



ZWIĄZEK REWIZYJNY

SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA ul. JASNA 1

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ w latach 2021-2023

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzebnicy
ul. Obornicka 1
55-100 TRZEBNICA

Trzebnica, 2024r.

Spis treści



I.	INFORMACJE WSTĘPNE	4
II.	USTALENIA LUSTRACJI	9
1.	Badanie w zakresie realizacji przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.	9
1.1.	Ostatnia lustracja pełna działalności Spółdzielni.	9
1.2.	Kontrolne zewnętrzne.	10
2.	Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni	11
2.1.	Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym	11
2.2.	Działalność organów statutowych	16
2.3.	Organizacja służb etatowych	32
3.	Stan prawny gruntów będących we władaniu spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania	42
3.1.	Formy prawne władania gruntami.	42
3.2.	Charakterystyka gruntów	50
4.	Sprawy członkowsko-mieszkaniowe	52
4.1.	Prowadzenie rejestru członków	52
4.2.	Prowadzenie rejestru lokali	53
4.3.	Stan ilościowy członków oraz zmiany w stanie członków i osób posiadających prawa do lokali nie będących członkami	54
4.4.	Stan prawny lokali w zasobach Spółdzielni i zmiany struktury stanu prawnego	55
4.5.	Przyjmowanie członków i ustanawianie praw do lokali	56
4.6.	Prawidłowość postępowań w zakresie ustania członkostwa i wygaszania	

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	64
4.7. Rozliczenia Spółdzielni z osobami uprawnionymi z tytułu wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokali	65
4.8. Najem lokali mieszkalnych	67
4.9. Lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego	67
5. Działalność inwestycyjna	68
6. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.	68
6.1. Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych.	68
6.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.	72
6.3. Gospodarka lokalami użytkowymi.	79
6.4. Terminowość umorzenia opłat przez użytkowników lokali.	82
6.5. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.	84
7. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości.	86
7.1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejność ich zaspokojenia.	86
7.2. Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.	89
7.3. Wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.	91
8. Gospodarka finansowa Spółdzielni.	109
8.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.	109
8.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.	112
9. Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających	



z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.	117
Wyodrębniona organizacyjnie i gospodarczo jednostka Spółdzielni.	117
III. INFORMACJE KOŃCOWE	118

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Ustawową podstawą prawną zawarcia umowy przeprowadzenia lustracji są postanowienia art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2024.593 t.j. z późn. zmianami).
2. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 14.05.2024r. między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, ul. Jasna 1, a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową 55-100 Trzebnica, ul. Obornicka 1.
3. Podmiotem zarządzającym przeprowadzenie lustracji jest Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, który do przeprowadzenia badań lustracyjnych w zakresie merytorycznym i na warunkach określonych w umowie upoważnił lustratora:

☐ Kamilę Mulczyńską, posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 9282/2016,

działających na podstawie upoważnień wystawionych w dniu 12.08.2024r. przez Jerzego Jankowskiego – Prezesa Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, które zostało okazane Zarządowi oraz Przewodniczącemu Rady Nadzorczej lustrowanej Spółdzielni.
4. Przedmiotem lustracji pełnej był całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2021r. do 31.12.2023r.
5. Lustracja Spółdzielni obejmowała następujące zagadnienia:

-
- a. Organizacja Spółdzielni:
- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
- b. Stan prawny gruntów, będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystywania).
- c. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- d. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjna, wywóz śmieci).
- e. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
- nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
- f. Gospodarka finansowa:
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni
 - w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów.
6. Dane identyfikacyjne Spółdzielni:
- NIP: 915-000-40-79
 - REGON: 000493126

- KRS: 0000040200
 - Telefony: 71 312-04-05
 - e-mail: sekretariat@smlwtrzebnica.pl
 - strona internetowa: <https://www.smlwtrzebnica.pl/>
7. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej na 31.12.2023r.
- Zarząd:
Marian Błaś - Prezes Zarządu od roku 2006r. i nadal
Emilia Małys - Zastępca Prezesa - Kierownik Działu Technicznego od 15.06.2023r. i nadal.

Okuniewicz Piotr Andrzej - Zastępca Prezesa ds. Technicznych od roku 2013r. do 31.10.2022r.

Łoposzko Andrzej Krzysztof – Członek Zarządu od roku 2001r. do 14.09.2023r.

- Pełnomocnicy Zarządu:
Emilia Małys – od 01.12.2022r. do czasu wyboru na Zastępcę Prezesa Zarządu.
Z dniem wyboru Emilię Małys na Zastępcę Prezesa Zarządu, pełnomocnictwo udzielone przez Zarząd zostało odwołane. Kwaśniak Elżbieta – od 06.09.2006r. i nadal. Pełnomocnictwo zostało ujawnione w KRS dopiero w 2023r. Data wpisu przypada na dzień 07.08.2023r., sygnatura akt WR.IX NS-REJ.KRS/12577/23/719.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym wystąpiło dużo zmian zarówno w Zarządzie Spółdzielni jak i w osobach pełnomocników:

- zmiana dotycząca stanowiska Zastępcy Prezesa Zarządu oraz Członka Zarządu.

Do dnia 31.10.2022r. stanowisko Zastępcy Prezesa zajmował Okuniewicz Piotr Andrzej – zmiana została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 01.12.2022r. na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla miasta Wrocławia Fabrycznej, IV Wydział Gospodarczy Krajowego

Rejestru Sądowego sygnatura sprawy: WR.IX NS-REJ.KRS/20150/22/728,

Do dnia 14.09.2023r. stanowisko Członka Zarządu zajmował Łoposzko Andrzej Krzysztof - zmiana została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu

27.09.2023r. na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla miasta Wrocławia Fabrycznej, IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego sygnatura sprawy: WR.IX NS-REJ.KRS/17189/23/793.

Z dniem 15.06.2023r. Stanowisko Zastępy Prezesa Zarządu zostało powierzone Emilii Małys - zmiana została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 07.08.2023r. na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla miasta Wrocławia Fabrycznej, IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego sygnatura sprawy: WR.IX NSREJ.KRS/12577/23/719.

Po raz pierwszy Spółdzielnia ujawniła Pełnomocnika w KRS w osobie Pani Elżbiety Kwaśnak - wpis został dokonany w dniu 07.08.2023r. na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla miasta Wrocławia Fabrycznej, IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego sygnatura sprawy: WR.IX NS-REJ.KRS/12577/23/719.

8. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 2019r. poz. 351), jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
9. Lustrację przeprowadzono w oparciu o dokumentację okazaną przez Spółdzielnię, a także w drodze oględzin i innych czynności sprawdzających, udokumentowanych załącznikami do protokołu.
10. W dniu 06.09.2024 roku lustrator na spotkaniu z Zarządem Spółdzielni oraz Przewodniczącym Rady Nadzorczej omówili tematykę badań lustracyjnych, prosząc Przewodniczącą Rady o powiadomienie pozostałych członków Rady Nadzorczej o rozpoczęciu czynności lustracyjnych. Jednocześnie lustratorzy poinformowali o możliwości rozszerzenia badań lustracyjnych w stosunku do zakresu standardowego określonego "Ramowym konspektem pełnej lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowej". Rada Nadzorcza ani Zarząd nie wnieśli wniosków dotyczących rozszerzenia zakresu tematycznego badania lustracyjnego.
11. Ustalenia lustracji zostały oparte na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień. Informacji i wyjaśnień w trakcie badań lustracyjnych udzielali:

członkowie Zarządu oraz kierownicy poszczególnych komórek organizacyjnych i w miarę potrzeb inni pracownicy Spółdzielni.

12. Zobowiązania finansowe Spółdzielni wynikające z tytułu składek należnych Krajowej Radzie Spółdzielczej i Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przedstawiają się następująco:

- Krajowa Rada Spółdzielcza:

2021	- 550,00
2022	- 550,00
2023	- 550,00
- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP:

2021	- 3235,00
2022	- 3297,00
2023	- 3528,00

Zobowiązania finansowe wynikające z tytułu składek należnych Krajowej Radzie Spółdzielczej i Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie były regulowane terminowo.

Należną pierwszą ratę składki za przeprowadzenie lustracji pełnej w kwocie 5 280,00 zł Spółdzielnia przekazała 30.08.2024r.

II. USTALENIA LUSTRACJI

1. Badanie w zakresie realizacji przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.

- 1.1. Ostatnia lustracja pełna działalności Spółdzielni.

Ostatnia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 26 kwietnia 2021r. do 08 czerwca 2021r. przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie i obejmowała okres od 01.01.2018r. do 31.12.2020r.



Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny listu polustracyjnego Związek stwierdził, że w okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo. Zalecono wyłącznie konieczność kontynuowania prowadzonych zadań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali ze szczególnym uwzględnieniem zaległości długoterminowych. Związek Rewizyjny nie sformułował innych wniosków.

List polustracyjny oraz wnioski do realizacji zostały przedstawione przez Radę Nadzorczą dopiero na Walnym Zgromadzeniu Członków w roku 2023r. z uwagi na ogłoszenie pandemii przez WHO w dniu 11 marca 2020 roku oraz wprowadzenie przepisów na czas pandemii (w ustawie z 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw; Dz.U. z 2020 r. poz. 568; dalej: nowelizację ustawy covidowej z 31 marca 2021r.)

Art. 90 nowelizacji ustawy covidowej z 31 marca, stanowi, że w sytuacji gdy ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, termin ten ulega przedłużeniu o sześć tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Lustrator po sprawdzeniu, nie wnosi uwag do realizacji wniosków.

1.2. Kontrolne zewnętrzne.

Na podstawie zapisów w książce ewidencji i kontroli Spółdzielni za lata 2021-2023 stwierdzono, że w badanym okresie została przeprowadzona 1 kontrola zewnętrzna. Czas trwania okresowej kontroli 03.01.2022r. - 13.01.2022r. ZUS o/Wrocław Wydział Kontroli Płatników Składek Pani Monika Domagała nr 4720211100621. Brak zaleceń pokontrolnych.

2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni

2.1. Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym

2.1.1. Wpis do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Trzebnicy prowadzi działalność na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: KRS), pod numerem KRS: 0000040200.

Przedmiotem działalności Spółdzielni, który został określony w §3 ust. 1 statutu jest:

- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

2.1.2. Statut.

Nowy statut został uchwalony przed badanym okresem, dokonało to Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzebnicy w dniu 05.06.2018r., 06.06.2018r., 07.06.2018r. (WZ zostało podzielone na 3 części). Kolegium odbyło się 13.06.2018r.

Nowa treść statutu została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego dla Miasta Wrocławia Fabrycznej IV Wydział Gospodarczy KRS w dniu 30.10.2018r. Sygnatura sprawy: WR.IX. NS-REJ.KRS/17053/18/337.

Zmiana do przedmiotowego Statutu została dokonana przez Walne Zgromadzenie Członków w roku 2023.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie zmian w statucie:

- uchwałą nr 19a/2023 z dnia 20-06-2023 r. Walnego Zgromadzenia nr 1,
- uchwałą nr 19b/2023 z dnia 21-06-2023 r. Walnego Zgromadzenia nr 2,
- uchwałą nr 19c/2023 z dnia 19-06-2023 r. Walnego Zgromadzenia nr 3.

Sąd jw. wpisał zmiany na posiedzeniu w dniu 07.08.2023r. Sygnatura sprawy: WR.IX. NS-REJ.KRS/12577/23/719.

Dokonane zmiany przedstawia wydruk Krajowego Rejestru Sądowego według stanu na dzień 10.11.2024r. stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

2.1.3. Zgodność statutu z aktami prawnymi.

Po zapoznaniu się z treścią statutu i dokonanymi zmianami należy stwierdzić, że postanowienia statutu obowiązujące w badanym okresie były zgodne z ustawą Prawo spółdzielcze, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innymi ogólnie obowiązującymi aktami prawnymi.

Zmiany statutu dokonane w 2023 roku dotyczyły Rady Nadzorczej oraz Zarządu. Głównymi zmianami były sprawy związane ze:

- składem Rady Nadzorczej (ilości jej członków), Rada Nadzorcza składa się z 5-7 członków wybieranych na okres wspólnej kadencji trwającej 3 lata, po upływie określonej kadencji wybierana jest nowa Rada Nadzorcza z maksymalnym składem jej członków, o którym mowa w § 48 ust.1
- uzupełnienia składu oraz zwoływania jej obrad,
- ilości członków Zarządu,
- trybu powołania oraz odwołania członków zarządu oraz nawiązania stosunku pracy.

Postanowienia statutu nie zawierały mankamentów polegających w szczególności na nieprecyzyjności postanowień i niezgodności wewnętrznej.

2.1.4. Regulaminy

Według obowiązującego statutu ustalono, że Spółdzielnia powinna posiadać następujące normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, zatwierdzone przez:

Walne Zgromadzenie Członków:

- Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza:

- Regulamin pracy Zarządu
- Regulamin Komisji ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
- Regulamin Komisji Rewizyjnej
- Regulamin przeprowadzenia konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu
- Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale
- Regulamin w sprawie przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków w SMLW w Trzebnicy
- Regulamin porządku domowego
- Regulamin wzajemnych obowiązków użytkowników lokali i Spółdzielni w zakresie eksploatacji lokali

- Regulamin przeprowadzania przetargu na wynajem lokali użytkowych, garaży lub miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym
- Regulamin przeprowadzania przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w SMLW w Trzebnicy
- Regulamin wyboru wykonawców i organizowania przetargów na roboty remontowe w SMLW w Trzebnicy
- Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania
- Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu
- Regulamin gospodarki finansowej SLMW w Trzebnicy
- Regulamin organizacyjny SMLW w Trzebnicy
- Regulamin Pracy
- Regulamin wynagradzania pracowników SMLW w Trzebnicy
- Instrukcja zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych
- Instrukcja w sprawie przeprowadzania inwentaryzacji
- Instrukcja obiegu dokumentów finansowo- księgowych
- Polityka Bezpieczeństwa Danych Osobowych w SM w Trzebnicy.

