunku do przeciętnego wynagrodzenia | 72,31% | 79,32% | 85,21% |

Na podstawie wykazanego w tabeli poniżej planu oraz wykonania w badanym okresie wysokości zatrudnienia i funduszu płac lustrator stwierdza, że dyscyplina w realizacji wysokości zatrudnienia oraz funduszu płac była zachowana.

| Rok | Zatrudnienie | | | Fundusz płac | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|--------------|-----------|-------------|
| | Plan | Wykonanie | % wykonania | Plan | Wykonanie | % wykonania |
| 2022 | 29,5 | 29,1 | 98,64% | 1 861 975 | 1 731 837 | 93,01% |
| 2023 | 30 | 28,6 | 95,33% | 1 936 964 | 1 947 579 | 100,55% |
| 2024 | 30 | 29,3 | 97,67% | 2 205 858 | 2 175 695 | 98,63% |

Zasady wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni w okresie objętym lustracją określone były w umowach o pracę oraz w uchwałach Rady Nadzorczej. Umowy o pracę z członkami Zarządu zostały zawarte przez osoby reprezentujące Radę Nadzorczą.

Stosownie do postanowień § 48 ust. 6 statutu Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie spełniające wymogi art. 8² ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie Spółdzielnia tworzyła Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Zasady wykorzystania ZFŚS określone zostały w „Regulaminie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych”. Corocznie Zarząd w formie uchwały zatwierdza preliminarz wydatków środków ZFŚS. Wpływy i wydatki ZFŚS w badanym okresie zostały przedstawione w tabeli poniżej:

| | 2022 | 2023 | 2024 |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| BO | 156 774,20 | 130 760,25 | 96 854,08 |
| Zwiększenia, w tym: | 53 340,99 | 62 070,63 | 82 046,66 |
| - naliczenie funduszu | 53 110,99 | 57 704,40 | 80 370,00 |
| - odsetki od udzielonych pożyczek | 230,00 | 90,00 | 195,00 |
| - wpłaty za wycieczkę | 0,00 | 1 230,00 | 0,00 |
| - inne: naliczenie odsetek | 0,00 | 3 046,23 | 1 481,66 |
| Zmniejszenia, w tym: | 79 354,94 | 95 976,80 | 110 165,78 |
| - wczasy pod gruszą | 19 442,80 | 25 747,90 | 38 190,78 |
| - zapomogi | 1 300,00 | 600,00 | 0,00 |
| - dofinansowanie do wycieczek | 24 171,30 | 33 210,00 | 42 000,00 |
| - dofinansowanie imprez okolicznościowych | 165,84 | 6 298,90 | 0,00 |
| - środki pieniężne (bony) na święta | 34 275,00 | 30 120,00 | 29 975,00 |
| B.Z | 130 760,25 | 96 854,08 | 68 734,96 |

W ramach ZFŚS w Spółdzielni funkcjonuje również Zakładowy Fundusz Mieszkaniowy, którego środki przeznaczone są na udzielanie pracownikom pożyczek mieszkaniowych.

Zadłużenie z tytułu udzielonych pożyczek przedstawia się następująco:

- na dzień 31.12.2022r. – 24 497,00 zł,
- na dzień 31.12.2023r. – 18 173,00 zł,
- na dzień 31.12.2024r. – 27 231,00 zł.

Lustrator nie wnosi uwag do powyższych ustaleń.

6. Wewnętrzny tok pracy w Spółdzielni regulują:

- Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniach 07, 08, 09.06.2022r. uchwałą nr 29/2022,
- Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2023 w dniu 24.01.2023r.,
- Regulamin organizacyjny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/2023 w dniu 24.01.2023r.,
- Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30/2019 w dniu 22.10.2019r.,
- Regulamin Komisji GZM i Inwestycji oraz oświatowo-kulturalnej Rady Nadzorczej zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.10.2019r. uchwałą nr 29/2019,
- Zasady usprawiedliwiania nieobecności członków Rady na posiedzeniach Rady Nadzorczej SM w Praszce zatwierdzone przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 32/2020 w dniu 25.08.2020r.,
- Regulamin zaznajamiania się przez członków z dokumentami SM w Praszce zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4/2020 w dniu 26.02.2020r.,
- Regulamin prowadzenia działalności oświatowo-kulturalnej oraz zasad tworzenia i gospodarowania środkami przeznaczonymi na tę działalność zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.08.2010r. uchwałą nr 34/2010,
- Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców obowiązujący w SM w Praszce zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 15.06.2021r. uchwałą nr 31/2021,
- Regulamin ochrony danych osobowych zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 54/2023 w dniu 14.11.2023r.,
- Polityka bezpieczeństwa danych osobowych wprowadzona uchwałą Zarządu nr 30/2021 w dniu 11.05.2021r.,
- Polityka prywatności zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 50/2022 w dniu 06.06.2022.,
- Regulamin rozliczeń finansowych SM w Praszce z użytkownikami lokali zatwierdzony uchwałą nr 16/2023 w dniu 25.07.2023r. przez Radę Nadzorczą,
- Regulamin najmu lokali mieszkalnych zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 39/2022 w dniu 29.11.2022r.,
- Regulamin ewidencji i rozliczania kosztów robót związanych ze zmianą sposobu ogrzewania budynków mieszkalnych i przygotowania ciepłej wody użytkowej poprzez montaż indywidualnych kotłowni gazowych dla potrzeb każdego budynku mieszkalnego w SM w Praszce zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11/2020 w dniu 24.04.2020r.,
- Zasady (polityka) rachunkowości wprowadzone uchwałą Zarządu nr 17/2017 z dnia 22.03.2007r. /ostatnie zmiany wprowadzone w dniu 11.07.2024r. uchwałą Zarządu nr 44/2024 /,
- Regulamin pracy uchwalony przez Zarząd w dniu 19.09.2023r. uchwałą nr 46/2023,

- Regulamin wynagradzania pracowników uchwalony przez Zarząd uchwałą nr 43/2023 w dniu 21.08.2023r.,
- Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych uchwalony przez Zarząd uchwałą nr 23/2023 w dniu 15.03.2023r.,
- Regulamin wynagradzania członków Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 22/2023 w dniu 25.10.2023r.,
- Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 32/2010 w dniu 12.08.2010r.,
- Instrukcja kontroli i obiegu dokumentów wprowadzona uchwałą Zarządu nr 56/2021 w dniu 07.12.2021r.,
- Instrukcja inwentaryzacyjna uchwalona przez Zarząd uchwałą nr 22/2020 w dniu 08.06.2020r.,
- Ogólna instrukcja BHP przyjęta uchwałą Zarządu nr 41/2023 w dniu 27.06.2023r.,
- Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego obiektów Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce przyjęta uchwałą Zarządu nr 40/2023 w dniu 27.06.2023r.,
- Regulamin montażu klimatyzatorów w SM w Praszce zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 23/2021 w dniu 27.04.2021r.,
- Regulamin remontu balkonów i loggia w budynkach SM w Praszce zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4/2022 w dniu 18.01.2022r.,
- Regulamin wymiany stolarki okiennej i drzwi wejściowych w lokalach mieszkalnych w budynkach SM w Praszce zatwierdzony w dniu 18.01.2022r. przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 3/2022,
- Regulamin zamówień na roboty, dostawy i usługi w SM w Praszce zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2024 w dniu 30.01.2024r.,
- Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2014 w dniu 06.03.2014r.,
- Regulamin przeprowadzenia przetargu na pierwszeństwo zawarcia umów na ustanowienie praw do lokali mieszkalnych, będących w zasobach SM w Praszce zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 31/2019 w dniu 22.10.2019r.,
- Regulamin korzystania z samochodów służbowych w SM w Praszce uchwalony przez Zarząd w dniu 14.11.2023r. uchwałą nr 53/2023,
- Regulamin wynajmu sali w Klubie Osiedlowym przy ul. Mickiewicza 8a w Praszce uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.02.2024r. uchwałą nr 5/2024,
- Regulamin dyżurów technicznych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce uchwalony przez Zarząd w dniu 23.12.2024r. uchwałą nr 72/2024.

7. Kontrole instytucji zewnętrznych

Na podstawie zapisów w książce kontroli lustrator ustaliła, że w badanym okresie poza wcześniej wspomnianą lustracją zostały przeprowadzone następujące kontrole:

| Instytucja | Data | Zakres kontroli | Wnioski |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oleśnie | 25.07.2022r. - 25.07.2022r. | Spełnienie wymagań sanitarno- higienicznych i zdrowotnych. Kontrolą zostały objęte piaskownice ogólnodostępne przy placach zabaw na ul. Obrońców Pokoju 1, ul. Mickiewicza 6 i ul. Kościuszki w Praszce. | Nie stwierdzono nieprawidłowości. |
| Państwowa Inspekcja Pracy Okręgowy Inspektorat Pracy w Opolu | 06.07.2023r. - 28.07.2023r. | Przestrzeganie przepisów prawa pracy, w tym bhp. Przepisy dotyczące legalności zatrudnienia. Wypłacanie wynagrodzenia w wysokości wynikającej z wysokości minimalnej stawki godzinowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Ewidencja pracowników wykonujących prace w szczególnych warunkach lub o szczególnym charakterze. | Uchybienia stwierdzone podczas kontroli zostały ujęte w protokole z dnia 28.07.2023r. Zalecenia pokontrolne zostały przez Spółdzielnię wykonane. |
| Państwowa Inspekcja Pracy Okręgowy Inspektorat Pracy w Opolu | 06.09.2023r. - 28.09.2023r. | Przestrzeganie przepisów prawa pracy, w tym bhp. Przepisy dotyczące legalności zatrudnienia. Spełnianie przez wyroby wymagań lub kontrola w zakresie stwarzania przez wyroby zagrożenia. Wypłacanie wynagrodzenia w wysokości wynikającej z wysokości minimalnej stawki godzinowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Ewidencja pracowników wykonujących prace w szczególnych warunkach lub o szczególnym charakterze. | Uchybienia stwierdzone podczas kontroli zostały ujęte w protokole z dnia 28.09.2023r. Zalecenia pokontrolne zostały przez Spółdzielnię wykonane. |
| Zakład Ubezpieczeń Społecznych o/Opole | 12.01.2024r. - 05.02.2024r. | Prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego. Ustalanie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie | Przeprowadzona kontrola stwierdziła niewielkie różnice przy obliczaniu składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne. |

| | | | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| | | <p>tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu.</p> <p>Prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe.</p> <p>Wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych.</p> <p>Prawidłowość i rzetelność danych przekazanych do ZUS we wniosku o świadczenie postojowe oraz o zwolnienie z obowiązku opłacania składek.</p> <p>Okres objęty kontrolą: 01.01.2019r. – 31.12.2021r.</p> | Spółdzielnia dokonała stosownych korekt. |
| Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oleśnie | 29.07.2024r. - 29.09.2024r. | <p>Spełnienie wymagań sanitarno-higienicznych i zdrowotnych.</p> <p>Kontrolą zostały objęte piaskownice ogólnodostępne przy placach zabaw na ul. Obrońców Pokoju, ul. Mickiewicza, ul. Styczniowej, ul. Kościuszki oraz na osiedlu Kopernika w Praszce.</p> | Nie stwierdzono nieprawidłowości. |

DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

1. Organy Spółdzielni

Stosownie do postanowień § 25 statutu organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą ilość głosów.

Zgodnie z § 25 ust. 4 statutu tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa statut oraz wydane na jego podstawie regulaminy.

2. Walne Zgromadzenie Członków

Zgodnie z § 26 do 47 statutu Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Zgodnie z zapisami art. 5 § 1 pkt 6 oraz art. 35 § 5 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze obowiązujący w Spółdzielni statut określa zasady zwoływania walnych zgromadzeń, obradowania na nich i podejmowania uchwał.

W Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni mogą uczestniczyć osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 Walne Zgromadzenie jest podzielone na części. Zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach ustala Rada Nadzorcza. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mogą być obecni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie Członków obraduje co najmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego (§ 30 statutu) i jest zwoływane przez Zarząd, który zawiadamia o terminie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia wszystkich członków Spółdzielni na piśmie poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych i w siedzibie Spółdzielni oraz ogłoszenie na kanale informacyjnym Spółdzielni TV-Azart, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno również zawierać informację o terminie i miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Wyłożenie dokumentów powinno nastąpić nie później niż 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne Prezydium. Z obrad każdej części sporządza się protokół. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Z obrad kolegium autoryzującego sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarze obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

W badanym okresie Walne Zgromadzenie Członków było podzielone na trzy części w następujący sposób:

- ❖ Część I – członkowie zamieszkali w nieruchomościach przy ul.: Kopernika 10A, Kopernika 10C, Kopernika 10D, Kopernika 10E, Kopernika 10F, Kopernika 10G, Styczniowa 12, Styczniowa 14 i członkowie oczekujący, członkowie z garaży przy ul. Styczniowej,
- ❖ Część II – członkowie zamieszkali w nieruchomościach przy ul.: Mickiewicza 2, Mickiewicza 4, Mickiewicza 6, Mickiewicza 10, Fabryczna 3, Fabryczna 5, Fabryczna 7, Fabryczna 9, Fabryczna 22, Kościuszki 17, Kościuszki 34, Kościuszki 36, Kościuszki 40, Kościuszki 42, Obrońców Pokoju 1,
- ❖ Część III – członkowie zamieszkali w nieruchomościach przy ul.: Mickiewicza 22, Mickiewicza 24, Mickiewicza 26, Mickiewicza 28A, Skłodowskiej 1, Skłodowskiej 3, Skłodowskiej 5, Listopadowa 15, Listopadowa 17, Listopadowa 20, Listopadowa 22, Listopadowa 24, Kościuszki 27, członkowie z garaży przy ul. Skłodowskiej.

Zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia zostały dokonane przez Radę Nadzorczą i obowiązywały w całym badanym okresie.

W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni odbyły się w następujących terminach: 07, 08 i 09.06.2022r., 13, 14 i 15.06.2023r. oraz 04, 05 i 06.06.2024r.

Wszystkie zgromadzenia sprawozdawcze odbyły się zgodnie z terminem określonym w prawie spółdzielczym.

W badanym okresie Spółdzielnia wypełniła obowiązek wynikający z art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze powiadamiając związki rewizyjne, w których była zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Lustrator zapoznała się z treścią wszystkich protokołów z zebrań, które odbyły się w okresie objętym lustracją. Na zgromadzeniach członkowie obradowali zgodnie z odczytanym i przyjmowanym w głosowaniu jawnym porządkiem obrad. Przyjęty porządek obrad był zgodny z porządkiem obrad wynikającym z zawiadomień, które każdorazowo były przekazywane do informacji członkom zgodnie z postanowieniami § 31 statutu. Na podstawie okazanych dokumentów lustrator ustaliła, że w każdym z badanych lat do porządku obrad wynikającego z zawiadomienia przekazanego do informacji członkom Spółdzielni zostały złożone wnioski o wprowadzenie zmian w porządku obrad. Realizując obowiązek ustawowy wynikający z art. 8³ ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd uzupełnił porządek obrad Walnego Zgromadzenia. Uzupełniony porządek obrad został przekazany członkom Spółdzielni z zachowaniem ustawowego terminu. Protokoły z każdej części obrad Walnego Zgromadzenia podpisane są przez przewodniczącego zgromadzenia i sekretarza. Projekty uchwał objęte porządkiem obrad poddane były pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Lustrator nie stwierdziła przypadków podjęcia uchwał w sprawach nie objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej byli zgłaszani pisemnie w terminach i trybie określonym w statucie. Podczas obrad Zarząd corocznie składał sprawozdania z działalności gospodarczej za poprzedni rok obrotowy i przedstawiał kierunki rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo-kulturalnej na rok bieżący, a Rada przedkładała sprawozdania ze swojej działalności. Zachowując termin określony w § 41 statutu kolegium autoryzujące składające się z przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia dokonało autoryzacji podjętych uchwał i potwierdziło, które uchwały zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie. Protokoły z obrad kolegium autoryzującego są podpisane przez przewodniczących i sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

Dokumentacja z odbytych Walnych Zgromadzeń jest kompletna i zawiera: kopie zawiadomienia o terminie WZC, kopie zaproszeń na obrady WZC, protokoły ze wszystkich części obrad, protokoły podsumowujące kolegium autoryzującego, podjęte uchwały, rejestry uchwał, protokoły komisji mandatowo-skrutacyjnej oraz komisji

wnioskowej, karty do głosowania tajnego, a także listy obecności z podpisami członków obecnych na zebraniach wraz z dołączonymi pełnomocnictwami.

