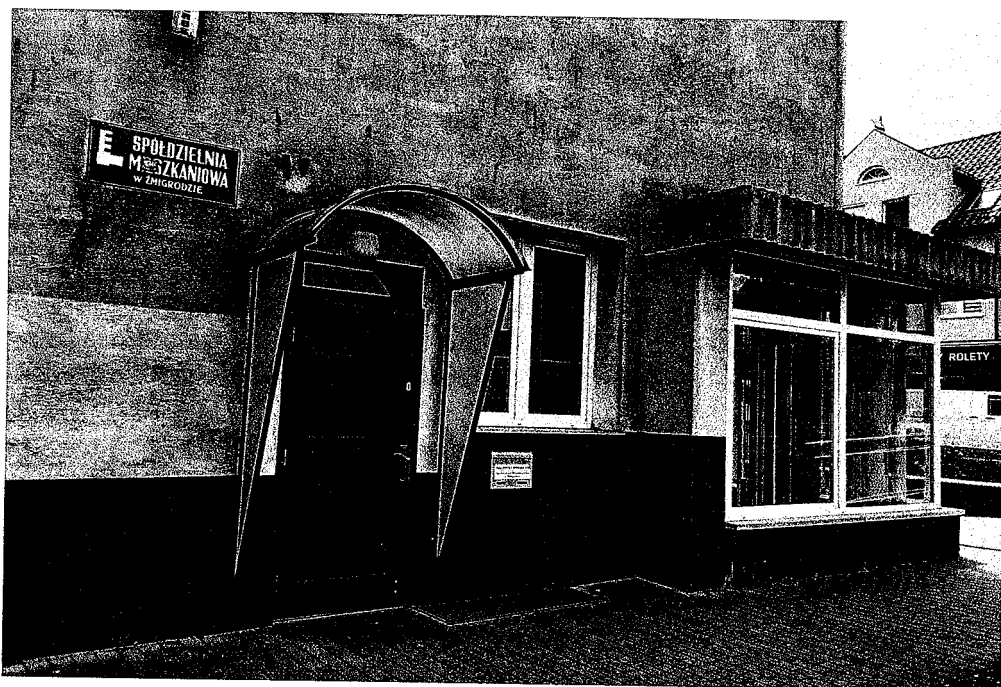


# PROTOKÓŁ

**z lustracji pełnej działalności Spółdzielni  
Mieszkaniowej w Żmigrodzie za okres od  
01-01-2020 r. do 31-12- 2023 r.**



# PROTOKÓŁ

## **z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie za okres od 01-01-2020 r. do 31-12-2023 r.**

### **Lustracja przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP ul. Jasna 1, 00-013 Warszawa**

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie, ul. Zamkowa 20, zwanej dalej „Spółdzielnią” w dniach od 05-06-2024 r. do 05-08-2024 r., została przeprowadzona pełna lustracja działalności Spółdzielni za okres *od 01-01-2020 r. do 31-12-2023 r.* przez Mariana Kreta – Lustratora posiadającego uprawnienia nr 3082/96 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą, działającego na podstawie upoważnienia wydanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie z dnia 22-05-2024 r. stanowiącego załącznik nr 1 do protokołu.

#### **Informacja wstępna.**

**NIP 915-000-37-20 Regon 000977210 KRS 0000050671**  
**tel. 71/385 32 49, e-mail: [smzmigrod@wp.pl](mailto:smzmigrod@wp.pl)**

Zarząd Spółdzielni stosownie do art. 91 Prawa Spółdzielczego zlecił pisemnie Kartą zgłoszenia z dnia 19-01-2023 r. Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przeprowadzenie lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01-01-2020 r. do 31-12-2022 r. W trakcie badania lustracyjnego Spółdzielni w dniu 05-06-2024 r. zleciła ujęcie w okresie lustracji także roku 2023 r. Zgodnie z zawartą umową z dnia 22-05-2024 r. oraz aneksem z dnia 11-06-2024 r. pomiędzy Spółdzielnią a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przeprowadzono lustrację pełną za okres od 01-01-2020 r. do 31-12-2023 r.

Przedmiotem badania lustracyjnego była lustracja pełna działalności Spółdzielni w zakresie:

- 1. Organizacja Spółdzielni.**
  - 1.1. statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
  - 1.2. działalność organów Spółdzielni,
  - 1.3. struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
- 2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).**
- 3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**
- 4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:**
  - 4.1. stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
  - 4.2. koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
  - 4.3. gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,

- lokali wynajmowanych,
- 4.4. terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
  - 4.5. treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
- 5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:**
- 5.1. nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
  - 5.2. akumulacja środków finansowych na remonty,
  - 5.3. tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
- 6. Gospodarka finansowa:**
- 6.1. stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
  - 6.2. rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
  - 6.3. obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
  - 6.4. terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
  - 6.5. dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
  - 6.6. rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
- 7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, z późniejszymi zmianami).**

Lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

W dniu 05-06-2024 r. Lustrator o rozpoczętej lustracji i jej zakresie Zarząd Spółdzielni powiadomił Radę Nadzorczą za pośrednictwem V-ce Przewodniczącej RN p. Katarzyny Kamińskiej. Ponadto w dniu 05-06-2024 r. zakres lustracji został omówiony z udziałem Lustratora i Prezesa Zarządu Spółdzielni p. Emilią Hnat.

Przed przystąpieniem do czynności lustracyjnych lustrator uzyskał potwierdzenie, że Spółdzielnia przekazała w dniu 29-05-2024 r. na konto Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie I ratę za lustrację w wysokości 2.640,- zł.

Lustrator dokonał także sprawdzenia płacenia przez Spółdzielnię składek na Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w latach 2020 i 2023 i stwierdził, że Spółdzielnia regulowała na bieżąco swoje zobowiązania w tym zakresie. Ostatnia składka do ZRSM RP w Warszawie została wysłana w dniu 27-05-2024 r. na kwotę 556,- zł.

Badanie lustracyjne wpisano do „Książki kontroli” w poz. 2, która jest prowadzona od dnia 21-05-2024 r. Spółdzielnia prowadziła także wcześniej Książkę kontroli ponumerowaną od 1 do 94 stron, a ostatnia zapisana kontrola w tej książce w poz. 46 dotyczy Lustracji pełnej spółdzielni przeprowadzonej przez ZRSM RP za lata 2017-2019.

Na podstawie wpisów do „Książki kontroli” w Spółdzielni i udostępnionych Lustratorowi protokołów z kontroli stwierdzono, że w spółdzielni za okres objęty badaniem lustracyjnym przeprowadzono kontrole:

1. **Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/Wrocław – w dniach 10-06 do 28-06-2024 r., kontrolą objęto okres: styczeń 2022 r. do grudzień 2023 r. w zakresie obowiązków**

pracodawcy w stosunku do ZUS. W wyniku kontroli stwierdzono nieprawidłowości, m.in.: nieprawidłowe nienaliczenie składek na ubezpieczenia emerytalne, rentowe i wypadkowe, nieprawidłowe naliczenie składki zdrowotnej, nieprawidłowe naliczenie składek na Fundusz Pracy. Z protokołu kontroli wynika, że nieprawidłowe sporządzone dokumenty i naliczone składki wynikają z błędów pracownika spółdzielni sporządzającego w/w dokumenty. ZUS zalecił usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w terminie 30 dni.

2. **Badanie bilansu za 2020 r. przez Zespół Biegłych Rewidentów „FISKAR”** we Wrocławiu, Biegły Rewident Zofia Kardysz, dokument z dnia 30-06-2021 r.
3. **Badanie bilansu za 2023 r. przez Biegłego sądowego ds. rachunkowości** przez p. Czesława Łukomskiego. Badanie przeprowadzono w dniach 06 do 11 maja 2024 r. Z badania są sporządzone - Opinia i raport z wnioskami. Z w/w dokumentów wynika, że stwierdzono istotne błędy, które jednak nie wpływają na obraz całego sprawozdania finansowego, a jedynie na określone pozycje. W opinii biegłego stwierdzono:

- „Nie zachowano ciągłości bilansowej pomiędzy bilansem zamknięcia roku 2022 a bilansem otwarcia roku 2023 ze względu na nierzetelność księgowania w roku 2022. Różnica stanowi 4.233.627,97 zł.”
- „Nie przeprowadzono inwentaryzacji rocznej majątku spółdzielni. Do sprawozdania przyjęto wartości księgowe.”
- „W środkach trwałych stwierdzono istnienie tzw. bloku zerowego, który w rzeczywistości nie istnieje, dla którego na koncie syntetycznym księgowano koszty eksploatacyjne spółdzielni, w tym wynagrodzenia z narzutami dla konserwatorów i częściowe koszty remontów pozostałych bloków. Kwota ta na koniec 2023 r. zamknęła się stratą 203.694,96 zł.”

***Powyższe nieprawidłowości potwierdzone przez Biegłego Rewidenta-Biegłego Sądowego wymagają dokonania przeksięgowania kosztów zaksięgowanych na fikcyjnym koncie „Blok zerowy” na właściwe konta, zgodnie z Ustawą o rachunkowości i Zakładowym Planem Kont Spółdzielni.***

- „W rachunku zysków i strat nie wykazuje się nadwyżki lub niedoborów finansowych z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.”
- „pozycja na Dotacje w rachunku zysków i strat wykazuje stan zerowy.”
- „Kapitał z aktualizacji wyceny – wartość 166.499,49 zł. przenoszona każdego roku do sprawozdania bez wyjaśnienia źródła pochodzenia.”
- „Rezerwy na zobowiązania nie tworzy się.”
- „Statut spółdzielni oraz regulaminy wewnętrzne wymagają aktualizacji i przystosowania do aktualnej sytuacji finansowej i organizacyjnej spółdzielni. Należy opracować i przyjąć uchwałą Rady Nadzorczej Strukturę organizacyjną spółdzielni wraz z określeniem obowiązków i odpowiedzialności osób na poszczególnych stanowiskach pracy.”

Powyższe sprawozdanie finansowe zostało zaopiniowane przez Biegłego Rewidenta Sądowego pozytywnie, z zastrzeżeniami jak wyżej, z informacją, że może być przedstawione przez Zarząd Spółdzielni do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną i wyrywkową. Sposób podano przy opisie poszczególnych zagadnień.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach wynikających

z udostępnionych lustratorowi dokumentów, dokonanych przez lustratora oględzin obiektów oraz informacji i wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu i pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- unormowania wewnętrzne Spółdzielni, w tym statut i uregulowania o charakterze regulaminowym,
- plany i sprawozdania,
- tabelarycznie przedstawione dane z zakresu objętego lustracją,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty i ewidencja finansowo-księgową Spółdzielni,
- pozostała dokumentacja dotycząca działalności Spółdzielni w zakresie objętym lustracją,
- wizytowanie zasobów mieszkaniowych, przegląd budynków i posesji.

W Spółdzielni była przeprowadzona wcześniej lustracja za okres od 01-01-2017 r. do 31-12-2019 r. Związek Rewizyjny SM RP w wyniku lustracji przesłał do Spółdzielni list polustracyjny z dnia 19 listopada 2020 r. Stosownie do art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego Rada Nadzorcza Spółdzielni przedstawiła wnioski z listu polustracyjnego na Walnym Zgromadzeniu Członków, które podjęło Uchwałę Nr 6 z dnia 24-06-2022 r., zgodnie z art. 38 § 1 ust. 3 Prawa Spółdzielczego.

Spółdzielnia poinformowała Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych pismem L.dz. Regist.W/00010/22 z dnia 10-07-2022 r.

W trakcie czynności lustracyjnych Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| 1. Prezes Zarządu                          | - Emilia Hnat           |
| 2. Z-ca Prezesa Zarządu                    | - Wacława Ewa Misiewicz |
| 3. Członek Zarządu                         | - Lilianna Skaczyło     |
| 4. Administrator                           | - Alina Zadorożna       |
| 5. Referent ds. członkowsko-mieszkaniowych | - Anna Walczak          |
| 6. V-ce Przewodnicząca Rady Nadzorczej     | - Katarzyna Kamińska    |

## 1. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

### 1.1. STATUT SPÓŁDZIELNI ORAZ WEWNĘTRZNY SYSTEM NORMATYWNY.

Spółdzielnia jest wpisana do rejestru sądowego pod Nr KRS 0000050671, w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy KRS. W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni obowiązywał statut, który został zmieniony Uchwałą Nr 7/2018 z dnia 12-06-2018 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Statut Spółdzielni po zmianach został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

**Na dzień 31.12.2023r. Spółdzielnia posiadała n/w regulaminy, zatwierdzone przez organy samorządowe, stosownie do kompetencji zapisanych w statucie:**

1. **Regulamin Walnego Zgromadzenia** – Uchwała Nr 1 Walnego Zgromadzenia z 25.06.2019 r.
2. **Regulamin Rady Nadzorczej** – Uchwała Nr 7 Walnego Zgromadzenia 25.06.2019 r.
3. **Regulamin nabycia członkostwa, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań** – Uchwała Nr 4/2019 Rady Nadzorczej z 07.03.2019

4. **Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych** – Uchwała Nr 10./2004 Rady Nadzorczej z dnia 12.03.2004 zmiany: uchwała FRN Nr 8/2010 z 25.05.2010r., uchwała RN Nr 16/2019 z 30.12.2019 r.
5. **Regulamin określający obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokali** – Uchwała Nr 16/2018 Rady Nadzorczej z 27.12.2018 r.
6. **Regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom (przetargów)** – Uchwała Nr 11/2008 Rady Nadzorczej z 29.12.2008 r.
7. **Regulamin najmu lokali użytkowych** – Uchwała Nr 15/2004 Rady Nadzorczej z 27.05.2004, zmiany: Uchwała Nr 7/2019 Rady Nadzorczej z 10.05.2018r.
8. **Regulamin najmu lokali mieszkalnych** – Uchwała Nr 5/2019 Rady Nadzorczej z 07.03.2019 r.
9. **Regulamin przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz na pierwszeństwo ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie** - Uchwała Nr 13/2018 Rady Nadzorczej z 13.09.2018 r.
10. **Regulamin porządku domowego** – Uchwała Nr 15/2018 Rady Nadzorczej z 27.12.2018, zmiana: Uchwała RN Nr 14/2019 z 19.09.2019
11. **Regulamin Zarządu** – Uchwała Nr 3/2019 Rady Nadzorczej z 07.03.2019 r.
12. **Regulamin Komisji Rady** – Uchwała Nr 6/2004 Rady Nadzorczej z 26.02.2004, zmiana: uchwała RN Nr 10/2020 z 20.08.2020 r.
13. **Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszy** – Uchwała Nr 3/2004 Rady Nadzorczej z 26.02.2004 r.
14. **Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali** – Uchwała Nr 5/2010 Rady Nadzorczej z 18.03.2010, zmiany: uchwała RN Nr 12//2014 Rady Nadzorczej z dnia 27.11.2014r., uchwała Nr 14/2020 Rady Nadzorczej z dnia 29.12.2020 r.
15. **Regulamin określający zasady rozliczeń za ciepło z indywidualnymi użytkownikami lokali** – Uchwała Nr 12/2001 z dnia 24.05.2001; zmiana: uchwała Nr 20/2004 z 16.09.2004, uchwała Nr 12/2008 z 29.12.2008, uchwała Nr 10/2010 z 30.09.2010, uchwała Nr 6/2012 z 24.05.2012, uchwała Nr 12/2019 z 19.09.2019, uchwała Nr 13/2022 z 27.10.2022r.).
16. **Regulamin ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale** – Uchwała Nr 4/2004 Rady Nadzorczej z 26.02.2004 r.
17. **Regulamin ustalania należności za pobór wody i odprowadzenia ścieków** – Uchwała Nr 4/2014 Rady Nadzorczej z 27.03.2014; zmiana: uchwała Nr 4/2016 z 03.03.2016, Uchwała Nr 13/2019 z 19.09.2019 r.
18. **Regulamin udostępniania dokumentów w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie** – Uchwała Nr 4/2023 Rady Nadzorczej z 06.02.2023 r.
19. **Regulamin wynagradzania dla pracowników SM w Żmigrodzie** – Uchwała Zarządu Nr 19/2003 z dnia 03-04-2003 r., aneks do Regulaminu zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni, który obowiązywał od 01-01-2024 r. Regulamin ten został uchylony Uchwałą Zarządu nr 23/2024 z dnia 26-02-2024 r.
20. **Regulamin pracy** - zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni Uchwałą nr 50/2018 z dnia 24-10-2018 r. Regulamin został uchylony Uchwałą zarządu Nr 23/2024 r. z dnia 26-02-2024 r.
21. **Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych SM w Żmigrodzie** – Uchwała Zarządu Nr 5/2019 z dnia 21-01-2019 r., który obowiązuje od 01 stycznia 2019 r.



22. **Regulamin określający zasady przydzielania pracownikom środków ochrony indywidualnej, odzieży i obuwia roboczego** – uchwalony przez zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie w dniu 24-03-2011 r. - tekst jednolity – Uchwała Zarządu Nr 1/2023 z dnia 12-01-2023 r.
23. **Zakładowy Plan Kont** – zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 20-03-2003 r.

Spółdzielnia posiada statut i uregulowania wewnątrzspółdzielcze (regulaminy), jednak niektóre z nich wymagają aktualizacji lub podjęcia uchwał o utracie ich ważności, m.in.:

- Statut spółdzielni – m.in. aktualizacji wymaga § 51 ust. 1 pkt. 13 l (m.in. taryfy za wodę i odbiór ścieków ustalane są w ramach uchwał gminy).
- „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali” - wymaga aktualizacji.
- „Regulamin ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale”- aktualizacja lub uchylene.

## 1.2. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.

Zgodnie z § 26 statutu w Spółdzielni funkcjonują n/w organy samorządowe:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

W oparciu o sprawdzone dokumenty w trakcie lustracji stwierdzono:

Walne Zgromadzenia w Spółdzielni były zwołane w latach 2020, 2022 i 2023 r.

Z uwagi na pandemię COVID 19 Spółdzielnia nie zwołała Walnego Zgromadzenia w 2021 r.

Wszystkie będące w kompetencji Walnego Zgromadzenia, które nie odbyło się w 2021 zostały ujęte w porządku Walnego Zgromadzenia w 2022 r.

W sprawie zwołania Walnych Zgromadzeń w 2020 r., 2022 r. i 2023 r. Zarząd Spółdzielni zawiadomił Członków Spółdzielni, Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie o Walnych Zgromadzeniach z zachowaniem 21 dni przed terminem Zebrań. z uwzględnieniem terminu, godziny zebrania, miejsca i porządku Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 33 statutu.

W zawiadomieniach o Walnym Zgromadzeniu zamieszczono informację o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które były przedmiotem obrad oraz informacji

o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami, co jest zgodne z art. 8<sup>3</sup> ust. 6

Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.) i § 33 pkt. 2 statutu.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano sprawdzenia dokumentów dotyczących Walnego Zgromadzenia i stwierdzono:

- **2020 rok - Walne Zgromadzenie** - zwołane w dniu 24-09-2020 r.

Zgodnie z rejestrem członków w spółdzielni było 755 członków uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu (rejestr w aktach Walnego Zgromadzenia). Zgodnie z Listą obecności (załącznik do protokołu z Walnego Zgromadzenia 2020 r.) w Walnym Zgromadzeniu wzięło udział 27 członków, co stanowi średnio 3,6 % ogółu uprawnionych. Walne Zgromadzenie było zdolne do podejmowania uchwał stosownie do § 35 pkt. 2 statutu.

Walne Zgromadzenie obradowało na podstawie Regulaminu zatwierdzonego przez ten organ, zgodnie z Uchwałą Nr 1 z dnia 25.06.2019 r.

W porządku Walnego Zgromadzenia uwzględniono sprawy ustawowe i statutowe będące w kompetencji tego organu, zgodnie z § 31 statutu, m.in:

- uchwała Nr 1 – przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności za 2019 r.
- uchwała Nr 2 – przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2019 r.
- uchwała Nr 3 – zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 XII 2019 r.
- uchwała Nr 4 – udzielenie absolutorium Członkom Zarządu, odrębnie dla każdego Członka Zarządu.
- uchwała Nr 5 – wybór przedstawiciela na Zjazd przedkongresowy VII Kongresu Spółdzielczości.

Wszystkie uchwały WZ są podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Zebrania.