Rada Nadzorcza może uchylać jeszcze inne regulaminy w sprawach należących do jej kompetencji wskazanych w ustawie i statucie.

Zarząd Spółdzielni – podejmuje wszelkie decyzje niezastrzeżone w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada następujące regulaminy obowiązujące w okresie objętym lustracją uchwalone przez:

Lp.	Organ uchwalający/nazwa regulaminu	Nr uchwały/ data	Obowiązujący od:
WALNE ZGROMADZENIE			
1.	Regulamin Rady Nadzorczej	Uchwała nr 20a/2023 Uchwała nr	20.06.2023r. 21.06.2023r. 19.06.2023r.



		20b/2023 Uchwała nr 20c/2023	
RADA NADZORCZA			
1.	Regulamin gospodarki finansowej SLMW w Trzebnicy.	Uchwała nr 16/2017	18.10.2017r.
2.	Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.	Uchwała nr 15/2017	18.10.2017r.
3.	Regulamin przeprowadzania przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w SMLW.	Uchwała nr 22/2008	15.05.2008r.
4.	Regulamin przeprowadzania przetargu na wynajem lokali użytkowych, garaży lub miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.	Uchwała nr 12/2004.	05.02.2004r.
5.	Regulamin porządku domowego	Uchwała nr 17/2011	27.10.2011r.
6.	Regulamin Komisji ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	Uchwała nr 52/2005.	27.10.2005r.
7.	Regulamin wzajemnych obowiązków użytkowników lokali i Spółdzielni w zakresie eksploatacji lokali.	Uchwała nr 8/2011	28.04.2011r.
8.	Regulamin Komisji Rewizyjnej	Uchwała nr 53/2005	27.10.2005r.
9.	Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.	Uchwała nr 15/2017	18.10.2017r.



10.	Regulamin wyboru wykonawców i organizowania przetargów na roboty remontowe w SMLW w Trzebnicy.	Uchwała nr 4/2012 Uchwała nr 2/2022	23.02.2012r. 28.02.2022r.
11.	Regulamin gospodarki finansowej SLMW w Trzebnicy	Uchwała nr 16/2017	18.10.2017r.
12.	Regulamin pracy Zarządu SMLW w Trzebnicy	Uchwała nr 5/2019	20.03.2019r.
13.	Regulamin w sprawie przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków w SMLW w Trzebnicy.	Uchwała nr 33/2004	04.03.2004r.
14.	Regulamin przeprowadzenia konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu.	Uchwała nr 17/2012	15.11.2012r.
15.	Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.	Uchwała nr 13/2022	22.11.2022r.
16.	Regulamin organizacyjny SMLW w Trzebnicy.	Uchwała nr 34/2013 Aneks nr 1/2013 Uchwała nr 3/2018	20.08.2013r 21.08.2013r 30.01.2018r.
17.	Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu.	10/2020 27.08.2020r.	27.08.2020r.
18.	Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu.	Uchwała nr 66/2005	15.12.2005r.
ZARZĄD SPÓŁDZIELNI			
1.	Regulamin pracy	Uchwała nr 34/2013 Aneks nr 1/2013 Uchwała nr 3/2018	20. 08.2013r 21. 08.2013r 30.01.2018r.

2.	Instrukcja w sprawie przeprowadzania inwentaryzacji.	Uchwała nr 145/1995	07.04.2022r.
3.	Instrukcja obiegu dokumentów finansowo- księgowych.	Uchwała nr 199/1995 Uchwała nr 193/1998	24.11.1995r. 18.12.1998r.
4.	Regulamin wynagradzania pracowników SMLW w Trzebnicy.	Uchwała nr 6/2018	17.10.2018r.
5.	Polityka Bezpieczeństwa Danych Osobowych w SM w Trzebnicy	Uchwała nr 2/2019	14.02.2019r.
6.	Regulamin wynagradzania pracowników SMLW w Trzebnicy	Uchwała nr 6/2018	17.10.2018r.
7.	Instrukcja zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych	Uchwała nr 40/2005	07.04.2005r.

Na podstawie dokonanego przeglądu istniejących unormowań wewnętrznych ustalono, że Spółdzielnia w okresie objętym lustracją posiadała zbiór unormowań regulujących poszczególne obszary jej działalności, w tym unormowania wewnętrzne w formie regulaminów, wymaganych przepisami o charakterze szczególnym w randze ustaw lub wydanych na ich podstawie rozporządzeń wykonawczych (kodeks pracy, ustawa o rachunkowości). Na podstawie unormowań wewnętrznych Spółdzielni, ustalono, że nie naruszają one przepisów wyższego rzędu.

2.2. Działalność organów statutowych

2.2.1. Organizacja działalności organów statutowych.

Zgodnie z §66 Statutu organami Spółdzielni są:

☐ Walne Zgromadzenie, ☐

Rada Nadzorcza, ☐

Zarząd.

W okresie objętym lustracją funkcjonowały wszystkie wyżej wymienione w statucie organy.

Zasady wyboru członków do organów Spółdzielni, zwoływania zebrań i posiedzeń, kompetencje, zakres działania oraz tryb obradowania i podejmowania uchwał, uregulowane zostały w Statucie Spółdzielni oraz uszczegółowione w regulaminach tych organów.

2.2.2. Walne Zgromadzenie

Działalność Walnego Zgromadzenia i kompetencje określają §§34-46 Statutu, obowiązującego w okresie objętym lustracją.

Zgodnie z §40 ust.2 Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych uprawnionych do głosowania.

Statut §34 i §35 stanowią, że:

- najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie,
- członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka na danej części Walnego Zgromadzenia,
- osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka,
- członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego pełnomocnika.

Ponadto zgodnie z zapisami statutowymi:

- Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
- Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów w każdym czasie.
- Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub 1/10 członków.
- Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadkach wskazanych powyżej, powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.

W toku lustracji badaniu poddano tryb zwołania i przeprowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia w świetle przepisów ustawowych i postanowień statutowych.

2.2.2.1. Zwoływanie Walnych Zgromadzeń.

Zgodnie z art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w § od 34 do 46 statutu w okresie objętym lustracją, fizycznie odbyło się jedno Walne Zgromadzenie w roku 2023.