Na podstawie protokołów lustrator ustaliła, że frekwencja podczas Walnych Zgromadzeń przeprowadzonych w okresie objętym lustracją przedstawiała się następująco:

| | Data Walnego Zgromadzenia Członków | Liczba członków uczestniczących w zebraniach |
|------|------------------------------------|----------------------------------------------|
| 2022 | 07.06.2022 (I część) | 54 |
| | 08.06.2022 (II część) | 89 |
| | 09.06.2022 (III część) | 246 |
| 2023 | 13.06.2023 (I część) | 15 |
| | 14.06.2023 (II część) | 26 |
| | 15.06.2023 (III część) | 82 |
| 2024 | 04.06.2024 (I część) | 30 |
| | 05.06.2024 (II część) | 56 |
| | 06.06.2024 (III część) | 114 |

Podczas obrad w dniach **07, 08 i 09.06.2022r.** Walne Zgromadzenie Członków podjęło następujące uchwały:

- uchwała nr 1/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2019.
- uchwała nr 2/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2020.
- uchwała nr 3/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2021.
- uchwała nr 4/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019.
- uchwała nr 5/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020.
- uchwała nr 6/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021.
- uchwała nr 7/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2019, 2020 i 2021 rok.
- uchwała nr 8/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2019.
- uchwała nr 9/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2020.
- uchwała nr 10/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2021.
- uchwała nr 11/2022 w sprawie zmiany uchwały nr 5/2019 Walnego Zgromadzenia z dn. 11,12,13.06.2019r. w sprawie rozliczenia wyniku Spółdzielni za 2018 rok.
- uchwała nr 12/2022 w sprawie przyjęcia wniosków z przeprowadzonej lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za lata 2016-2018.
- uchwała nr 13/2022 w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo-kulturalnej na rok 2022.

- uchwała nr 14/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Jerzemu Graczowi za jego działalność w 2019r.
- uchwała nr 15/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu, Starszemu specjalście ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności Annie Kowalskiej za działalność w 2019r.
- uchwała nr 16/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych Józefowi Ingramowi z działalności za okres od 01.01.2019r. do 16.09.2019r.
- uchwała nr 17/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych Dawidowi Świdierskiemu z działalności za okres od 01.10.2019r. do 31.12.2019r.
- uchwała nr 18/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Jerzemu Graczowi za jego działalność za okres od 01.01.2020r. do 23.06.2020r.
- uchwała nr 19/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Dawidowi Świdierskiemu z działalności za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.
- uchwała nr 20/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu, Starszemu specjalście ds. rozliczeń eksploatacyjnych i ruchu ludności Annie Kowalskiej za działalność za okres 01.01.2020r. – 27.07.2020r.
- uchwała nr 21/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu, Specjaliście ds. rozliczeń finansowych z członkami i pracownikami Bożenie Wróblewskiej z działalności za okres od 24.06.2020r. do 31.12.2020r.
- uchwała nr 22/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych Michałowi Chwiłce z działalności za okres od 01.09.2020r. do 31.12.2020r.
- uchwała nr 23/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Dawidowi Świdierskiemu z działalności za okres od 01.01.2021r. do 30.09.2021r.
- uchwała nr 24/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Tomaszowi Szymańskiemu z działalności za okres od 01.10.2021r. do 31.12.2021r.
- uchwała nr 25/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu, Specjaliście ds. rozliczeń finansowych z członkami i pracownikami Bożenie Wróblewskiej z działalności za 2021 rok.
- uchwała nr 26/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych Michałowi Chwiłce z działalności za okres od 01.01.2021r. do 30.09.2021r.
- uchwała nr 27/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych Tadeuszowi Plackowi z działalności za okres od 16.12.2021r. do 31.12.2021r.
- uchwała nr 28/2022 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na lata 2022/2023.
- uchwała nr 29/2022 w sprawie zatwierdzenia zmiany do „Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze”.
- uchwała nr 30/2022 w sprawie uchwalenia zmian w § 48 statutu Spółdzielni.
- uchwała nr 31/2022 w sprawie uchwalenia zmian w § 55 statutu Spółdzielni.

- uchwała nr 32/2022 w sprawie wyborów członków oraz zastępców członków Rady Nadzorczej Spółdzielni.
- uchwała nr 33/2022 w sprawie udzielenia pełnomocnictwa na Zjazd Przedkongresowy.
- uchwała nr 34/2022 w sprawie wyboru przedstawicieli Spółdzielni na IX Zjazd Przedstawicieli Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu.

Podczas obrad w dniach **13, 14 i 15.06.2023r.** Walne Zgromadzenie Członków podjęło następujące uchwały:

- uchwała nr 1/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2022.
- uchwała nr 2/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022.
- uchwała nr 3/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2022 rok.
- uchwała nr 4/2023 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2022 rok.
- uchwała nr 5/2023 w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo-kulturalnej na 2023 rok.
- uchwała nr 6/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Tomaszowi Szymańskiemu z działalności za 2022 rok.
- uchwała nr 7/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych Tadeuszowi Plackowi z działalności za okres od 01.01.2022r. do 31.03.2022r.
- uchwała nr 8/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych Robertowi Polakowi z działalności za okres od 01.04.2022r. do 31.12.2022r.
- uchwała nr 9/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu, Specjaliście ds. rozliczeń finansowych z członkami i pracownikami Bożenie Wróblewskiej z działalności za okres od 01.01.2022. do 28.07.2022r.
- uchwała nr 10/2023 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na lata 2023/2024.
- uchwała nr 11/2023 w sprawie uchwalenia zmian w § 42 ust. 4 statutu Spółdzielni.
- uchwała nr 12/2023 w sprawie wystąpienia ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.
- uchwała nr 13/2023 w sprawie wystąpienia z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu.
- uchwała nr 14/2023 w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego części działki gruntu Spółdzielni oznaczonej nr 26/22 k.m.1.

Podczas obrad w dniach **04, 05 i 06.06.2024r.** Walne Zgromadzenie Członków podjęło następujące uchwały:

- uchwała nr 1/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2023.
- uchwała nr 2/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023.
- uchwała nr 3/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2023 rok.
- uchwała nr 4/2024 w sprawie rozliczenia wyniku Spółdzielni za 2023 rok.
- uchwała nr 5/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Tomaszowi Szymańskiemu z działalności za 2023 rok.
- uchwała nr 6/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych Robertowi Polakowi z działalności za okres od 01.01.2023r. do 28.03.2023r.
- uchwała nr 7/2024 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych Małgorzacie Kita z działalności za okres od 11.05.2023r. do 31.12.2023r.
- uchwała nr 8/2024 w sprawie wydzielenia unifonu wraz z instalacją znajdującą się w lokalu mieszkalnym z części wspólnej instalacji domofonowej.
- uchwała nr 9/2024 w sprawie przyjęcia wniosków z przeprowadzonej lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za lata 2019-2021.
- uchwała nr 10/2024 w sprawie uczestniczenia przez członków Spółdzielni w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
- uchwała nr 11/2024 w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz oświatowo-kulturalnej na 2024 rok.
- uchwała nr 12/2024 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na lata 2024/2025.

Żadna z uchwał podjętych w badanym okresie nie została przez Członków zakwestionowana lub zaskarżona.

Lustrator nie wnosi uwag do sposobu dokumentowania zebrań, ani legalności uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w okresie objętym lustracją.

3. Rada Nadzorcza

Zgodnie z postanowieniami § 48 statutu Rada Nadzorcza składa się z 7 członków i wybierana jest przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje. Walne Zgromadzenie wybiera również 3 zastępców członków Rady Nadzorczej. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku odwołania większością 2/3 głosów oddanych w głosowaniu tajnym na Walnym Zgromadzeniu, zrzeczenia się mandatu lub ustania członkostwa w Spółdzielni. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie zastępca członka Rady. Ze swego grona Rada wybiera Prezydium w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący

stałych komisji Rady. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego składu komisje stałe lub doraźne. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni, a o jej kompetencjach stanowi § 50 statutu. Wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowy zakres i sposób działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał określa uchwalony przez Walne Zgromadzenie Regulamin Rady. Zgodnie z regulaminem posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady jej członkowie oraz Zarząd zawiadamiani są pisemnie co najmniej na 5 dni przed terminem posiedzenia. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad w obecności co najmniej połowy składu Rady.

Podczas przeprowadzania lustracji, lustrator ustaliła, że zgodnie z zapisami w statucie i w KRS w latach 2022 - 2024 Rada Nadzorcza działała w siedmioosobowym składzie.

Aktualnie działająca Rada Nadzorcza została wybrana w głosowaniu tajnym na WZC odbytych w częściach w dniach 03, 04 i 05.06.2025r. (uchwała nr 11/2025), a jej skład przedstawia się następująco:

- Renata Mann – Przewodnicząca Rady, członek Komisji Rewizyjnej
- Wojciech Zadworny – Z-ca Przewodniczącej Rady, członek Komisji GZM
- Ewa Wiecha – Sekretarz Rady, członek Komisji Rewizyjnej
- Tomasz Włodarski – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Mirosław Szewczyk – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji oraz Oświatowo-Kulturalnej
- Mariusz Paluch – Członek Rady, Członek Komisji GZM
- Dawid Łuczak – Członek Rady, Członek Komisji GZM

Na podstawie okazanych dokumentów lustrator ustaliła, że w badanym okresie Rada Nadzorcza funkcjonowała w następujących składach:

➤ Rada Nadzorcza kadencji 2019 – 2022

W wyniku tajnych wyborów przeprowadzonych na trzech częściach Walnego Zgromadzenia w dniach 11, 12 i 13.06.2019r. do Rady Nadzorczej zostały wybrane następujące osoby:

- Edward Szaniec – Przewodniczący Rady
- Piotr Dytman – Z-ca Przewodniczącego Rady
- Bogdan Panek – Sekretarz Rady
- Barbara Kuczaj – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- Tadeusz Placek – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji oraz Oświatowo-Kulturalnej
- Bernard Kaczor – Członek Rady, Członek Komisji GZM
- Alicja Nowak – Członek Rady, Członek Komisji Rewizyjnej

W dniu 14.12.2021r. zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 49/2021 p. Tadeusz Placek został oddelegowany na okres od 16.12.2021r. do 31.03.2022r. do

czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu - Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce.

➤ Rada Nadzorcza kadencji 2022 – 2025

W wyniku przeprowadzenia tajnych wyborów na trzech częściach Walnego Zgromadzenia w dniach 07, 08 i 09.06.2022r. do Rady Nadzorczej zostały wybrane następujące osoby:

- Renata Mann – Przewodnicząca Rady
- Tomasz Czernek – Z-ca Przewodniczącej Rady
- Ewa Wiecha – Sekretarz Rady
- Tomasz Włodarski – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Mirosław Szewczyk – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji oraz Oświatowo-Kulturalnej
- Mariusz Paluch – Członek Rady, Członek Komisji GZM
- Danuta Zadworna – Członek Rady, Członek Komisji Rewizyjnej

Zmiany jakie występowały w składzie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce w badanym okresie były zgłoszone i zostały odnotowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W badanym okresie w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej funkcjonowały następujące stałe komisje problemowe:

- Komisja Rewizyjna,
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji oraz Oświatowo-Kulturalna.

Rada Nadzorcza i jej komisje problemowe pracowały w oparciu o uchwalone plany pracy.

Analiza dokumentacji z posiedzeń Rady Nadzorczej wykazała, że w okresie objętym lustracją Rada odbyła łącznie 37 posiedzeń. Spotkania odbywały się z różną częstotliwością i w miarę bieżących potrzeb, zachowując postanowienia § 5 Regulaminu Rady Nadzorczej. Wszystkie posiedzenia Rady były protokołowane. We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli również członkowie Zarządu. Na podstawie okazanych protokołów i podjętych uchwał lustrator ustaliła, że działalność Rady Nadzorczej w badanym okresie sprowadzała się głównie do uchwalenia regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, planów finansowo-gospodarczych, powoływania członków Zarządu oraz ustalania wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu.

W roku 2022 Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń w terminach: 18.01.2022r., 08.02.2022r., 22.02.2022r., 01.03.2022r., 29.03.2022r., 26.04.2022r., 10.05.2022r., 28.06.2022r., 30.08.2022r., 27.09.2022r., 25.10.2022r., 29.11.2022r. i 13.12.2022r.

W roku 2023 Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń w terminach: 24.01.2023r., 14.02.2023r., 28.03.2023r., 28.04.2023r., 10.05.2023r., 05.06.2023r., 25.07.2023r., 29.08.2023r., 26.09.2023r., 25.10.2023r., 28.11.2023r. i 18.12.2023r.

W roku 2024 Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń w terminach: 30.01.2024r., 27.02.2024r., 26.03.2024r., 23.04.2024r., 20.05.2024r., 24.06.2024r., 23.07.2024r., 28.08.2024r., 24.09.2024r., 29.10.2024r., 26.11.2024r. i 17.12.2024r.

W badanym okresie Rada Nadzorcza podjęła następującą ilość uchwał:

- rok 2022 – 39 uchwał,
- rok 2023 – 32 uchwały,
- rok 2024 – 29 uchwał.

Uchwały podejmowane przez Radę Nadzorczą w okresie objętym lustracją były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami i dotyczyły:

- wyboru członków Zarządu,
- ustalenia wynagrodzenia dla członków Zarządu,
- przyjęcia rezygnacji z pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu-Specjalisty ds. rozliczeń finansowych z członkami i pracownikami oraz wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy o pracę z p. Bożeną Wróblewską,
- odwołania z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych p. Roberta Polaka,
- przyjęcia protokołu Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia sprawozdania finansowego,
- zatwierdzenia planów pracy Prezydium Rady, Plenum Rady oraz Komisji Problemowych Rady,
- urealnienia opłaty zaliczkowej za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych,
- urealnienia stawki odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości,
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej,
- uchwalania regulaminów: Zarządu SM w Praszcze, organizacyjnego SM w Praszcze, rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali, wynagradzania członków Zarządu SM w Praszcze, wymiany stolarki okiennej i drzwi wejściowych w lokalach mieszkalnych, remontu balkonów i logii w budynkach Spółdzielni, zamówień na roboty, dostawy i usługi w SM w Praszcze, wynajmu Sali w Klubie Osiedlowym,
- ustalenia wysokości funduszu płac,
- uaktualnienia opłat za dzierżawę,
- ustalenia podziału kosztów ogólnych Spółdzielni,
- zatwierdzenia planu remontów,
- uchwalenia planów finansowo-gospodarczych,
- podwyższenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną,
- zatwierdzenia stawki roboczogodziny konserwatorów,
- przyjęcia informacji z pracy Prezydium Rady oraz sprawozdań z działalności komisji problemowych Rady,
- zatwierdzenia wykonania zadań finansowo-gospodarczych, funduszu remontowego oraz preliminarza działalności oświatowo-kulturalnej,

- ustalenia zasad podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia od 01.01.2025r.

Prezydium Rady Nadzorczej odbyło następującą ilość posiedzeń:

- rok 2022 – 3 posiedzenia (22.03.2022r., 19.04.2022r. i 18.10.2022r.),
- rok 2023 – 2 posiedzenia (20.03.2023r. i 21.11.2023r.),
- rok 2024 – 2 posiedzenia (16.04.2024r. i 29.10.2023r.).

Zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Prezydium Rady Nadzorczej zajmowało się organizacją pracy Rady, a w szczególności omawiało porządek posiedzeń Rady Nadzorczej, analizowało i omawiało sprawy przewidziane do podjęcia przez plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej. Wszystkie posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej były protokołowane. Lustrator nie stwierdziła nieprawidłowości i przypadków podejmowania uchwał w badanym okresie przez Prezydium Rady.

Działalność komisji problemowych Rady Nadzorczej

➤ *Komisja Rewizyjna*

W badanym okresie komisja odbyła łącznie 12 protokołowanych posiedzeń w terminach 24.03.2022r., 21.04.2022r., 06.05.2022r., 23.08.2022r., 21.03.2023r., 17.04.2023r., 17.10.2023r., 06.11.2023r., 25.03.2024r., 16.04.2024r., 23.09.2024r. i 25.11.2024r.