W dokumentacji WZ znajduje się także Protokół Prezydium Walnego Zgromadzenia, które zgodnie z wolą Członków WZ pełniło funkcję Komisji Wniosków i Uchwał oraz Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej. Nie zgłoszono wniosków na Walnym Zgromadzeniu.

Dokumentacja z Walnego Zgromadzenia za 2020 r. jest sporządzona czytelnie, protokoły i uchwały są podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Całość dokumentów jest przechowywana w uporządkowany sposób w segregatorze.

- **2022 rok - Walne Zgromadzenie** - zwołane w dniu 24-06-2022 r. Z uwagi na to, iż w 2021 r. Walne Zgromadzenie się nie odbyło ze względu na epidemię COVID, w porządku Walnego Zgromadzenia w 2022 r. zostały uwzględnione sprawozdania, absolutorium dla Zarządu oraz podział wyniku bilansowego za 2 lata tj. 2020 i 2021 r.

W oparciu o sprawdzone dokumenty stwierdzono:

- Zarząd Spółdzielni w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia podjął Uchwałę Nr 25/2022 z dnia 20-05-2022 r., zgodnie z § 58 pkt. 2, ppkt. 12 statutu,
- Zgodnie z protokołem WZ, Protokołem Komisji - Mandatowo Skrutacyjnej, rejestrem członków spółdzielni, oraz listami obecności (załączniki do protokołu z Walnego Zgromadzenia 2022 r.) do wzięcia udziału w Walnym Zgromadzeniu było uprawnionych 749 członków, w zebraniu wzięło udział 71 członków, w tym 2 pełnomocnictwa, co stanowiło 9,5 % ogółu uprawnionych. Walne Zgromadzenie było zdolne do podejmowania uchwał stosownie do § 35 pkt. 2 statutu. Walne Zgromadzenie obradowało na podstawie Regulaminu zatwierdzonego przez ten organ, zgodnie z Uchwałą Nr 1 z dnia 25.06.2019 r.

W porządku Walnego Zgromadzenia uwzględniono sprawy ustawowe i statutowe będące w kompetencji tego organu oraz podjęto uchwały, zgodnie z § 55 statutu, m.in:

- uchwała Nr 1 – przystąpienie Spółdzielni do Klastra Energii „Żmigrodzka Społeczność Energetyczna”
- uchwała Nr 3 i 4 – przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2020 r. i 2021 r.
- uchwała Nr 5 i 7 – przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za lata 2020 i 2021.
- uchwała Nr 6 – przyjęcia wniosków polustracyjnych ZRSM RP za lata 2017 – 2019.
- uchwała Nr 8 i 9 - zatwierdzenie rocznych sprawozdań finansowego za 2020 i 2021
- uchwała nr 10 i 11 – udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za lata 2020 i 2021.
- uchwała nr 12 – wybór Członków Rady Nadzorczej na kadencję 2022 – 2025. Walne Zgromadzenie dokonało wyboru 12 członków RN, w trybie tajnym, zgodnie z § 26 pkt. 2 i § 31 pkt. 14 statutu.



- uchwała Nr 13 – przyjęcie wniosków zgłoszonych przez Członków na Walnym Zgromadzeniu (odczyty podzielników kosztów ciepła przy zmianie stawki za ogrzewanie (GJ).

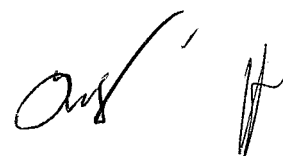
Dokumentacja z Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w 2022 r. jest sporządzona czytelnie a protokoły i uchwały są podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Całość dokumentów jest przechowywana w segregatorze w uporządkowany sposób. Podjęte uchwały przez Walne Zgromadzenia stanowią odrębne dokumenty podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza WZ. Protokoły Komisji Skrutacyjnej, Komisji wniosków oraz podjęte uchwały przez Walne Zgromadzenie stanowią odrębne dokumenty i są załącznikami do protokołów Walnego Zgromadzenia.

- **2023 rok - Walne Zgromadzenie** - zwołane w dniu 30-06-2023 r.

W trakcie badania lustracyjnego, w oparciu o sprawdzone dokumenty stwierdzono:

- Zarząd Spółdzielni w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia podjął Uchwałę Nr 15/2023 z dnia 25 maja 2023 r., zgodnie z § 58 pkt. 2, ppkt. 12 statutu,
- Zgodnie z protokołem Komisji - Mandatowo Skrutacyjnej oraz listami obecności (załączniki do protokołu z Walnego Zgromadzenia z 2023 r.) do wzięcia udziału w Walnym Zgromadzeniu było uprawnionych 740 członków, w zebraniu wzięło udział 78 członków, w tym 5 pełnomocnictw, co stanowiło 10,50 % ogółu uprawnionych. Walne Zgromadzenie było zdolne do podejmowania uchwał stosownie do § 35 pkt. 2 statutu. Walne Zgromadzenie obradowało na podstawie Regulaminu zatwierdzonego przez ten organ, zgodnie z Uchwałą Nr 1 z dnia 25.06.2019 r.

Zarząd Spółdzielni w porządku Walnego Zgromadzenia Członków uwzględnił sprawy jak poniżej w ogłoszeniu:



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA  
w ŻMIGRODZIE  
ul. Zamkowa 20a  
52-140 ŻMIGRÓD  
Identyfikator: 000977210  
tel./fax 71-385-32-49

Żmigród, dn. 07 czerwca 2023r.

## OGŁOSZENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie zawiadamia, że zgodnie z § 32 oraz kompetencjami określonymi w § 58 ust. 2.12 statutu, zwołuje na dzień **30 czerwca 2023r. o godz. 17<sup>00</sup>** w sali widowiskowej Zespołu Placówek Kultury przy ul. Wrocławskiej 12 w Żmigrodzie, **Walne Zgromadzenie** członków tej spółdzielni, z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie zebrania, wybór prezydium
2. Odczytanie listy pełnomocników
3. Przyjęcie porządku obrad
4. Przyjęcie protokołu oraz sprawozdania z realizacji uchwał poprzedniego Walnego Zgromadzenia
5. Wybór komisji zebrania:
  - a) mandatowo-skrutacyjnej
  - b) wnioskowej
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2022  
- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za rok 2022  
- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej
8. Sprawozdanie finansowe za rok 2022
  - a) podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego
  - b) podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań.
9. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu
10. Informacja nt rozliczania f. remontowego po 01.01.2024r
11. Informacja nt przejęcia wyposażenia kotłowni
12. Dyskusja
13. Sprawozdanie komisji wnioskowej  
- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków zgłoszonych na zebraniu.
14. Zakończenie zebrania

Informujemy, że protokół z poprzedniego Walnego Zgromadzenia, regulamin obrad, sprawozdania z działalności Zarządu, Rady Nadzorczej i sprawozdania finansowe za rok 2022 oraz projekty uchwał będące przedmiotem obrad, zostaną wyłożone do wglądu od dnia 16 czerwca 2023r. w biurze Spółdzielni przy ul. Zamkowej 20a w godz.:

poniedziałek, wtorek, środa od 7.00 do 15.00

czwartek od 7.00 do 16.00

piątek od 7.00 do 14.00

oraz na stronie internetowej sp-ni [www.szmzigrod.pl](http://www.szmzigrod.pl) w "Aktualnościach" tytuł wpisu: „Walne Zgromadzenie 2023”

Zgodnie z § 34 statutu, członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem tj. do dnia 15 czerwca 2023r.

Projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem tj. do dnia 27 czerwca 2022r.

Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika; ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych praw do lokali.

PREZES  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Żmigrodzie

Marek Podgórski

W trybie § 34 pkt 2 statutu, na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, Członkowie Spółdzielni złożyli wniosek o uwzględnienie dodatkowych projektów uchwał do porządku obrad. Zarząd Spółdzielni uwzględnił wniosek i uzupełnił porządek obrad WZ.

W powyższym trybie Zarząd Spółdzielni dodatkowo w porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnił projekty uchwał dotyczących spraw:

- ✓ unieważnienie Uchwały Zarządu SM w Żmigrodzie nr 5/2023 z dnia 29 marca 2023 r. dotycząca ustalenia stawek eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych i garaży.
- ✓ unieważnienia porozumienia Zarządu zawartego w dniu 19-10-2022 r. z dostawcą ciepła tj. MZGK Sp. z o.o. w Żmigrodzie – rozliczenie sezonu grzewczego 2021/2022.
- ✓ odwołanie Prezesa Zarządu i odwołanie Zastępcy Prezesa Zarządu w związku z nieuzyskaniem absolutorium.

Zgodnie z Protokołem Walnego Zgromadzenia oraz Protokołami Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej z dnia 30-06-2023 r. pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu zostały poddane n/w uchwały:

- uchwała Nr 1 – przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności za 2022 r.  
**Uchwała nie została podjęta**, gdyż nie uzyskała większości głosów, zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust.9 u.s.m. oraz § 35 pkt. 5 statutu (ad .6 protokołu WZ – głosowało 70 członków, 25 ZA, 40 Przeciw, 5 wstrzymało się).
- uchwała Nr 2– przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 r. - uchwała została podjęta.
- uchwała nr 3 - zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego za 2022 r.  
**Uchwała nie została podjęta**, gdyż nie uzyskała większości głosów, zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust.9 u.s.m. oraz § 35 pkt. 5 statutu. Głosowało 76 członków, 38 ZA, 32 PRZECIW, 6 wstrzymało się.
- uchwała Nr 4 – oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań – 2.000.000,- zł. na działania termomodernizacyjne budynków spółdzielni i modernizację kotłowni.  
**Uchwała nie została podjęta**, w związku z brakiem w głosowaniu wymaganej większości stosownie do § 35 pkt. 5 statutu.
- uchwała Nr 5 – unieważnienie Uchwały Zarządu SM w Żmigrodzie nr 5/2023 z dnia 29 marca 2023 r. dotycząca ustalenia stawek eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych i garaży. **W wyniku opinii prawnej na Walnym Zgromadzeniu oraz dyskusji projekt uchwały został odrzucony i nie poddany pod głosowanie**, gdyż narusza zasadę prawa odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, zgodnie z § 14 ust. 1 pkt. 14 statutu oraz nie mieścił się w katalogu kompetencji Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 31 statutu.

*Zarząd Spółdzielni nie miał podstaw prawnych aby uwzględnić projekt tej uchwały w porządku Walnego Zgromadzenia, z uwagi na brak kompetencji odwoływania się od uchwał Zarządu, taką kompetencję posiada Rada Nadzorcza, stosownie do § 14 ust. 1 pkt. 14 i § 24 statutu.*

- uchwała Nr 6 w sprawie unieważnienia porozumienia Zarządu zawartego w dniu 19-10-2022 r. z dostawcą ciepła tj. MZGK Sp. z o.o. w Żmigrodzie – rozliczenie sezonu grzewczego 2021/2022. **Projekt tej uchwały po przedstawieniu negatywnej opinii prawnej na WZ i przeprowadzonej dyskusji został odrzucony i nie był głosowany**, z uwagi na brak kompetencji Walnego Zgromadzenia w przedmiotowej sprawie, stosownie do § 31 statutu.

*Brak było podstaw prawnych aby Zarząd Spółdzielni uwzględnił projekt tej uchwały w porządku Walnego Zgromadzenia, z uwagi na brak kompetencji odwoływania się od uchwał Zarządu, taką kompetencję posiada Rada Nadzorcza, stosownie do § 14 ust. 1 pkt. 14 i § 24 statutu.*

- **uchwała nr 7 – w sprawie zmian w statucie spółdzielni. Uchwała dotycząca zmian w statucie nie został podjęta**, z uwagi na brak w głosowaniu wymaganej kwalifikowanej większości 2/3 głosów, stosownie do § 35 pkt 5 statutu spółdzielni. Głosowało 69 członków, ZA 35, PRZECIW 28, Wstrzymało się 6 (ad. pkt 11 protokołu WZ).
- **uchwała nr 8 – udzielenie absolutorium Członkom Zarządu**, wg wpisów w uchwale oraz protokołów Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej (Prot. Nr 2, 3 i 4) głosowanie odbyło się oddzielnie dla każdego Członka Zarządu. Wyniki głosowań: **Prezes Zarządu** (w głosowaniu uczestniczyło 76 członków, Za – 33, przeciw – 29, wstrzymało się od głosu 11, głosy nieważne – 3) – ad. 12 protot. WZ), **Zastępca Prezesa Zarządu**: (w głosowaniu uczestniczyło 77 członków, Za 29, Przeciw – 28, wstrzymało się od głosu – 14, głosy nieważne 6), **Członek Zarządu** (w głosowaniu uczestniczyło 76 członków, Za 22, Przeciw – 34, wstrzymało się od głosu – 16, głosy nieważne 4). Wg dokumentów z Walnego Zgromadzenia: prot. z WZ i Protokołu Komisji mandatowo-skrutacyjnej absolutorium udzielono: Prezesowi i Zastępcy Prezesa Zarządu, nie udzielono absolutorium Członkowi Zarządu.

*W trakcie lustracji w oparciu o sprawdzone dokumenty i obowiązujące prawo stwierdzono: w oparciu o wyniki głosowania, w sprawie głosowania dotyczącego absolutorium wszyscy Członkowie Zarządu nie uzyskali absolutorium. Z dokumentów WZ i uzyskanej informacji w trakcie badania lustracyjnego wynika, iż Komisja Mandatowo-Skrutacyjna przy liczeniu głosów uwzględniła wyłącznie głosy ZA i PRZECIW, co jest niezgodne z Art. 8<sup>3</sup> ust. 9 u.s.m. „Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu”.*

- **uchwała nr 9 i 10 – Zgodnie z Protokołem Walnego Zgromadzenia i Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej**, z których wynika, iż Prezes i Zastępca Prezesa Zarządu otrzymali absolutorium (wg obowiązującego prawa w sprawie głosowania, co opisano powyżej, członkowie Zarządu nie otrzymali absolutorium), uchwały w sprawie odwołania Prezesa i Zastępcy Prezesa nie były głosowane, gdyż byłoby niezgodne z § 57 pkt. 3 statutu.

*W trakcie badania lustracyjnego stwierdzono: brak było podstaw prawnych aby Zarząd Spółdzielni w trybie na 15 dni przed terminem WZ, stosownie do art. 8<sup>3</sup> ust. 11 u.s.m. uwzględnił wniosek członków spółdzielni tj. projekty uchwał WZ w sprawie odwołania członków zarządu w związku z nieudzieleniem absolutorium, gdyż wynik głosowania w tej sprawie mógł być znany dopiero na Walnym Zgromadzeniu w dniu 30-06-2023 r., co jest niezgodne z § 57 pkt. 3 statutu; „Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium”.*

## **Rada Nadzorcza**

Stosownie do § 48 pkt. 1 do 4 statutu Rada Nadzorcza Spółdzielni składa się z od 8 do 12 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie

kolejne kadencje. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba będąca pracownikiem spółdzielni. Powyższe sprawy określa § 48 statutu.

W okresie objętym lustracją kadencje Rady Nadzorczej dotyczyły lat:

▪ **Kadencja 3 letnia 2019 - 2022.**

Walne Zgromadzenie Uchwałą Nr 8 z dnia 25-06-2019 r. dokonało wyboru w głosowaniu tajnym 12 Członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję, która w dniu 19-09-2019 r. ukonstytuowała się w sposób następujący:

1. Przewodnicząca RN - Maria Kula
2. Z-ca Przewodniczącego RN - Bogusław Pawlak
3. Sekretarz - Mirosława Borkowska

**Komisja Rewizyjna:**

- Przewodnicząca - Małgorzata Ratajczak
- Z-ca Przewodniczącego - Władysława Chorzępa
- Sekretarz - Danuta Zalewska

**Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:**

- Przewodniczący - Stanisław Rybka
- Z-ca Przewodniczącego - Dariusz Jachimowicz
- Sekretarz - Bogdan Fiedziuk

**Komisja Społeczno-Wychowawcza**

- Przewodnicząca - Alina Michalak
- Z-ca Przewodniczącego - Wacława Ewa Misiewicz
- Sekretarz - Krystyna Ospa

▪ **Kadencja 3 letnia 2022-2025.**

Walne Zgromadzenie w dniu 24-06-2022 r. Uchwałą nr 12 dokonało wyboru 12 Członków Rady Nadzorczej na kadencję 2022 – 2025, w związku z upływem 3-letniej kadencji. Głosowanie w sprawie wyboru Członków RN odbyło się w trybie tajnym, zgodnie z § 26 pkt. 2 i § 31 pkt. 14 statutu.

Nowo wybrana Rada Nadzorcza ukonstytuowała się na posiedzeniach Rady w dniach 06 i 28 lipca 2022 r. tj. dokonała wyboru Prezydium RN i Komisji. W tej sprawie Rada Nadzorczej podjęła n/w uchwały:

- Nr 8/2022 z dnia 06-07-2022 r.
- Nr 9/2022 z dnia 28-07-2022 r.
- Nr 10/2022 z dnia 28-07-2022 r.

Wybory Prezydium Rady Nadzorczej i Przewodniczących Komisji odbyły się w trybie głosowania tajnego, pozostałych członków Komisji wybrano w głosowaniu jawnym, stosownie do § 13 pkt. 7 Regulaminu Rady Nadzorczej.

Do Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025 zostali wybrani n/w członkowie spółdzielni, którzy na posiedzeniu RN w dniu 28-07-2022 r. ukonstytuowali się jak niżej:

1. Przewodniczący RN - Emilia Hnat
2. Z-ca Przewodniczącego RN - Julia Czopor-Krześniak
3. Sekretarz - Dominik Byrski

**Komisja Rewizyjna:**

- Przewodnicząca - Beata Lisowska

- Z-ca Przewodniczącego - Ewa Korytkowska
- Sekretarz - Władysława Chorzępa

**Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:**

- Przewodniczący - Henryk Wenerski
- Z-ca Przewodniczącego - Henryk Lenkiewicz
- Sekretarz - Julia Ninierza

**Komisja Społeczno-Wychowawcza**

- Przewodnicząca - Katarzyna Kamińska
- Z-ca Przewodniczącego - Dominika Jurczak
- Sekretarz - Ewelina Kondracka

Skład osobowy Rady Nadzorczej jest zgodny ze statutem. Spółdzielnia dokonała aktualizacji wpisów nowego składu Rady Nadzorczej w Krajowym Rejestrze Sądowym w obowiązującym terminie.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o:

- Statut Spółdzielni § 47 do 54.
- „Regulamin Rady Nadzorczej” zatwierdzony Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dnia 25-06-2019 r.,
- Coroczne Plany pracy RN.

W oparciu o sprawdzone dokumenty pracy Rady Nadzorczej stwierdzono:

**2020r.**

Rada Nadzorcza odbyła 3 posiedzenia, na których podjęto łącznie 16 uchwał.

W Regulaminie Rady Nadzorczej nie ma zapisu w sprawie częstotliwości odbywania posiedzeń Rady.

W wyniku losowego sprawdzenia dokumentów pracy RN stwierdzono, że Rada Nadzorcza zajmowała się m.in. sprawami:

- Protokół nr 2/2020 z posiedzenia RN w dniu 29-05-2020 r. W porządku posiedzenia znajdowały się m.in. sprawy: Przyjęcie sprawozdania finansowego za 2019 r. - Uchwała Nr 1/2020, zatwierdzenie planów finansowo-gospodarczych na 2020 r. - Uchwała nr 3/2020, zmiana Regulaminu rozliczeń za ciepłomierze z indywidualnymi użytkownikami – Uchwała Nr 6/2020,
- Protokół Nr 3/2020 z posiedzenia w dniu 20-08-2020 r.: wybór Z-cy Prezesa Zarządu – Tomasz Świdraka – Uchwała Nr 7/2020 – głosowanie tajne, przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2019 r. do przedłożenia na Walne Zgromadzenie- Uchwała Nr 9/2020,
- Protokół Nr 4/2020 z dnia 29-12-2020 r.: badanie bilansu – wybór firmy FISKAR – Uchwała Nr 13/2020, zmiana Regulaminu rozliczania kosztów GZM i zasad ustalania opłat za używanie lokali – Uchwała Nr 14/2020, zatwierdzenie planu pracy Rady Nadzorczej i Komisji na 2021 r. - Uchwała nr 15/2020. W związku z pandemią COVID-19 posiedzenie Rady Nadzorczej odbywało się w trybie zdalnego podejmowania uchwał.