Walne Zgromadzenia w kolejnych latach 2021 nie odbyło się. Powodem było ogłoszenie pandemii przez WHO w dniu 11 marca 2020 roku oraz wprowadzenie przepisów na czas pandemii (w ustawie z 31 marca 2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw; Dz.U. z 2020 r. poz. 568; dalej: nowelizację ustawy covidowej z 31 marca 2021 r.)

Art. 90 nowelizacji ustawy covidowej z 31 marca, stanowi, że w sytuacji gdy ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, termin ten ulega przedłużeniu o sześć tygodni od dnia odwołania tego stanu.

W 2022 roku Zarząd podjął uchwałę nr 1/2022 w dniu 01.03. o przeprowadzeniu Walnego Zgromadzenia w 2022 roku w formie głosowania określonych uchwał na piśmie.

Przedmiotem głosowania na piśmie były uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzebnicy za rok 2019,
- zatwierdzenie podziału nadwyżki bilansowej (zysku) Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzebnicy za rok 2019,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzebnicy za rok 2020,
- zatwierdzenie podziału nadwyżki bilansowej (zysku) Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzebnicy za rok 2020.

Zasady przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzebnicy w formie pisemnego głosowania określonych uchwał stanowił załącznik do uchwały Zarządu nr 1/2022 z dnia 1 marca 2022r. Głosowanie odbywało się na dostarczonych Członkom drukach w terminie do 30 marca 2022r. Materiały objęte głosowaniem zostały wyłożone do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia 14 marca 2022r.

W głosowaniu wzięło udział 503 Członków.

Powiadomienie o Walnym Zgromadzeniu w roku 2023.

Członkowie byli powiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie następuje poprzez:

- wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni,
- zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni,
- wywieszenie ogłoszeń na tablicach w budynkach Spółdzielni,
- poprzez indywidualne maile członków będących w bazie mailowej spółdzielni.

co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacją o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

W Spółdzielni nie zgłoszono żądania zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia:

- projektów uchwał, □ oznaczonych spraw, □ poprawek do uchwał.

Do Zarządu Spółdzielni nie wpłynęło uprawnione żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia na podstawie art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2.2.2.2. Przebieg Walnego Zgromadzenia w 2023r.

Przebieg Walnego Zgromadzenia w roku 2023 był zgodny z wymogami statutu, ustawą Prawo Spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Badając to zagadnienie brano pod uwagę następujące aspekty:

- przyjęty na Walnym Zgromadzeniu porządek obrad był zgodny z podanymi w zawiadomieniach członków. Materiały sprawozdawcze i projekty uchwał były wyłożone dla członków w biurze Spółdzielni, w terminach podanych na zawiadomieniach. Nie wniesiono żadnych poprawek ani nie zgłoszono żadnych uwag;
- zgodnie z ust. 2 i 4 §40 Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych uprawnionych do głosowania. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.

Frekwencja na zebraniu w 2023 roku była niska. Przedstawia ją poniższa tabela

Rok	Liczba uchwał	liczba uprawnionych do głosowania	liczba obecnych	%
1 część 20.06.2023r.	29	687	200	29,11



2 część 21.06.2023r.	29	760	156	20,53
3 część 19.06.2023r.	29	433	71	16,40

Porządek obrad walnego zgromadzenia w roku 2023 zawierał sprawy należące do właściwości Walnego Zgromadzenia. Porządek obrad stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Ustalono, że w okresie objętym lustracją walne zgromadzenie podjęło uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w statucie.

Zgodnie z zapisami statutowymi głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej.

Prawidłowość głosowań w badanym okresie była zgodna z wymogami Statutu Spółdzielni.

Przebieg głosowania znajduje odzwierciedlenie w zapisie protokołów z 3 części Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w roku 2023, protokole Kolegium Walnego Zgromadzenia oraz protokołach powołanych komisji MandatowoSkrutacyjnych.

Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów, za wyjątkiem spraw, które wymagają kwalifikowanej większości głosów. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Walne Zgromadzenie zwoływane w okresie objętym lustracją przeprowadzono w terminie przewidzianym w ustawie. W latach 2021 – 2023 odbyło się fizycznie 1 Walne Zgromadzenie mające charakter rocznego zebrania sprawozdawczego oraz jedno w roku 2022 w formie głosowania nad wybranymi uchwałami na piśmie.

Walne Zgromadzenia w roku 2021 nie odbyło się z uwagi na ogłoszenie pandemii przez WHO w dniu 11 marca 2020 roku oraz wprowadzenie przepisów na czas pandemii tj. art. 90 nowelizacji ustawy covidowej.

W toku lustracji dokumentacja Walnego Zgromadzenia, na którą składają się protokoły, listy obecności członków i pracowników Spółdzielni, kopie materiałów sprawozdawczych, uchwały, protokoły komisji i inne merytorycznie odpowiadające

zagadnieniom objętym porządkiem obrad – została zbadana metodą kompleksową. Liczba członków uprawnionych do głosowania, ustalana była na podstawie list drukowanych z bazy czynszowej prowadzonych w programie Unisoft, która jest na bieżąco aktualizowana przez pracownika na stanowisku ds. członkowskich i samorządu, w związku z transakcjami na mieszkaniach i garażach oraz zgłoszonymi zgonami członków.

Uchwały na Walnego Zgromadzenia podejmowane były zwykłą większością głosów. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

W okresie objętym lustracją WZ podejmowało uchwały w następujących sprawach:

Nr uchwały	Uchwała w sprawie	Liczba oddanych głosów		Liczba oddanych głosów		Liczba oddanych głosów		Liczba oddanych głosów	
		1 część		2 część		3 część		razem	
		za	przeciw	za	przeciw	za	przeciw	za	przeciw
1/2023	zatwierdzenie sprawozdania zarządu za rok 2019	54	0	34	0	61	5	149	5
2/2023	zatwierdzenie sprawozdania zarządu za rok 2020	54	0	34	0	61	5	149	5
3/2023	zatwierdzenie sprawozdania zarządu za rok 2021	54	0	34	0	61	5	149	5
4/2023	zatwierdzenie sprawozdania zarządu za rok 2022	56	0	37	0	44	10	137	10
5/2023	zatwierdzenie sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2021	56	1	38	0	42	6	136	7
6/2023	zatwierdzenie sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2022	56	0	38	0	54	7	148	7
7/2023	podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021	55	0	38	0	56	7	149	7
8/2023	podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022	55	0	39	0	52	8	146	8
9/2023	zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2019	56	0	39	0	32	9	127	9
10/2023	zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2020	56	0	39	0	51	11	146	11
11/2023	zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2021	56	0	39	0	52	13	147	13
12/2023	zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2022	191	0	120	1	42	9	353	10
13/2023	przyjęcia wyników lustracji za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2020r.	55	0	39	0	31	7	125	7
14/1/2023	udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu za rok 2019	57	0	38	0	34	8	129	8
15/1/2023	udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu za rok 2020	57	0	38	0	34	8	129	8
16/1/2023	udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu za rok 2021	57	1	38	0	34	8	129	9
17/1/2023	udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu za rok 2022	56	0	38	0	36	8	130	8
14/2/2023	udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu za rok 2019	2	56	3	31	0	34	5	121
15/2/2023	udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu za rok 2020	1	57	0	31	0	34	1	122
16/2/2023	udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu za rok 2021	1	56	0	31	0	34	1	121
17/2/2023	udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu za rok 2022	1	57	0	32	0	34	1	123
14/3/2023	udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu za rok 2019	55	0	34	0	31	4	120	4
15/3/2023	udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu za rok 2020	55	0	34	0	29	6	118	6
16/3/2023	udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu za rok 2021	55	0	34	0	31	8	120	8
17/3/2023	udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu za rok 2022	55	0	34	0	29	5	118	5
18/2023	zmian w statucie §1	55	0	37	0	38	1	130	1
	zmian w statucie §2	48	1	37	0	44	2	129	3
	zmian w statucie §3	50	0	37	0	38	1	125	1
19/2023	przyjęcia jednolitego tekstu statutu	48	0	38	0	40	3	126	3
20/2023	przyjęcia jednolitego tekstu regulaminu rady	49	0	38	0	41	3	128	3