Komisja Rewizyjna w latach 2022-2024 zajmowała się m.in.:

- badaniem i analizą rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni,
- przeprowadzeniem kontroli delegacji służbowych i sposobu użytkowania samochodu służbowego,
- przeprowadzeniem kontroli stanów magazynowych,
- przeprowadzeniem kontroli w zakresie przestrzegania dyscypliny zatrudnienia i gospodarki funduszem płac,
- analizą stanu majątkowego Spółdzielni,
- analizą zaległości czynszowych,
- analizą wykonania zadań finansowo-gospodarczych,
- zapoznaniem się i opiniowaniem projektów: planów remontów, planów zatrudnienia, planów finansowo-gospodarczych,
- opiniowaniem wniosków w sprawach: podwyższenia zaliczek na opłaty eksploatacyjne, wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu, podziału kosztów ogólnych Spółdzielni, uaktualnienia opłat za dzierżawę.

➤ *Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji oraz Oświatowo-Kulturalna*

W okresie objętym lustracją komisja odbyła łącznie 10 protokołowanych posiedzeń w terminach 23.03.2022r., 20.04.2022r., 23.08.2022r., 28.11.2022r., 27.03.2023r., 16.10.2023r., 25.03.2024r., 22.04.2024r., 20.09.2024r. i 19.11.2024r.

W badanym okresie Komisja zajmowała się m.in.:

- analizą zaległości czynszowych,
- analizą wykonania zadań finansowo-gospodarczych,

- zapoznaniem się i opiniowaniem projektów: planów remontów, planów finansowo-gospodarczych,
- opiniowaniem wniosków w sprawach: podwyższenia zaliczek na opłaty eksploatacyjne, podziału kosztów ogólnych Spółdzielni, uaktualnienia opłat za dzierżawę, zmiany wynagrodzenia dla Zastępcy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych,
- przygotowaniem do sezonu letniego (stan maszyn do utrzymania zieleni) i zimowego,
- przeprowadzeniem kontroli w zakresie kompletności wpisów przeglądowych w książkach obiektów budowlanych dla wybranych budynków i placów zabaw, realizacji zadań związanych z prawidłowym dysponowaniem sprzętów zakupionych do prowadzenia prac konserwacyjno-remontowych w SM, kompletności dokumentacji technicznej i stanu technicznego budynków i wyposażenia wybranych przyblokowych kotłowni.

Analiza działalności Rady Nadzorczej wykazała, iż prowadzona ona była w sposób prawidłowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami statutu Spółdzielni, a podejmowane decyzje i uchwały mieściły się w granicach uprawnień i kompetencji tego organu.

Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za dany rok kalendarzowy były przedkładane podczas Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce.

Lustrator nie wnosi uwag w tym zakresie.

4. Zarząd

Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 54 do 60 statutu kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz i składa się z 2 osób, prezesa i jego zastępcy, którzy wybierani są na czas nieokreślony. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, któremu nie zostało udzielono absolutorium. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa co najmniej raz w miesiącu. Tryb zwoływania posiedzeń, procedury obrad i podejmowania uchwał oraz organizacji pracy Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.01.2023r.

Na dzień rozpoczęcia lustracji w skład Zarządu wchodziły 2 osoby wybrane przez Radę Nadzorczą. Aktualny skład Zarządu przedstawia się następująco:

- Tomasz Szymański – Prezes Zarządu – powołany uchwałą nr 42/2021 z dnia 22.09.2021r.
- Małgorzata Kita – Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych – powołana uchwałą nr 14/2023 z dnia 10.05.2023r.

W badanym okresie skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- Placek Tadeusz – Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych – oddelegowany członek Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka

Zarządu na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 49/2021 z dnia 14.12.2021r., pełnił funkcje od 16.12.2021r. do 31.03.2022r.,

- Wróblewska Bożena – Zastępca Prezesa Zarządu, Specjalista ds. rozliczeń finansowych z członkami i pracownikami – powołana uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2020 z dnia 23.06.2020r., pełniła funkcje do 28.07.2022r. /rezygnacja/,
- Polak Robert – Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych – powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2022 z dnia 01.03.2022r., pełnił funkcje od 01.04.2022r. do 28.03.2023r. /odwołany przez Radę Nadzorczą na podstawie uchwały nr 11/2023 z dnia 28.03.2023r./

W okresie objętym lustracją Zarząd zajmował się podstawową działalnością Spółdzielni, a więc m.in. gospodarką zasobami mieszkaniowymi, sprawami ekonomiczno-finansowymi, sprawami pracowniczymi, organizacją Walnych Zgromadzeń jak również sprawami wynikającymi z bieżącej działalności. Co roku Zarząd przygotowywał i przedstawiał do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą plany gospodarcze oraz programy działalności oświatowo-kulturalnej. Posiedzenia Zarządu w okresie objętym lustracją odbywały się z różną częstotliwością, w miarę bieżących potrzeb, z zachowaniem terminów określonych w § 58 statutu Spółdzielni i były protokołowane. W posiedzeniach Zarządu każdorazowo uczestniczyła główna księgowa oraz zaproszeni pracownicy poszczególnych komórek organizacyjnych. Lustrator zapoznała się z treścią wszystkich protokołów z posiedzeń Zarządu jakie odbyły się w badanym okresie.

W roku 2022 Zarząd odbył 15 posiedzeń w terminach 13.01.2022r., 01.02.2022r., 01.03.2022r., 12.04.2022r., 12.05.2022r., 06.06.2022r., 30.06.2022r., 05.07.2022r., 10.08.2022r., 21.09.2022r., 13.10.2022r., 25.10.2022r., 16.11.2022r., 06.12.2022r. i 22.12.2022r. podczas których podjął 126 uchwał w następujących sprawach:

- zatwierdzenia aneksu do regulaminu oraz tekstu jednolitego „Regulaminu korzystania z samochodów służbowych w SM w Praszcze”,
- rozliczenia różnic kosztów podgrzania wody,
- obciążenia eksploatacji kosztami zużycia zimnej wody, podgrzania ciepłej wody,
- powołania Zakładowej Komisji Inwentaryzacyjnej,
- powołania Komisji Opiniodawczej do przeprowadzenia przetargów,
- powołania komisji do przeprowadzenia przetargów na zbycie lokali mieszkalnych i gruntów oraz wynajem pomieszczeń dodatkowych,
- powołania komisji do uczestniczenia przy przekazywaniu mieszkań związanych ze zmianą właściciela,
- powołania komisji w celu sprawdzenia prawidłowości zabezpieczenia mienia Spółdzielni,
- zatwierdzenia planu amortyzacji,
- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- rozliczenia wyników nieruchomości za 2021r. w pozycjach woda, ścieki, podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie,
- utworzenia i rozwiązania odpisów aktualizujących należności,

- zatwierdzenia aneksu do regulaminu oraz tekstu jednolitego „Regulaminu pracy SM w Praszcze”,
- przyznania nagrody pieniężnej pracownikowi,
- powołania zespołu spisowego w celu przeprowadzenia inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej przedmiotów i środków trwałych na bazie remontowej w Praszcze,
- rozliczenia inwentaryzacji środków pracy małowartościowych, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- rozliczenia inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej przedmiotów i środków trwałych w Klubie Osiedlowym oraz w budynku bazy remontowej,
- zatwierdzenia planu inwentaryzacji rocznej,
- podwyższenia wynagrodzenia zasadniczego i przeszerokowania pracowników,
- zatwierdzenia preliminarza wydatków środków ZFŚS,
- ustalenia porządku i terminu poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- zatwierdzenia aneksu do regulaminu oraz tekstu jednolitego „Regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w SM w Praszcze”,
- udzielenia pełnomocnictwa Pani Katarzynie B.,
- zatwierdzenia premii uznaniowej dla pracowników Spółdzielni,
- powierzenia pełnienia obowiązków Głównego Księgowego p. Magdalenie J. i ustalenia wynagrodzenia,
- zatwierdzenia aneksu do regulaminu oraz tekstu jednolitego „Regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze”,
- powołania zespołów spisowych w celu przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej,
- zatwierdzenia „Programu działań w zakresie poprawy i skuteczności ochrony mienia w SM w Praszcze na 2023 rok”,
- zatwierdzenia „Planu pracy Zarządu na 2023 rok”,
- zatwierdzenia „Planu urlopów wypoczynkowych na 2023 rok”,
- zatwierdzenia „Planu pracy działu oświatowo-kulturalnego na 2023 rok”,
- zatwierdzenia „Programu warunków bhp i p.poż. na 2023 rok”,
- zatwierdzenia dodatkowych dni wolnych od pracy w 2023 roku,
- ustalenia wynagrodzenia za czas dyżuru technicznego,
- uchwalenia „Regulaminu dyżurów technicznych SM w Praszcze”.

W roku 2023 odbyło się 12 posiedzeń Zarządu w terminach 24.01.2023r., 23.02.2023r., 15.03.2023r., 17.05.2023r., 30.05.2023r., 27.06.2023r., 11.07.2023r., 21.08.2023r., 19.09.2023r., 10.10.2023r., 14.11.2023r. i 12.12.2023r., podczas których zostało podjętych 69 uchwał dotyczących:

- powołania Komisji Rocznych w SM w Praszcze,
- zatwierdzenia rozliczenia inwentaryzacji rocznej,
- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- obciążenia eksploatacji kosztami zużycia zimnej wody, podgrzania ciepłej wody,
- rozliczenia kosztów remontu mieszkania przy ul. Kościuszki 27/18,
- przesięgowania kwot z tytułu kaucji za lokale mieszkalne,
- zatwierdzenia planu zatrudnienia na rok 2023,

- zatwierdzenia planu inwentaryzacji rocznej,
- zatwierdzenia planu amortyzacji środków trwałych na rok 2023,
- utworzenia i rozwiązania odpisów aktualizujących należności na dzień 31.12.2022r.,
- rozliczenia inwentaryzacji środków pracy małowalnych, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- przyjęcia „Regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych”,
- zatwierdzenia preliminarza wydatków środków ZFŚS,
- ustalenia porządku i terminu poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- podwyższenia wynagrodzenia zasadniczego pracowników Spółdzielni,
- zatwierdzenia premii uznaniowej dla pracowników Spółdzielni,
- uzupełnienia porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- zatwierdzenia stawki roboczogodziny konserwatorów,
- zatwierdzenia „Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego obiektów SM w Praszce”,
- zatwierdzenia „Ogólnej instrukcji bhp SM w Praszce”,
- uchwalenia „Regulaminu wynagradzania pracowników SM w Praszce”,
- uchwalenia „Regulaminu pracy SM w Praszce”,
- uchwalenia „Regulaminu dyżurów technicznych SM w Praszce”,
- zatwierdzenia „Tabeli norm przydziału odzieży i obuwia roboczego oraz środków ochrony indywidualnej”,
- powołania zespołów spisowych w celu przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej,
- zatwierdzenia „Regulaminu korzystania z samochodów służbowych w SM w Praszce”,
- zatwierdzenia „Instrukcji organizacji bezpiecznej pracy przy urządzeniach energetycznych w obiektach administrowanych przez SM w Praszce”,
- zatwierdzenia „Instrukcji eksploatacji urządzeń energetycznych w obiektach administrowanych przez SM w Praszce”,
- zatwierdzenia „Planu pracy Zarządu na 2024 rok”,
- zatwierdzenia „Planu urlopów wypoczynkowych na 2024 rok”,
- zatwierdzenia „Planu pracy działu oświatowo-kulturalnego na 2024 rok”,
- zatwierdzenia dodatkowych dni wolnych od pracy w 2024 roku,
- zawieszenia prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu najmu Świetlicy Osiedlowej przy ul. Mickiewicza 18,
- zatwierdzenia planu zatrudnienia na 2024 rok,
- zatwierdzenia rozliczenia inwentaryzacji rocznej.

W roku 2024 Zarząd odbył 13 posiedzeń w terminach 22.01.2024r., 20.02.2024r., 20.03.2024r., 12.04.2024r., 21.05.2024r., 18.06.2024r., 11.07.2024r., 09.08.2024r., 17.09.2024r., 22.10.2024r., 19.11.2024r., 10.12.2024r. i 23.12.2024r. podczas których podjął 72 uchwały dotyczące:

- powołania Komisji Rocznych w SM w Praszce,
- zatwierdzenia „Programu warunków bhp i p.poż. na 2024 rok”,
- zatwierdzenia aktualizacji tabeli należności środków ochrony indywidualnej,

- obciążenia eksploatacji kosztami zużycia zimnej wody, podgrzania ciepłej wody,
- zatwierdzenia planu inwentaryzacji rocznej,
- rozliczenia inwentaryzacji środków pracy małowartościowych,
- zatwierdzenia planu amortyzacji środków trwałych na rok 2024,
- zatwierdzenia preliminarza wydatków środków ZFŚS,
- zatwierdzenia planu zatrudnienia na rok 2024,
- zatwierdzenia „Instrukcji weryfikacji tożsamości w SM w Praszcze”,
- utworzenia i rozwiązania odpisów aktualizujących należności,
- rozliczenia kosztów remontu mieszkania przy ul. Listopadowej 15/24,
- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- rozliczenia inwentaryzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- ustalenia porządku i terminu poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- zatwierdzenia premii uznaniowej dla pracowników Spółdzielni,
- uzupełnienia porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- zatwierdzenia stawki roboczogodziny konserwatorów,
- ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- zatwierdzenia aneksu do „Regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w SM w Praszcze”,
- zatwierdzenia aneksu do „Podstawowych zasad polityki rachunkowości w SM w Praszcze”,
- zatwierdzenia „Standardów Ochrony Małoletnich w Klubie Osiedlowym „Baraczek” SM w Praszcze” oraz powołania Zespołu Standardów Ochrony Małoletnich,
- przyjęcia „Harmonogramu prac przygotowania zasobów i dyżurów zespołów biorących udział w Akcji Zima”,
- powołania zespołów spisowych w celu przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej,
- rozliczenia nadpłat i niedopłat na funduszu remontowym „Budowa indywidualnych kotłowni”,
- zatwierdzenia „Planu pracy Zarządu na 2025 rok”,
- zatwierdzenia planu zatrudnienia na 2025 rok,
- zatwierdzenia „Programu działań w zakresie poprawy i skuteczności ochrony mienia w SM w Praszcze na 2025 rok”,
- zatwierdzenia dodatkowych dni wolnych od pracy w 2025 roku,
- zatwierdzenia rozliczenia inwentaryzacji rocznej,
- zatwierdzenia „Programu warunków bhp i p.poż. na 2025 rok”,
- zatwierdzenia zmiany w „Regulaminie wynagradzania pracowników”,
- uchwalenia „Regulaminu dyżurów technicznych SM w Praszcze”.

Analiza podjętych przez Zarząd uchwał wykazała, że mieściły się one w zakresie kompetencji tego organu, określonych w statucie i regulaminie.

Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za dany rok kalendarzowy przedkładane były podczas Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Prasce.

Lustrator nie wnosi uwag do powyższych ustaleń.

5. Członkostwo w Spółdzielni

Zgodnie z § 10 statutu członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu. Członkiem Spółdzielni może być również osoba prawna jeżeli przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lokalu lub będąca założycielem Spółdzielni.

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- nabycia ekspektatywy własności,
- zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

Członków przyjmuje Zarząd na podstawie złożonej na piśmie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w terminie czterech tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być powiadomiony w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały przez Zarząd. Odmowa powinna być uzasadniona.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- śmierci członka.

W trakcie badania lustrator zapoznała się z dokumentacją członkowską. Teczki członkowskie przechowywane są w biurze Spółdzielni. Skontrolowano losowo wybrane teuczki członkowskie. W kontrolowanych teczkach o numerach 5, 18 i 90 znajdują się między innymi:

- wniosek o przydział mieszkania (18, 90),
- akt notarialny – nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze darowizny (5),
- deklaracja przystąpienia do Spółdzielni podpisana przez kandydata na członka i dwóch członków Zarządu,
- uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków,
- informacja Zarządu o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni,
- przydział lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (18, 90),
- wniosek o zmianę mieszkania (18),
- protokół zdawczo-odbiorczy,
- korespondencja z członkami,
- akt notarialny – ustanowienie odrębnej własności lokalu (18, 90),

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków w postaci ksiąg papierowych zawierających zapisy historyczne. Rejestr zawiera m. in. dane takie jak: numer w rejestrze, nazwiska i imiona, adres, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa i wykreślenia z rejestru. Osobom przyjmowanym w poczet członków nadawany jest kolejny numer członkowski. Ostatni wpis w rejestrze członków został dokonany w dniu 29.10.2025r. pod nr 5685.

Zgodnie z zapisami w rejestrze członków na dzień 01.01.2022r. Spółdzielnia zrzeszała 2267 członków, a wartość funduszu udziałowego wynosiła 36 728,05 zł.

Według stanu na dzień 31.12.2024r. Spółdzielnia zrzeszała 2223 członków, a wartość funduszu udziałowego wynosiła 34 463,05 zł.