**2021 r.**

W związku z pandemią COVID-19 Rada Nadzorcza odbywała swoje posiedzenia w trybie zdalnym. W roku 2021 Rada Nadzorcza odbyła 4 posiedzenia, na których podjęto łącznie 14 uchwał. W trakcie badania lustracyjnego dokonano losowego sprawdzenia pracy Rady Nadzorczej i stwierdzono:

- Protokół Nr 1/2021 z 29-03-2021 r. W porządku posiedzenia były m.in. sprawy: Przyjęcie analizy wyników finansowych spółdzielni za 2020 rok – Uchwała Nr

- 1/2021, zatwierdzenie planów finansowo-gospodarczych na 2021 r. - Uchwała Nr 2/2021,
- Protokół nr 2/2021 z dnia 15-07-2021 r.: przyjęcie sprawozdania RN z działalności za 2020 r. - uchwała Nr 3/2021, przyjęcie sprawozdania finansowego spółdzielni za 2020 r. - Uchwała Nr 5/2021.
  - Protokół Nr 3/2021 z dnia 23-09-2021 r.: analiza wyników finansowych spółdzielni za I półrocze 2021 r. -podjęcie Uchwały Nr 7/2021.
  - Protokół Nr 4 /2021 z dnia 16-12-2021 r. W porządku posiedzenia znajdują się m.in. sprawy: Omówienie kosztów ciepła i nowej TARYFY za ciepło, które ma obowiązywać od 2022 r. i wzrost wynosi 156%. W tej sprawie Prezes zarządu poinformował, że spółdzielnia wystąpiła do Prezesa URE z pismem z dnia 03-12-2021 r. o wyjaśnienie wzrostu cen gazu. Rada Nadzorcza po dyskusji podjęła uchwałę kierunku działania, uwzględniając w tym 7 punktów do realizacji – Uchwała Nr 11/2021 (załącznik nr 2 do Prot. RN z dnia 16-12-2021 r.), upoważnienie Komisji Rewizyjnej do zbadania bilansu za 2021 r. - Uchwałą nr 12/2021, zatwierdzenie Planów pracy Rady Nadzorczej i Komisji na 2022 r. - Uchwała nr 13/2021.

## 2022 r.

W roku 2022 Walne Zgromadzenie w dniu 24-06-2022 r. Uchwałą nr 12 dokonało wyboru 12 Członków Rady Nadzorczej na kadencję 2022 – 2025, zgodnie z § 26 pkt. 2 i § 31 pkt. 14 statutu, co zostało opisane na str. 10 protokołu.

Rada Nadzorcza w 2022 r. odbyła 7 posiedzeń, na których podjęto łącznie 15 uchwał. W trakcie badania lustracyjnego dokonano losowego sprawdzania spraw i uchwał podejmowanych przez RN:

- Protokół Nr 1/2022 z 28-03-2022 r. W porządku posiedzenia były m.in. sprawy: Analiza wyników finansowych spółdzielni za 2021 r. - Rada przyjęła informację - uchwała Nr 1, Zatwierdzenie Planów finansowo-gospodarczych na 2022 r.– Uchwała nr 2/2022 z dnia 28-03-2022 r. do uchwały są załączone załączniki dot. planów gospodarczych, Uchwałą nr 3/2022 w sprawie ustalenia zaliczek za ciepło, uchwałą weszła w życie od 01-04-2022 r. jako opłata niezależna od spółdzielni.
- Protokół Nr 3/2022 z dnia 06-07-2022 r. W porządku posiedzenia są sprawy dot. m.in.: Ukonstytuowanie się nowowybranej Rady Nadzorczej, informacja dotycząca kontroli wodomierzy w budynkach spółdzielni – RN informację przyjęła.
- Protokół Nr 4/2022 z dnia 28-07-2022 r. W porządku RN były m.in. sprawy: Zakończenie procedur wyboru Prezydium RN oraz Komisji Rady – podjęcie Uchwał Nr 8, 9 i 10 Rady Nadzorczej,
- Protokół Nr 5/2022 z dnia 28-09-2022 r. Rada Nadzorcza podejmowała Uchwały, m.in.: Uchwała Nr 11 /2022 w sprawie zaliczek na ciepło w budynkach spółdzielni- uchwała została podjęta i weszła w życie od 01-10-2022 r. Uchwała Nr 12/2022 w sprawie powołania Komisji czasowej ds. przejęcia i modernizacji kotłowni od MZGK Sp. z o.o. w Żmigrodzie, informacja w sprawie wyników finansowych Spółdzielni za I półrocze 2022 r. RN przyjęła informację.
- Protokół Nr 6/2022 z dnia 27-10-2022 r. Rada Nadzorcza podjęła n/w uchwały w sprawach m.in.: Zmiana Regulaminu rozliczania ciepła z indywidualnymi użytkownikami lokali - Uchwała Nr 13/2022 – podjęta.
- Protokół Nr 7/2022 z dnia 05-12-2022 r. Rada Nadzorcza o przełożeniu sprawy podjęcia uchwały w sprawie przejęcia kotłowni od MZGK Sp. z o.o. w Żmigrodzie, do czasu wyjaśnienia wątpliwości w tej sprawie. Sprawozdanie z wykonania remontów – informację RN przyjęła.

2023r.

Rada Nadzorcza odbyła 7 posiedzenia, na których podjęto łącznie 18 uchwał. W Regulaminie Rady Nadzorczej nie ma zapisu w sprawie częstotliwości odbywania posiedzeń Rady.

W wyniku losowego sprawdzenia dokumentów pracy RN stwierdzono, że Rada Nadzorcza zajmowała się m.in. sprawami:

- Protokół nr 2/2023 z posiedzenia RN w dniu 28-03-2023 r. W porządku posiedzenia znajdowały się m.in. sprawy: Zatwierdzenie planów finansowo-gospodarczych na 2023 r. - Uchwała nr 11/2023,
- Protokół nr 3/2023 z posiedzenia RN w dniu 24-05-2023 r. W porządku posiedzenia były m.in. sprawy: Raport Komisji Rewizyjnej z badania sprawozdania finansowego za 2022 r. - Rada Nadzorcza w związku z rozbieżnościami dot. stwierdzonych nieprawidłowości w sprawozdaniach, postanowiła przesunąć podjęte w tej sprawie uchwały Nr 12/2023 na kolejne posiedzenie RN, po wyjaśnieniu błędów w sprawozdaniach, Informacja Zarządu Spółdzielni dot. realizacji planu remontów i wyników postępowania przetargowego na docieplenie budynków na 2023 r. - informacja została przyjęta przez RN.
- Protokół RN Nr 4/2023 z dnia 12-06-2023 r. Rada Nadzorcza na posiedzeniu zajmowała się m.in. sprawami: Przyjęcie raportu z badania bilansu za 2022 r. - uchwała Nr 12/2023, przyjęcie wyposażenia kotłowni przy ul. Kościelnej 5 i ul. Rzeźniczej 17A w Żmigrodzie – Uchwała RN Nr 14/2023 z dnia 12-06-2023 r.
- Protokół 6/2023 z dnia 10-10-2023 r. SW protokole posiedzenia znajdują się sprawy m.in.: Zmiany w Regulaminie rozliczeń ciepła z indywidualnymi użytkownikami- Uchwała Nr 17/2023 z dnia 10-10-2023 r.,
- Protokół Nr 7/2023 z dnia 15-12-2023 r.: Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami m.in.: Podjęcie uchwały Nr 18/2023 o odwołaniu Prezesa Zarządu i wypowiedzeniu umowy o pracę przez Zarząd Spółdzielni do dnia 31-12-2023 r., uchwała podjęta większością głosów „ZA”, w załączeniu do uchwały jest uzasadnienie odwołania, głosowanie odbyło się w trybie tajnym, zgodnie z § 26 pkt. 2 i § 53 pkt. 4 statutu.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza pełniła swoje statutowe obowiązki kontrolno-nadzorcze, zgodnie z § 51 statutu. Z powyższych danych i sprawdzonych dokumentów wynika, że Rada Nadzorcza odbywała posiedzenia, zajmowała się sprawami i podejmowała uchwały zgodnie z kompetencjami wynikającymi z art. 46 § 1 Prawa Spółdzielczego i § 51 statutu.

Uchwały Rady Nadzorczej są ponumerowane, podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej. Protokoły i Uchwały Rady Nadzorczej wraz z załącznikami są przechowywane w oddzielnych segregatorach dla każdego roku kalendarzowego. Uchwały Rady Nadzorczej są zamieszczone także na stronie internetowej spółdzielni.

Do protokołów RN są dołączone Listy obecności członków Rady Nadzorczej.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczył Zarząd i Główna Księgowa Spółdzielni.

Członkowie Rady Nadzorczej za udział w pracach statutowych otrzymują świadczenia pieniężne, w formie miesięcznego ryczałtu, zgodnie z § 27 i § 52 pkt. 5 statutu.

Wysokość tego wynagrodzenia wynosi 7 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, stosownie do art. 8<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15-12-2000 r. z późn. zm.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano losowego sprawdzenia wypłacania wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej i stwierdzono:



- **2020 r.** - posiedzenie Rady Nadzorczej w grudniu 2020 r. – obecnych na posiedzeniu zgodnie z listą obecności i listą płac 12 członków Rady Nadzorczej. Lista płac Nr RN PL/063/12/2020 za miesiąc XII 2020 r. brutto 182 zł./każdy członek RN.
- **2021 r.** - posiedzenie Rady Nadzorczej z w grudniu 2021 r. – obecnych na posiedzeniu zgodnie z listą obecności i listą płac 9 członków Rady Nadzorczej. Lista płac Nr RN PL/066/12/2021 za miesiąc XII 2021 r. brutto 196,- zł./każdy członek RN.
- **2022 r.** - posiedzenie Rady Nadzorczej z w grudniu 2022 r. – obecnych na posiedzeniu zgodnie z listą obecności i listą płac 12 członków Rady Nadzorczej. Lista płac Nr RN PL/072/12/2022 za miesiąc XII 2022 r. brutto 210,70 zł./każdy członek RN.
- **2023 r.** - posiedzenie Rady Nadzorczej z w grudniu 2023 r. – obecnych na posiedzeniu zgodnie z listą obecności i listą płac 8 członków Rady Nadzorczej. Lista płac Nr RN PL/081/12/2023 za miesiąc XII 2023 r. brutto 252,- zł./każdy członek RN.

Wyplacone diety w latach 2020-2023 członkom Rady Nadzorczej są zgodnie z § 27 i § 52 pkt. 5 statutu.

### **Zarząd**

Stosownie do § 56 pkt. 1 statutu Zarząd Spółdzielni składa się z 3 – 5 osób, w tym Prezesa i jego zastępcy. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza, stosownie do § 56 pkt. 2 statutu

Zarząd Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym 2020-2023 pracował w 3-osobowym składzie, w tym Prezes, Zastępca i Członek Zarządu.

#### **2020 r.**

- Prezes Zarządu - Marek Podgórski
- Zastępca Prezesa - Grzegorz Chudy – złożył rezygnację na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 20-08-2020 r. (Ad. pkt. 3 Prot. RN Nr 3/2020)
- Tomasz Świdrak, powołany Uchwałą Nr 7/2020 Rady Nadzorczej z dnia 20-08-2020 r., w głosowaniu tajnym (Protokół RN Nr 3/2020).
- Członek Zarządu - Zenon Ciesielski

#### **2021r.**

- Prezes Zarządu - Marek Podgórski
- Zastępca Prezesa Zarządu - Tomasz Świdrak
- Członek Zarządu - Zenon Ciesielski

#### **2022r.**

- Prezes Zarządu - Marek Podgórski
- Zastępca Prezesa Zarządu - Tomasz Świdrak
- Członek Zarządu - Zenon Ciesielski

#### **2023r.**

- Prezes Zarządu - Marek Podgórski, Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 18/2023 z dnia 15-12-2023 r. odwołany z funkcji Prezesa Zarządu, głosowanie odbyło się w trybie tajnym, do uchwały załączono uzasadnienie, zgodnie z § 57 pkt. 2 statutu. Zgodnie z zapisem w § 3 w/w uchwały wypowiedzenie umowy o pracę p. Markowi Podgórskiemu miał dokonać

Zarząd Spółdzielni do dnia 31-12-2023 r.

- Zastępca Prezesa Zarządu - Tomasz Świdrak, do 20-12-2023 r. złożył rezygnację z dniem 20-12-2013 r.
- Członek Zarządu - Zenon Ciesielski, złożył rezygnację z dniem 24-05-2023 r.
- Członek Zarządu - Jarosław Brodala, powołany z dniem 14-07-2023 r., uchwałą RN n5 15/2023 z dnia 14-07-2023 r., złożył rezygnację na posiedzeniu RN w dniu 27-12-2023 r.
- Członek Zarządu - Wacława Ewa Misiewicz – od 27-12-2023 r. powołana Uchwałą RN Nr 19/2023 z dnia 27-12-2023 r., do - nadal.
- Członek Zarządu - Jolanta Litwinowicz – od 27-12-2023 r. - Uchwałą RN Nr 20/2023 z dnia 27-12-2023 r., złożyła rezygnację z dniem 29-12-2023 r.

Zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej z dnia 09-01-2024 r. i 25-03-2024 r. w skład Zarządu Spółdzielni wchodzi :

- **Prezes Zarządu** - **Emilia Hnat – oddelegowany członek RN**
- Zastępca Prezesa - Wacława Ewa Misiewicz
- Członek Zarządu - Lilianna Skaczyło

Zmiany w składzie Zarządu Spółdzielni odbywały się w trybie głosowania tajnego Członków Rady Nadzorczej i podejmowanych uchwał przez RN, stosownie do § 26 pkt.2 statutu. Zmiany członków zarządu zostały zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego we Wrocławiu

Zarząd pracuje w oparciu o statut i „Regulamin Zarządu” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 3/2019 z 07.03.2019 r.

W Regulaminie Zarządu określone są kompetencje Zarządu, sposób organizowania pracy Zarządu i poszczególnych członków.

Posiedzenia Zarządu są protokołowane w książce „Protokoły Zarządu”.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym 2020-2023 Zarząd odbył posiedzenia:

- **2020 r.** – Protokoły nr 1/2020 do nr 25/2020 - 25 posiedzeń, na których Zarząd Spółdzielni podjął łącznie 35 uchwał.
- **2021 r.** - Protokoły nr 1/2021 do nr 27/2021 - 27 posiedzeń, na których Zarząd Spółdzielni podjął łącznie 43 uchwały.
- **2022 r.** - Protokoły nr 1/2022 do nr 31/2022 z - 31 posiedzeń, Zarząd Spółdzielni podjął łącznie 44 uchwały.
- **2023 r.** - Protokoły nr 1/2023 do nr 23/2023 z posiedzeń, Zarząd Spółdzielni podjął łącznie 61 uchwał.

W wyniku wrywkowego sprawdzenia pracy Zarządu w okresie 2020-2023 stwierdzono, że Zarząd zajmował się sprawami i podejmował uchwały zgodnie z § 58 statutu i § 5

Regulaminu Zarządu. Praca Zarządu jest ewidencjonowana poprzez protokoły z posiedzeń Zarządu i podjęte uchwały Zarządu. Skany uchwał Zarządu znajdują się na stronie internetowej spółdzielni. Protokoły uwzględniają: datę posiedzenia, wpisy członków Zarządu obecnych na posiedzeniu, porządek obrad, podjęte uchwały. Protokoły są sporządzone czytelnie i podpisane przez członków Zarządu obecnych na posiedzeniu. Uchwały Zarządu stanowią odrębne dokumenty.

Zarząd Spółdzielni brał udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej. Zarząd Spółdzielni składał coroczne sprawozdania do zaopiniowania Radzie Nadzorczej oraz do zatwierdzenia na zebraniach Walnych Zgromadzeń Członków. Zarząd za okres 2020-2021 był pozytywnie oceniony przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie. Wszyscy członkowie Zarządu Spółdzielni za lata 2020-2021 otrzymali absolutorium. Za rok 2022 Zarząd Spółdzielni nie uzyskał absolutorium na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 30-06-2023 r., zostało opisane na str. 11 protokołu z lustracji.

### 1.3. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SŁUŻB ETATOWYCH SPÓŁDZIELNI.

W Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym obowiązywała struktura organizacyjna zatwierdzana przez Radę Nadzorczą, zgodnie z art. 46 § 1 pkt. 5 Prawa spółdzielczego i § 51 pkt. 1.7 statutu.

W tej sprawie Rada Nadzorcza podjęła uchwałę Nr 18/2019 z dnia 30-12-2019 r., stosownie do § 51 ust. 1 pkt. 7 statutu, w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej w Spółdzielni. Zgodnie z powyższą strukturą w spółdzielni są łącznie 15 etatów, w tym 6 etatów w administracji Spółdzielni, włącznie z Prezesem Zarządu oraz 9 etatów pracowników fizycznych (6 - dozorczy + 3 – konserwatorzy). Konserwatorzy spółdzielni w okresie letnim wykonują także prace związane z utrzymaniem terenów zieleni, koszeniem trawy na terenie zasobów spółdzielni. Struktura organizacyjna spółdzielni stanowi *załącznik nr 2 do protokołu*.  
Zatrudnienie średnie w Spółdzielni przedstawiało się jak niżej:

- 2020 r.- 14,63 etatów,
- 2021 r.- 14,84 etatów,
- 2022 r.- 15,69 etatów,
- 2023 r.- 14,50 etatów.

*co wynika z tabeli nr 4 zatrudnienie i wynagrodzenia – załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.*

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w latach 2020 - 2023 r. w przeliczeniu na etaty zatrudnionych pracowników – mieściła się w limicie 15 etatów, co oznacza, że Zarząd Spółdzielni nie przekraczał ilości etatów wg struktury organizacyjnej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

Z przedstawionych danych i sprawdzonych dokumentów wynika, że Spółdzielnia posiada strukturę organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą, zgodnie ze statutem, a zatrudnienie w Spółdzielni mieści się w ilości etatów wg struktury organizacyjnej. Zarząd Spółdzielni jest 3-osobowy, Prezes Zarządu, Zastępca Prezesa i Członek Zarządu, powołanych przez Radę Nadzorczą. Sprawy Zarządu zostały *opisane na stronach 17-19 protokołu*.

Powołany Prezes Zarządu jest zatrudniony w Spółdzielni, na umowę o pracę, Zastępca Prezesa i Członek Zarządu pełną swoją funkcję społecznie.

Spółdzielnia ma opracowane regulaminy: Regulamin pracy, Regulamin wynagradzania pracowników, Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, Regulamin określający zasady przydzielania pracownikom środków ochrony indywidualnej, odzieży i obuwia roboczego. Regulaminy: pracy i wynagradzania zostały uchylone Uchwałą Zarządu nr 23/2024 z dnia 26-02-2024 r. Powyższe Regulaminy zostały opisane na stronie 6 protokołu. Spółdzielnia nie ma obowiązku posiadania regulaminów pracy i wynagradzania wynikający z art. 104 § 2 Kodeksu Pracy, gdyż nie zatrudnia co najmniej 20 pracowników.

Spółdzielnia nie zatrudnia radcy prawnego na umowę o pracę, a struktura organizacyjna nie przewiduje takiego etatu.

W zakresie obsługi prawnej Spółdzielnia miała podpisaną umowę cywilno-prawną z dnia 11-01-2011 r. z Kancelarią Adwokacką we Wrocławiu - Adwokat Karolina Kaszuba. Umowa była przedłużana w ramach aneksów. Aneksom Nr 2 z dnia 30-06-2022 r., który obowiązywał od 01-07-2022 r. strony zmieniły wynagrodzenie zryczałtowane na ..... netto + 23 % podatek VAT. Aneksom Nr 1 z dnia 12-01-2023 r. umowa została przedłużona do 31-12-2023 r.