Zakres podejmowanych uchwał w 2023 roku nie był sprzeczny z przepisami określonymi w art. 38 § 1 i 2 ustawy - Prawo spółdzielcze.

Treść podjętych uchwał była zgodna z przyjętym porządkiem obrad. W badanym okresie wyczerpano przyjęty porządek obrad. Nie wystąpiły przypadki podejmowania przez Walne Zgromadzenie uchwał, w sprawach nieobjętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, ani też skreślenia z porządku obrad poszczególnych spraw lub odraczania ich rozpoznania do następnego Zebrania.

2.2.2.3. Dokumentacja walnych zgromadzeń.

W trakcie realizacji czynności lustracyjnych sprawdzono kompletność dokumentacji obrad.

Dokumentacja walnego zgromadzenia przechowywana jest w segregatorze, który zawiera:

- protokół z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej,
- protokoły Komisji Mandatowo–Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia,
- protokoły komisji (wnioskowej, mandatowo – skrutacyjnej),
- kierunki działania Spółdzielni Mieszkaniowej, • treść uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie,
- listy obecności członków.

W badanym okresie z obrad walnego zgromadzenia został sporządzony protokół, który podpisany został przez sekretarza oraz przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Cała dokumentacja jest kompletna, opisana, właściwie archiwizowana i przechowywana w siedzibie Spółdzielni.

2.2.3. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzebnicy działała w oparciu o zapisy Statutu Spółdzielni (§§47–54) oraz postanowienia „Regulaminu działania Rady Nadzorczej”, sprawując kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określał „Regulamin działania Rady Nadzorczej” przyjęty uchwałą Kolegium Walnego Zgromadzenia (protokół obrad z dnia 06-06-2019r.) stwierdziło, że na podstawie uchwał nr 6a/2019 z dnia 28-05-2019 r., nr 6b/2019 z dnia 29-05-2019 r. i nr 6c/2019 z dnia 27-05-2019 r. uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Walnego Zgromadzenia Członków niniejszy Regulamin wszedł w życie z dniem 06-06-2019r.

Według postanowień § 48 ust. 1 obowiązującego w badanym okresie Statutu oraz Regulaminu działania Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza składa się od 5 do 7 osób wybranych spośród członków Spółdzielni na trzyletnią kadencję, co jest zgodne z art. 82 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Okres kadencji rozpoczyna się od dnia Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.

W badanym okresie 2021–2023 nastąpiła zmiana w składzie osobowym Rady Nadzorczej.



Nowa Rada Nadzorcza została wybrana na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w roku 2023r. w 7 osobowym składzie.

Do nowego składu Rady zostali wybrani:

1. Adamczyk Halina,
2. Adamczyk Marcin,
3. Jeremkiewicz Magdalena,
4. Kruszona Irena,
5. Kurowka Iwona,
6. Niemczura Dorota,
7. Stebnicki Michał.

Do czerwca 2023 roku czyli w okresie 2021 – 2022 w Radzie Nadzorczej zasiadały osoby:

1. Adamczyk Iwona
2. Bielakowski Ryszard
3. Jacukowicz Henryk
4. Pietrasz Jadwiga
5. Tarnowska Iwona
6. Wszolek Karol
7. Siczek Monika
8. Szymczak Łukasz.

Do czerwca 2023 roku w Radzie Nadzorczej zasiadało 8 osób.

Zmarł Członek Rady Nadzorczej – Pan Ryszard Bielakowski.

Skład Rady Nadzorczej wcześniejszej kadencji został wybrany na Walnym Zgromadzeniu Członków w roku 2018.

Kadencja Rady powinna upłynąć w czerwcu roku 2021. Jednakże ogłoszenie pandemii przez WHO w dniu 11 marca 2020 roku oraz wprowadzenie przepisów na czas pandemii tj. art. 90a nowelizacji ustawy covidowej, (który brzmi, że w przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90.) spowodowało wydłużenie kadencji rady nadzorczej.

W badanym okresie członkami Rady Nadzorczej byli:

Lp.	Imię i Nazwisko	Data powołania (okres trwania kadencji)	Data ustania funkcji	funkcja
-----	-----------------	--	----------------------	---------

1	Iwona Adamecyk	2018 - 2021	14.07.2023	Przewodnicząca RN
2	Ryszard Bielakowski	2018 - 2021	28.12.2022	Zastępca Przewodniczącego RN Członek Komisji GZM
3	Monika Siczek	2018 - 2021	14.07.2023	Sekretarz RN
4	Iwona Tarnawska	2018 - 2021	14.07.2023	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
5	Henryk Jacukowicz	2018 - 2021	14.07.2023	Członek Komisji Rewizyjnej
6	Karol Wszolek	2018 - 2021	14.07.2023	Przewodniczący Komisji GZM
7	Jadwiga Pietrasz	2018 - 2021	14.07.2023	Członek Komisji GZM
8	Łukasz Szymczak	2018 - 2021	14.07.2023	członek Komisji GZM
9	Iwona Kurowska	2023 - 2026	nadal	Przewodnicząca RN
10	Marcin Adamecyk	2023 - 2026	nadal	Zastępca Przewodniczącej RN
11	Dorota Niemczura	2023 - 2026	nadal	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
12	Halina Adamecyk	2023 - 2026	nadal	Członek Komisji Rewizyjnej
13	Michał Stebnicki	2023 - 2026	nadal	Członek Komisji Rewizyjnej
14	Magdalena Jeremkiewicz	2023 - 2026	nadal	Członek RN
15	Irena Kruszona	2023 - 2026	nadal	Członek RN

W toku realizowanych czynności lustracyjnych nie zidentyfikowano przypadków, w których członkowie pełniliby swoją funkcję przez okres dłuższy niż dwie kolejne kadencje.