Szczegółowe zmiany w ilości członków oraz wielkości funduszu udziałowego w badanym okresie zostały przedstawione w załączniku nr 6 do protokołu lustracji.

Na podstawie losowo wybranych deklaracji członkowskich lustrator dokonała kontroli przestrzegania w badanym okresie zapisów dotyczących przyjmowania w poczet członków. Wyniki z przeprowadzonej weryfikacji zostały ujęte w poniższej tabeli:

| <i>Nr wpisu w rejestrze członków</i> | <i>Imię i nazwisko</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> |
|--------------------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|
| 2022 rok | | | | | |
| 5471 | Maciej R. | 05.04.2022 | 12.04.2022 | Art. 3 ust.3 ¹ | 20.04.2022 |
| 5479 | Marcin P. | 28.04.2022 | 12.05.2022 | Art. 3 ust.3 ¹ | 16.05.2022 |
| 5483, 5484 | Magdalena, Mariusz P. | 05.05.2022 | 12.05.2022 | Art. 3 ust.3 ¹ | 16.05.2022 |
| 5528 | Krzysztof S. | 13.06.2022 | 05.07.2022 | Art. 3 ust.3 ¹ | 14.07.2022 |
| 5532 | Michał K. | 06.10.2022 | 13.10.2022 | Art. 3 ust.3 ¹ | 17.10.2022 |

szta *Maciej* *A*

| 2023 rok | | | | | |
|-----------------|--------------------|------------|------------|---------------------------|------------|
| 5565, 5566 | Grzegorz, Aneta Ś. | 19.04.2023 | 17.05.2023 | Art. 3 ust.3 ¹ | 23.05.2023 |
| 5568 | Joanna P. | 12.04.2023 | 17.05.2023 | Art. 3 ust.3 ¹ | 23.05.2023 |
| 5570 | Marianna N. | 23.05.2023 | 30.05.2023 | Art. 3 ust.3 ¹ | 13.06.2023 |
| 5579 | Halina Z. | 03.08.2023 | 21.08.2023 | Art. 3 ust.3 ¹ | 24.08.2023 |
| 2024 rok | | | | | |
| 5600 | Iwona N.-R. | 12.03.2024 | 20.03.2024 | Art. 3 ust.3 ¹ | 28.03.2024 |
| 5616 | Anita L. | 06.06.2024 | 18.06.2024 | Art. 3 ust.3 ¹ | 19.06.2024 |
| 5621 | Teresa W. | 05.07.2024 | 11.07.2024 | Art. 3 ust.3 ¹ | 24.07.2024 |
| 5630, 5631 | Michał, Monika G. | 17.09.2024 | 17.09.2024 | Art. 3 ust.3 ¹ | 25.09.2024 |

Przyjęcia w poczet członków w okresie objętym lustracją w podziale na ustawowo i statutowo określone podstawy nawiązywania członkostwa przedstawia poniższa tabela:

| Wyszczególnienie | 2022 | 2023 | 2024 |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Liczba przyjętych członków ogółem, w tym z tytułu: | 73 | 49 | 60 |
| - umowy kupna | 64 | 32 | 48 |
| - umowy darowizny | 6 | 10 | 7 |
| - nabycia spadku | 2 | 7 | 5 |
| - zamiany | 0 | 0 | 0 |
| - roszczenia o przyjęcie w trybie art.16(1) ust. 1 usm | 1 | 0 | 0 |

Lustrator stwierdza, że dokumentacja dotycząca członków tzn. rejestry i deklaracje jest prowadzona zgodnie z art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze w sposób prawidłowy, kompletny i jest na bieżąco aktualizowana.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia na bieżąco realizowała wnioski członków o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Łącznie zawarto 7 aktów notarialnych przeniesienia prawa odrębnej własności:

- rok 2022 – 3 zrealizowane wnioski,
- rok 2023 – 3 zrealizowane wnioski,
- rok 2024 – 1 zrealizowany wniosek.

Zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, wykonany w podziale na poszczególne nieruchomości i zawierający m.in.: imiona i nazwiska posiadaczy lokalu, numer członkowski, adres lokalu i numer księgi wieczystej.

SYTUACJA EKONOMICZNA I FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

I. Działalność gospodarcza Spółdzielni

1. Opis działalności

Zgodnie z § 4 statutu celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin, przez dostarczenie im samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

W/w cele Spółdzielnia może osiągać między innymi poprzez:

- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- prowadzenie działalności oświatowo-kulturalnej (świetlica, kluby, kółka zainteresowań, czytelnie, zespoły artystyczne itp.),
- nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- wydzierżawianie gruntów osobom fizycznym i prawnym,
- ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali użytkowych lub garaży w drodze umów zawartych w formie aktu notarialnego.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, podstawową działalność Spółdzielni stanowiła gospodarka własnymi zasobami mieszkaniowymi w tym działalność w zakresie eksploatacji, utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia oraz obsługi sanitarno-porządkowej nieruchomości spółdzielczych. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce zarządza 36 budynkami mieszkalnymi. Wielkość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni ustalona została na podstawie danych wykazanych w książkach obiektów budowlanych i przedstawia się następująco:

| Lp. | Nr nieruchomości | Adres nieruchomości | Kubatura(m ³) | Ilość lokali mieszkalnych | Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²) |
|-----|------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|
| 1 | 18 | Kopernika 10A | 9 019,00 | 45 | 2 101,95 |
| 2 | 19 | Kopernika 10 C | 12 671,00 | 70 | 2 851,50 |
| | | Kopernika 10 D | 12 671,00 | 70 | 2 851,50 |
| | | Kopernika 10 E | 12 671,00 | 70 | 2 851,50 |
| | | Kopernika 10 F | 12 671,00 | 70 | 2 848,99 |
| | | Kopernika 10 G | 8 633,00 | 50 | 2 154,70 |
| 3 | 20 | Mickiewicza 4 | 9 019,00 | 45 | 2 006,00 |
| 4 | 21 | Mickiewicza 6 | 9 019,00 | 45 | 2 006,00 |
| | | Mickiewicza 10 | 13 031,00 | 75 | 3 231,43 |
| 5 | 22 | Listopadowa 20 | 17 266,00 | 100 | 4 308,28 |
| | | Listopadowa 22 | 12 967,00 | 75 | 3 232,95 |
| | | Listopadowa 24 | 8 633,00 | 50 | 2 154,70 |

| | | | | | |
|----------------|-----------|-------------------|-----------|-----|----------|
| | | Kościuszki 27 | 8 633,00 | 50 | 2 154,70 |
| 6 | 23 | Fabryczna 3 | 4 339,00 | 20 | 1 082,10 |
| | | fabryczna 5 | 8 647,00 | 45 | 2 158,55 |
| | | Fabryczna 7 | 4 339,00 | 20 | 1 082,10 |
| | | Fabryczna 9 | 4 339,00 | 20 | 1 082,10 |
| | | Kościuszki 34 | 17 294,00 | 90 | 4 317,10 |
| | | Kościuszki 36 | 13 036,00 | 70 | 3 240,75 |
| | | Kościuszki 40 | 6 633,00 | 30 | 1 440,00 |
| | | Kościuszki 42 | 13 159,00 | 55 | 2 990,00 |
| | | Obrońców Pokoju 1 | 14 841,00 | 70 | 3 343,50 |
| 7 | 24 | Fabryczna 22 | 3 612,50 | 30 | 1 162,32 |
| 8 | 25 | Mickiewicza 22 | 11 495,00 | 40 | 2 526,00 |
| | | Mickiewicza 24 | 15 883,40 | 65 | 3 504,00 |
| | | Mickiewicza 26 | 27 130,50 | 115 | 6 112,50 |
| | | Mickiewicza 28a | 12 709,00 | 43 | 2 590,94 |
| | | Skłodowskiej 1 | 25 715,00 | 100 | 5 815,00 |
| | | Skłodowskiej 3 | 15 253,10 | 65 | 3 276,50 |
| | | Skłodowskiej 5 | 28 507,80 | 115 | 6 146,50 |
| | | Listopadowa 15 | 13 641,40 | 60 | 3 010,00 |
| Listopadowa 17 | 22 488,70 | 105 | 5 171,00 | | |
| 9 | 26 | Styczniowa 12 | 12 671,00 | 43 | 3 062,95 |
| 10 | 27 | Styczniowa 14 | 12 671,00 | 51 | 3 281,10 |
| 11 | 28 | Mickiewicza 2 | 8 212,33 | 30 | 2 002,80 |
| 12 | 29 | Kościuszki 17 | 5 492,86 | 16 | 1 068,16 |

Charakterystykę zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w okresie objętym lustracją przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Wyszczególnienie | Rok 2022 | Rok 2023 | Rok 2024 |
|-----|-------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| 1. | Liczba budynków | 36 | 36 | 36 |
| 2. | Liczba mieszkań ogółem | 2 113 | 2 113 | 2 113 |
| | -spółdzielczych lokatorskich | 24 | 21 | 22 |
| | -najem | 10 | 11 | 12 |
| | -bez tytułu prawnego | 5 | 5 | 3 |
| | -spółdzielczych własnościowych | 867 | 866 | 865 |
| | -odrębna własność | 1207 | 1210 | 1211 |
| 3. | Liczba lokali użytkowych | 3 | 3 | 3 |
| 4. | Powierzchnia użytkowa w m ² | | | |
| | -lokali mieszkalnych | 104 220,17 | 104 220,17 | 104 220,17 |
| | -lokali użytkowych | 4 334,91 | 4 334,91 | 4 334,91 |
| 5. | Liczba lokali korzystających z centralnej c.w. | 2116 | 2 116 | 2 116 |
| 6. | Liczba budynków korzystających z dźwigów | 0 | 0 | 0 |
| 7. | Liczba eksploatowanych dźwigów | 0 | 0 | 0 |
| 8. | Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi | 36 | 36 | 36 |
| 9. | Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła | 36 | 36 | 36 |

| | | | | |
|-----|-------------------------------------------------------------|------|------|------|
| 10. | Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody | 36 | 36 | 36 |
| 11. | Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła | 2113 | 2113 | 2113 |
| 12. | Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody | 2113 | 2113 | 2113 |

Kontrola zasobów mieszkaniowych przeprowadzona przez lustratora wspólnie z Prezesem Zarządu w dniu 12.12.2025r. wykazała, że budynki są w dobrym stanie technicznym, klatki schodowe są czyste, a tablice ogłoszeń zawierają najważniejsze informacje. Na parterach budynków zainstalowane są skrzynki na listy, a wejścia do klatek schodowych zabezpieczają domofony. Teren wokół budynków jest posprzątanym i zadbanym.

Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Spółdzielnia zapewnia mieszkańcom swoich zasobów dostęp do podstawowych usług takich jak woda, energia cieplna, wywóz nieczystości. Postanowienia zawartych umów w zakresie świadczonych usług o charakterze komunalnym w sposób należyty zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków w zakresie zapewnienia należytej jakości i ciągłości dostaw oraz świadczeń jakie na strony nakłada treść umów.

Usługi w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków świadczone są na podstawie umowy zawartej z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym GOSKOM Sp. z o.o. z siedzibą w Prasce - umowa nr 2/2008 zawarta w dniu 2.01.2008r., wraz z późniejszymi aneksami (ostatni aneks 30.12.2015r.).

Usługi w zakresie dostawy paliwa gazowego na potrzeby c.o. i c.w. świadczone są na podstawie umowy zawartej z DUON Dystrybucja Sp. z o.o. z siedzibą w Wysogotowie k. Poznania - umowa nr PA-P/D/2020/110 zawarta w dniu 18.09.2020r.

Usługi w zakresie rozliczania kosztów c.o. świadczone są na podstawie umowy zawartej z METRONA POLSKA Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - umowa zawarta w dniu 07.08.2019r.

Usługi w zakresie dostaw energii elektrycznej do lokali mieszkalnych świadczone są na podstawie umów zawieranych przez mieszkańców we własnym imieniu, a rozliczenia odbywają się bezpośrednio z odbiorcami na podstawie odczytów indywidualnych liczników poboru energii elektrycznej.

Spółdzielnia posiada umowę kompleksową zawartą z TAURON Sprzedaż Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie /umowa nr 182199203314/B/U/2020 zawarta w dniu 16.07.2020r./ na dostawę energii elektrycznej na potrzeby części wspólnych nieruchomości (oświetlenie klatek schodowych).

Opłaty za wywóz nieczystości uiszczane są zgodnie z uchwałą nr 172/XXIII/2020 z dnia 17.12.2020r. podjętą przez Radę Miejską w Prasce.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale precyzuje „Regulamin rozliczeń finansowych SM w Praszce z użytkownikami lokali” uchwalony przez Radę Nadzorczą (ostatnia aktualizacja z dnia 25.07.2023r. - uchwała nr 16/2023).

W badanym okresie wysokość opłat za lokale mieszkalne ustalana była w oparciu o roczne plany finansowo-gospodarcze zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Uchwały w zakresie ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych podejmowane były przez Radę Nadzorczą. Stawki opłat zatwierdzone są w wymiarze zróżnicowanym w podziale na poszczególne nieruchomości oraz przy uwzględnieniu podziału na członków i na osoby nie będące członkami. Stawki opłat wnoszone na pokrycie kosztów związanych z dostawami mediów i usług komunalnych oraz podatków lokalnych wynikały z decyzji uprawnionych organów oraz umów zawartych z podmiotami świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni. Stawki opłat obowiązujące w Spółdzielni w badanym okresie przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Rodzaj opłaty | Rok 2022 | Rok 2023 | Rok 2024 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | Eksploatacja (zł/m ² /m-c) | 1,49 do 2,32 | 1,95 do 2,47 | 1,95 do 2,47 |
| 2 | Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie (zł/m ² /m-c) | 0,11 do 0,18 | 0,12 do 0,21 | 0,14 do 0,24 |
| 3 | Fundusz remontowy (zł/m ² /m-c) | 0,70 do 1,60 | 1,20 do 1,80 | 1,20 do 1,80 |
| 4 | Centralne ogrzewanie - zaliczka (zł/m ² /m-c) | 1,80 do 2,70 | 1,80 do 2,70 | 1,80 do 3,82 |
| 5 | Woda ciepła (zł/m ³) | 19,69 do 39,41 | 26,29 do 48,54 | 25,78 do 54,57 |
| 6 | Woda zimna (zł/m ³) | 4,32 do 4,37 | 4,37 do 5,04 | 5,04 do 5,39 |
| 7 | Wywóz nieczystości (osoba/m-c) | 32,00 | 32,00 | 32,00 |
| 8 | Inne - domofony | 1,80 | 1,80 | 1,80 |

W okresie objętym lustracją, po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonywała rozliczeń mediów z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie wyżej wspomnianego regulaminu.