Obowiązująca w Spółdzielni struktura organizacyjna i wielkość zatrudnienia zapewnia prawidłową realizację zadań statutowych spółdzielni. Jednak z analizy kosztów zatrudnienia, zmian w jednostkowych kosztach GZM obciążających lokale mieszkalne (*tab. nr 7 – załącznik nr 14 do protokołu*) oraz opinii i raportu Biegłego Sądowego- Biegłego rewidenta, dotyczącej księgowania kosztów osobowych na fikcyjnym koncie „bloku zerowego”, co zostało opisane na stronie 4 protokołu z lustracji, wynika, że koszty osobowe pracowników Spółdzielni w roku 2023 zostały przekroczone i stanowią duży udział w kalkulacji opłaty eksploatacyjnej. W oparciu o powyższe oraz informacje uzyskane od Zarządu Spółdzielni optymalnym rozwiązaniem jest zlecenie usług, które wykonują zatrudnieni dozorca – 6 osób, podmiotowi zewnętrznemu, co może usprawnić działanie tych służb oraz zmniejszyć koszty osobowe spółdzielni.

Sprawy zatrudniania pracowników i rozwiązywania stosunku pracy wymagają podpisów dwóch Członków Zarządu. Funkcję pracodawcy pełni Zarząd Spółdzielni.

W czasie badania lustracyjnego dokonano losowego sprawdzenia prawidłowości prowadzenia dokumentacji dotyczącej zatrudnienia pracowników:

1. **Marek Podgórski** – Prezes Zarządu, powołany zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 18/2015 z dnia 17 grudnia 2015 r. od dnia 01-04-2016 r. Umowa o pracę zawarta w dniu 01-04-2016 r. na czas nieokreślony, podpisana przez Przewodniczącego i Sekretarza RN.

2. **Marta Stoparek** – samodzielna księgowa. Umowa o pracę na czas określony zawarta w dniu 24-07-2020 r. w terminie do 23-01-2021 r. Kolejna umowa zawarta na czas nieokreślony w dniu 22-01-2021 r. od dnia 24-01-2021 r. W teczce osobowej pracownika znajduje się zakres obowiązków z dnia 01-03-2021 r. Zarząd Spółdzielni podpisał z pracownikiem w dniu 01-03-2021 r. Porozumienie o zmianie umowy o pracę na stanowisko Głównej Księgowej i zmianie wynagrodzenia. Kolejne porozumienie Zarząd Spółdzielni podpisał z pracownikiem

Umowy o pracę z zatrudnionymi pracownikami podpisane są przez Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 2 członków zarządu. Dla osób zatrudnionych na umowę o pracę są prawidłowo prowadzone teczki osobowe, w których znajdują się umowy o pracę, zakresy obowiązków, aktualne okresowe badania lekarskie.

Dokumentacja osobowa przechowywana była w siedzibie Spółdzielni, w zamykanej szafie. Stan zatrudnienia i wynagrodzeń w Spółdzielni przedstawia *tablica nr 4 - załącznik nr 3 do protokołu*.

Siedziba Spółdzielni zlokalizowana jest w części parterowej budynku wielolokalowego przy ul. Zamkowej 20A w Żmigrodzie. Biura Spółdzielni mieszczą się w części parterowej. Drzwi wejściowe do siedziby Spółdzielni są właściwie zabezpieczone, z podwójnymi zamkami. W siedzibie spółdzielni zainstalowany jest kodowany system alarmowy, a Spółdzielnia ma podpisaną umowę na monitoring systemu alarmowego z Firmą „BORUS” Robert Boruszewski w Żmigrodzie Nr 140/03/M/2004 z dnia 26-03-2004 r. Administracja Spółdzielni mieści się w części piwnicznej budynku przy ul. Powstańców Styczniowych. Spółdzielnia nie prowadzi kasy. Do przechowywania ważnych dokumentów Spółdzielnia posiada szafę stalową. Spółdzielnia nie prowadzi magazynu.

Zarząd Spółdzielni ma obowiązek zabezpieczyć majątek spółdzielni i ten obowiązek w okresie objętym badaniem lustracyjnym został wykonany. Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone poprzez polisy ubezpieczeniowe podpisane z „UNIQA” Towarzystwem Ubezpieczeniowym” S.A. - Wrocław.

Dokonano losowego sprawdzenia ubezpieczenia mienia Spółdzielni za okres objęty badaniem lustracyjnym:

**2020**

- Polisa Nr 64001112200 z dnia 12-03-2020 r. za okres od 27-03-2020 r. do 26-03-2021 r. Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku, ubezpieczenie sprzętu elektronicznego.

**2021r.**

- Polisa Nr 64001114342 z dnia 16-03-2021 r. za okres od 27-03-2022 r. do 26-03-2022 r. Polisa obejmuje zakres jak z Polisy powyżej za 2020 r. Polisa obejmuje budynki wielolokalowe, pozostałe budynki, środki obrotowe, obiekty małej architektury.

**2022r.**

- Polisa Nr 640500100407 z dnia 24-03-2022 r. za okres od 27-03-2022 r. do 26-03-2023 r. Polisa obejmuje zakres przedmiotowy jak z Polisy za 2021 r. Polisa obejmuje budynki wielolokalowe, pozostałe budynki, środki obrotowe, obiekty małej architektury.

**2023r.**

- Polisa Nr 640500101944 z dnia 21-03-2023 r. za okres od 26-03-2022 r. do 25-03-2024 r. Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku, ubezpieczenie sprzętu elektronicznego. Polisa obejmuje budynki wielolokalowe, pozostałe budynki, środki obrotowe, obiekty małej architektury.

Spółdzielnia prowadzi działalność kulturalno-oświatową, statut Spółdzielni uwzględnia prowadzenie takiej działalności, w § 4 pkt. 1 ppkt. 5 i § 5 pkt. 3. W zakresie działalności

kulturalno-oświatowej w Spółdzielni jest stosowana opłata na ten cel w wysokości 0,002 zł./m<sup>2</sup> p.u. Lokalu dla członków spółdzielni. Wysokość opłaty na ten cel znajduje się w miesięcznym wymiarze opłat dla wybranych lokali, *stanowiących załącznik nr 11-12 do protokołu.*

W spółdzielni sprawy wniosków i skarg są załatwiane w formie pism kierowanych do organów samorządowych Spółdzielni.

Spółdzielnia ma uregulowane prawnie sprawy ochrony danych osobowych i realizacji unormowań RODO poprzez:

- Regulamin udostępniania dokumentów w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie – Uchwała Nr 4/2023 Rady Nadzorczej z 06.02.2023 r.
- Stosowne oświadczenia w zakresie przepisów RODO podpisali pracownicy spółdzielni i członkowie Rady Nadzorczej.

## **2. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI I BUDYNKÓW Z NIMI ZWIĄZANYCH ORAZ RACJONALNOŚĆ ICH WYKORZYSTANIA.**

Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym 2020 – 2023 posiadała we władaniu grunty w ha:

• zabudowane	-	3,8650,29
• planowane do zabudowy	-	0,8383,00
-----		
<b>R a z e m:</b>	-	<b>4,6953,29 ha</b>

Stan gruntów, do których spółdzielnia ma ustanowione tytuły prawne wynosił w ha:

• <b>na dzień 31-12-2023 r.</b>		
- własność	-	2,09 ha
- użytkowanie wieczyste	-	2,60 ha
-----		
<b>Razem:</b>	-	<b>4,69 ha</b>

Z powyższych danych i informacji uzyskanych od Zarządu Spółdzielni wynika, że:

- grunty zabudowane nie uległy zmianie w okresie objętym badaniem lustracyjnym. Są to grunty zabudowane budynkami wielolokalowymi, garażami oraz grunty stanowiące mienie spółdzielni, na których są urządzone place zabaw oraz parkingi.
- grunty pod inwestycje nie uległy zmianie w okresie 2020 – 2023, które mogą być przeznaczone pod inwestycje.

W sprawie działki przeznaczonej pod inwestycje Spółdzielnia jest w posiadaniu Opinii (grudzień 2023 r.) geotechnicznej z dokumentacją badań podłoża gruntowego dla potrzeb ustalenia przydatności budowlanej działki nr geodezyjny 70/5 w Żmigrodzie przy ul.

Rzeźniczej. Z powyższego dokumentu wynika, że posiadana działka przeznaczona pod inwestycje jest uznana jako mało korzystna, ze względu na swoje usytuowanie (wysoki poziom wód gruntowych) i niskie parametry wytrzymałościowe. Wariant inwestycyjny budynku wielolokalowego byłby rozwiązaniem podwyższającym koszty inwestycji.

Realnym rozwiązaniem byłaby budowa garaży lub parkingu.

Spółdzielnia posiada grunty, stanowiące mienie spółdzielni, na których znajdują się place zabaw i parkingi. Stan tych urządzeń wymaga weryfikacji i podjęcia decyzji w kierunku ich optymalnego wykorzystania. W zakresie placów zabaw zasadne jest rozważenie stosunkowo dużej ich powierzchni, w zakresie parkingów wskazane jest podjęcie działań inwestycyjnych

w celu wykonania parkingów z dobrą nawierzchnią i oznakowaniem miejsc do parkowania, w celu zachowania bezpieczeństwa.

Stan gruntów będących we władaniu Spółdzielni nie uległ zmniejszeniu w latach 2020 – 2023.

Spółdzielnia ma ustanowione tytuły do wszystkich gruntów, które ma w swoim władaniu.

Zestawienie powierzchni gruntów przedstawia *tabela Nr 2 – „Gospodarka gruntami”*, stanowiąca załącznik nr 4 do protokołu.

### 3. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI.

Zgodnie z § 3 statutu celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. W § 4 i § 5 statutu są określone: przedmiot działalności spółdzielni i rodzaj prowadzonej działalności: działalność inwestycyjna, zarządzanie nieruchomościami oraz działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

Statut Spółdzielni określa w § 9 do 12 zasady przyjmowania w poczet członków, a sprawy ustania członkostwa w Spółdzielni oraz tryb tych postępowań regulują przepisy § 16 – 18 statutu.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano sprawdzenia rejestrów członków spółdzielni i rejestru lokali.

#### Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry członków i gospodarki lokalami:

- Rejestr członków Spółdzielni prowadzony w księgach w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej, stosownie do art. 30 Prawa Spółdzielczego.
- Rejestr ksiąg wieczystych w wersji elektronicznej, stosownie do art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym nie występowała do Sądu Rejonowego Wydział Ksiąg Wieczystych o urządzenie hipoteki w księdze wieczystej dłużników.

Stan członków w Spółdzielni na dzień 31 grudnia wynosił:

- 2020 r. - 806
- 2021 r. - 791
- 2022 r. - 716
- 2023 r. - 717

Sprawy członkowsko – lokalowe przedstawia *tabela nr 1 - załącznik nr 5 do protokołu*.

Spółdzielnia zarządza budynkami i lokalami, które stanowią mienie spółdzielni i jej członków, w skład których wchodzi budynki: 18 budynków wielolokalowych mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych, w tym 572 lokale mieszkalne i 12 lokali użytkowych. Spółdzielnia posiada także w zarządzaniu – 85 garaży.

Do zasobów zarządzanych przez spółdzielnię należą:

- |                     |       |  |
|---------------------|-------|--|
| - Lokale mieszkalne | - 572 | - pow. użytk. 30.579,80 m <sup>2</sup> |
| - Lokale użytkowe   | - 12  | - pow. użytk. 1.253,30 m <sup>2</sup>  |
| - Garaże            | - 85  | - pow. użytk. 1.526,90 m <sup>2</sup>  |

Stan lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz ich powierzchnie w okresie objętym badaniem lustracyjnym tj. 2020-2023 nie uległy zmianie.

Stan zasobów mieszkaniowych oraz ilość lokali przedstawia *załącznik nr 6 (tablica Nr 5- Zasoby mieszkaniowe) do protokołu*.

**Struktura lokali mieszkalnych w Spółdzielni na dzień 31-12-2023 r. tj. roku kończącego okres objęty badaniem lustracyjnym wynosiła:**

- **na dzień 31-12-2023r.**

• spółdzielcze lokatorskie prawo	-	97	-	17,00 %
• spółdzielcze własnościowe prawo	-	181	-	31,60 %
• prawo odrębnej własności	-	275	-	48,00 %
• umowa najmu	-	18	-	3,20 %
• bez tytułu prawnego	-	1	-	0,20 %
<hr/>				
<b>R a z e m:</b>		<b>572</b>	-	<b>100,00 %</b>

Strukturę lokali mieszkalnych, tytuły do tych lokali, dla poszczególnych nieruchomości, na dzień 31 grudnia 2023 r. *przedstawia załącznik nr 7 do protokołu – tabela Nr 3.*

Z powyższych danych wynika, że w zasobach Spółdzielni na dzień 31-12-2022 r. lokale o statusie prawa odrębnej własności stanowią 48,0 % . Spółdzielnia i właściciele tych lokali są współwłaścicielami nieruchomości. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Zarząd Spółdzielni na żądanie członków, podpisał 49 umów notarialnych na ustanowienie praw odrębnych własności do lokali, stosownie do § 123-124 statutu.

• 2020 r.	-	10 lokali
• 2021 r.	-	11 lokali
• 2022 r.	-	19 lokali
• 2023 r.	-	9 lokali

---

**Razem: 49 lokali**

Spółdzielnia posiada 1 lokal mieszkalny, który jest użytkowany bez tytułu prawnego - bezumowne korzystanie. Sytuacja prawna związana z tym lokalem w związku z testamentem i śmiercią osoby, której przysługiwał tytuł prawny do lokalu wymaga podjęcia dalszych działań w celu uporządkowania stanu prawnego. Lokal ten w ramach losowej kontroli został opisany *na stronie 25 protokołu, w poz. 4.*

Spółdzielnia nie prowadzi nowych inwestycji mieszkaniowych.

Podczas lustracji dokonano sprawdzenia 5 losowo wybranych teczek lokali:

1.

2.



3.	
4.	
5.	

#### 4. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

##### 4.1. STAN ILOŚCIOWY ORAZ ESTETYCZNO-PORZĄDKOWY I TECHNICZNY BUDYNKÓW I ICH OTOCZENIA.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia zarządzała:

▪ budynki wielolokalowe	-	18
(mieszkalne i użytkowe)		
▪ lokale mieszkalne	-	572
▪ lokale użytkowe	-	12
▪ garaże	-	85

Struktura lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży w Spółdzielni zostały przedstawione w dziale III – „Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami”, na stronie 23/24 protokołu. Stan zasobów mieszkaniowych w latach 2020-2023 przedstawia (tabela nr 5) - załącznik nr 6 do protokołu.

Spółdzielnia posiada 18 budynków wielolokalowych mieszkalnych. Budynki są w ogólnym stanie technicznym dobrym. Spółdzielnia wykonywała termomodernizacje budynków doraźnie w ramach zgromadzonych środków finansowych własnych na funduszu remontowym. Działania termomodernizacyjne zostały opisane na str. 39 protokołu. Instalacja grzewcza wyposażona jest w zawory termostatyczne. Spółdzielnia prowadzi rozliczanie kosztów ciepła w różnych systemach:

- podzielniki kosztów ciepła,
- liczniki ciepła zainstalowane bezpośrednio w lokalach, wg pobranego ciepła w JG,
- w części budynków lokale są wyposażone w piecyki gazowe 2-funkcyjne, a lokatorzy tych lokali rozliczają koszty ciepła z dostawcą gazu.

Budynki zarządzane przez Spółdzielnię posiadają wszystkie media, są wyposażone w instalacje: wodno-kanalizacyjną; liczniki główne wody, elektryczną, grzewczą: c.o., gazową, odgromową. W lokalach Spółdzielni zainstalowane są indywidualne wodomierze wody.

Ciepło do budynków w zasobach Spółdzielni dostarczane jest:

- zdalnie, z kotłowni MZGK Sp. z o.o.
- z kotłowni własnej
- poprzez piecyki gazowe 2-funkcyjne.

Systemy dostarczanego ciepła do zasobów spółdzielni zostały opisane na str. 33-34 protokołu.

W Spółdzielni nie ma organizacyjnie wyodrębnionych osiedli.

W strukturze zatrudnienia w Spółdzielni w dziale gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest zatrudniona Administrator Spółdzielni, która nadzoruje pracowników fizycznych: konserwatorów i dozorców oraz wykonuje część obowiązków związanych z utrzymaniem i kontrolą budynków oraz mienia spółdzielni. Grunty zabudowane budynkami są położone na oddzielnych działkach (nieruchomościach) i są rozliczane oddzielnie w zakresie kosztów utrzymania i eksploatacji, w tym koszty remontów.

Bezpośredni nadzór nad sprawami administracyjnymi wykonuje Prezes Zarządu przy wsparciu Zastępcy Prezesa i Członka Zarządu.

Spółdzielnia usługi w zakresie utrzymania posesji i klatek schodowych wykonuje we własnym zakresie. Część usług z utrzymaniem zasobów i mienia, przeglądy techniczne i specjalistyczne zleca podmiotom gospodarczym na podstawie umów cywilno-prawnych. Usługi te są rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

W sprawie dbałości o należyty stan utrzymania i eksploatacji oraz stan techniczny budynków spółdzielnia świadczy usługi w tym zakresie. W trakcie badania lustracyjnego dokonano losowego sprawdzenia świadczenia usług w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości odnoszących się części wspólnych oraz mienia spółdzielni stosownie do Art 4<sup>1</sup> u.s.m. i stwierdzono, że Spółdzielnia usługi te wykonuje poprzez :

- **Usługi domofonowe.**

Umowa Nr 1 z dnia 07-02-1995 r., na świadczenie usług domofonowych w zasobach spółdzielni, podpisana z firmą P.P.H.U. „Borus” - Robert Boruszewski. W § 1 umowy wyszczególnione są budynki, dla których są świadczone usługi domofonowe, § 3 i 4 umowy określa wykaz elementów systemu domofonowego oraz zakres konserwacji i naprawy lub wymiany urządzeń. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością jej wypowiedzenia z zachowaniem 3-miesięcznego okresu

wypowiedzenia. Do umowy były podpisywane aneksy w zakresie wynagrodzenia na świadczenie usług domofonowych.

- **Usługi kominiarskie.**

Spółdzielnia w tym zakresie podpisała umowy:

- Umowa Nr 6 z dnia 24-05-2012 r. podpisana ze Spółdzielnią Pracy Usług Kominiarskich we Wrocławiu, Zakład Oborniki Śląskie, na czas nieokreślony. Umowa dotyczyła świadczenia usług w zakresie konserwacji i usuwania usterek w zakresie przewodów kominowych oraz kontroli rocznych. Umowa została rozwiązana za porozumieniem stron z dniem 31-12-2020 r. Spółdzielnia podpisała nową umowę z wykonawcą usług kominiarskich jak poniżej.
- Umowa Nr 12/12/20 z dnia 24-12-2020 r. z firmą „KOMINIARZ” Krzysztof Świątnicki w Żmigrodzie, zawarta na czas nieograniczony a podpisana z datą 01-02-2021 r. W umowie zawarto zakres przedmiotowy usług: czyszczenie kominów i przeglądy kominiarskie roczne. W pkt. 4 umowy jest ustalone wynagrodzenie tj. zł.

- **Dostawa energii elektrycznej.**

Spółdzielnia ma podpisane Umowy na zakup energii elektrycznej do wszystkich budynków i klatek schodowych oraz mienia spółdzielni, na których znajdują się lampy oświetleniowe (place zabaw, parkingi). W trakcie lustracji dokonano sprawdzenia m.in. podpisanej Umowy Nr 182280342760A0U02017 z dnia 23-10-2020 r. Załącznik nr 1 do umowy stanowi wykaz budynków, do których jest dostarczana energia elektryczna. Umowa ma wzór standardowy, jest sporządzona prawidłowo, warunki zawarte w umowie zabezpieczają w sposób właściwy interes spółdzielni i jej członków.

- **Usługi elektryczne- usterki i awarie.**

Usterki i awarie w podstawowym zakresie spółdzielnia wykonuje w ramach zatrudnionego konserwatora, który posiada uprawnienia elektryczne. Przeglądy specjalistyczne wynikające z przepisów Prawa budowlanego Spółdzielnia zleca podmiotom gospodarczym z zewnątrz, co zostało opisane na str. 35-39 protokołu.

- **Usuwanie awarii w instalacjach: c.o., wod.-kan., gazowej.**

Awarie i bieżące usterki w podstawowym zakresie spółdzielnia wykonuje poprzez zatrudnionego konserwatora. Większe roboty naprawcze i remonty w tym zakresie Spółdzielnia zleca w ramach organizowanych przetargów zgodnie z Regulaminem w przedmiotowej sprawie.