Ustalenia składu osobowego Rady Nadzorczej są zgodne z art. 45 §§ 1, 2 i 4 oraz art. 56 §§ 1, 3, 4 i art. 57 Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 82 ust. 2-4.

Spółdzielnia składała wnioski i dokonywała aktualizacji wpisów w KRS dotyczących składu osobowego Rady Nadzorczej.

Zgodnie z postanowieniami „Regulaminu działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Trzebnicy, Rada Nadzorcza zgodnie z §6 ust. 1 wybierała ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi przewodniczący Rady, zastępca oraz sekretarz.

Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

Do zadań Prezydium należy między innymi przygotowywanie:

- o projektów planu pracy rady; o projektów uchwał rady;
- o materiałów na plenarne posiedzenia rady;
- o wyznaczanie terminów i ustalanie porządku obrad plenarnych posiedzeń Rady.

Rada Nadzorcza w głosowaniu jawnym wybiera spośród jej członków skład osobowy:

1. Komisji Rewizyjnej;
2. Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM).

Każda komisja składa się z co najmniej trzech osób, w tym przewodniczącego każdej komisji wybieranego przez Radę Nadzorczą. przewodniczący stałych komisji Rady.

Skład Prezydium w badanym okresie stanowiły następujące osoby:

- Przewodniczący Rady:

Iwona Kurowska – od 15.07.2023 i nadal pełni funkcję,

Iwona Adamczyk – od 13.06.2018 do 14.07.2023r., □

Zastępca Przewodniczącego:

Marcin Adamczyk – od 15.07.2023 i nadal pełni funkcję, Ryszard

Bielakowski – od 13.06.2018 do 28.12.2022r.

- Sekretarz:

- Monika Siczek – od 13.06.2018 do 28.12.2022r.,

Na WZ w roku 2023r. został zmieniony Regulamin Rady, który zlikwidował stanowisko sekretarza w Radzie Nadzorczej.

- Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Dorota Niemczura – od 15.07.2023 i nadal pełni funkcję,
- Iwona Tarnawska – od 13.06.2018 do 14.07.2023r.,
- Przewodniczący Komisji GZM
- Karol Wszolek – od 13.06.2018 do 14.07.2023r.,
- nie powołano komisji GZM – od 15.07.2023 do nadal.,

Posiedzenia Rady Nadzorczej, odbywają się raz w miesiącu. Posiedzenia RN zwoływał przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego.

Częstotliwość zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej określona w Regulaminie została zachowana.

O terminie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej jej członkowie zawiadamiani byli w terminie do 5 dni przed planowanym terminem posiedzenia Rady. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej wraz z proponowanym porządkiem obrad, było przesłane członkom Rady i Zarządowi w formie papierowej lub elektronicznej.

Liczbę posiedzeń Rady Nadzorczej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

ROK	Liczba posiedzeń Rady Nadzorczej	
	Liczba	Frekwencja
2021	11	100%
2022	11	100%
2023	10 (6/5)	86%/100%

Zdolność Rady do podejmowania uchwał wyznaczała obecność na posiedzeniu co najmniej połowy składu osobowego członków Rady.

Uchwały (za wyjątkiem wyboru Prezydium Rady) podejmowane były w głosowaniu jawnym.

W latach 2021–2023 Rada Nadzorcza podjęła 51 uchwał (2021 – 15, 2022 – 19, 2023 – 17).

Do treści podjętych uchwał lustrator nie wnosi uwag. W badanym okresie Rada Nadzorcza podejmowała uchwały zgodnie z kompetencjami tego organu, określonymi w § 51 ust.1 Statutu.

W Spółdzielni prowadzony był „Rejestr uchwał Rady Nadzorczej”, w którym odnotowywane były: data podjętej uchwały, nr uchwały, w jakiej sprawie uchwała została podjęta oraz informacja o stanie realizacji.

Praca Rady Nadzorczej udokumentowana została w protokołach z posiedzeń. Po zapoznaniu się z treścią losowo wybranych protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej (nr 10/21 z 17.11.2021r. 11/21 z 14.12.2021, nr 2/22 z 28.02.2022r., nr 5/22 z dnia 18.05.2022r., nr 6/23 z 15.06.2023 r., nr 9/23 z 12.10.2023 r., nr 10/23 z 14.11.2023r.) stwierdzono, że protokoły zawierały: daty posiedzeń, listę osób obecnych na posiedzeniu, opis rozpatrywanych spraw, syntetyczny przebieg dyskusji oraz tematykę podjętych uchwał. Protokoły zgodnie z § 12 Regulaminu działania Rady Nadzorczej były w każdym przypadku podpisane były przez prowadzącego posiedzenie przewodniczącego Rady (lub jego zastępcę prowadzącego obrady) i Sekretarza. Obsługę kancelaryjną, protokołowanie posiedzeń zapewnia Zarząd Spółdzielni. Protokoły przechowywane były w Biurze Zarządu Spółdzielni.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Iwona Adamczyk, z uwagi na trwający stan epidemii, zarządziła zdalnie posiedzenia Rady Nadzorczej w miesiącu styczniu, lutym, marcu, kwietniu i maju 2021r.

W związku z powyższym, Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali za pomocą poczty elektronicznej materiały, zgodnie z zaplanowanym porządkiem obrad.

Członkowie Rady Nadzorczej po zapoznaniu się z materiałami i zaznaczeniem właściwych odpowiedzi, przesłali e – maila zwrotnego, który został uznany za potwierdzenie uczestnictwa w posiedzeniu.

W pozostałym okresie 2021, 2022 i 2023 pomimo panującej sytuacji związanej zagrożeniem koronawirusem i ogłoszonym przez Rząd RP stanem epidemii posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się normalnie.

Z dokumentacji RN za lata 2021-2023 wynika, że Rada Nadzorcza wypełniała nadane jej statutowo funkcje nadzorczo-kontrolne, a do najważniejszych spraw rozpatrywanych podczas posiedzeń należało między innymi:

- przyjmowanie rocznych planów finansowo-gospodarczych,
- przyjmowanie planów remontowych,
- przyjmowanie zmian w regulaminach,
- dokonywanie analiz działalności spółdzielni,
- zatwierdzanie zmian w wysokości zaliczek na poczet rozliczania opłat za pobór wody i odprowadzanie ścieków, oraz opłat za centralne ogrzewanie,
- zatwierdzanie zmian w strukturze organizacyjnej spółdzielni,
- odwołania Zastępcy Prezesa Zarządu,
- zatwierdzenia sposobu pokrycia kosztów wymiany podzielników ciepła,
- zatwierdzenia zaliczek na centralne ogrzewanie,
- zatwierdzenia zasad wyboru Zastępcy Prezesa Zarządu, □ ustalania wynagrodzeń dla członków Zarządu.