Kształtowanie się wyników rozliczeń w badanym okresie dla poszczególnych mediów przedstawia się następująco:

| Lp. | Wyszczególnienie | 2022 | | |
|-----|---------------------------|--------------|--------------|----------|
| | | przychody | koszty | wynik |
| 1 | Woda i kanalizacja | 1 503 051,70 | 1 500 543,86 | 2 507,84 |
| 2 | Wywóz odpadów komunalnych | 1 506 624,00 | 1 506 624,00 | 0,00 |
| 3 | Centralne ogrzewanie | 2 207 013,92 | 2 207 013,92 | 0,00 |
| 4 | Ciepła woda | 1 181 925,41 | 1 181 925,41 | 0,00 |

| Lp. | Wyszczególnienie | 2023 | | |
|-----|---------------------------|--------------|--------------|------------|
| | | przychody | koszty | wynik |
| 1 | Woda i kanalizacja | 1 564 072,96 | 1 584 956,24 | -20 883,28 |
| 2 | Wywóz odpadów komunalnych | 1 466 016,00 | 1 466 016,00 | 0,00 |
| 3 | Centralne ogrzewanie | 2 571 944,16 | 2 571 944,16 | 0,00 |
| 4 | Ciepła woda | 1 489 340,65 | 1 489 340,65 | 0,00 |

| Lp. | Wyszczególnienie | 2024 | | |
|-----|---------------------------|--------------|--------------|------------|
| | | przychody | koszty | wynik |
| 1 | Woda i kanalizacja | 1 709 001,07 | 1 751 863,46 | -42 862,39 |
| 2 | Wywóz odpadów komunalnych | 1 443 616,00 | 1 443 616,00 | 0,00 |
| 3 | Centralne ogrzewanie | 2 705 189,47 | 2 705 189,47 | 0,00 |
| 4 | Ciepła woda | 1 595 889,12 | 1 595 889,12 | 0,00 |

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce w badanym okresie generowała następujące przychody i koszty w ramach gospodarki lokalami mieszkalnymi:

| Lp. | Wyszczególnienie | Rok 2022 | Rok 2023 | Rok 2024 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 1. | Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem bilansu zamknięcia z roku poprzedniego w tym: | 11 508 751,54 | 12 426 488,82 | 13 113 348,08 |
| | BO | 9 565,85 | 5 503,83 | 18 501,92 |
| | -eksploatacja, konserwacje bieżące, podatki | 2 687 714,80 | 3 112 102,38 | 3 257 922,04 |
| | -remonty (naliczenie funduszu remontowego) | 2 415 363,70 | 2 196 625,56 | 2 340 366,07 |
| | -media, np. centralne ogrzewanie, woda, wywóz śmieci | 6 396 107,19 | 7 112 257,05 | 7 496 558,05 |
| 2. | Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem bilansu zamknięcia z roku poprzedniego w tym: | 11 650 787,35 | 12 776 840,84 | 13 661 722,34 |
| | BO | 325 979,10 | 266 470,54 | 469 616,55 |
| | -opłaty eksploatacyjne od lokali mieszkalnych | 2 510 829,52 | 3 222 370,97 | 3 398 044,06 |
| | -wpłaty na fundusz remontowy | 2 415 363,70 | 2 196 625,56 | 2 340 366,07 |
| | -media, np. centralne ogrzewanie, woda, wywóz śmieci | 6 398 615,03 | 7 091 373,77 | 7 453 695,66 |
| 3. | Wynik finansowy na eksploatacji | -176 885,28 | 110 268,59 | 140 122,02 |
| 4. | Wynik finansowy na remontach | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 5. | Wynik na mediach | 2 507,84 | -20 883,28 | -42 862,39 |
| 6. | Sumaryczny wynik GZM bieżącego roku | -174 377,44 | 89 385,31 | 97 259,63 |
| 7. | Sumaryczny wynik GZM Z BO | 142 035,81 | 350 352,02 | 548 374,26 |

Wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególnych nieruchomościach w okresie objętym lustracją przedstawiają się następująco:

- rok 2022

| Nr nieruchomości | EKSPLOATACJA | | PRZEGLĄDY | | RAZEM | |
|------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| | Niedobór | Nadwyżka | Niedobór | Nadwyżka | Niedobór | Nadwyżka |
| 18 | 935,55 | | 145,01 | | 1 080,56 | |
| 19 | | 12 729,13 | 393,63 | | | 12 335,50 |
| 20 | | 837,46 | | 1 138,24 | | 1 975,70 |
| 21 | 15 486,96 | | | 2 998,53 | 12 488,43 | |
| 22 | 14 125,21 | | 37 136,40 | | 51 261,61 | |
| 23 | 31 884,00 | | 23 919,91 | | 55 803,91 | |
| 24 | 3 653,72 | | 5 215,13 | | 8 868,85 | |
| 25 | | 6 273,78 | 66 819,50 | | 60 545,72 | |
| 26 | 10 808,21 | | | 1 001,77 | 9 806,44 | |
| 27 | | 15 561,48 | | 1 222,01 | | 16 783,49 |
| 28 | 310,80 | | 2 081,31 | | 2 392,11 | |
| 29 | 3 154,85 | | 69,65 | | 3 224,50 | |
| | 80 359,30 | 35 401,85 | 135 780,54 | 6 360,55 | 205 472,13 | 31 094,69 |

- rok 2023

| Nr nieruchomości | EKSPLOATACJA | | PRZEGLĄDY | | RAZEM | |
|------------------|---------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| | Niedobór | Nadwyżka | Niedobór | Nadwyżka | Niedobór | Nadwyżka |
| 18 | | 6 394,86 | 10 864,01 | | 4 469,15 | |
| 19 | | 58 865,10 | 77 828,44 | | 18 963,34 | |
| 20 | | 7 450,92 | 6 876,55 | | | 574,37 |
| 21 | | 1 720,19 | 33 841,43 | | 32 121,24 | |
| 22 | | 15 845,76 | | 2 185,12 | | 18 030,88 |
| 23 | | 39 095,12 | 42 657,17 | | 3 562,05 | |
| 24 | | 669,90 | | 2 528,57 | | 3 198,47 |
| 25 | | 177 042,72 | 28 006,90 | | | 149 035,82 |
| 26 | | 1 705,27 | 19 075,82 | | 17 370,55 | |
| 27 | | 19 349,25 | 23 933,73 | | 4 584,48 | |
| 28 | | 7 126,24 | 8 498,73 | | 1 372,49 | |
| 29 | 404,92 | | | 1 393,99 | | 989,07 |
| | 404,92 | 335 265,33 | 251 582,78 | 6 107,68 | 82 443,30 | 171 828,61 |

- rok 2024

| Nr nieruchomości | EKSPLOATACJA | | PRZEGLĄDY | | EKSPLOATACJA KOTŁOWNI | | MONTAŻ DOMOFONÓW | | RAZEM | |
|------------------|------------------|-------------------|-------------|-------------------|-----------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------------|
| | Niedobór | Nadwyżka | Niedobór | Nadwyżka | Niedobór | Nadwyżka | Niedobór | Nadwyżka | Niedobór | Nadwyżka |
| 18 | 5 187,56 | | | 3 656,63 | 2 848,55 | | | | 4 379,48 | |
| 19 | | 13 764,97 | | 27 701,67 | 8 434,22 | | | | | 33 032,42 |
| 20 | | 1 214,32 | | 3 785,88 | 3 143,61 | | | | | 1 856,60 |
| 21 | 14 930,21 | | | 10 437,11 | 8 079,31 | | | | 12 572,41 | |
| 22 | 8 818,02 | | | 24 861,00 | 13 608,79 | | | | | 2 434,19 |
| 23 | 19 358,05 | | | 18 629,63 | 32 232,33 | | | | 32 960,75 | |
| 24 | 392,26 | | | 1 946,10 | 2 279,45 | | | | 725,61 | |
| 25 | | 73 995,20 | | 64 450,77 | 32 830,10 | | | | | 105 615,87 |
| 26 | 5 447,33 | | | 6 339,17 | 1 496,63 | | | | 604,79 | |
| 27 | | 12 304,44 | | 7 829,32 | 3 196,08 | | 10 684,90 | | | 6 252,78 |
| 28 | | 1 745,79 | | 2 646,44 | 1 758,46 | | | | | 2 633,77 |
| 29 | 2 760,64 | | | 1 324,40 | 1 886,72 | | | | 3 322,96 | |
| | 56 894,07 | 103 024,72 | 0,00 | 173 608,12 | 111 794,25 | 0,00 | 10 684,90 | 0,00 | 54 566,00 | 151 825,63 |

W badanym okresie Spółdzielnia przestrzegała zapisy art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mówiące o tym, 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Koszty ogólne Spółdzielni w latach 2022 – 2024 obciążały zarówno gospodarkę zasobami mieszkaniowymi jak i lokale użytkowe w następujący sposób:

| Wyszczególnienie | Rok 2022 | Rok 2023 | Rok 2024 |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Koszty ogólne Spółdzielni z tego rozliczone na: | 1 063 915,42 | 1 041 786,20 | 1 250 031,15 |
| Eksploatacja | 873 580,95 | 831 241,21 | 959 523,91 |
| Eksploatacja garaży | 3 191,75 | 3 229,54 | 3 750,09 |
| Azart/licencje | 45 110,01 | 44 380,09 | 49 626,24 |
| Działalność pomocnicza - konserwatorzy | 79 580,87 | 105 428,76 | 173 379,32 |

| | | | |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Najem, dzierżawy, ogłoszenia | 21 065,53 | 16 356,04 | 19 125,48 |
| Internet | 36 811,47 | 36 983,41 | 40 001,00 |
| Działalność oświatowo-kulturalna | 4 574,84 | 4 167,15 | 4 625,11 |

3. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

Zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych lokali w badanym okresie przedstawiają poniższe tabele:

| Zadłużenie w lokalach mieszkalnych | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| stan na | Naliczenia dla lokali mieszkalnych | Zadłużenia na lokalach mieszkalnych | Wskaźnik % zadłużenia/naliczenia |
| 31.12.2022 | 991 355,57 | 285 765,93 | 28,82 |
| 31.12.2023 | 982 218,96 | 343 663,27 | 34,98 |
| 31.12.2024 | 1 207 659,89 | 384 543,72 | 31,84 |
| Zadłużenie w lokalach użytkowych | | | |
| stan na | Naliczenia dla lokali użytkowych | Zadłużenia na lokalach użytkowych | Wskaźnik % zadłużenia/naliczenia |
| 31.12.2022 | 13 268,02 | 3 788,26 | 28,55 |
| 31.12.2023 | 14 649,91 | 5 767,23 | 39,36 |
| 31.12.2024 | 15 503,38 | 2 559,62 | 16,51 |

Windykacja należności prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w oparciu o zapisy statutu Spółdzielni i kodeks cywilny. Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitorował zaległości zarówno w opłatach za lokale mieszkalne, jak i lokale w najmie, dzierżawy oraz dostęp do internetu.

W 2022 roku Spółdzielnia skierowała do sądu 4 pozwy o zapłatę i na wszystkie otrzymała nakaz zapłaty. Na drogę postępowania komorniczego oddała 3 sprawy; 16 dłużników złożyło zobowiązanie do spłaty zadłużenia w ratach.

W 2023 roku Spółdzielnia skierowała do sądu 12 pozwów o zapłatę i na wszystkie otrzymała nakaz zapłaty. Na drogę postępowania komorniczego oddała 2 sprawy, a 13 dłużników złożyło zobowiązanie do spłaty zadłużenia w ratach.

W 2024 roku Spółdzielnia skierowała 12 spraw do sądu i na wszystkie otrzymała nakaz zapłaty. Na drogę postępowania komorniczego oddała 14 spraw, w tym 5 dłużników złożyło zobowiązanie do spłaty zadłużenia w ratach, nastąpiła jedna eksmisja.

Lustrator nie wnosi zastrzeżeń co do sposobu windykacji opłat.

4. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.

W badanym okresie Zarząd co roku sporządzał i przedstawiał do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej plany finansowo-gospodarcze na dany rok zawierające plany remontów w układzie rzeczowym i finansowym. Planowane na lata 2022-2024 prace remontowo-konserwacyjne zasobów mieszkaniowych zostały ustalone w oparciu o rzeczywiste potrzeby i możliwości finansowe.

W celu finansowania remontów Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki

zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali położonych w danej nieruchomości.

Spółdzielnia zgodnie z § 153 statutu prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja ta uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

Odpisy na fundusz remontowy oraz wydatki poniesione w badanym okresie z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości zostały ujęte w tabeli stanowiącej załącznik nr 7 do protokołu lustracji.

Ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym w okresie objętym lustracją zostały przeprowadzone m.in.:

- Rok 2022
 - modernizacja systemu oświetleniowego - nieruchomość 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29,
 - montaż zaworów trójdrogowych DN-40 z siłownikiem i sterownikiem pogodowym,
 - remont ciągu pieszo-jezdnego i parkingu - Fabryczna 5,
 - wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych - Kościuszki 36 segm. II i Listopadowa 22 segm. I,
 - ekspertyza budowlana - Mickiewicza 28A.
 - wymiana administracyjnych zabezpieczeń obwodów elektrycznych w budynkach: Skłodowskiej 1, 3 i 5; Mickiewicza 22, 24 i 26; Listopadowa 15, 17, 20, 22 i 24,
 - modernizacja studia TV.
 - wykonanie nowych miejsc utwardzonych przy budynkach - Kopernika 10D, Mickiewicza 6, Mickiewicza 28A, Listopadowa 15,
 - wykonanie oznaczeń poziomych miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych przy budynkach: Skłodowskiej 1, Kościuszki 34, Fabryczna 3,
 - częściowa naprawa dachu budynku Mickiewicza 28A – segment I,
 - utrzymanie porządku, czystości wewnątrz i wokół budynków pielęgnacja krzewów, drzew i trawników,
 - naprawa i remonty małej architektury, placów zabaw, parkingów i ciągów pieszo-jezdnych,
 - naprawy i remonty instalacji domofonowej, elektrycznej i odgromowej,
 - naprawy i remonty instalacji centralnego ogrzewania, wody zimnej i ciepłej, kanalizacji ściekowej i kanalizacji burzowej,
 - naprawy i remonty pomieszczeń wspólnego użytku, pokryć dachowych, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.

- Rok 2023
 - montaż ogrodzenia na placu zabaw przy ul. Mickiewicza, Skłodowskiej i Listopadowej oraz Kościuszki i Fabrycznej,
 - kompleksowa renowacja pokrycia dachowego na budynku mieszkalnym przy ul. Mickiewicza 26 segm. III oraz Skłodowskiej 3,
 - wymiana rynien i obróbek blacharskich na budynkach przy ul. Listopadowej 24 i Styczniowej 12,
 - docieplenie poddasza nieużytkowego w budynku przy ul. Mickiewicza 28A segm. I,
 - wykonanie dodatkowych miejsc postojowych przy ul. Listopadowej 17, Mickiewicza 26 oraz Mickiewicza 28A,
 - utrzymanie porządku i terenów zielonych,
 - naprawa i remonty małej architektury, placów zabaw, parkingów, ciągów pieszo-jezdnych, instalacji domofonowej, elektrycznej, odgromowej, centralnego ogrzewania, wody zimnej i ciepłej, kanalizacji ściekowej, kanalizacji burzowej, pomieszczeń wspólnego użytku, pokryć dachowych, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
 - czyszczenie kanałów wentylacyjnych dla budynków na wszystkich nieruchomościach.
- Rok 2024
 - modernizacja systemu oświetleniowego w piwnicach ul. Fabryczna 9, ul. Mickiewicza 4, ul. Skłodowskiej 3,
 - kompleksowa renowacja pokrycia dachowego na budynkach mieszkalnych przy ul. Kopernika 10A, ul. Styczniowej 12, ul. Kościuszki 42, ul. Mickiewicza 2 oraz w klubie osiedlowym przy ul. Mickiewicza 8A,
 - rewitalizacja osiedla Kopernika wraz z utworzeniem dodatkowych miejsc postojowych,
 - wymiana rynien i obróbek blacharskich na budynkach ul. Kopernika 10A, ul. Mickiewicza 2, ul. Mickiewicza 10, ul. Listopadowa 22 (I segment) oraz w klubie osiedlowym przy ul. Mickiewicza 8A,
 - utwardzenie terenu placu postojowego przy blokach Mickiewicza 4, 6 i 10 oraz utworzenie nowych miejsc postojowych wraz z oznakowaniem drogowym pionowym i poziomym,
 - ułożenie kostki brukowej przed blokami Mickiewicza 6 i Listopadowa 17 wraz z wymianą krawężników,
 - wykonanie ciągów pieszych przy budynku Listopadowa 24, Styczniowa 14 i dojść do parku przy ul. Kolorowej,
 - utwardzenie miejsc pod ławkami oraz stojakami rowerowymi przy ul. Styczniowej 14,
 - kompleksowy remont klatek schodowych ul. Fabryczna 9, ul. Mickiewicza 4, ul. Mickiewicza 6,
 - kompleksowy remont balkonów przy ul. Kopernika 10C – 8 szt. i ul. Kopernika 10G – 8 szt.,
 - remont posadzki w piwnicy ul. Fabryczna 9,

- wymiana drzwi wejściowych przy ul. Fabrycznej 22 i Kopernika 10A,
- wykonanie dodatkowych miejsc postojowych przy ul. Listopadowej 17, Mickiewicza 26 oraz Mickiewicza 28A,
- naprawa i remonty małej architektury, placów zabaw, parkingów, ciągów pieszo-jezdných, instalacji domofonowej, elektrycznej, odgromowej, centralnego ogrzewania, wody zimnej i ciepłej, kanalizacji ściekowej, kanalizacji burzowej, pomieszczeń wspólnego użytku, pokryć dachowych, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.

Roboty remontowe związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były wykonywane przez wykonawców zewnętrznych wyłonionych w drodze przetargu lub negocjacji na podstawie zawieranych z nimi umów o roboty remontowe. Zasady wyłaniania zewnętrznych wykonawców robót remontowych zostały unormowane w „Regulaminie zasad zamawiania dostaw i usług u obcych wykonawców na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce” przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2010 i zmienionym uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2021 w dniu 30.03.2021r. W 2024 roku regulamin ten został uchylony a w jego miejsce Rada Nadzorcza uchwałą nr 1/2024 z dnia 30.01.2024r. przyjęła „Regulamin zamówień na roboty, dostawy i usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce”.