W trakcie badania lustracyjnego w dniu 09 lipca 2024 r. z udziałem Administratora Spółdzielni p. Aliny Zadorożnej dokonano przeglądu losowo wybranych budynków i posesji, co zostało udokumentowane w *protokole z wizytowania - załącznik nr 8 do protokołu z lustracji.*

#### **4.2. KOSZTY I PRZYCHODY GZM ORAZ PRAWIDŁOWOŚĆ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.**

W Spółdzielni sprawy kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, pożytków i funduszy oraz opłat za lokale regulują:

- Statut w § 142 – 147 i § 149 – 158

- „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali, zatwierdzony Uchwałą Nr 5/2010 Rady Nadzorczej z 18.03.2010 r.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano sprawdzenia dokumentacji w tym zakresie i stwierdzono, że Zarząd Spółdzielni sporządzał corocznie projekty planów gospodarczych oraz przedkładał Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia:

- plany gospodarcze, w tym plany wpływów i wydatków,
- plany gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym plany remontów, uwzględniające zakres robót remontowych i planowane koszty.

Zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych i odpisu na fundusz remontowy były wprowadzane przez Zarząd Spółdzielni, po zatwierdzeniu planów gospodarczych przez Radę Nadzorczą i wydaniu pozytywnej opinii, zgodnie z § 51 pkt. 1 ppkt 13d statutu i § 7 pkt. 1 ppkt. 20 Regulaminu Rady Nadzorczej. Zmiany opłat zależnych od spółdzielni były wprowadzane zgodnie z art. 4 ust. 7 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15-12-2000 r. z późn. zm.

Plany uwzględniają kalkulację opłaty eksploatacyjnej zgodnie art. 6<sup>4</sup> u.s.m. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości, stosownie do art. 4<sup>1</sup> u.s.m.

W ramach sprawdzenia podejmowanych uchwał przez Radę Nadzorczą w zakresie planów gospodarczych stwierdzono:

#### **2020 r.**

- Uchwała Rady Nadzorczej Nr 3/2020 z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie zatwierdzenia planów finansowo-gospodarczych na 2020 r.  
Zarząd Spółdzielni w oparciu o powyższą Uchwałę RN podjął Uchwałę Nr 6/2020 z dnia 30-03-2020 r. w sprawie zmiany opłat, zgodnie z załącznikiem do tej uchwały, od 01-07-2020 r., stosownie do kompetencji § 51 pkt. 1 ppkt 13d statutu i § 5 ust. 2.10 Regulaminu Zarządu.

Uchwała Zarządu Nr 6/2020 z dnia 30-03-2020 r., *stanowi załącznik nr 9 do protokołu.*

#### **2021 r.**

- Uchwała Rady Nr 2/2021 z dnia 29-03-2021 r. w sprawie zatwierdzenia planów finansowo-gospodarczych na 2021 r. Do uchwały są załączone plany na poszczególne rodzaje działalności spółdzielni.

#### **2022 r.**

- Uchwała Rady Nadzorczej Nr 2/2022 z dnia 28-03-2022 r. w sprawie zatwierdzenia planów finansowo-gospodarczych na 2022 r. Do uchwały są załączone plany na poszczególne rodzaje działalności spółdzielni, tj. plan kosztów utrzymania mienia, lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, kosztów ogólnych, zatrudnienia i wynagrodzeń oraz plan gospodarowania funduszem remontowym.

#### **2023 r.**

- Uchwała RN Nr 11/2023 z dnia 28-03-2023 r. w sprawie zatwierdzenia planów finansowo-gospodarczych na 2023 r. Do uchwały są załączone plany na poszczególne rodzaje działalności spółdzielni (plan kosztów utrzymania mienia, lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, kosztów ogólnych, zatrudnienia i wynagrodzeń oraz plan gospodarowania funduszem remontowym).
- Zgodnie z § 2 powyższej uchwały Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała wprowadzenie przez Zarząd Spółdzielni od 01 lipca 2023 r. nowych opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych i garaży, zgodnie z kompetencją Zarządu,

stosownie do § 51 pkt. 1 ppkt 13d statutu i § 7 pkt. 1 ppkt. 20 Regulaminu Rady Nadzorczej.

Uchwała Rady Nadzorczej Nr 11/2023 z dnia 28-03-2023 r. stanowi załącznik nr 10 do protokołu z lustracji.

W oparciu o sprawdzone dokumenty w trakcie badania lustracyjnego stwierdzono, że Spółdzielnia sporządzała dla każdego roku w latach 2020-2023 plany gospodarcze tj. plany rzeczowo-finansowe, w tym plany gospodarki zasobami mieszkaniowymi i plany remontów. Zarząd Spółdzielni przedkładał projekty planów Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia, zgodnie ze statutem. Do planów gospodarczych Spółdzielnia sporządzała kalkulacje kosztów, stosownie do art. 4 ust. 6<sup>4</sup> u.s.m.

Sprawy podejmowanych uchwał przez Radę Nadzorczą, w tym dot. planów gospodarczych zostały opisane na str. 14-16 niniejszego protokołu.

Ponadto Rada Nadzorcza w trakcie roku obrachunkowego otrzymywała informację od Zarządu Spółdzielni w sprawie wykonania planów gospodarczych.

Dla zobrazowania opłat za lokale w latach 2020 – 2023 wybrano losowo 2 lokale mieszkalne.

#### 1. Lokal mieszkalny ul.

m<sup>2</sup> w Żmigrodzie:

na dzień 01-01-2020 r. (2 osoby)

- eksploatacja	-	1,8819 zł./m <sup>2</sup>
- działalność kultur.-społ.	-	0,002 zł./m <sup>2</sup>
- fundusz remontowy	-	1,00 zł./m <sup>2</sup>
- domofon	-	2,40 /lokal
- energia elektr.	-	0,0588 z./ m <sup>2</sup>
- opłata TVK	-	6,50 /lokal
- utrzymanie mienia	-	0,2669 zł./m <sup>2</sup>
- opłata za wodomierz	-	2,40 szt.
- opłata za wody opadowe i roztopowe	-	0,13 zł./m <sup>2</sup>
- podatek od nieruchomości	-	0,1168 zł./m <sup>2</sup>
- wywóz odpadów segreg.	-	18,00 /osoba
- zaliczka na c.o.	-	2,24 zł./m <sup>2</sup>
- odprowadz. ścieków	-	8,47 zł./m <sup>3</sup>
- zaliczka na zimną wodę	-	4,31 zł./m <sup>3</sup>
<b>Razem wymiar opłaty</b>		<b>534,39 zł.</b>

na dzień 31-12-2023 r. (wydruk na dzień 01-11-2023)

- eksploatacja	-	2,7839 m <sup>2</sup>
- działalność kultur.-społ.	-	0,002 m <sup>2</sup>
- fundusz remontowy	-	1,37 m <sup>2</sup>
- domofon	-	3,02 /lokal
- energia elektr.	-	0,1014 m <sup>2</sup>
- opłata za podzielnik ciepła	-	2,28 /szt.
- opłata TVK	-	6,50 /lokal
- utrzymanie mienia	-	0,2212 m <sup>2</sup>
- opłata za wodomierz	-	2,40 /lokal
- opłata za wody opadowe i roztopowe	-	0,10 m <sup>2</sup>
- wywóz odpadów segreg.	-	18,00 /osoba
- zaliczka na c.o.	-	3,48 m <sup>2</sup>
- odprowadz. ścieków	-	14,72 m <sup>3</sup>

- zaliczka na zimną wodę	-	5,10 m <sup>3</sup>
- <b>Razem wymiar opłaty</b>		<b>763,66 zł.</b>

**2. Lokal mieszkalny ul  
na dzień 01-01-2020 r. (1 os**

- eksploatacja	-	1,8819 zł./m <sup>2</sup>
- działalność kultur.-społ.	-	0,002 zł./m <sup>2</sup>
- fundusz remontowy	-	1,00 zł./m <sup>2</sup>
- domofon	-	2,40 lokal
- energia elektr.	-	0,1008 zł./m <sup>2</sup>
- opłata za licznik ciepła	-	6,00 szt.
- utrzymanie mienia	-	0,2669 zł./m <sup>2</sup>
- opłata za wodomierz	-	2,40 zł.
- opłata za wody opadowe i roztopowe	-	0,16 zł./m <sup>2</sup>
- wywóz odpadów segreg.	-	18,00 /osoba
- zaliczka na c.o.	-	2,30 zł./m <sup>2</sup>
- odprowadz. ścieków	-	8,47 zł./m <sup>3</sup>
- zaliczka na zimną wodę	-	4,31 zł./m <sup>3</sup>
- <b>Razem wymiar opłaty</b>		<b>471,73 zł.</b>

**na dzień 31-12-2023 r. (wydruk na dzień 01-11-2023)**

- eksploatacja	-	2,7839 m <sup>2</sup>
- działalność kultur.-społ.	-	0,002 m <sup>2</sup>
- fundusz remontowy	-	1,37 m <sup>2</sup>
- domofon	-	3,02 /lokal
- energia elektr.	-	0,1455 m <sup>2</sup>
- opłata za licznik ciepła	-	6,00 szt.
- utrzymanie mienia	-	0,2212 m <sup>2</sup>
- opłata za wodomierz	-	2,40 /lokal
- opłata za wody opadowe i roztopowe	-	0,13 m <sup>2</sup>
- ubezpiecz. mieszk. UNIQA	-	18,00 /lokal
- wywóz odpadów segreg.	-	18,00 /osoba
- zaliczka na c.o.	-	3,00 m <sup>2</sup>
- odprowadz. Ścieków	-	14,72 m <sup>3</sup>
- zaliczka na zimną wodę	-	5,10 m <sup>3</sup>
- <b>Razem wymiar opłaty</b>		<b>554,32 zł.</b>

Wymiar opłat dla wybranych lokali mieszkalnych przy ul. F

na dzień 01-01-2020 r. i 31-12-2023 r. stanowią załączniki nr 11 i nr 12

do protokołu.

Z powyższych danych wynika, że:

- opłata eksploatacyjna wzrosła o 48 % porównując rok 2020 do 2023,
- odpis na fundusz remontowy wzrósł o 37 % porównując rok 2020 do 2023,
- Spółdzielnia stosuje zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, stosując się do przepisów art. 4, ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15-12-2000 r. z późn. zm.
- Spółdzielnia w planach gospodarczych uwzględnia kalkulację kosztów przy ustalaniu wysokości opłat, przez co wykonuje przepisy art. 4 ust. 6<sup>4</sup> u.s.m.

Na podstawie sprawdzonych dokumentów stwierdzono, że koszty dostawy mediów do lokali: woda, śmieci, c.o. są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości.

Na pokrycie tych kosztów Spółdzielnia pobiera opłaty (zaliczki) niezależne od stawki eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy.

Na podstawie powyższych danych i sprawdzonych dokumentów stwierdzono:

- Plany rzeczowo-finansowe za lata objęte badaniem lustracyjnym są sporządzone i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą zgodnie ze statutową kompetencją,
- Zmiany opłat w Spółdzielni należą do kompetencji Zarządu, po zatwierdzeniu planów gospodarczych przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z § 51 pkt. 1 ppkt 13d statutu i § 7 pkt. 1 ppkt. 20 Regulaminu Rady Nadzorczej i § 5 ust. 2.10 Regulaminu Zarządu, zmiany opłat zostały dostarczone do członków Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 7 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15-12-2000 r. z późn. zm.
- Wyniki finansowe za poszczególne lata objęte badaniem lustracyjnym w zakresie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi wykazały:
  - 2020 r. - 67.421,80 - (nadwyżka przychodów nad kosztami)
  - 2021 r.- 137.817,70 - (nadwyżka przychodów nad kosztami)
  - 2022 r. - 138.201,70 - (minus - nadwyżka kosztów nad przychodami)
  - 2023 r. - 103.796,45 - (nadwyżka przychodów nad kosztami)

Wyniki z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi za okres objęty badaniem lustracyjnym są księgowane na konto „Rozliczenia między-okresowe kosztów GZM”, co jest zgodne z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15-12-2000 r. (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27).

*W Spółdzielni stwierdzono nieprawidłowości w zakresie księgowania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, potwierdzone przez Biegłego Rewidenta-Biegłego Sądowego badającego bilans za 2023 r., które wymagają dokonania przesięgowania kosztów zaksięgowanych na fikcyjnym koncie „Błoku zerowego” na właściwe konta, zgodnie z Ustawą o rachunkowości i Zakładowym Planem Kont Spółdzielni. Zestawienie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi załącznik nr 13 (tabela 6) do protokołu.*

*Zmiany w jednostkowych kosztach gzm obciążające lokale mieszkalne przedstawia załącznik nr 14 (tabela 7).*

#### **4.3. GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM LOKALI WYNAJMOWANYCH.**

Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym posiadała łącznie 12 lokali użytkowych, które znajdują się w budynkach wielolokalowych, włącznie z lokalami mieszkalnymi.

Na dzień 31-12-2023 spółdzielnia posiadała lokale użytkowe:

- wynajem - 9 lokali o łącznej pow. 817,60 m<sup>2</sup>
- prawo odr. własności do lokalu - 1 lokal o powierzchni 125,40 m<sup>2</sup>
- lokale użytkowe - biuro spółdzielni, - 2 lokale o łącznej pow. 235,00 m<sup>2</sup>  
biuro Administratora, świetlica,  
pomieszczenia socjalne i warsztatowe.

---

**R a z e m lokali użytkowych: 12 lokali**

Zasady i warunki wynajmu lokali użytkowych w spółdzielni są określone:

- w statucie w § 96-98,

w Regulaminie najmu lokali użytkowych, zatwierdzonym Uchwałą Nr 15/2004 Rady Nadzorczej z 27.05.2004, zmiana: Uchwała Nr 7/2019 Rady Nadzorczej z 10.05.2018r.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano losowego sprawdzenia dokumentacji lokalu użytkowego wynajmowanego przy ul. Zamkowej Nr 20E, pow. użytk. 214,00 m<sup>2</sup> w Żmigrodzie. W sprawie wynajmu tego lokalu została podpisana:

- umowa z dnia 11-08-2015 r. z firmą P.H. „AKON” w Żmigrodzie ul. Kościelna 6. Umowa weszła w życie od 01-09-2015r. Do umowy były podpisywane aneksy, ostatni aneks z dnia 01-03-2023r. Umowa zawierała niezbędne warunki gwarantujące interes spółdzielni i jej członków, m.in. obowiązki najemcy, uiszczanie opłat i czynszu w terminie 7 dni od daty wystawienia comiesięcznej faktury. W związku ze zmianą nazwy adresu firmy Najemcy, strony podpisały nową umowę najmu jak niżej.
- umowa z dnia 14-04-2023 r. z firmą P.H. „KOST” s.c. Andrzej Konarski i Agnieszka Konarska w Żmigrodzie. Umowa zawiera niezbędne warunki zabezpieczające interes spółdzielni i jej członków, m.in. termin wnoszenia opłat i czynszu. W § 10 umowy jest zawarta kwota czynszu i opłat. Umowa została zawarta na czas określony do 31-08-2025 r.

Stosowane opłaty i wysokość czynszu w tym lokalu na dzień 01-01-2020 r. i na dzień 31-12-2023 r. wynosiły:

- łączna opłata (z czynszem) na dzień 01-01-2020 r. -
- łączna opłata (z czynszem) na dzień 31-12-2023 r. -

Wysokość opłat i czynszu dla lokalu użytkowego wynajmowanego ul. Zamkowa Nr 20E w Żmigrodzie *stanowią załączniki nr 15 i nr 16 do protokołu.*

W trakcie lustracji wyjaśniono, że w pozycji „stawka eksploatacyjna” jest kwotą czynszu za wynajem. Po dokonaniu analizy i porównaniu kwoty czynszu do opłat eksploatacyjnych dla lokali o statusie spółdzielczym, stwierdzono, że wysokość czynszu ma poziom rynkowy, możliwy do uzyskania, a czynsz w przeliczeniu na m<sup>2</sup> p.u. jest wyższy od opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy łącznie o ponad 300 %, co jest prawidłowe i korzystne dla spółdzielni.

Umowa zabezpiecza należycie interes spółdzielni i jej członków.

Ilość lokali użytkowych oraz ich powierzchnia jest przedstawiona w tabeli 5 – „Zasoby mieszkaniowe”, stanowiącej załącznik nr 6 do protokołu.

#### **4.4. TERMINIOWOŚĆ WNOŚZENIA OPŁAT PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI.**

Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym prowadziła windykację i egzekucję swoich należności, poprzez stosowanie procedur:

- monity przedprocesowe do dłużników,
- rozmowy z dłużnikami,
- wspieranie dłużników o niskich dochodach w uzyskaniu dodatków mieszkaniowych,
- kierowanie pozwów do sądu przeciwko dłużnikom,
- kierowanie pozwów do sądu o orzeczenie o eksmisji.

Zgodnie z tabelą nr 8 i uzyskanymi informacjami w trakcie lustracji Spółdzielnia w zakresie windykacji należności:

- nie prowadzono egzekucji należności przy udziale komorników sądowych,



- nie występowała do Sądu do Wydziału Ksiąg Wieczystych o wpisy do hipoteki.

W czasie badania lustracyjnego dokonano oceny i analizy zaległości w opłatach, odrębnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Wskaźnik procentowy zaległości w opłatach został policzony stosunkiem zaległych opłat do rocznego wymiaru opłat.

Zaległości w opłatach i ich wskaźniki wynosiły:

- **dla lokali mieszkalnych:**

- na dzień 31-12-2020 r.	-	88.878,89	-	3,05 %
- na dzień 31-12-2021 r.	-	92.095,59	-	2,91 %
- na dzień 31-12-2022 r.	-	78.953,57	-	2,25 %
- na dzień 31-12-2023 r.	-	81.807,48	-	2,21 %

- **dla lokali użytkowych**

- na dzień 31-12-2020 r.	-	48.842,30	-	24,40 %
- na dzień 31-12-2021 r.	-	32.053,13	-	14,76 %
- na dzień 31-12-2022 r.	-	45.905,86	-	18,85 %
- na dzień 31-12-2023 r.	-	77.403,08	-	28,90 %

Z powyższych kwot zaległości i wyliczonych wskaźników za lokale mieszkalne wynika, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w latach 2020-2023, kształtowały się na średnim poziomie **ok. 2,60 %**. Uzyskany poziom windykacji i stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne świadczy o zadawalającej windykacji i egzekucji należności Spółdzielni w tym zakresie. Uzyskane przez Spółdzielnię wskaźniki w zakresie windykacji należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne pozwalają na bieżąco regulować zobowiązania Spółdzielni i utrzymanie płynności finansowej. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych przedstawia *załącznik nr 17 (tabela 8)*.

Wskaźniki zaległości w opłatach za lokale użytkowe w latach 2020 – 2023 wykazały wysoki poziom, a wynik ten wynosi średnio **ok. 21,50 %**, co wymaga podjęcia pilnych działań w egzekucji i windykacji należności Spółdzielni, w celu ich optymalnego odzyskania. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych przedstawia *załącznik nr 18 (tabela 9)*.

Statut Spółdzielni w § 152 pkt. 1 określa termin wnoszenia opłat za lokale z góry w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca. Zgodnie z § 152 pkt. 5 statutu spółdzielnia od niewpłaconych w terminie opłat za lokale pobiera odsetki ustawowe.

#### **4.5. TREŚĆ UMÓW O USŁUGI KOMUNALNE I ICH REALIZACJA**

(wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

##### **4.5.1 Dostawa energii cieplnej.**

Do zasobów spółdzielni ciepło jest dostarczane w różnych systemach:

1. **Ciepło dostarczane z kotłowni zdalnej** należącej do Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Żmigrodzie. W tej sprawie Spółdzielnia podpisała Umowę sprzedaży ciepła Nr 12/07 z dnia 07-11-2007 r. Do Umowy były podpisywane aneksy, dotyczące zmiany mocy zamówionej, wykazu budynków zasilanych w energię cieplną. Zmiany TARYF nie wymagały aneksowania umowy. Podpisano m.in. Aneks Nr 9 z dnia 28-09-2021 r. i Aneks Nr 11 z dnia 14-03-2023. Umowa zawiera wymagane warunki zabezpieczające interes Spółdzielni i jej członków.