Funkcję normatywną Rada Nadzorcza realizowała poprzez uchwalanie wewnętrznych regulaminów i ich zmian, regulujących działalność Spółdzielni na poszczególnych jej odcinkach. W badanym okresie trwały również prace związane z przygotowaniem zmian do Statutu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek w badanym okresie raz w miesiącu pełnili w siedzibie Zarządu dyżury, przyjmując wnioski mieszkańców Spółdzielni.

Istotną, analityczną rolę w strukturach Rady Nadzorczej spełniała Komisja stała Rady. Zgodnie z § 6 ust. 4 Regulaminu Pracy Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza powołała ze swojego grona Komisję Rewizyjną. Komisja składa się z co najmniej trzech członków:

Funkcję przewodniczącego komisji stałej pełnił:

- Przewodniczący Komisji Rewizyjnej:
Dorota Niemczura – od 15.07.2023 i nadal pełni funkcję,
- Członkowie: Halina Adamczyk, Michał Stebnicki.



ROK	Liczba posiedzeń Komisji Rewizyjnej	23r.
2021	1	
2022	1	
2023	1	
razem:	3	

W oparciu o udostępnioną dokumentację stwierdzono, że Komisja Rady pracowała w oparciu o roczny plan pracy, a ponadto zajmowała się badaniem tematów sukcesywnie zleczanych przez Radę. Prace Komisji udokumentowane zostały protokołami z posiedzeń. Zakres działania Komisji Rewizyjnej określony został w Regulaminie działania Rady Nadzorczej.

Komisja powołana została w celu sprawniejszego wykonywania przez Radę Nadzorczą zadań z zakresu nadzoru nad organizacją wewnętrzną Spółdzielni i kontroli całokształtu działalności.

Opiniowane przez Komisję Rewizyjną materiały stanowiły podstawę do podejmowania uchwał, wniosków i zaleceń w zakresie uprawnień Rady.

Głównym przedmiotem prac Komisji Rewizyjnej była:

- analiza bilansu i ksiąg rachunkowych Spółdzielni.

Głównym przedmiotem prac Komisji GZM była:

- wizja lokalna na osiedlu przy ul. Daszyńskiego 38, 40, 42 i ul. Polnej 2, której celem było zapobieżenie dewastacji budynku poprzez zalewanie piwnicy wodą deszczową.

Zgodnie z § 51 ust. 1 Statutu, Rada Nadzorcza corocznie przygotowywała dla Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z działalności Rady zawierające w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

Analiza unormowań wewnętrznych w zakresie prowadzenia dokumentacji pracy Rady Nadzorczej oraz funkcjonującej Komisji Rewizyjnej zestawione i porównane ze sposobem ich realizacji, nie budzą zastrzeżeń pod kątem kompletności i poprawności.

Zgodnie z treścią § 53 ust. 7 Statutu członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach rady otrzymywali wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 60%, 45% i 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę zależnie od pełnionej funkcji. Przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.

W oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię ewidencję ustalono, że koszty wynagrodzeń Rady Nadzorczej na przestrzeni badanego okresu wynosiły brutto:

- 2021 rok – 97 020,00 zł,
- 2022 rok – 104 296,50 zł, • 2023 rok – 90 793,00 zł.

W wyniku lustracji stwierdzono, że zapisy w zakresie wynagradzania członków Rady Nadzorczej są zgodne z regulacjami wyższego rzędu a określone limity wynagrodzeń były zachowane.

2.2.4. Zarząd

Działalność Zarządu Spółdzielni w latach 2021–2023 została unormowana w § 55 – 59 Statutu, a także w „Regulaminie Zarządu”, uchwalonym przez Radę Nadzorczą w 2010r. (uchwała nr 22). W myśl § 55 ust.1 Statutu Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych (§ 8 ust. 3 Regulaminu Zarządu).

Ponadto Zarząd udzielał poszczególnym pracownikom pełnomocnictw do dokonywania określonego rodzaju czynności prawnych i upoważnień do podpisywania określonych dokumentów.

Do właściwości Zarządu należy podejmowanie decyzji oraz nadzorowanie ich wykonania w zakresie spraw niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie do innych organów Spółdzielni.

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik, w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania umieszczają swoje podpisy.

Obowiązujący w Spółdzielni Statut (§ 55) stanowił, że Zarząd składa się z dwóch osób, w tym Prezesa i jego zastępcy, wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

W okresie objętym lustracją Zarząd pracował w dwuosobowym składzie. Skład personalny Zarządu przedstawiał się następująco:

- Marian Błaś - Prezes Zarządu od 22.08.2006r. i nadal
- Emilia Małys - Zastępca Prezesa - Kierownik Działu Technicznego od 15.06.2023r. i nadal.
- Okuniewicz Piotr Andrzej - Zastępca Prezesa ds. Technicznych od 04.10.2013r. do 31.10.2022r.
- Łoposzko Andrzej Krzysztof – Członek Zarządu od 31.08.2001r. do 14.09.2023r.

Z każdym z Członków Zarządu został nawiązany stosunek pracy. Skład Zarządu został ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym na mocy postanowienia Sądu Rejonowego



dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu –, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Art.49 § 2 Prawa spółdzielczego określa, iż członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców wybiera i odwołuje stosownie do postanowień statutu Rada Nadzorcza. W Statucie Spółdzielni w § 55 ust. 4 dookreślono kwalifikacje jakie muszą spełniać kandydaci na członków Zarządu. Wybór dokonywany jest spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

W okresie objętym lustracją przeprowadzono jedno głosowanie (walne zgromadzenie podzielono na 3 części) 19, 20 i 21 czerwca 2023r. w sprawie udzielenia absolutorium dla:

- Marian Błaś - Prezes Zarządu
- Okuniewicz Piotr Andrzej - Zastępca Prezesa, □ Łoposzko Andrzej Krzysztof – Członek Zarządu.

Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium Zastępcy Prezesa – Panu Piotrowi Okuniewicz. Pozostali członkowie Zarządu uzyskało absolutorium.

W latach 2021-2022 roku nie przeprowadzono głosowania w sprawie udzielenie absolutorium ze względu na brak organizacji walnych zgromadzeń na skutek ogłoszonej pandemii w 2020 roku.

Kompetencje Zarządu określone zostały w § 57 ust. 1 Statutu Spółdzielni. Wewnętrznym unormowaniem określającym zakres działania, podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne był Regulamin Zarządu.

Zarząd kierował działalnością Spółdzielni na cyklicznie odbywanych posiedzeniach zwoływanych przez Prezesa, na których omawiano sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni, zastrzeżone do kolegialnych decyzji Zarządu.