W ramach czynności lustracyjnych lustrator dokonała sprawdzenia wybranych losowo i zrealizowanych w badanym okresie prac remontowo-budowlanych wykonanych na rzecz Spółdzielni przez wykonawców zewnętrznych. Kontroli lustratora poddano następujące prace remontowo-budowlane:

- utwardzenie terenu placu postojowego przy ul. Mickiewicza 4 i ul. Mickiewicza 6.
- remont balkonów w budynku wielorodzinnym przy ul. Kopernika 10C – 8 sztuk.

Dokumentacja dotycząca w/w robót zawiera:

- zawiadomienia o przetargu,
- specyfikację istotnych warunków zamówienia,
- złożone oferty,
- protokoły komisji sporządzone na okoliczność przetargu,
- akceptację Zarządu na zlecenie wykonania robót firmie wybranej przez komisję przetargową,
- umowy na wykonanie robót,
- protokół konieczności wykonania robót dodatkowych wraz z aneksem do zawartej umowy,
- protokoły odbioru końcowego robót,
- faktury za wykonane roboty.

Lustrator nie wnosi uwag do powyższych ustaleń.

5. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce nie posiada w swoich zasobach lokali użytkowych wynajmowanych komercyjnie, a jedynie sporadycznie wynajmuje pomieszczenia znajdujące się w Klubie Osiedlowym. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła również dodatkową działalność polegającą na udostępnianiu na

zasadzie dzierżawy terenów pod punkty działalności handlowo-usługowej i reklamowej. Lustrator zapoznała się z losowo wybraną umową najmu:

- umowa najmu z dnia 25.09.2023r. zawarta na okres 24 miesięcy z Inpost Paczkomaty sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, której przedmiotem jest wynajem części gruntu działki nr 253/16 o pow. 6,50 m² położonego przy ul. Mickiewicza 18 w Praszce, w celu umieszczenia na nim automatów do sprzedaży usług pocztowych,

Umowa została prawidłowo podpisana, a jej treść zabezpiecza interesy Spółdzielni.

Przychody osiągnięte w badanym okresie z tytułu świadczonych usług oraz koszty działalności przedstawiają się następująco:

| | 2022 | | | 2023 | | | 2024 | | |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | Przychody | Koszty | Wynik | Przychody | Koszty | Wynik | Przychody | Koszty | Wynik |
| Pozostała działalność gospodarcza | 959 110,73 | 795 592,38 | 163 518,35 | 995 453,20 | 786 416,10 | 209 037,10 | 1 046 829,07 | 789 121,07 | 257 708,00 |
| Garáže | 28 629,24 | 21 575,57 | 7 053,67 | 31 330,68 | 41 195,24 | -9 864,56 | 33 427,80 | 29 574,23 | 3 853,57 |
| Najem | 184 845,99 | 41 343,21 | 143 502,78 | 157 927,41 | 33 043,13 | 124 884,28 | 167 224,85 | 30 391,71 | 136 833,14 |
| Ogłoszenia | 4 908,00 | 597,44 | 4 310,56 | 3 272,00 | 4,17 | 3 267,83 | 4 368,00 | 0,00 | 4 368,00 |
| Azart | 405 039,40 | 434 142,10 | -29 102,70 | 436 939,30 | 436 310,08 | 629,22 | 445 532,30 | 452 993,35 | -7 461,05 |
| Internet | 330 360,00 | 292 905,46 | 37 454,54 | 363 900,00 | 273 807,67 | 90 092,33 | 358 640,00 | 268 030,99 | 90 609,01 |
| Sprzedaż towarów i materiałów | 299,50 | 0,00 | 299,50 | 28,00 | 0,00 | 28,00 | 1,68 | 0,00 | 1,68 |
| Sprzedaż majątku trwałego | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 34 027,88 | 4 524,23 | 29 503,65 |
| Konserwatorzy – usługi | 5 028,60 | 5 028,60 | 0,00 | 2 055,81 | 2 055,81 | 0,00 | 3 606,56 | 3 606,56 | 0,00 |
| Działalność kulturalno-oświatowa | 41 108,01 | 43 095,56 | -1 987,55 | 41 272,75 | 42 089,80 | -817,05 | 41 029,73 | 52 389,11 | -11 359,38 |
| Działalność operacyjna | 237 175,57 | 135 986,70 | 101 188,87 | 100 318,27 | 96 067,88 | 4 250,39 | 98 770,54 | 60 973,08 | 37 797,46 |
| Działalność finansowa | 9 368,36 | 8 468,73 | 899,63 | 163 388,19 | 5 052,52 | 158 335,67 | 238 986,71 | 5 568,85 | 233 417,86 |
| Wynik z działalności brutto | | | 263 619,30 | | | 370 806,11 | | | 517 563,94 |
| Podatek dochodowy | | | 45 144,00 | | | 71 622,00 | | | 90 008,00 |
| Wynik netto | | | 218 475,30 | | | 299 184,11 | | | 427 555,94 |

6. Działalność społeczno-kulturalna

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce w ramach swojej struktury organizacyjnej prowadziła działalność oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich rodzin w formie Klubu Osiedlowego, mieszczącego się przy ul. Mickiewicza 8a. W ramach prowadzonego klubu mieszkańcy mogli rozwijać swoje zainteresowania i pasje, zdobywać nowe umiejętności oraz aktywnie spędzić czas wolny m. in. poprzez zajęcia warsztatowo-światlicowe, zajęcia o charakterze rekreacyjnym (wycieczki rowerowe, gimnastyka zdrowotna dla pań, brydż towarzyski, nordic walking), konkursy plastyczne, fotograficzne, zawody wędkarskie, spotkania z seniorami oraz koncerty.

Działalność kulturalno-oświatowa prowadzona jest w oparciu o okresowe plany pracy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą z planami rzeczowo-finansowymi Spółdzielni na dany rok zatwierdzonymi uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 10/2024 członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.

Zestawienie przychodów i kosztów działalności społeczno-kulturalnej w latach 2022–2024 przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Wyszczególnienie | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 1 | Przychody działalności oświatowo-kulturalnej | 41 108,01 | 41 272,75 | 41 029,73 |
| | Koszty działalności oświatowo-kulturalnej | 43 095,56 | 42 089,80 | 52 389,11 |
| | - instruktorzy do prowadzenia zajęć | 2 855,35 | 2 604,36 | 3 335,36 |
| | - materiały, pomoce do prowadzenia zajęć | 498,15 | 918,24 | 698,92 |
| | - organizowanie konkursów, imprez okolicznościowych | 1 093,25 | 987,64 | 839,85 |
| 2 | - prowadzenie osiedlowego klubu seniora | 500,00 | 500,00 | 0,00 |
| | - ubezpieczenie mienia | 100,00 | 100,00 | 97,00 |
| | - zakup wyposażenia | 244,99 | 159,00 | 9 237,89 |
| | - wynagrodzenia pracowników z narzutami i pochodnymi | 32 521,89 | 31 713,51 | 32 594,37 |
| | - inne koszty (m.in.. abonament RTV, rozmowy telefoniczne, zdjęcia do kroniki) | 707,09 | 939,90 | 960,61 |
| | - koszty ogólnego Zarządu | 4 574,84 | 4 167,15 | 4 625,11 |
| 3 | Wynik działalności oświatowo-kulturalnej | -1 987,55 | -817,05 | -11 359,38 |

7. Dodatkowe świadczenia pieniężne – dotacje

Na podstawie okazanych dokumentów lustrator ustaliła, że w badanym okresie Spółdzielnia otrzymała dotacje na podstawie następujących umów:

- umowa nr CAZ-KFS-627-3-33/23 z dnia 23.03.2023r. zawarta pomiędzy PUP Olesno a Spółdzielnią Mieszkaniową w Praszce na kształcenie ustawiczne dwóch osób o wartości 7 680,00 zł,
- umowa wsparcia-promesa nr 10/10/2022 z dnia 17.11.2022r. zawarta pomiędzy Województwem Opolskim a Spółdzielnią Mieszkaniową w Praszce na wsparcie projektu „Operator voucherów zwiększających konkurencyjność MSP działających w obszarze inteligentnych specjalizacji na terenie województwa opolskiego” na wartość 63 000,00 zł.

8. Zasady finansowania Spółdzielni – rachunki bankowe

W związku z prowadzoną działalnością Spółdzielnia posiada rachunki bankowe prowadzone przez:

- Krakowski Bank Spółdzielczy oddział Praszka – rachunek bieżący, rachunki pomocnicze i rachunki lokat,
- ING Bank Śląski S.A. – rachunek bieżący i rachunek pomocniczy OKO,
- Bank Pekao S.A. – rachunek bieżący.

Zarząd Spółdzielni dokłada wszelkich starań w celu oszczędnego gospodarowania środkami pieniężnymi. Środki wydatkowane w badanym okresie na pokrycie kosztów eksploatacji były wydatkami niezbędnymi do utrzymania budynków w należytym stanie, a wszelkie wolne środki pieniężne Zarząd przeznaczał na krótkoterminowe lokaty bankowe. Dochody z lokat (odsetki) wyniosły odpowiednio:

- rok 2022 – 0,00 zł
- rok 2023 – 144 026,14 zł
- rok 2024 – 225 336,89 zł

9. Informacja o posiadanych instrumentach finansowych

Na podstawie okazanych dokumentów lustrator stwierdziła, że Spółdzielnia w badanym okresie nie posiadała udziałów w innych firmach.

10. Stan bazy techniczno - gospodarczej

W trakcie badania lustrator ustaliła, że Spółdzielnia zarządza nieruchomościami, które są własnością jej członków. Stan zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce został przedstawiony powyżej.

Spółdzielnia prowadzi książki obiektów budowlanych dla wszystkich użytkowanych budynków zgodnie z zapisami rozdziału 5d ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2025r. poz. 418). Na podstawie okazanych ksiąg obiektów oraz protokołów z przeglądów lustrator ustaliła, że w badanym okresie Spółdzielnia systematycznie zlecała wykonanie:

- rocznych przeglądów budynków,
- rocznych przeglądów przewodów kominowych,
- rocznych przeglądów szczelności instalacji gazowych,
- pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznej,
- pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynków.

Pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynków mieszkalnych zostały przeprowadzone w roku 2019 oraz w roku 2024, a więc z zachowaniem terminów określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Jak wynika z protokołów budynki znajdowały się w należytych stanie technicznym, zapewniającym dalsze i bezpieczne ich użytkowanie. W badanym okresie przeglądy stanu technicznego budynków jak również przeglądy instalacji były przeprowadzane przez osoby uprawnione, legitymujące się odpowiednimi uprawnieniami.

Analiza środków trwałych Spółdzielni w badanym okresie w poszczególnych grupach:

| Lp. | Wyszczególnienie | Stan na 01.01.2022 | Zmiana (lata 2022 – 2024) | | Stan na 31.12.2024 |
|-----|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------|-----------------------|
| | | | Zwiększenie | Zmniejszenie | |
| 1. | Grunty własne (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów) | | | | |
| | a) wartość początkowa | 351 228,55 | 1 605,84 | 3 674,53 | 349 159,86 |
| | b) dotychczasowe umorzenie | 77 192,74 | 11 375,70 | 1 617,46 | 86 950,98 |
| | c) wartość netto (a-b) | 274 035,81 | 9 769,86 | 2 057,07 | 262 208,88 |
| 2. | Budynki i budowle | | | | |
| | a) wartość początkowa | 15 360 357,59 | 28 905,00 | 91 294,68 | 15 297 967,91 |
| | b) dotychczasowe umorzenie | 8 776 974,07 | 677 121,03 | 53 189,21 | 9 400 905,89 |
| | c) wartość netto (a-b) | 6 583 383,52 | 648 216,03 | 38 105,47 | 5 897 062,02 |
| 3. | Urządzenia techniczne i maszyny | | | | |
| | a) wartość początkowa | 548 424,84 | 301 080,08 | 19 958,23 | 829 546,69 |
| | b) dotychczasowe umorzenie | 331 067,98 | 159 644,66 | 19 958,23 | 470 754,41 |
| | c) wartość netto (a-b) | 217 356,86 | 141 435,42 | 0,00 | 358 792,28 |

| | | | | | |
|----|--------------------------------|---------------|------------|------------|---------------|
| 4. | Środki transportu | | | | |
| | a) wartość początkowa | 397 831,93 | 62 850,00 | 0,00 | 460 681,93 |
| | b) dotychczasowe umorzenie | 255 588,24 | 104 363,69 | 0,00 | 359 951,93 |
| | c) wartość netto (a-b) | 142 243,69 | 41 513,69 | 0,00 | 100 730,00 |
| 5. | Pozostałe środki trwałe | | | | |
| | a) wartość początkowa | 39 623,48 | 92 679,81 | 19 886,64 | 112 416,65 |
| | b) dotychczasowe umorzenie | 39 623,48 | 19 111,90 | 19 886,64 | 38 848,74 |
| | c) wartość netto (a-b) | 0,00 | 73 567,91 | 0,00 | 73 567,91 |
| 6. | Ogółem środki trwałe | | | | |
| | a) wartość początkowa | 16 697 466,39 | 487 120,73 | 134 814,08 | 17 049 773,04 |
| | b) dotychczasowe umorzenie | 9 480 446,51 | 971 616,98 | 94 651,54 | 10 357 411,95 |
| | c) wartość netto (a-b) | 7 217 019,88 | 484 496,25 | 40 162,54 | 6 692 361,09 |

11. Sprzedaż nieruchomości

Dnia 29.07.2024r. Zarząd dokonał przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki oznaczonej numerem geodezyjnym 26/25 o powierzchni 0.01.94 ha położonej w Praszce obręb 0051 za cenę brutto 27.896,40 zł (dwadzieścia siedem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt sześć złotych 40/100) w drodze umowy sprzedaży, na którą członkowie wyrazili zgodę uchwałą nr 14/2023 z dnia 13,14 i 15.06.2023r. Umowa została zawarta przed notariuszem – akt notarialny A nr 5516/2024.

12. Ubezpieczenie majątku

Zarząd corocznie ubezpiecza majątek Spółdzielni. Ostatnia umowa ubezpieczenia została zawarta z firmą ubezpieczeniową UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie. W toku czynności lustracyjnych okazano lustratorowi do wglądu aktualną polisę o numerze 640500105319 zawartą w dniu 13.12.2024r. na okres od dnia 01.01.2025r. do dnia 31.12.2025r. Polisa obejmuje ubezpieczenie mienia od ryzyk nazwanych, ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem lub rabunku oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami.

Lustratorowi okazano również do wglądu aktualne polisy zawarte z firmą ubezpieczeniową UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. dotyczące:

- ubezpieczenia OC i NNW posiadanych składników majątku tj. ciągniki rolnicze, przyczepy,
- ubezpieczenia odpowiedzialności członków władz spółdzielni mieszkaniowej,
- ubezpieczenia odpowiedzialności zawodowej księgowych i osób wykonujących obsługę płac oraz ochrony prawnej.

II. Sprawozdania finansowe

1. Sprawozdania finansowe sporządzane są zgodnie z przyjętą w Spółdzielni Polityką rachunkowości, ustaloną i wprowadzoną do stosowania uchwałą Zarządu nr 17/2007 z dnia 22.03.2007r., która zawiera m.in.: stosowane metody wyceny, zasady inwentaryzacji majątku, system ochrony danych i ich zbiorów. Rachunek zysków i strat Spółdzielni sporządza w wariantach porównawczym.

2. Sprawozdania finansowe za lata 2022 – 2024 Spółdzielnia sporządziła według wzoru określonego dla spółdzielni mieszkaniowych zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz. 120 z późn. zmianami) oraz zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz. Urz. MF z 2015r. poz. 81).

3. W badanym okresie Spółdzielnia nie spełniała warunków wynikających z art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. z późn. zm. i w związku z tym sprawozdania finansowe nie podlegały obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta.

Na podstawie okazanych lustratorowi dokumentów z posiedzeń Rady Nadzorczej lustrator stwierdza, że w okresie objętym lustracją zgodnie z art. 46 § 1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 50 ust. 1 pkt 2 statutu Spółdzielni sprawozdania finansowe były badane przez Komisję Rewizyjną, a następnie przyjmowane przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały.

4. Księgi rachunkowe prowadzone są elektronicznie w siedzibie Spółdzielni. Księgowość Spółdzielni prowadzona jest syntetycznie i analitycznie za pomocą autorskiego oprogramowania dla potrzeb mieszkalnictwa firmy S.bit Senderek Krzysztof, Senderek Maja z siedzibą w Warszawie. Spółdzielnia posiada stosowne licencje na użytkowane oprogramowanie. Moduły wykorzystywane przez Spółdzielnię: S_FIN_W, S_KOSZTY_W, S_STR_W, S_CZYN_W, S_INVEST, S_NET+. Ewidencja materiałów i usług prowadzona jest przy pomocy programu GM-PROKOMP. Programy są na bieżąco aktualizowane.