W trakcie trwania umowy Spółka dostarczała ciepło do Spółdzielni z 4 kotłowni. W roku 2023 Spółdzielnia zakupiła od MZGK dwie kotłownie gazowe, przy ul. Rzeźniczej i ul. Kościelnej w Żmigrodzie.

2. **Kotłownie własne – 2**, opisane j.w. - zostały zakupione w roku 2023 r. od MZGK Sp. z o.o. wg F-ry Nr FS/1/09/2023/ST z dnia 29-09-2023 r. za kwotę 20.136,09 zł netto + VAT.

Na dostarczanie paliwa gazowego do w/w kotłowni została podpisana Umowa z PGNiG Nr 010/2023/4791/UWS z dnia 23-08-2023 r.

Spółdzielnia w powyższych dwóch systemach rozlicza ciepło na podstawie faktur i wskazań liczników głównych ciepła, a z użytkownikami lokali wg podzielników kosztów/liczników ciepła, w zależności od systemu dostarczania ciepła.

3. **Ciepło dostarczane poprzez piecyki gazowe 2-funkcyjne**. tj. w budynkach ul. Kolejowa 13 i ul. Kolejowa 15, ul. Rybacka 16.  
Koszty ciepła w tych budynkach użytkownicy lokali rozliczają bezpośrednio z dostawcą gazu, na podstawie podpisanych bezpośrednich umów, wg wskazań licznika.

Zawarte umowy na dostawę ciepła zabezpieczają w sposób właściwy interes spółdzielni i jej członków oraz użytkowników lokali.

W trakcie badania lustracyjnego udostępniono lustratorowi dokumenty dotyczące podwyżki ciepła wprowadzonej przez dostawcę ciepła - MZGK Sp. z o.o. w Żmigrodzie od 01-01-2022 r. bez zmiany TARYFY na ciepło. Dostawca ciepła wprowadził podwyżkę kosztów ciepła po cofnięciu ochrony taryfowej. W tej sprawie Zarząd Spółdzielni podpisał z MZGK Sp. z o.o. Porozumienie z 19-10-2022 r. dotyczące spłaty dodatkowych kosztów za ciepło w sezonie 2021/2022.

Zarząd Spółdzielni po zobowiązaniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni zlecił do ZRSM RP w Warszawie przeprowadzenie lustracji problemowej dot. podwyżki ciepła łącznie z badaniem lustracyjnym – w ramach lustracji pełnej wynikającej z postanowień art. 91 Prawa Spółdzielczego. Lustracja problemowa dot. rozliczenia kosztów ciepła nie została uwzględniona w pełnym badaniu lustracyjnym, gdyż w/w porozumienie zostało wdrożone w życie, a ówczesny Zarząd Spółdzielni wydał zgody członkom spółdzielni na spłatę zobowiązań z tego tytułu - w ratach. W trakcie badania lustracyjnego stwierdzono, że zobowiązania z tego tytułu zostały prawie w całości spłacone przez użytkowników lokali.

#### **4.5.2. Dostawa wody i odprowadzanie ścieków.**

Spółdzielnia podpisała:

- Umowę Nr 51/2003 z dnia 01-08-2003 r. o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków z Miejskim Zakładem Gospodarki Komunalnej w Żmigrodzie, która dotyczy wszystkich budynków zarządzanych przez Spółdzielni. Wykaz tych budynków zgodnie z § 1 umowy stanowi załącznik nr 1 do umowy. Umowa zawiera: przedmiot umowy, obowiązki i odpowiedzialność dostawcy, obowiązki odbiorcy, warunki rozliczania, warunki utrzymania stanu technicznego instalacji i urządzeń. Zmiany cen za wodę (TARYFY) są wprowadzane na podstawie informacji o nowej TARYFIE bez aneksowania umowy. W/w umowa została rozwiązana w zakresie



odbioru ścieków, ze względu na to, iż ten zakres prowadzonej działalności przejęła spółka jak niżej.

- Umowa o odprowadzanie ścieków Nr 1/08/P z dnia 14-01-2008 r. z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej „Dolina Baryczy” Sp. z o.o. w Miliczu, ul. Rynek 21.  
Zmiany TARYF za wodę i odbiór ścieków nie wymagają aneksowania do umowy.

#### **4.5.3. Wywóz odpadów komunalnych.**

W związku z wejściem w życie nowej „Ustawy śmieciowej” od 2013 r. gospodarkę nieczystościami, w tym wywóz nieczystości, organizowanie przetargów, wybór usługodawców organizuje gmina Żmigród. Na podstawie złożonych deklaracji Spółdzielnia pobiera opłaty za odpady komunalne od członków i użytkowników lokali, które odprowadza do Gminy Miejskiej w Żmigrodzie. Wysokość opłat za odpady komunalne została opisana na *stronie 29-30 protokołu – załączniki nr 11/12 do protokołu*. Odpady komunalne są odbierane w systemie segregowanym. Spółdzielnia posiada i utrzymuje w należywym stanie boksy śmietnikowe, *co zostało opisane w protokole z wizytowania spółdzielczych zasobów, załącznik nr 8 do protokołu*.

Podpisane umowy na usługi komunalne zabezpieczają właściwą eksploatację i administrowanie budynkami Spółdzielni.

## **5. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH.**

### **5.1. NADZÓR TECHNICZNY I USTALANIE POTRZEB REMONTOWYCH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM POTRZEB ENERGOOSZCZĘDNYCH.**

Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia zarządzała:

▪ budynki wielolokalowe	-	18
w tym:		
- lokale mieszkalne	-	572
- lokale użytkowe	-	12
▪ garaże	-	85

Ilość lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz ich powierzchnie, którymi zarządza Spółdzielnia *zostały opisane na stronach 23-25 protokołu*.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną Spółdzielni nadzór nad działem gospodarki zasobami mieszkaniowymi pełni Prezes Zarządu.

Spółdzielnia prowadzi „Książki obiektów budowlanych”, zgodne z art. 64 Prawa Budowlanego (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414, z późn. zmianami).

W książkach są odnotowane przeglądy techniczne budowlane i specjalistyczne: instalacji gazowej, przewodów kominowych oraz rodzaj wykonanych remontów.

„Książki obiektów” są prowadzone wg wzoru określonego w Rozporządzeniu MSWiA z dnia 19-10-1998 r. (Dz. U. Z 1988 r. Nr 135, poz. 882). Dokumentację techniczną stanowią książki obiektów budowlanych i protokoły z kontroli. Protokoły dotyczące przeglądów budynków i instalacji, budowlane i specjalistyczne są zgromadzone w oddzielnych teczkach i segregatorach.

Spółdzielnia wykonuje Kontrolę stanu technicznego obiektów budowlanych zgodnie z art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego:

- okresowe kontrole raz w roku, art. 62, ust. 1, pkt. 1a. Kontrole te wykonywane są komisyjnie.
- okresowe kontrole, co najmniej raz na 5 lat – sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego. Kontrolę zlecono osobom posiadającym stosowne uprawnienia w specjalności budowlanej, sanitarnej i elektrycznej.
- przeglądy specjalistyczne: instalacja gazowa, przewody kominowe, instalacja elektryczna i piorunochronna. Spółdzielnia zleca osobom posiadającym wymagane uprawnienia, stosownie do art. 62 ust. 5 i 6 Prawa budowlanego.

Spółdzielnia prowadzi przeglądy techniczne i specjalistyczne wynikające z przepisów art. 62. Prawa budowlanego.

Za okres objęty badaniem lustracyjnym 2020-2023, dokonano sprawdzenia 4 losowo wybranych obiektów budowlanych, w zakresie kontroli i przeglądów technicznych oraz specjalistycznych:

**1. Budynek mieszkalny wielolokalowy ul. Kolejowa 13b,c,d, 3-klatkowy, 4-kondygnacyjny w Żmigrodzie**

**Przeglądy roczne:**

- **badanie techniczne budynku** - okresowa kontrola, co najmniej raz w roku. Przeglądy były wykonywane w całym okresie objętym badaniem lustracyjnym 2020-2023. Protokoły: Nr 18/2020 z dnia 16-10-2020 r., Nr 18/2021 z dnia 18-10-2021 r., Nr 13/2022 z dnia 19-10-2022, w roku 2023 wykonano przegląd 5-letni – Protokół Nr 2/2023 z dnia 26-10-2023 r.
- **badanie instalacji gazowej:**
  - 2020-2023 r. Przegląd instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach- prot. z dnia 28-02-2020 r., prot. z dnia 20-07-2021 z okresowej kontroli instalacji gazowej, prot. z dnia 22-12-2022 r. z okresowej kontroli instalacji gazowej, protokół z dnia 15-12-2023 r. z okresowej kontroli instalacji gazowej. W teczce kontroli gazowej znajdują się również protokoły z badania instalacji gazowej w poszczególnych lokalach budynku. Kontrolę przeprowadziła osoba uprawniona.
- **badanie przewodów kominowych: grawitacyjnych przewodów wentylacyjnych i spalinowych:**

2020 - 2023 r. Z przeglądu sporządzono protokoły Nr 93/2020 z dnia 02-12-2020 r., Nr 163/10/2021 z dnia 25-10-2021 r., Nr 147/08/2022 z dnia 29-08-2022 r., Prot. Nr 114/07/2023 z dnia 10-07-2023 r. Protokoły uwzględniają zakres i przedmiot kontroli: drożność przewodów kominowych, ciągi kominowe, dostęp do czyszczenia i kontroli przewodów kominowych, ogólny stan techniczny przewodów kominowych, kanałów czopuchów. Spółdzielnia do lokali, w których wystąpiły usterki z przeglądu kominiarskiego wysyła pisma monitujące, np. pismo z dnia 24-07-2023 r. do lokatora przy ul. Kościelnej 5/1 w Żmigrodzie.

**Przeglądy 5-cioletnie:**

(art. 62 ust. 1 pkt. 2 Prawa budowlanego)

- **przegląd techniczny budynku ul. Kolejowa 13 b,c,d w Żmigrodzie.**

W Spółdzielni przeprowadzono kontrolę okresową stanu technicznego sprawności i wartości użytkowej całego obiektu, co najmniej raz na 5 lat.

Przeгляд wykonała osoba posiadająca stosowne uprawnienia w specjalności budowlanej. Przeгляд został wykonany zgodnie z protokołem Nr 2/2023 z dnia 26-10-2023 r. Protokół zawiera opisy poszczególnych elementów budynku. Stan ogólny dobry. Protokół nie zawiera zaleceń.

- **badanie instalacji elektrycznej i instalacji odgromowej.**

Spółdzielnia w tym zakresie wykonała:

- badania skuteczności ochrony przeciwporażeniowej przez samoczynne wyłączenie zasilania,
- badanie stanu rezystancji izolacji w obwodach instalacji elektrycznej TNS i TNC
- badanie urządzeń piorunochronnych i uziomów,
- opis badania instalacji odgromowej.

Badania kontrolne zostały wykonane: 16-19-XII-2018 r.-2023 r., kolejne badanie w dniu 13-11-2023 r. ważne do 13-11-2028 r. Badania wykonane przez osoby uprawnione, co potwierdzają powyższe protokoły.

**2. Budynek mieszkalny wielolokalowy 4-klatkowy, 3-kondygnacje, 36 lokali, ul. Rzeźnicza 2, 4 i ul Rybacka 6a, b, w Żmigrodzie.**

**Przeгляdy roczne:**

- **badanie techniczne budynku** - okresowa kontrola, co najmniej raz w roku. Przeгляdy wykonywane w latach 2020-2023. Protokoły: Nr 13/2020 z dnia 16-10-2020 r., w protokole wykazano zadania do realizacji wg tzw. stopnia pilności. Prot. Nr13/2021 z dnia 18-10-2021 r., Nr 13 z dnia 26-10-2023. W roku 2022 w spółdzielni został przeprowadzony przegląd budowlany – 5 letni, prot. nr 1/2022 z dnia 19-10-2022 r., w związku z tym odstąpiono od przeglądu rocznego. Przeгляд wykonany przez osobę uprawnioną.

- **badanie instalacji gazowej:**

- 2020-2023 r. Przeгляд z okresowej kontroli instalacji gazowej, prot z dnia 28-02-2020 r., w 2021 r., protokół z dnia 20-07-2021 r., prot. z dnia 16-11-2022 r. oraz z dnia 14-12-2023 r. Przeгляд wykonany przez osobę uprawnioną, przeglądy gazowe wpisane do Książki obiektu.

- **badanie przewodów kominowych: grawitacyjnych przewodów wentylacyjnych i spalinowych:**

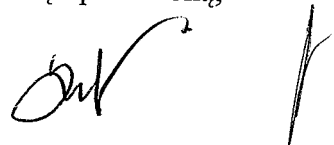
2020 - 2023 r. Z przeglądu sporządzono protokoły Nr 99/2020 z dnia 02-12-2020 r., Nr 185/2021 z 25-10-2021 r., Prot. Nr 168/2022 z dnia 29-08-2022 r., Prot. Nr 137/2023 z dnia 10-07-2023 r. Protokoły uwzględniają zakres i przedmiot kontroli. Kontrolę dokonała osoba posiadająca wymagane uprawnienia, co jest potwierdzone w protokołach z kontroli.

**Przeгляdy 5-cioletnie:**

(art. 62 ust. 1 pkt. 2 Prawa budowlanego)

- **przeгляд techniczny budynku** ul. Rybacka 6 a,b i ul. Rzeźnicza 2, 4 w Żmigrodzie.

Kontrola okresowa stanu technicznego sprawności i wartości użytkowej całego obiektu, co najmniej raz na 5 lat. Przeгляд wykonała osoba posiadająca stosowne uprawnienia. Protokół z przeglądu Nr 1/2022 z dnia 19-10-2022 r. Protokół zawiera opisy poszczególnych elementów budynku. Stan ogólny dobry. Przeгляд przeprowadzony przez osobę uprawnioną,



co potwierdzają protokoły z przeglądu 5-letniego. Kontrola została zapisana w Książce obiektu.

- **badanie instalacji elektrycznej i instalacji odgromowej.**

Badania kontrolne zostały wykonane: prot. nr 28-09-2021 r., kolejne badanie należy wykonać do 28-09-2026 r., wykonane przez osobę uprawnioną.

### **3. Budynek mieszkalny wielolokalowy - 4 klatki, 5 kondygnacji, 60 lokali mieszkalnych. ul. Lipowa 2a-d w Żmigrodzie.**

#### **Przeglądy roczne:**

- **badanie techniczne budynku** - okresowa kontrola, co najmniej raz w roku. Przeglądy wykonywane w latach 2020-2023. Protokoły: Nr 12/2020 z dnia 16-10-2020 r., Prot. Nr 133/2021 z dnia 18-10-2021 r., Prot. Nr 12 z dnia 19-10-2022. Prot. Nr 12/2023 z dnia 26-10-2023 r. Przeglądy zostały wykonane przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane.
- **badanie instalacji gazowej:**
  - 2020-2023 r. Przegląd z okresowej kontroli instalacji gazowej, prot z dnia 28-02-2020 r., w 2021 r., protokół z dnia 20-07-2021 r., prot. z dnia 08-12-2022 r. oraz z dnia 15-12-2023 r. Przegląd wykonany przez osobę uprawnioną, przeglądy gazowe wpisane do Książki obiektu.
- **badanie przewodów kominowych: grawitacyjnych przewodów wentylacyjnych i spalinowych:**

2020 - 2023 r. Z przeglądu sporządzono protokoły Nr 80/2020 z dnia 02-12-2020 r., Nr 81/2020 z dnia 02-12-2020 r., Prot. Nr 52/2020 z dnia 02-12-2020 r. i Prot. Nr 53/2020 z dnia 02-12-2020 r. W roku 2021: Prot. Nr 150/10/2021, Nr 151/10/2021, Nr 152/10/2021 i Nr 153/10/2021 z dnia 25-10-2021 r. W roku 2022 Prot. Nr: 133/08/2022 do Nr 136/08/2022 z dnia 29-08-2022 r. W roku 2023 Prot. Nr 102/07/2023 do nr 15/07/2023. Przeglądy kominiarskie przeprowadził Uprawniony Mistrz kominiarski. Przeglądy zostały odnotowane w Książce obiektu budowlanego.

#### **Przeglądy 5-cioletnie:**

(art. 62 ust. 1 pkt. 2 Prawa budowlanego)

- **przegląd techniczny budynku ul. Lipowa 2a-d w Żmigrodzie.**

Kontrola okresowa stanu technicznego sprawności i wartości użytkowej całego obiektu, co najmniej raz na 5 lat. Przegląd wykonała osoba posiadająca stosowne uprawnienia. Protokół z przeglądu Nr 2/2019 z dnia 17-10-2019 r. Protokół zawiera opisy poszczególnych elementów budynku. Stan ogólny dobry. Kontrola została zapisana w Książce obiektu.
- **badanie instalacji elektrycznej i instalacji odgromowej.**

Badania kontrolne zostały wykonane: prot. nr 20-09-2021 r., kolejne badanie należy wykonać do 20-09-2026 r., badanie wykonane przez osobę uprawnioną.

Na podstawie powyższych dokumentów i protokołów stwierdzono, że Spółdzielnia wykonywała wymagane prawem przeglądy budowlane roczne i 5-cioletnie oraz specjalistyczne. Z przeprowadzonych kontroli zostały sporządzone protokoły. Badania stanu technicznego budynków, przewodów kominowych: spalinowych i wentylacyjnych, instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej. Kontrole powyższe są odnotowywane w „Książkach obiektu budowlanego”.

## **Ustalanie potrzeb remontowych ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb energooszczędnych.**

Przeglądy techniczne obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej są podstawą do opracowania corocznych planów remontów. Wykonane roboty remontowe mają pokrycie w zakumulowanych środkach finansowych na funduszu remontowym. Potrzeby remontowe Spółdzielni są większe niż realizowane w poszczególnych latach objętych badaniem lustracyjnym.

Spółdzielnia działania remontowe realizuje w ramach rocznych planów gospodarczych, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

Nakłady poniesione na remonty, wysokość środków zgromadzonych na funduszu remontowym, przedstawione są w tabeli nr 10 – Gospodarka remontowa - *załącznik nr 19 do protokołu*.

Spółdzielnia wykonywała termomodernizacje w budynkach wielolokalowych w latach 1992 do 2023 realizując zadania etapami w częściach budynków, w ramach zgromadzonych środków na funduszu remontowym. Warstwa dociepleniowa styropianem wynosiła od 7 cm do 15 cm. Budynki te wymagają podjęcia dalszych działań termomodernizacyjnych z uwagi na warstwy dociepleniowe, które nie odpowiadają obowiązującej normie w zakresie termiki, w zakresie strat ciepła. Na ogólną ilość 18 budynków zarządzanych przez Spółdzielnię 7 budynków kwalifikuje się do podjęcia działań termomodernizacyjnych ze względu na wykonane docieplenie w latach wcześniejszych i zastosowanie warstwy dociepleniowej wynoszącej 7 cm. Działania te miałyby na celu zmniejszenie strat ciepła i obniżenie kosztów ciepła.

Własne środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym nie pozwalają Spółdzielni na realizowanie programu termomodernizacji budynków. Zasadnym byłoby znalezienie projektów na dofinansowanie działań termomodernizacyjnych z udziałem środków bezzwrotnych (dotacje, pożyczki preferencyjne).

### **Spółdzielnia w zakresie działań termomodernizacyjnych:**

- nie ma opracowanych kierunków rozwoju działalności gospodarczej, ze szczególnym uwzględnieniem programu działań termomodernizacyjnych, co leży w kompetencji Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 31 pkt. 1 statutu,
- nie korzystała ze źródeł finansowania działań termomodernizacyjnych bezzwrotnych, ze szczególnym uwzględnieniem dotacji ze środków Unii Europejskiej, lub dotacji krajowych oraz z tzw. „premię termomodernizacyjnej” z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach Ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

Zakres robót remontowych, koszty tych robót i tryb wyboru wykonawców jest omówiony w *pkt. 5.3 niniejszego protokołu, na stronach 40-43 protokołu*.

## **5.2. AKUMULACJA ŚRODKÓW FINANSOWYCH NA REMONTY.**

Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym sporządzała „Plany gospodarcze”, które uwzględniały koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym plany rzeczowo-finansowe dotyczące remontów. Plany uwzględniały planowane zadania remontowe i ich koszty. Projekty planów remontów były corocznie w okresie 2020-2023 zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

Wewnętrzne regulacje prawne w zakresie gospodarki remontowej i jej finansowania są określone w:

- Statucie Spółdzielni w § 157, który pozwala na finansowanie remontów zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, wg planów uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z § 157 pkt. 3 statutu wpływy i wydatki funduszu remontowego w skali 5 lat winny być zrównoważone dla każdej nieruchomości.
- „Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszy”, zatwierdzony Uchwałą Nr 3/2004 Rady Nadzorczej z 26.02.2004 r.
- „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali”, zatwierdzony Uchwałą Nr 5/2010 Rady Nadzorczej z 18.03.2010 r. z późn. zm.

Zadania remontowe planowane do wykonania w danym roku sprawozdawczym miały pokrycie w zakumulowanych środkach na funduszu remontowym, za wyjątkiem roku 2022, w którym wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami na łącznym funduszu remontowym Spółdzielni w wysokości (minus) 40.034,91 zł., co jest przedstawione w tabeli Nr 10 „Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych” - załącznik nr 19 do protokołu.

W Spółdzielni odpis na fundusz remontowy księgowany jest w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Odpisy na fundusz remontowy zwiększają stan tych środków na koncie funduszu remontowego. Odpis na fundusz remontowy stanowi odrębną pozycję w opłatach dla członków Spółdzielni, oprócz opłaty eksploatacyjnej i innych opłat i zaliczek. Odpisy na fundusz remontowy są ustalane dla poszczególnych nieruchomości w tej samej wysokości.

Wysokość odpisów na fundusz remontowy został przedstawiony w losowo wybranych lokalach, na stronach 30-31 (zał. nr 11-12) protokołu.

Zakres robót remontowo-naprawczych do wykonania w danym roku Spółdzielnia uwzględnia w corocznych Planach rzeczowo-finansowych.

Plany finansowe dot. remontów stanowiły integralną część do uchwał Rady Nadzorczej zatwierdzających plany gospodarcze na lata 2020-2023.

Łączny stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia każdego roku objętego badaniem lustracyjnym wynosił:

- |           |   |                       |
|-----------|---|-----------------------|
| • 2020 r. | - | 77.626,66 zł.         |
| • 2021 r. | - | 4.959,58              |
| • 2022 r. | - | 40.034,91 zł. (minus) |
| • 2023 r. | - | 18.571,05 zł.         |

Szczegółowe wpływy i poniesione nakłady funduszu remontowego przedstawia tabela nr 10 załącznik nr 19 do protokołu.

Z powyższych danych i informacji uzyskanych od Zarządu Spółdzielni wynika, że:

- zakumulowane środki na funduszu remontowym w Spółdzielni na koniec 2023 r. w wysokości 18.571,05 zł. nie zabezpieczają wykonania remontów w zakresie potrzeb na ten cel.
- odpis na fundusz remontowy dla zbadanych losowo lokali w skali lat 2020-2023 wzrósł o 23 %, co jest opisane na stronach 29-31 protokołu oraz w załącznikach nr 11 i nr 12 do protokołu.
- w 2022 w łącznym funduszu remontowym spółdzielni wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 40.034,91 zł. (minus),



Ustalanie potrzeb remontowych ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb energooszczędnych zostały opisane na stronie 38-39 protokołu.

### 5.3. TRYB DOBORU WYKONAWCÓW ROBÓT REMONTOWYCH, TREŚĆ ZAWARTYCH UMÓW I ICH REALIZACJA.

Spółdzielnia nie posiada własnych służb remontowych. Usługi w zakresie konserwacji i usterek wykonują konserwatorzy zatrudnieni w spółdzielni. Naprawy bieżące, konserwacje i usługi związane z utrzymaniem i eksploatacją zasobów mieszkaniowych zostały opisane na stronach 26-27 protokołu.

Spółdzielnia w zakresie remontów i wyboru wykonawców posiada „Regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom (przetargów), zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwała Nr 11/2008 z 29.12.2008 r.

Spółdzielnia dokonuje wyboru wykonawców robót budowlanych i naprawczych w trybie bezprzetargowym, bądź w ramach przetargu nieograniczonego lub ograniczonego, zgodnie z obowiązującym Regulaminem zlecenia usług i dostaw obcym wykonawcom.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano losowego sprawdzenia dokumentów za lata 2020 – 2023 w zakresie wyboru wykonawców:

1. **2020 r. „Docieplenie ścian zewnętrznych w budynku ul. Rzeźniczej 16-24 w Żmigrodzie”.**
  - Spółdzielnia w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia określiła warunki dla wykonawców i wymogi zamawiającego związane z procedurą udzielenia zamówienia oraz realizacją umowy po zakończonym przetargu. Do Spółdzielni wpłynęła jedna oferta. Zarząd Spółdzielni dokonał wyboru oferty: Firma Handlowo-Usługowa „Jurek” Andrzej Jurek, z siedzibą w Żmigrodzie przy ul. Kościelnej 3/2 – która w toku oceny ofert otrzymała łączną ilość 100 pkt. Okres gwarancji - 60 miesięcy. Razem 100 pkt. **Cena brutto zadania 153.000,42 zł.**
  - Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 16/2020 r. z dnia 26.06.2020 r. zatwierdził wynik przetargu i zawarł umowę o roboty budowlane z ww. wykonawcą
  - Podpisano z wybranym wykonawcą Umowę nr 1/2020 z dnia 08.07.2020 r. Dodatkowo podpisano umowę nr 03/2020 w dniu 04.08.2020 r. o pełnienie nadzoru inwestorskiego z inspektorem Rajmundem Szeniawskim posiadającym wymagane uprawnienia
  - Protokół odbioru robót sporządzono w dniu 27.10.2020 r., kosztorys powykonawczy sporządzono w dniu 29.10.2020 r. na kwotę 153.000,42 zł
  - **F-ra Nr 1/10/2020 z dnia 29.10.2020 r. na kwotę 153.000,42 zł**
2. **2021 r. - „Malowanie klatek schodowych w budynku ul. Kościelna 5-7 w Żmigrodzie.**
  - Spółdzielnia ogłosiła przetarg nieograniczony na wykonanie przedmiotowego zadania. W sprawie realizacji zadania Spółdzielnia sporządziła Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia, zatwierdzoną przez Zarząd w dniu 13.05.2021 r.
  - Do spółdzielni w wymaganym terminie wpłynęły 2 oferty, w wyniku weryfikacji dokonano wyboru firmy Handlowo-Usługowej „JUREK” Andrzej Jurek z siedzibą w Żmigrodzie, która uzyskała najkorzystniejszą punktację – 98,40 pkt. **Cena brutto 18.460,27 zł.**

- Spółdzielnia powiadomiła wykonawców o wyborze i warunkach oferty pismem z dnia 10-06-2021 r.
  - Zarząd Spółdzielni podpisał z wybranym Wykonawcą Umowę nr 4/2021 z dnia 16.06.2021 r., która zawiera najistotniejsze warunki zabezpieczające interes Spółdzielni, między innymi termin wykonania do 31.08.2021 r., gwarancja 36 m-cy, kary umowne i wynagrodzenie brutto 18.460,27 zł.
  - Po wykonaniu zadania został sporządzony protokół odbioru robót z dnia 23.07.2021 r. bez uwag.
  - Za wykonane roboty Wykonawca wystawił F-rę Vat nr 3/07/2021 z dnia 26.08.2021 r. na kwotę 18.460,27 zł.
- 3. 2022 r. - Remont chodnika na osiedlu przy ul. Powstańców Styczniowych przy korcie, wzdłuż parkingu, w Żmigrodzie.**
- Spółdzielnia ogłosiła przetarg nieograniczony ogłoszony na stronie internetowej Spółdzielni i tablicy ogłoszeń w siedzibie. W wymaganym terminie do dnia 31.08.2022 r. wpłynęły 3 oferty.
  - W wyniku weryfikacji ofert, dokonano wyboru firmy Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Żmigrodzie ul. Poznańska 6, która uzyskała najkorzystniejszą punktację – 97,0 pkt. **Cena brutto 10.022,02 zł.** Protokół z wyboru ofert nr 4/2022 z dnia 31.08.2022 r.
  - Spółdzielnia powiadomiła wykonawców o wyborze i warunkach oferty pismem z dnia 31.08.2022 r.
  - Zarząd Spółdzielni podpisał z wybranym Wykonawcą Umowę nr 6/2022 z dnia 02.09.2022 r. z terminem wykonania przedmiotu zamówienia do 30.09.2022 r. z wynagrodzeniem zryczałtowanym 10.022,02 zł brutto, okresem gwarancji 36 miesięcy.
  - Po wykonaniu zadania został sporządzony protokół odbioru robót z dnia 21.09.2022 r.
  - Za wykonane roboty Wykonawca wystawił F-rę VAT nr 1/09/Dr/2022 z dnia 23.09.2022 r. na kwotę 10.022,02 zł.
- 4. 2023 r. - Wymiana oświetlenia klatek schodowych, numerów opraw i numerów porządkowych w budynkach Spółdzielni.**
- Spółdzielnia ogłosiła przetarg nieograniczony na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń z terminem składania ofert do 12.10.2023 r. Przedmiotowe zadanie Spółdzielnia realizowała w oparciu o Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia zatwierdzone przez Zarząd w dniu 27.09.2023 r.
  - Do spółdzielni wpłynęły 2 oferty, w wyniku weryfikacji ofert, dokonano wyboru firmy „Instalogia” w Łazach Małych 6A, 56-320 Krośnice. Łączna punktacja – 97 pkt. **Cena brutto 51.990,00 zł.** Protokół nr 3/2023 z dnia 12.10.2023 r. z wyboru wykonawcy jak wyżej.
  - Spółdzielnia powiadomiła wykonawców o wyborze i warunkach oferty pismem z dnia 12.10.2023 r.
  - Z wybranym Wykonawcą Zarząd Spółdzielni podpisał Umowę nr 05/2023 z dnia 18.10.2023 r., w której zawarto termin wykonania robót 08.12.2023 r., wynagrodzenie zryczałtowane brutto 51.990,00 zł, okres gwarancji 36 miesięcy, kary umowne.
  - Po wykonaniu zadania został sporządzony protokół końcowy odbioru robót z dnia 08.12.2023 r. z zaleceniem: wykonania regulacji lamp przy ul. Zamkowej 16 i Akacyjowej 5 w terminie 7 dni roboczych.

- Za wykonane roboty Wykonawca wystawił F-rę VAT nr FV/116 z dnia 13.12.2023 r. na kwotę 51.990,00 zł.

W oparciu o powyższe informacje i sprawdzone dokumenty stwierdzono, że wybór wykonawców do realizacji robót remontowych w Spółdzielni w ramach przetargów ofertowych i negocjacji został przeprowadzony prawidłowo, zgodnie z „Regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom”.

## 6. GOSPODARKA FINANSOWA.

### 6.1., 6.2. STAN FUNDUSZÓW, WIELKOŚĆ WOLNYCH ŚRODKÓW FINANSOWYCH I SPOSÓB ICH WYKORZYSTANIA. ROZLICZANIE KOSZTÓW OGÓLNYCH SPÓŁDZIELNI.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o n/w regulacje:

- Ustawę z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości,
- statutu Spółdzielni,
- Zakłady Plan Kont – zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni w dniu 20-03-2003 r.
- Księgi rachunkowe prowadzone są przy użyciu sprzętu komputerowego i zastosowaniu programu finansowo-księgowego firmy UNISOFT, w 2024 r. firmy „PROBIT”.

Fundusze własne w Spółdzielni przedstawiały się na dzień 31 grudnia w zł.:

	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
- Fund. udziałowy	22.883,00	22.883,00	22.883,00	22.883,00
- Fundusz zasobowy	4.474.480,51	4.800.210,84	4.777.337,71	5.140.873,85
- Fundusz wkł. mieszk.	1.184.898,93	978.156,93	795.409,32	683.321,94
- Fundusz wkł. budowl.	1.388.174,59	1.158.380,72	1.085.950,41	932.405,16
- Fundusze z akt. wyceny	36.657,01	130.578,23	166.449,49	166.499,49

Ponadto Spółdzielnia posiada fundusze celowe:

	2020r.	2021r.	2022r. (minus)	2023 r.
- fundusz remontowy	77.626,66	4.959,58	- 40.034,91	18.571,05
- Zakł. Fund. Św. Socjal.	8.913,16	8.913,16	8.913,16	8.913,16

Wielkość funduszu remontowego, w tym odpisy, nakłady, na koniec każdego roku obrachunkowego zostały opisane w dziale 5.2 „Akumulacja środków finansowych” na remonty *na stronie 39 protokołu.*

Fundusze Spółdzielni przedstawia tabela nr 11 – *załącznik nr 20 do protokołu.*

Spółdzielnia posiadała należności krótkoterminowe (wyniki z bilansu), z czego znaczą kwotę stanowią opłaty za lokale:

- na 31-12-2020 r.	-	174.719,59
- na 31-12-2021 r.	-	153.460,55
- na 31-12-2022 r.	-	284.887,02
- na 31-12-2023 r.	-	170.184,29

Spółdzielnia nie ma kasy. Środki pieniężne gromadzone są na kontach bankowych i w innej formie lokowania:

Stan środków pieniężnych wg bilansu na dzień 31 grudnia przedstawiał się jak niżej w zł.:

	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.
• konta bankowe	435.572,13	618.281,71	635.995,05	1.032.419,00
• papiery wartościowe (udziały)	5.691,00	5.691,00	5.691,00	5.691,00

Gospodarkę finansową spółdzielni, w tym stan środków finansowych w banku, przychody z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat przez użytkowników lokali, przedstawia *tabela nr 13, stanowiąca załącznik nr 21 do protokołu.*

Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym nie dokonywała zakupu akcji i obligacji. Z powyższych danych i tabeli nr 13 wynika, że Spółdzielnia nie lokowała środków finansowych na lokatach bankowych, w miarę możliwości, w odniesieniu do zobowiązań i ich bieżącego regulowania. Stan środków finansowych na koniec 2023 r. wynoszący 1.032.419,00 zł. dawał możliwości pozyskiwania dodatkowych przychodów z lokat bankowych.

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi corocznego badania bilansu, wynikającemu z Ustawy o rachunkowości. Badanie bilansu było zlecane biegłemu rewidentowi (za 2020 i za 2023) lub wykonywała tę czynność Komisja Rewizyjna z upoważnienia Rady Nadzorczej.

W oparciu o bilanse za 2020 - 2023 r. oraz dane z Tabeli nr 6 – Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi”, stanowiącej *załącznik nr 13 do protokołu,* stwierdzono, że wyniki finansowe spółdzielni w latach 2020-2023 kształtowały się jak niżej:

#### 2020 rok

- Wynik GZM	-	67.421,80
- Wynik na pozostałej działaln.	-	38.086,87
- Podatek dochodowy	-	7.389,00
- <b>Wynik finansowy netto</b>	-	<b>98.119,67</b>

#### 2021 rok

- Wynik GZM	-	137.817,70
- Międzyokr. rozlicz. Kosztów	-	128.896,41 (minus)
- Wynik na pozostałej działaln.	-	20.292,00
- Podatek dochodowy	-	7.505,00
- <b>Wynik finansowy netto</b>	-	<b>21.718,29</b>

#### 2022 rok

- Wynik GZM	-	- 138.201,70 (minus)
- Wynik na pozostałej działaln.	-	39.027,94
- Podatek dochodowy	-	7.740,00
- <b>Wynik finansowy netto</b>	-	<b>- 106.913,74 (minus)</b>

#### 2023rok

- Wynik GZM	-	103.796,45
- Wynik na pozostałej działaln.	-	- 7.123,81 (minus)
- Podatek dochodowy	-	7.392,00
- <b>Wynik finansowy netto</b>	-	<b>89.280,64</b>

Wyniki finansowe GZM za lata 2020, 2021 i 2023 stanowią nadwyżkę przychodów nad kosztami, a rok 2022 zamknął się **nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 138.201,70 zł. (minus)**. Wyniki bilansowe za lata 2020, 2021 i 2023 wykazały zysk, a rok 2022 zamknął się **stratą bilansową w wysokości 106.913,74 zł. (minus)**.

Z powyższych danych wynika, że:

- Spółdzielnia miała pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych, tzn. opłaty eksploatacyjne pokrywały koszty działalności statutowej, za wyjątkiem roku 2022, w którym wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami GZM,
- wyniki z pozostałej działalności Spółdzielni wykazały nadwyżki (zysk), za wyjątkiem roku 2023, w którym z pozostałej działalności wynik był ujemny, strata – 7.123,81.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 15-12-2000 r. z późn. zmianami, wyniki finansowe z działalności statutowej Spółdzielni były księgowane na konto „Międzyokresowe rozliczenie kosztów – 647” i stanowiły zwiększenie odpowiednio kosztów lub przychodów tej gospodarki w roku następnym.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wyniki w latach 2020-2023 przedstawia tabela nr 6 – załącznik nr 13 do protokołu.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano sprawdzenia sprawozdań finansowych za lata 2022 - 2023 r. Protokół z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r. i 2023 r. przedstawiają załączniki nr 22 i nr 23 do protokołu.

Sprawozdania finansowe zamykają się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową, zł.:

▪ za 2020 r.	-	13.402.721,22
▪ za 2021 r.	-	13.037.368,61
▪ za 2022 r.	-	12.210.027,93
▪ za 2023 r.	-	12.241.100,81

Sprawozdania finansowe w Spółdzielni były corocznie zatwierdzane uchwałą Walnego Zgromadzenia, zgodnie z kompetencją wynikającą z art. 38 § 1 pkt. 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, co zostało opisane w dziale „Działalność organów spółdzielni” na stronach 7-12 protokołu.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdania finansowe za lata 2020-2022:

- 2020 r. – Uchwała Nr 3/2020 z dnia 24-09-2020 r. Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 r. Uchwała została podjęta.
- 2022 r. – Uchwała Nr 8/2022 z dnia 24-06-2022 r. Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2020 r. Uchwała została podjęta.
- 2022 r. – Uchwała Nr 9/2022 z dnia 24-06-2022 r. Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2021 r. Uchwała została podjęta.
- 2023 r. Uchwała Nr 3/2023 Walnego Zgromadzenia z dnia 30-06-2023 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 r. **Uchwała nie została podjęta, nie uzyskała większości głosów, zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust.9 u.s.m. oraz § 35 pkt. 5 statutu.** Głosowało 76 członków, 38 ZA, 32 PRZECIW, 6 wstrzymało się.

Sprawy przeznaczenia nadwyżek bilansowych w latach 2020, 2021 i 2023 oraz pokrycie straty bilansowej za 2022 r. były uwzględnione w uchwałach Walnego Zgromadzenia zatwierdzających roczne sprawozdania finansowe opisane jak wyżej.

### 6.3, 6.4. OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH. TERMINOWOŚĆ REGULOWANIA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI (podatki ZUS, PFRON).

W latach 1999/2008 Spółdzielnia wybudowała nowe budynki wielolokalowe – 5 obiektów, z wykorzystaniem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego z Banku Gospodarstwa Krajowego

w Warszawie, w ramach Ustawy z dnia 26-10-1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Spółdzielnia posiada kredyty inwestycyjne zaciągnięte w Banku BGK w ramach podpisanych 5 umów, dokonano losowego sprawdzenia dwóch zawartych umów:

- Umowa Nr 11301033/11999764/6/99 z dnia 06 grudnia 1999 r. kredyt na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane na budowę budynku wielolokalowego przy ul. Konopnickiej, na działce spółdzielni objętej Księgą Wieczystą Nr 22667. Inwestycja obejmowała 24 lokale mieszkalne. Kredyt dotyczył kwoty 1.703.300,00 zł. Spółdzielnia na bieżąco reguluje zobowiązania do banku BGK.
- Umowa Nr 11999764/9/2001 z dnia 18 maja 2001 r. p kredyt na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane na budowę budynku wielolokalowego ul. Rybacka-Rzeźnicza, na działce spółdzielni objętej Księgą Wieczystą Nr 23862. Inwestycja obejmowała 36 lokali mieszkalnych. Kredyt dotyczył kwoty 2.396.000,00 zł., a koszt inwestycji wynosił 3.655.188,29 zł. Spółdzielnia na bieżąco reguluje zobowiązania do banku BGK.