Badanie ksiąg rachunkowych potwierdza, że system księgowości funkcjonuje prawidłowo. Dokumenty księgowe są kontrolowane i weryfikowane przed wprowadzeniem ich do ksiąg. Zapisy w księgach są powiązane z dokumentami księgowymi. Dane zawarte w bilansach i rachunkach zysków i strat są zgodne z danymi zawartymi w zestawieniu obrotów i sald.

5. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2022-2024 zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków w obowiązującym terminie tj. nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia bilansowego:

- za rok 2022 – dnia 13, 14 i 15.06.2023r.
- za rok 2023 – dnia 04, 05 i 06.06.2024r.
- za rok 2024 – dnia 03, 04 i 05.06.2025r.

Wszystkie w/w roczne sprawozdania finansowe, odpisy uchwał zatwierdzających sprawozdania finansowe, a także uchwał o podziale nadwyżki bilansowej lub pokryciu straty zostały złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w następujących terminach:

- za rok 2022 – dnia 22.06.2023r.
- za rok 2023 – dnia 14.06.2024r.
- za rok 2024 – dnia 12.06.2025r.

Zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości Kierownik jednostki składa we właściwym rejestrze sądowym roczne sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z badania, jeżeli podlegało ono badaniu, odpis uchwały bądź postanowienia organu zatwierdzającego o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego i podziale zysku lub pokryciu straty, a w przypadku jednostek, o których mowa w art. 49 ust. 1 – także sprawozdanie z działalności – w ciągu 15 dni od dnia zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia w prawidłowy sposób wypełniła obowiązek wynikający z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

6. Lustrator dokonała sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024. Protokół ze sprawdzenia niniejszego sprawozdania stanowi załącznik nr 3 do protokołu lustracji.

7. Analiza bilansu i rachunku zysków i strat

Zmiany w aktywach i pasywach Spółdzielni w latach 2022-2024 przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 4 do protokołu lustracji.

W badanym okresie suma bilansowa zwiększyła się pomiędzy rokiem 2022 a 2024 o kwotę 954 099,85 zł tj. 7,14%.

W okresie objętym lustracją majątek trwały Spółdzielni uległ zmniejszeniu z roku na rok o wartość odpisów amortyzacyjnych oraz z tytułu przekształcenia lokali w odrębną własność. Aktywa obrotowe wynosiły w 2022 roku 6 386 097,71 zł, a w 2024 roku wzrosły do poziomu 7 565 665,98 zł. Wysoka wartość aktywów obrotowych świadczy o korzystnej płynności finansowej.

Fundusze własne Spółdzielni na dzień 31.12.2022r. wynosiły 9 473 324,37 zł i stanowiły 70,94% w strukturze pasywów. Na dzień 31.12.2024r. wynosiły 9 245 416,11 zł i stanowiły 64,62% struktury. Fundusze własne w badanym okresie zmniejszyły się o 227 908,26 zł, co jest związane głównie z przekształceniem lokali w odrębną własność. Wartość zobowiązań Spółdzielni wyniosła 3 879 803,55 zł w 2022 roku (29,06% struktury pasywów) i zwiększyła się do kwoty 5 061 811,66 zł na dzień 31.12.2024r., co stanowiło 35,38% w strukturze pasywów.

Strukturę i dynamikę rachunku zysków i strat w latach 2022–2024 przedstawiono w tabeli stanowiącej załącznik nr 5 do protokołu.

W badanym okresie Spółdzielnia generowała zyski we wszystkich latach objętych lustracją. Przychody z działalności w lustrowanym okresie oscylują w przedziale od 13 036 tys. zł do 15 845 tys. zł. W roku 2024 przychody wzrosły w stosunku do roku 2023 o 8,45%, natomiast w roku 2023 zwiększyły się w stosunku do przychodów z roku 2022 o 12,07%. Koszty jednostki zachowywały się analogicznie do przychodów, co skutkowało osiągnięciem zysku.

8. Analiza wskaźnikowa dla poszczególnych grup wskaźników w badanym okresie została przedstawiona w tabeli poniżej.

| Lp. | Wskaźnik | Sposób wyliczenia | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|
| 1. | Rentowność sprzedaży netto | Zysk netto/ Przychody ze sprzedaży | 0,34% | 2,66% | 3,31% |
| 2. | Rentowność sprzedaży brutto | Zysk ze sprzedaży/ Przychody ze sprzedaży | -0,10% | 2,04% | 1,98% |
| 3. | Rentowność kapitału własnego | Zysk netto/ Kapitał własny | 0,47% | 4,15% | 5,68% |
| 4. | Rentowność aktywów | Zysk netto/Aktywa ogółem | 0,33% | 2,88% | 3,67% |
| 5. | Wskaźnik ogólnej płynności | Aktywa obrotowe/ Zobowiązania bieżące | 1,80 | 1,83 | 1,75 |
| 6. | Wskaźnik szybkiej płynności | Inwestycje krótkoterminowe / Zobowiązania bieżące | 1,48 | 1,60 | 1,47 |
| 7. | Cykl rotacji należności w dniach | Należności handlowe (stan średni) x 360 / Przychody ze sprzedaży | 5 | 3 | 1 |
| 8. | Cykl rotacji zobowiązań w dniach | Zobowiązania handlowe (stan średni) x 360 /Przychody ze sprzedaży | 39 | 29 | 26 |
| 9. | Wskaźnik zadłużenia ogółem | Zobowiązania ogółem /Aktywa ogółem | 0,29 | 0,31 | 0,35 |
| 10. | Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałem własnym | Kapitał własny / Aktywa ogółem | 0,71 | 0,69 | 0,65 |

Wskaźniki płynności finansowej będące odzwierciedleniem relacji majątku obrotowego oraz zobowiązań krótkoterminowych nie wskazują na występowanie w Spółdzielni zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań.

Wskaźniki rentowności wykazały w badanym okresie wartości dodatnie, co wiąże się z wypracowanym przez Spółdzielnię zyskiem netto. Wskaźnik rentowności majątku (ROA) w roku 2024 wskazał generowanie zysku na poziomie 3,67 zł na każdą złotówkę zaangażowaną w aktywa.

W grupie wskaźników rotacji zarówno wskaźnik szybkości spływu należności jak i spłaty zobowiązań ulegają zmniejszeniu rok do roku, a ich proporcje są prawidłowe. Ściągalność należności następuje szybciej niż spłata zobowiązań, w związku z czym nie występuje zjawisko finansowania jednostek zewnętrznych.

9. Inwentaryzacja majątku

W okresie objętym lustracją corocznie w drodze spisu z natury inwentaryzowane były nieruchomości stanowiące majątek Spółdzielni, wyposażenie. Natomiast w drodze potwierdzenia sald: środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz rozrachunki z członkami i kontrahentami. Inwentaryzacje zostały przeprowadzone zgodnie z planem inwentaryzacji przez zespoły spisowe na podstawie uchwał podjętych przez Zarząd Spółdzielni.

W zakresie przeprowadzania i dokumentowania inwentaryzacji majątku Spółdzielnia przestrzegała przepisów art. 26 Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. z późn. zm.

10. Kontrola dokumentacji Spółdzielni

Kontroli lustratora poddano losowo wybrane dowody źródłowe dotyczące:

- przychodów ze sprzedaży – sprawdzono faktury za m-c październik 2023 roku o numerach 59/2023/ZO, 103/2023, L/00069/23, 6/2023/PO, ZA/28/2023 oraz za m-c maj 2024 roku o numerach 63/2024, 64/2024, 65/2024, 35/2024/ZO, 6/2024/PO, 37/2024/ZO, L/00016/24, L/00017/24, L/00018/24 dotyczące emisji

ogłoszenia, wznowienia internetu, wznowienia telewizji AZART, wydania kopii dokumentów, wynajmu sali wraz z mediami oraz dzierżawy gruntu.

- kosztów działalności – sprawdzono faktury za m-c październik 2023 i maj 2024. Faktury dotyczyły m.in. zakupu materiałów biurowych, zużycia wody i odprowadzania ścieków, usług telekomunikacyjnych, opłat pocztowych, obsługi w zakresie bhp, obsługi prawnej, badań okresowych pracowników, odnowienia certyfikatu kwalifikowanego, malowania balkonów, pełnienia obowiązków Inspektora Ochrony Danych, zużycia gazu, zakupu odzieży ochronnej dla konserwatorów.

Wszystkie w/w faktury zostały wystawione zgodnie z umowami i obowiązującymi przepisami prawa podatkowego.

Kontroli lustratora zostały poddane losowo wybrane deklaracje VAT-7 za rok 2023 i 2024. Z przedłożonych dokumentów wynika, iż zostały sporządzone w sposób prawidłowy, w terminie zostały przekazane do właściwego urzędu skarbowego, a należny podatek został rozliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami. Metodą wrywkową skontrolowano również terminowość opłacania składek ZUS, zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych (PIT-4) oraz zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych (CIT-8). Uchybień w tym zakresie nie stwierdzono.

W trakcie badania lustrator dokonała kontroli prawidłowości i kompletności akt osobowych pięciu pracowników Spółdzielni. Kontrola wykazała, że pracownicy posiadali aktualne zaświadczenia dotyczące badań lekarskich oraz szkoleń BHP, a dokumentacja prowadzona jest zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10.12.2018r. w sprawie dokumentacji pracowniczej (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 535).

W oparciu o wyniki przeprowadzonej kontroli udzielania urlopów wypoczynkowych lustrator stwierdza, że Spółdzielnia w badanym okresie przestrzegała przepisy art. 161-162 Kodeksu Pracy (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 277), a dokumentacja ewidencji urlopów nie wskazuje na urlopy niewykorzystane tzn. zaległe. Urlopy niewykorzystane w roku bieżącym były wykorzystane w roku następnym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami art. 168 Kodeksu Pracy.

III. UWAGI KOŃCOWE

1. Ustalenia lustracji zostały omówione na naradzie polustracyjnej w dniu 08.01.2026r.
2. Fakt przeprowadzania lustracji odnotowano w książce kontroli pod pozycją nr 26.
3. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których otrzymują:
 - Rada Nadzorcza Spółdzielni,
 - Zarząd Spółdzielni,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie,
4. Protokół lustracji składa się z 47 ponumerowanych i zaparafowanych stron.
5. Integralną część protokołu stanowią następujące załączniki:
 - Załącznik nr 1 – upoważnienie do przeprowadzenia lustracji.
 - Załącznik nr 2 – zawiadomienie Przewodniczącego RN o rozpoczęciu lustracji.

- Załącznik nr 3 – protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe.
- Załącznik nr 4 – Struktura aktywów i pasywów w latach 2022–2024.
- Załącznik nr 5 – Struktura i dynamika rachunku zysków i strat w latach 2022–2024.
- Załącznik nr 6 – Zmiany funduszu zasobowego oraz ilości członków.
- Załącznik nr 7 – Fundusz remontowy – odpisy i wydatki w latach 2022 – 2024.

Lustrator

LUSTRATOR

Sylwia Tkaczyk
uprawnienia lustracyjne
nr 6569/21

Warszawa, dnia 08.01.2026r.

Do stwierżeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy*
~~Do stwierżeń zawartych w protokole lustracji wniesiemy zastrzeżenia w terminie 14 dni od daty otrzymania protokołu*~~

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. technicznych i eksploatacyjnych
Sylwia
inż. Małgorzata Kita

PREZES ZARZĄDU
Tomasz
inż. Tomasz Szymański

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w PRASZCE
ul. A. Mickiewicza 18
46-320 PRASZKA
tel. (0-34) 35 91 046, fax 35 91 330
NIP 576-000-03-85, Regon 000630244

.....
/pieczętka i podpis osób reprezentujących Spółdzielnię/

Potwierdzam odbiór dwóch egzemplarzy protokołu:

.....
0.8. STY. 2026

/data i podpis/

PREZES ZARZĄDU
Tomasz
inż. Tomasz Szymański

*niepotrzebne skreślić



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA
NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
krs@krs.com.pl www.krs.com.pl tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00

Załącznik nr 1



Międzynarodowy Rok
Spółdzielczości
Ustanowiony przez ONZ

U P O W A Ż N I E N I E

Działając na podstawie art. 259 § 3 ustawy Prawo Spółdzielcze – Krajowa Rada Spółdzielcza upoważnia lustratora **Panią Sylwię Tkaczyk** (nr uprawnień 6569/2021) do przeprowadzenia lustracji pełnej **Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce z siedzibą przy ul. Mickiewicza 18, 46-320 Praszka.**

Pełnomocnik Zarządu
Krajowej Rady Spółdzielczej

Krzysztof Ksyta

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej

dr inż. Mirosław Grodzki

Warszawa, dnia 31 października 2025 r.

Załącznik nr 2

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W PRASZCE**

ZAWIADOMIENIE O ROZPOCZĘCIU LUSTRACJI

Stosownie do art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2024r. poz. 593) uprzejmie zawiadamiam,

że od dnia 12 listopada 2025 roku, działając na zlecenie Krajowej Rady Spółdzielczej rozpoczynam lustrację pełną działalności

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W PRASZCE

zapraszając w ten sposób członków Rady Nadzorczej do skorzystania z ustawowych uprawnień do uczestniczenia w lustracji.

Uchwała nr 11/2025 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 27.03.2025r. dotycząca „Trybu i zasad przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych” obliguje do poinformowania przewodniczącego rady nadzorczej o zakresie lustracji, jak również do uzgodnienia formy i zakresu współdziałania oraz uczestnictwa rady nadzorczej w czasie lustracji.

Celem lustracji zgodnie z art. 91 § 2 Prawa spółdzielczego jest:

- 1/ sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu
- 2/ zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków
- 3/ kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych
- 4/ wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni
- 5/ udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnianiu działalności spółdzielni.

Jednocześnie informuję, że czynności lustracyjne spodziewam się zakończyć do dnia 08 stycznia 2026r.

Ze spółdzielczym pozdrowieniem
LUSTRATOR

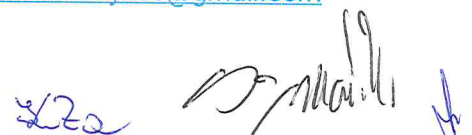
Tkaczyk Sylwia



(nr uprawnień: 6569/21)

697 692 914

sylwiatkaczyk80@gmail.com



Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe

Nazwa Spółdzielni: **Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce**

adres Spółdzielni: ul. Mickiewicza 18, 46-320 Praszka

1. W dniu 12.12.2025 roku Lustrator Sylwia Tkaczyk dokonała sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024.
2. Wobec Lustratora reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
 - 1) Tomasz Szymański – Prezes Zarządu
 - 2) Anna Poniatowska – Główna Księgowa
3. Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych Anna Poniatowska oświadczyła, że sprawozdanie finansowe za rok 2024 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r., poz. 120 ze zmianami) na podstawie prawidłowości ksiąg rachunkowych i jest rzetelne, a także okazała Lustratorowi do wglądu:
 - a) bilans sporządzony według stanu na dzień 31.12.2024 roku,
 - b) rachunek zysków i strat obejmujący okres od dnia 01.01.2024 do dnia 31.12.2024,
 - c) informację dodatkową,
 - d) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2024,
4. W wyniku badania Lustrator stwierdziła co następuje:
 - a) bilans Spółdzielni za rok 2024 wykazuje na dzień 31.12.2024 roku po stronie aktywów i pasywów sumy obrotowe 14 307 227,77 zł oraz wynik finansowy netto tj. zysk w kwocie 427 555,94 zł;
 - b) w wyniku sprawdzenia sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2024 roku nie zawiera błędów rachunkowych, co stwierdzono w oparciu o wtórne podsumowanie kontroli danych liczbowych wykazanych w bilansie;
 - c) jest ono prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone na obowiązującym formularzu i podpisane przez osobę sporządzającą oraz osoby działające w imieniu Spółdzielni;
 - d) w rachunku zysków i strat wykazane zostały następujące dane liczbowe:

| | |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| 1) przychody ze sprzedaży | 15 845 445,94 zł |
| 2) koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów | 15 531 341,34 zł |
| 3) pozostałe przychody operacyjne i finansowe | 367 260,90 zł |
| 4) pozostałe koszty operacyjne i finansowe | 66 541,93 zł |
| 5) zysk/strata działalności gospodarczej | 614 823,57 zł |

Sylwia Tkaczyk
Tomasz Szymański *A*

| | |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| 6) zyski nadzwyczajne | 0,00 zł |
| 7) straty nadzwyczajne | 0,00 zł |
| 8) zysk/strata brutto | 614 823,57 zł |
| 9) podatek dochodowy: | 90 008,00 zł |
| a) część bieżąca | 90 008,00 zł |
| b) część odroczone | 0,00 zł |
| 10) pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | 0,00 zł |
| 11) zysk/strata netto | 524 815,57 zł |
| 12) nadwyżka przychodów/kosztów roku bieżącego | - 97 259,63 zł |
| 13) zysk/strata netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów | 427 555,94 zł |

5. Wyniki kontroli losowo wybranych dowodów dotyczących:

- 1) przychodów ze sprzedaży towarów, wyrobów, usług, przychodów z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych,
- 2) kosztów działalności gospodarczej i operacji finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych,
- 3) strat nadzwyczajnych,
- 4) zysków nadzwyczajnych,

zostały omówione w ramach tematyki przeprowadzonej lustracji w protokole nie wnosząc zastrzeżeń i uwag .

6. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym i rachunkowym Lustrator nie wnosi uwag do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok 2024 w wersji przedłożonej jako zgodnego z obowiązującymi przepisami.

7. Na tym protokół zakończono i po uprzednim odczytaniu przyjęto bez zastrzeżeń.

Podpisy:

Za Zarząd Spółdzielni:

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. techniczno-eksploatacyjnych
inż. Małgorzata Kita

PREZES ZARZĄDU
inż. Tomasz Szymański

Lustrator:
LUSTRATOR

Sylwia Tkaczyk
uprawnienia lustracyjne
nr 6569/21

Główna Księgowa
mgr Anna Poniatowska

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Struktura aktywów i pasywów w latach 2022-2024

| | AKTYWA | stan aktywów i ich struktura | | | | | |
|------|------------------------------------------------|------------------------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|
| | | 2022-12-31 | | 2023-12-31 | | 2024-12-31 | |
| | | w zł | w % | w zł | w % | w zł | w % |
| A | Aktywa trwałe | 6 967 030,21 | 52,18% | 6 895 793,57 | 51,07% | 6 741 561,79 | 47,12% |
| I. | Wartości niematerialne i prawne | - | 0,00% | 3 289,95 | 0,02% | 1 731,74 | 0,01% |
| II. | Rzeczowe aktywa trwałe | 6 926 068,03 | 51,87% | 6 859 733,88 | 50,81% | 6 692 361,09 | 46,78% |
| III. | Należności długoterminowe | - | 0,00% | - | 0,00% | - | 0,00% |
| IV. | Inwestycje długoterminowe | - | 0,00% | - | 0,00% | - | 0,00% |
| V. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 40 962,18 | 0,31% | 32 769,74 | 0,24% | 47 468,96 | 0,33% |
| B | Aktywa obrotowe | 6 386 097,71 | 47,82% | 6 606 283,18 | 48,93% | 7 565 665,98 | 52,88% |
| I. | Zapasy | 46 498,93 | 0,35% | 258 580,39 | 1,92% | 316 577,93 | 2,21% |
| II. | Należności krótkoterminowe | 460 006,42 | 3,44% | 350 799,67 | 2,60% | 365 338,63 | 2,55% |
| III. | Inwestycje krótkoterminowe, | 5 260 798,21 | 39,40% | 5 776 671,92 | 42,78% | 6 375 218,74 | 44,56% |
| 1 | Krótkoterminowe aktywa finansowe | 5 260 798,21 | 39,40% | 5 776 671,92 | 42,78% | 6 375 218,74 | 44,56% |
| 2 | Inne inwestycje krótkoterminowe | - | 0,00% | - | 0,00% | - | 0,00% |
| IV. | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 618 794,15 | 4,63% | 220 231,20 | 1,63% | 508 530,68 | 3,55% |
| C. | Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy | - | 0,00% | - | 0,00% | - | 0,00% |
| D. | AKTYWA razem (suma poz. A i B i C) | 13 353 127,92 | 100,00% | 13 502 076,75 | 100,00% | 14 307 227,77 | 100,00% |

| | PASYWA | stan pasywów i ich struktura | | | | | |
|------|-----------------------------------------|------------------------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|
| | | 2022-12-31 | | 2023-12-31 | | 2024-12-31 | |
| | | w zł | w % | w zł | w % | w zł | w % |
| A | Kapitał (fundusz) własny | 9 473 324,37 | 70,94% | 9 361 046,56 | 69,33% | 9 245 416,11 | 64,62% |
| I. | Kapitał (fundusz) podstawowy | 6 096 519,86 | 45,66% | 5 876 227,74 | 43,52% | 5 666 947,97 | 39,61% |
| 1 | Fundusz udziałowy | 35 623,25 | | 35 723,40 | | 34 463,05 | |
| 2 | Fundusz wkładów mieszkaniowych | 112 327,90 | | 99 220,55 | | 94 576,16 | |
| 3 | Fundusz wkładów budowlanych | 5 948 568,71 | | 5 741 283,79 | | 5 537 908,76 | |
| II. | Kapitał (fundusz) zasobowy | 3 076 584,65 | 23,04% | 3 051 196,05 | 22,60% | 3 026 338,10 | 21,15% |
| III. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% |
| IV. | Pozostałe kapitały rezerwowe | | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% |
| V. | Zysk (strata) z lat ubiegłych | 81 744,56 | 0,61% | 134 438,66 | 1,00% | 124 574,10 | 0,87% |
| VI. | Zysk (strata) netto | 218 475,30 | 1,64% | 299 184,11 | 2,22% | 427 555,94 | 2,99% |
| B | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 3 879 803,55 | 29,06% | 4 141 030,19 | 30,67% | 5 061 811,66 | 35,38% |
| I. | Rezerwy na zobowiązania | | 0,00% | | 0,00% | - | 0,00% |
| II. | Zobowiązania długoterminowe | 67 037,16 | 0,50% | 69 743,46 | 0,52% | 68 419,11 | 0,48% |
| III. | Zobowiązania krótkoterminowe, | 3 544 018,44 | 26,54% | 3 602 873,47 | 26,68% | 4 328 141,03 | 30,25% |
| IV. | Rozliczenia międzyokresowe | 268 747,95 | 2,01% | 468 413,26 | 3,47% | 665 251,52 | 4,65% |
| | PASYWA razem (suma poz. A i B) | 13 353 127,92 | 100,00% | 13 502 076,75 | 100,00% | 14 307 227,77 | 100,00% |

LÜSTRATOR
Sylvia Tkaczyk
uprawnienia lustracyjne
nr 6569/21

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. techniczno-eksploatacyjnych
inż. Małgorzata Kita

PREZES ZARZĄDU
inż. Tomasz Szymański

Struktura i dynamika rachunku zysków i strat w latach 2022-2024

| Wyszczególnienie | | | | Dynamika | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------|-----------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2023/2022 | 2024/2023 |
| A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi | 13 036 702,80 | 14 610 530,09 | 15 845 445,94 | 112,07% | 108,45% |
| I. Przychody netto ze sprzedaży | 12 324 727,49 | 13 547 068,25 | 14 245 935,03 | 109,92% | 105,16% |
| a) w tym z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości | 11 324 808,25 | 12 510 370,30 | 13 192 105,79 | 110,47% | 105,45% |
| b) w tym z działalności własnej | 999 919,24 | 1 036 693,95 | 1 053 829,24 | 103,68% | 101,65% |
| II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie, zmniejszenie) | - | - | - | | |
| III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | 711 675,81 | 1 063 433,84 | 1 599 509,23 | 149,43% | 150,41% |
| IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 299,50 | 28,00 | 1,68 | 9,35% | 6,00% |
| B. Koszty działalności operacyjnej | 13 049 549,44 | 14 312 924,73 | 15 531 341,34 | 109,68% | 108,51% |
| I. Amortyzacja | 57 957,59 | 76 446,09 | 103 485,02 | 131,90% | 135,37% |
| II. Zużycie materiałów i energii | 5 307 957,43 | 6 243 694,60 | 7 156 877,61 | 117,63% | 114,63% |
| III. Usługi Obce | 648 440,30 | 1 028 582,58 | 830 374,92 | 158,62% | 80,73% |
| IV Podatki i opłaty | 1 664 061,86 | 1 640 715,56 | 1 636 253,07 | 98,60% | 99,73% |
| V. Wynagrodzenia | 1 890 483,82 | 2 025 781,55 | 2 268 236,36 | 107,16% | 111,97% |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 414 157,89 | 484 908,84 | 575 618,46 | 117,08% | 118,71% |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe | 3 066 490,55 | 2 812 795,51 | 2 960 495,90 | 91,73% | 105,25% |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | - | - | - | | |
| IX. Razem koszty rodzajowe | 13 049 549,44 | 14 312 924,73 | 15 531 341,34 | 109,68% | 108,51% |
| a) w tym z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości | 11 499 185,69 | 12 420 984,99 | 13 094 846,16 | 108,02% | 105,43% |
| b) w tym z działalności własnej | 1 550 363,75 | 1 889 883,93 | 2 436 495,18 | 121,90% | 128,92% |
| C. Zysk(strata) ze sprzedaży (A-B) | -12 846,64 | 297 605,36 | 314 104,60 | -2316,60% | 105,54% |
| I. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | -174 377,44 | 89 385,31 | 97 259,63 | | |
| II. Wynik z działalności własnej | 161 530,80 | 208 220,05 | 216 844,97 | | |
| D. Pozostałe przychody operacyjne | 237 175,57 | 100 318,27 | 128 274,19 | 42,30% | 127,87% |
| E. Pozostałe koszty operacyjne | 135 986,70 | 96 067,88 | 60 973,08 | 70,65% | 63,47% |
| F. Przychody finansowe | 9 368,36 | 162 818,86 | 238 986,71 | 1737,97% | 146,78% |
| G. Koszty finansowe | 8 468,73 | 4 483,19 | 5 568,85 | 52,94% | 124,22% |
| H. Zysk (strata) brutto | 89 241,86 | 460 191,42 | 614 823,57 | 515,67% | 133,60% |
| I. Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego | | | | | |
| II. Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego | | | | | |
| I. Podatek dochodowy | 45 144,00 | 71 622,00 | 90 008,00 | | |
| J. Zysk (strata) netto | 44 097,86 | 388 569,42 | 524 815,57 | 881,15% | 135,06% |
| I. Nadwyżka przychodów roku bieżącego | | 89 385,31 | 97 259,63 | | |
| II. Nadwyżka kosztów roku bieżącego | 174 377,44 | | | | |
| III. Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów roku ubiegłego i bieżącego | 218 475,30 | 299 184,11 | 427 555,94 | | |

LÜSTRATOR

Sylvia Tkaczyk
uprawnienia lustracyjne
nr 6569/21

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. techniczno-eksploatacyjnych
inż. Małgorzata Kita

PREZES ZARZĄDU
inż. Tomasz Szymanski

ZMIANY FUNDUSZU UDZIAŁOWEGO ORAZ ILOŚCI CZŁONKÓW

| Lp. | Wyszczególnienie | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1. | Stan funduszu na początek okresu | 36 728,05 | 36 243,75 | 35 239,10 |
| 2. | Zwiększenia | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. | Zmniejszenia | 484,30 | 1 004,65 | 776,05 |
| 4. | Stan funduszu na koniec okresu | 36 243,75 | 35 239,10 | 34 463,05 |
| 5. | Stan członków na początek okresu | 2267 | 2276 | 2251 |
| | w tym prawnych | 0 | 0 | 0 |
| 6. | Zwiększenia | 73 | 49 | 60 |
| 7. | Zmniejszenia w tym: | 64 | 74 | 88 |
| | * wystąpienia | 23 | 26 | 41 |
| | * wykreślenia | 41 | 47 | 47 |
| | * wykluczenia | 0 | 1 | 0 |
| 8. | Stan członków na koniec okresu | 2276 | 2251 | 2223 |
| | w tym prawnych | 0 | 0 | 0 |

LUSTRATOR
 Sylwia Tkaczyk
 uprawnienia lustracyjne
 nr 6569/21

Zastępca Prezesa Zarządu
 ds. techniczno-eksploatacyjnych
 inż. Małgorzata Kita

PREZES ZARZĄDU
 inż. Tomasz Szymański

Fundusz remontowy – odpisy i wydatki w latach 2022-2024

| nr nieruchomości | Wyszczególnienie | BO 01.01.2022r. | 2022 | | 2023 | | 2024 | | Saldo na 31.12.2024r. |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|
| | | | Naliczenie | Wydatki | Naliczenie | Wydatki | Naliczenie | Wydatki | |
| 18 | Kopernika 10A | 22 556,18 | 27 888,28 | 15 112,55 | 38 781,49 | 26 084,47 | 39 851,07 | 123 359,29 | -35 479,28 |
| 19 | Kopernika 10 C,D,E,F,G | 29 919,16 | 228 696,28 | 96 095,27 | 266 411,80 | 129 133,15 | 273 310,82 | 320 706,75 | 252 402,89 |
| 20 | Mickiewicza 4 | 14 420,45 | 30 951,13 | 17 113,23 | 36 779,36 | 12 602,25 | 37 800,11 | 92 182,41 | -1 946,84 |
| 21 | Mickiewicza 6,10 | -39 092,92 | 65 299,32 | 41 301,20 | 101 866,75 | 37 304,68 | 108 721,40 | 241 109,51 | -82 920,84 |
| 22 | Listopadowa 20, 22, 24, Kościuszki 27 | -65 527,98 | 150 123,00 | 123 798,93 | 232 858,52 | 119 324,78 | 238 884,68 | 221 366,88 | 91 847,63 |
| 23 | Fabryczna 3, 5, 7, 9, Kościuszki 34, 36, 40, 42, Obr Pokoju 1 | -211 890,07 | 258 535,90 | 221 883,62 | 403 315,35 | 172 666,80 | 430 452,98 | 485 041,63 | 822,11 |
| 24 | Fabryczna 22 | -57 620,20 | 14 490,64 | 10 073,40 | 17 956,82 | 7 116,42 | 20 873,16 | 24 648,05 | -46 137,45 |
| 25 | Mickiewicza 22, 24, 26, 28A, Listopadowa 15, 17, Skłodowskiej 1, 3, 5 | 117 555,93 | 437 515,63 | 335 790,29 | 749 677,90 | 636 074,78 | 769 097,35 | 641 633,37 | 460 348,37 |
| 26 | Styczniowa 12 | -79 198,61 | 59 628,95 | 44 761,61 | 67 535,89 | 66 025,48 | 69 612,91 | 252 535,42 | -245 743,37 |
| 27 | Styczniowa 14 | 56 736,53 | 45 501,46 | 21 232,58 | 56 597,56 | 29 906,67 | 58 267,14 | 61 891,87 | 104 071,57 |
| 28 | Mickiewicza 2 | -13 164,34 | 30 978,79 | 14 116,30 | 36 952,52 | 9 278,87 | 37 971,64 | 130 787,67 | -61 444,23 |
| 29 | Kościuszki 17 | -33 189,99 | 12 462,83 | 10 636,08 | 15 862,26 | 9 000,18 | 18 968,99 | 10 861,43 | -16 393,60 |
| | SUMA | -258 495,86 | 1 362 072,21 | 951 915,06 | 2 024 596,22 | 1 254 518,53 | 2 103 812,25 | 2 606 124,28 | 419 426,94 |
| | Wynik na funduszu remontowym TV AZART | 82 182,87 | 75 384,00 | 83 434,16 | 77 384,00 | 87 832,07 | 75 441,00 | 82 387,41 | 54 738,23 |
| | Wynik na funduszu remontowym DOMOFONY | 5 685,75 | 44 172,00 | 43 887,21 | 44 172,00 | 52 195,53 | 153 039,46 | 79 599,87 | 71 386,60 |
| | Wynik na funduszu remontowym BUDOWA KOTŁOWNI | -1 122 090,77 | 1 003 309,00 | 0,00 | 99 323,64 | 0,00 | 19 458,13 | 0,00 | 0,00 |
| | Odtworzenie kotłów grzewczych | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 196 901,29 | 0,00 | 196 901,29 |
| | SUMA | -1 292 718,01 | 2 484 937,21 | 1 079 236,43 | 2 245 475,86 | 1 394 546,13 | 444 839,88 | 161 987,28 | 112 982,77 |

LUSTRATOR

Sylvia Wikaczyk
uprawnienia lustracyjne
nr 6569/21

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. techniczno-eksploatacyjnych

inż. Małgorzata Kita

PREZES ZARZĄDU

mgr. Tomasz Szymanski