Wysokość zobowiązań z tytułu kredytów w BGK wynosiła na dzień 31 grudnia:

• 2020 r.	-	5.640.930,42
• 2021 r.	-	5.077.881,31
• 2022 r.	-	4.517.057,95
• 2023 r.	-	3.788.568,51

Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię przedstawia *tabela nr 12 do protokołu – załącznik nr 24.*

Z powyższych danych wynika, że kredyty mają tendencję malejącą w latach 2020-2023, a spłaty tych kredytów są realizowane zgodnie z zobowiązaniem Spółdzielni, ze środków spłat rat kredytowych członków spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali obciążonych tymi kredytami.

W oparciu o uzyskane informacje od Zarządu Spółdzielni i zatwierdzone sprawozdania finansowe za lata 2020 – 2023 stwierdzono, że Spółdzielnia na bieżąco reguluje:

- wszystkie zobowiązania finansowe o charakterze publicznym: podatki, ZUS, Urząd Skarbowy,
- pozostałe zobowiązania z innych tytułów, wynikające z bieżącej statutowej działalności.

#### **6.5, 6.6. DOCHODZENIE NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI, W TYM DOTACJI BUDŻETOWYCH. ROZLICZENIA FINANSOWE Z CZŁONKAMI Z TYTUŁU WKŁADÓW.**

Spółdzielnia nie otrzymała pomocy finansowej i dotacji z innych źródeł zewnętrznych w okresie objętym badaniem lustracyjnym.

Windykacja i dochodzenie należności za lokale mieszkalne i użytkowe zostały opisane w pkt. 4.4, *na stronie 32/33 protokołu.* Windykacja w zakresie lokali mieszkalnych utrzymuje się na poziomie gwarantującym regulowanie zobowiązań związanych z działalnością statutową. Zaległości w opłatach za lokale użytkowe wymagają intensywnych działań w celu poprawienia tego wskaźnika windykacji.

Sprawy członkowskie Spółdzielni zostały opisane *w dziale 3 – sprawy członkowskie, na stronie 23 protokołu.*

Wysokość wkładów mieszkaniowych i budowlanych dla lokali w budynkach spółdzielczych zostały przedstawione *na stronie 43 protokołu – przy prezentowaniu Funduszy własnych spółdzielni, zgodnie z tabelą Nr 11, załącznik nr 20 do protokołu.*

## 6. OCENA REALIZACJI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH Z DNIA 15 GRUDNIA 2000 R.

Spółdzielnia realizując roszczenia członków w celu ustanawiania praw odrębnych własności podjęła niezbędne czynności prawne:

- dokonano kompleksową regulację prawną działek budowlanych, na których położone są budynki wielolokalowe. Przekształcono prawa wieczystego użytkowania działek w prawo własności.
- Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości, zgodnie z art. 42, ust. 1 i 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15-12-2000 r. Uchwały Zarządu w tej sprawie są podjęte w stosunku do wszystkich nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi.

Spółdzielnia w latach 2020 – 2023 na bieżąco realizowała wnioski w sprawie ustanowienia praw odrębnych własności lokali, stosownie do art. 12 i art. 17<sup>14</sup> Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. Nr 4, poz. 27 z późn. zmianami).

Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym posiadała prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych:

- na dzień 31-12-2023 r. - 275 lokali.

W latach 2020-2023 do spółdzielni wpłynęło 65 wniosków o ustanowienie praw odrębnych własności do lokali. Spółdzielnia na bieżąco ustanawiała prawa odrębnych własności na wnioski członków spółdzielni, podpisując akty notarialne, po spełnieniu wymogów ustawowych i statutowych przez wnioskodawców.

Lokale mieszkalne o statusie prawa odrębnej własności na dzień 31-12-2023 r. w stosunku do łącznej ilości lokali zarządzanych przez Spółdzielnię – 572, stanowią 48 %.

Tytuły prawne lokali mieszkalnych na 31-12-2023 r. *przedstawia tabela nr 3, załącznik nr 7 do protokołu.*

Ilość członków spółdzielni, liczbę złożonych wniosków o ustanowienie prawa odrębnej własności *przedstawia tabela nr 1, stanowiąca załącznik nr 5 do protokołu.*

### Informacje końcowe:

Niniejszy protokół zawiera 48 stron, kolejno ponumerowanych i opatrzonych podpisami Lustratora i Prezesa Zarządu. Integralną częścią protokołu są załączniki nr :

1. Upoważnienie dla Lustratora z dnia 22-05-2024 r. wydane przez ZRSM RP w Warszawie.
2. Schemat organizacyjny Spółdzielni – 2019 r.
3. Zatrudnienie i wynagrodzenia (tabela nr 4).
4. Gospodarka gruntami (tabela nr 2).
5. Sprawy członkowsko-lokalowe (tabela nr 1).
6. Zasoby mieszkaniowe (tabela nr 5).
7. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych 2023 r. (tabela nr 3).
8. Protokół z wizytowania zasobów Spółdzielni.
9. Uchwała Zarządu nr 6/2020 z dn. 30-03-2020 w spr. zmiany opłat.
10. Uchwała RN Nr 11/2023 z dn. 28-03-2023 r. - zatw. planów gosp. na 2023 r.

11. Opłaty za lokal ul. .... na 01-01- 2020 i 31-12-2023 r.
12. Opłaty za lokal ul. .... na 01-01- 2020 i 31-12-2023 r.
13. Koszty i przychody GZM (tabela nr 6).
14. Zmiany w jednostkowych kosztach GZM. (tabela nr 7).
15. Czynsz najmu za lokal użytkowy ul. .... na 01-01-2020 r.
16. Czynsz najmu za lokal użytkowy ul. .... na 31-12-2023 r.
17. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych (tab. nr 8).
18. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych (tab. nr 9).
19. Gospodarka remontowa (tabela nr 10).
20. Fundusze spółdzielni (tabela nr 11).
21. Gospodarka finansowa (tabela nr 13).
22. Protokół z form.-rachunkowej kontroli roczn. spraw. finans. 2022 r.
23. Protokół z form.-rachunkowej kontroli roczn. spraw. finans. 2023 r.
24. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych (tabela nr 12).

Protokół został odczytany i podpisany na posiedzeniu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie w dniu 05 sierpnia 2024 r.

Niniejszy protokół został sporządzony w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 egzemplarze pozostają w Spółdzielni z przeznaczeniem dla Zarządu i Rady Nadzorczej. Trzeci egzemplarz jest przeznaczony dla Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

**Lustrator**

**LUSTRATOR**  
Krajowej Rady Spółdzielczej

.....**Marian Kret**.....  
Upr. Nr 3082/96

Zastrzeżeń do zgodności stwierdzeń zawartych w niniejszym protokole lustracji ze stanem faktycznym nie wnosimy.

**Zarząd Spółdzielni:**

**PREZES ZARZĄDU**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Żmigrodzie

1. ....  
*Emilia Huda*

**Z-ca PREZESA ZARZĄDU**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Żmigrodzie

2. ....  
*Wacława Ewa Misiewicz*

**CZŁONEK ZARZĄDU**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Żmigrodzie

3. ....  
*Lilianna Skączyło*

Żmigród, 05 sierpień 2024 r.



## **Protokół**

### **z Komisyjnego przeglądu nieruchomości i wizytowania budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie ul. Zamkowa 20a.**

W dniu 09 lipca 2024 r. Lustrator z udziałem Administratora Spółdzielni –

p. Aliny Zadorożnej dokonali selektywnej wizytacji zasobów mieszkaniowych w zakresie stanu technicznego – możliwego do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu, utrzymania czystości, stanu estetyczno-porządkowego.

W wyniku przeglądu stwierdzono:

#### ***1. Budynek wielolokalowy ul. Kolejowa 13 B,C,D, rok budowy 2008 w Żmigrodzie.***

Budynek 3 klatkowy, 4 kondygnacji, 28 lokali mieszkalnych, budynek docieplony, wymienione okna na klatkach schodowych i okna przypięwiczne należące do części wspólnych nieruchomości. W budynku funkcjonuje ogrzewanie etażowe, gazowe – piece 2- funkcyjne, c.o. i c.w.u. Inwestycja została zakończona i sfinansowana w 2008 r. w ramach kredytu bankowego z Banku Gospodarstwa Krajowego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Ogólny stan elewacji budynku dobry, stan techniczny i estetyczny klatek schodowych dobry. Na klatkach schodowych znajdują się tablice ogłoszeń. W części piwnicznej budynku znajdują się komórki lokatorskie, wózkownie i suszarnie, służące do wspólnego korzystania. Część piwniczna budynku utrzymana jest w należytych porządku, zachowana jest wymagana komunikacja. Przed budynkiem znajdują się ławki i kosze w stanie technicznym i estetycznym dobrym. Posesja wokół budynku utrzymana w należytych porządku i czystości. Przy budynku znajduje się boks śmietnikowy, utrzymany w stanie dobrym.



*Fot. Budynek wielolokalowy ul.Kolejowa nr 13 B, C,*

**2. Budynek wielolokalowy ul. Rzeźnicza 2, 4 i ul. Rybacka 6 A, B, rok budowy – 2001 w Żmigrodzie.**

Budynek 3-kondygnacyjny, 4-klatki, 36 lokali mieszkalnych. W budynku funkcjonuje ogrzewanie zdalne z kotłowni własnej Spółdzielni przy ul. Rzeźniczej, c.w.u. zasilana poprzez junkersy.

Budynek wybudowany w 2001 r. ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego z Banku Gospodarstwa Krajowego. Budynek ogólnie w stanie technicznym dobrym, klatki schodowe utrzymane w należytej czystości i stanie technicznym, domofony po remoncie, na klatce schodowej znajdują się tablice informacyjna.

W części piwnicznej budynku znajdują się komórki lokatorskie, wózkownie i suszarnie, które służą do wspólnego korzystania przez lokatorów. Część piwniczna budynku utrzymana jest w należytym porządku oraz zachowana jest wymagana komunikacja. W sąsiedztwie budynku znajduje się boks śmietnikowy w dobrym stanie technicznym i estetycznym oraz urządzenia zabawowe – huśtawki z wymaganym atestem.



*Fot. Budynek wielolokalowy ul. Rzeźnicza 2, 4 i ul. Rybacka 6A, B w Żmigrodzie.*

### ***3. Budynek wielolokalowy ul. Lipowa 2 ABCD, rok budowy 1969 w Żmigrodzie.***

Budynek 4-klatki, 5-kondygnacji, 60 lokali mieszkalnych. Szczyty budynku docieplone w 1992, pozostałe ściany w latach 2002/2003. Stropodach docieplony granulatem w 2022 r. W budynku jest ogrzewanie gazowe etażowe, c.w.u. z junkerów. Klatki schodowe w należyтым stanie technicznym i estetycznym, na klatkach schodowych są tablice informacyjne i euroskrzynki pocztowe. Drzwi w wiatrołapach oraz domofony w dobrym stanie technicznym. Przed budynkiem znajdują się ławki w dobrym stanie technicznym i estetycznym. Ściana północna budynku zabrudzona, z widocznymi śladami grzybów i glonów, kwalifikuje się do renowacji.



*Fot. budynek wielolokalowy ul. Lipowa 2 ABCD w Żmigrodzie.*

#### ***4. Plac zabaw ul. Powstańców Styczniowych w Żmigrodzie.***



*Fot. Plac zabaw, ul. Powstańców Styczniowych w Żmigrodzie.*

Na placu zabaw znajdują się różne urządzenia zabawowe w dobrym stanie technicznym, możliwym do oceny wizualnej. Teren zabawowy utrzymany w czystości. Huśtawki nie posiadają wymaganych atestów, które dopuszczają te urządzenia do eksploatacji.

#### **5. Garaże w zabudowie szeregowej przy ul. Powstańców Styczniowych w Żmigrodzie.**



*Fot. Garaże ul. Powstańców Styczniowych w Żmigrodzie.*

Garaże w zabudowie szeregowej ze spółdzielczym prawem do garaży, na działce nr 83, o pow. 554 m<sup>2</sup>. Stan techniczny garaży, bramy garażowe, stan obróbek blacharskich, możliwy do oceny wizualnej, ogólnie w dobrym stanie technicznym i estetycznym. Dojazd do garaży w dobrym stanie technicznym.

6. *Parking samochodowy, przy ul. Powstańców Styczniowych w Żmigrodzie.*



*Fot. Parking samochodowy ul. Powstańców Styczniowych w Żmigrodzie.*

Parking znajduje się na działkach nr 81/2 i 34/3, stanowiących mienie Spółdzielni (wieczyste użytkowanie). W obrębie parkingu znajduje się tablica informacyjna "Wyłącznie dla mieszkańców spółdzielni". Wg informacji Administratora Spółdzielni na parkingu parkują także pojazdy, które nie należą do mieszkańców zamieszkałych w zasobach spółdzielni. Nawierzchnia parkingu wymaga remontu oraz wyznaczenia miejsc do parkowania w celu uporządkowania terenu i zachowania bezpieczeństwa.

Podpisy Komisji:

Lustrator ZRSM RP Marian Kret

Administrator Spółdzielni

**LUSTRATOR**  
Krajowej Rady Spółdzielczej

*Marian Kret*  
Marian Kret  
Upd. Nr 3082/96

**ADMINISTRATOR**

*Alina Zadorożna*  
Alina Zadorożna

205.22

**Protokół**  
**z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie**  
**za 2022 rok.**

1. W dniu 25.07.2024 r. Lustrator p. Marian Kret dokonał formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego za rok 2022
2. Wobec lustratora Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
  - 1) Magdalena Zawadzka firma „ Probit ”
  - 2) .....
  - 3) .....
3. Zarząd Spółdzielni (w osobach).....
  - 1) Złożył oświadczenie, że roczne sprawozdanie finansowe za rok ..... zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz.U. nr 121 p. 591 z późn. zm.) na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni. (oświadczenie stanowi załącznik do protokołu),
  - 2) okazał do wglądu lustratorowi
    - a) bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2022 roku,
    - b) Rachunek zysków i strat obejmujący okres od 01.01.2022.r. do 31.12.2022 r.
    - c) Informację dodatkową do bilansu oraz rachunku zysków i strat.
    - d) Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.
4. W wyniku kontroli Lustrator stwierdził/ła co następuje:
  - 1) Bilans Spółdzielni za rok 2022 wykazuje na dzień 31.12.2022 roku po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie 12 210 027,93 zł. a Rachunek zysków i strat wykazuje niedobór na gzm w kwocie 145 736,70 zł oraz zysk netto na działalności pozostałej w kwocie 38 823 zł.
  - 2) Roczne sprawozdanie finansowe nie zawiera błędów rachunkowych i jest prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone i podpisane przez osobę sporządzającą oraz wszystkich członków Zarządu.
  - 3) Podział pozycji prezentowanych w rachunku zysków i strat na gzm i działalność pozostałą przedstawia się następująco:

Lp.	Treść	Ogółem z tego:	Gzm	Działalność pozostała
-----	-------	-------------------	-----	--------------------------

<b>I.</b>	<b>PRZYCHODY</b>			
1.	Przychody ze sprzedaży	4113 954,96 zł	4040 345,24	79 609,72
2.	Pozostałe przychody operacyjne	45 499,31	-----	45 499,31
3.	Przychody finansowe	78919,42 zł	-----	7819,42
4.	Zyski nadzwyczajne	-----	-----	-----
5.	<b>Razem przychody (w.1 do w.4)</b>	<b>4167,273,69</b>	4040 345,24	126928,45
<b>II.</b>	<b>KOSZTY</b>	-----	-----	-----
6.	Koszty działalności operacyjnej	4252156,66	4178546,94	73609,72
7.	Pozostałe koszty operacyjne	14290,73	-----	14290,73
8.	Koszty finansowe	0	-----	0
9.	Straty nadzwyczajne	-----	-----	-----
10.	<b>Razem koszty (w.6 do w.9)</b>	<b>4266 447,39</b>	4178 546,94	87900,45
11.	<b>WYNIK brutto (w.5 – w.10)</b>	<b>-99 173,70</b>	-138 201,70	39,028
12.	Podatek dochodowy	7740	7535	205
13.	<b>WYNIK netto (w.11 – w.12)</b>	<b>-106 913,70</b>	-145 736,70	38 823

5. Kontrola 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

nie wykazała nieprawidłowości i usterek

6. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym i rachunkowym Lustrator nie wnosi uwag / wnosi uwagi/ do rocznego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok .....w wersji przedłożonej w kontekście zgodności z obowiązującymi przepisami.

Uwagi

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

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

LUSTRATOR

Z-ca PREZESA ZARZĄDU Członek Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej Spółdzielni Mieszkaniowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Żmigrodzie w Żmigrodzie w Żmigrodzie

Emilia Hnat

Wacław Ewa Misiewicz Lilianna Skaczyło

**LUSTRATOR**  
Krajowej Rady Spółdzielczej  
Marian Kret  
Upr. Nr 3082/96



205.23

**Protokół**  
z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie  
za 2023 rok.

1. W dniu 25.07.2024 r. Lustrator p. Marian Kret dokonał formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego za rok 2023
2. Wobec lustratora Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
  - 1) Magdalena Zawadzka firma „Probit”
  - 2) .....
  - 3) .....
3. Zarząd Spółdzielni (w osobach).....
  - 1) Złożył oświadczenie, że roczne sprawozdanie finansowe za rok ..... zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz.U. nr 121 p. 591 z późn. zm.) na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni. (oświadczenie stanowi załącznik do protokołu),
  - 2) okazał do wglądu lustratorowi
    - a) bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2023 roku,
    - b) Rachunek zysków i strat obejmujący okres od 01.01.2023r. Do 31.12.2023 r.
    - c) Informację dodatkową do bilansu oraz rachunku zysków i strat.
    - d) Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.
4. W wyniku kontroli Lustrator stwierdził/ła co następuje:
  - 1) Bilans Spółdzielni za rok 2023 wykazuje na dzień 31.12. 2023 roku po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie 12 241 100,81 zł. a Rachunek zysków i strat wykazuje nadwyżkę/niedobór na gzm w kwocie.....zł oraz zysk/stratę netto na działalności pozostałej w kwocie.....zł.
  - 2) Roczne sprawozdanie finansowe nie zawiera błędów rachunkowych i jest prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone i podpisane przez osobę sporządzającą oraz wszystkich członków Zarządu.
  - 3) Podział pozycji prezentowanych w rachunku zysków i strat na gzm i działalność pozostałą przedstawia się następująco:

Lp.	Treść	Ogółem z tego:	Gzm	Działalność pozostała
<b>I.</b>	<b>PRZYCHODY</b>			
1.	Przychody ze sprzedaży	4280 237,04	4118 564,20	161 672,84
2.	Pozostałe przychody operacyjne	11 254,17	-----	11 254,17
3.	Przychody finansowe	4555,14	-----	4555,14
4.	Zyski nadzwyczajne	-----	-----	-----
5.	<b>Razem przychody (w.1 do w.4)</b>	<b>4296 046,35</b>	4118 564,20	177 482,15
<b>II.</b>	<b>KOSZTY</b>	-----	-----	-----
6.	Koszty działalności operacyjnej	4176 440,59	4014 767,75	161 672,84
7.	Pozostałe koszty operacyjne	22933,12	-----	22933,12
8.	Koszty finansowe	-----	-----	-----
9.	Straty nadzwyczajne	-----	-----	-----
10.	<b>Razem koszty (w.6 do w.9)</b>	<b>4199 373,71</b>	4014 767,75	184 605,96
11.	<b>WYNIK brutto (w.5 – w.10)</b>	<b>96672,64</b>	103 796,45	-7123,81
12.	Podatek dochodowy	7392	7392	0
13.	<b>WYNIK netto (w.11 – w.12)</b>	<b>89280,64</b>	96404,45	-7123,81

5. Kontrola 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

nie wykazała nieprawidłowości i usterek

6. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym i rachunkowym Lustrator nie wnosi uwag / wnosi uwagi/ do rocznego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok ..... w wersji przedłożonej w kontekście zgodności z obowiązującymi przepisami.

Uwagi.....

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

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Żmigrodzie

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Żmigrodzie

Emilia Hnat

Wacława Ewa Misiewicz

CZŁONEK ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Żmigrodzie

Lilianna Skaczyło

LUSTRATOR

LUSTRATOR  
Krajowej Rady Spółdzielczej

Marian Kret  
Upr. Nr 3082/96