Członkowie Zarządu kierują pracami podporządkowanych im bezpośrednio komórek organizacyjnych Spółdzielni, stosownie do podziału czynności wynikającego z zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni struktury organizacyjnej Prezes Zarządu kieruje całokształtem działalności wewnętrznej i zewnętrznej Spółdzielni i odpowiada między innymi za organizację zarządzania Spółdzielnią i obsługę prawną, politykę kadrową i płace pracowników administracji. Prezesowi Zarządu podlegają bezpośrednio Główny Księgowy oraz Dział księgowo- finansowy, stanowisko ds. pracowniczych i sekretariatu, stanowisko ds. członkowsko mieszkaniowych stanowisko ds. organizacji i samorządu.

Zastępcy Prezesa Zarządu podlegają bezpośrednio:

stanowisko ds. instalacyjnych, stanowisko ds. ogólnobudowlanych, stanowisko ds. technicznych i co, stanowisko administratora oraz kierowca.

Członkowie Zarządu wykonując czynności, wydają w zakresie niezastrzeżonym do kolegialnych decyzji Zarządu polecenia niezbędne dla prawidłowej realizacji powierzonych im zadań, przedkładają i referują na posiedzeniach Zarządu wnioski i są odpowiedzialni za wprowadzenie w życie uchwał Zarządu przez podległe im bezpośrednio komórki organizacyjne. Na podstawie przedłożonej dokumentacji pracy Zarządu ustalono, że w latach

2021-2023

Zarząd odbył łącznie 41 protokołowanych posiedzeń, w tym:

- w roku 2021 – 15 posiedzenia i podjął 1 uchwałę,
- w roku 2022 – 14 posiedzeń i podjął 4 uchwały,
- w roku 2023 – 12 posiedzeń i podjął 3 uchwały, wypełniając tym samym wymogi zawarte w § 6 Regulaminu Zarządu, który stanowi, że posiedzenia odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej, niż raz w miesiącu.

Z treści protokołów wynika, że wymagane zapisami regulacyjnymi decyzje podejmowane były kolegialnie w formie uchwał. Realizacja uchwał podlega cyklicznym kontrolom. W latach 2021-2023 Zarząd podjął 8 uchwał. Głównymi tematami posiedzeń były w szczególności:

- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- sprawy gospodarczo – finansowe,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- organizacja przetargów na roboty budowlane,
- rozpatrywanie i załatwianie indywidualnych wniosków, uwag i próśb członków,
- analizy działalności spółdzielni,
- zwołania Walnego Zgromadzenia,
- uchwalenia regulacji w zakresie funkcjonowania Spółdzielni będących w kompetencjach Zarządu, □ spraw pracowniczych.

Posiedzenia Zarządu były protokołowane. Protokoły zawierają m.in.: numer kolejny, datę posiedzenia, nazwiska członków Zarządu i innych osób biorących udział w posiedzeniu, porządek obrad. Protokoły zostały podpisane przez wszystkich członków Zarządu oraz przez pełnomocnika i protokolanta biorących udział w posiedzeniu zarządu.

Badanie lustracyjne wykazało, że w okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni zajmował się sprawami należącymi do jego ustawowych i statutowych kompetencji. Uchwał wykraczających poza zakres uprawnień nie stwierdzono.

Zarząd przedkładał sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej. Sprawozdania Zarządu, sporządzane były poprawnie i zawierały opis działalności Spółdzielni w okresie, za który zostały sporządzone.

2.3. Organizacja służb etatowych

2.3.1. Struktura organizacyjna

Spółdzielnia prowadzi działalność operacyjną jako zorganizowany podmiot gospodarczy i jest pracodawcą w rozumieniu Kodeksu pracy w stosunku do zatrudnianych pracowników.

Spółdzielnia posiada regulamin organizacyjny. Dokumentację organizacyjną stanowią: graficzny schemat organizacyjny określający nazwy jednostek i komórek organizacyjnych oraz ich usytuowanie w strukturze (podległość), wykaz etatów oraz ramowy zakresy zadań, obowiązków i uprawnień dla poszczególnych działów i stanowisk pracy. Zakresy obowiązków poszczególnych pracowników znajdują się w teczках akt pracowniczych.

W świetle postanowień § 51 ust. 1 pkt. 18 obowiązującego Statutu Spółdzielni zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni, należy do kompetencji Rady Nadzorczej, co jest zgodne z art. 46 § 1 pkt 4 ustawy – Prawo Spółdzielcze. W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Trzebnicy obowiązywała struktura organizacyjna zatwierdzona uchwałą organu Statutowo upoważnionego tj. Rady Nadzorczej (uchwała nr 4/2018 z dnia 21 lutego 2018r, uchwała nr 12/2022 z dnia 22 listopada 2022r, uchwała nr 6/2023 z dnia 18 maja 2023r, uchwała nr 10/2023 z dnia 14 września 2023r).

W Spółdzielni występuje wielo-szczeblowość zarządzania. Zatwierdzona struktura organizacyjna Spółdzielni ma charakter liniowo – funkcjonalny. Podstawowym typem więzi w strukturze organizacyjnej Spółdzielni są więzi służbowe pomiędzy podwładnym i przełożonym. Ponadto w strukturze wyodrębnia się więzi funkcjonalne, łączące stanowiska pracy niezależnie od siebie służbowo, a odpowiadające za taki sam lub podobny zakres obowiązków i odpowiedzialności.

Zgodnie z obowiązującym schematem organizacyjnym najwyższym

w hierarchii stanowiskiem pracy jest stanowisko „Prezesa Zarządu”, który jest kierownikiem zakładem pracy w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy.

W latach 2021-2023 struktura organizacyjna przewidywała organizację działania służb etatowych Spółdzielni, opartą na funkcjonowaniu dwóch pionów kompetencyjnych:

- Prezesa Zarządu – w ramach ogólnego kierownictwa i nadzoru nad realizacją zadań kieruje i koordynuje pracą służb wykonawczych Spółdzielni, wydając dyspozycje i polecenia Zastępcy i Głównemu Księgowemu.
Nadzoruje wykonywanie zadań komórek, które mu bezpośrednio podlegały: Główny Księgowy i podlegający mu Dział FinansowoKsięgowy, stanowisko ds. członkowskich i samorządowych, stanowisko ds. pracowniczych i sekretariatu.
- Zastępcy Prezesa Zarządu realizuje powierzone mu zadania techniczno - eksploatacyjne, nadzoruje celowe i racjonalne wykorzystanie środków rzeczowo-finansowych określonych w planach Spółdzielni. Pełni nadzór nad prowadzeniem prawidłowej eksploatacji budynków wraz ze wszystkimi urządzeniami z uwzględnieniem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, nadzór nad bieżącą działalnością techniczną Spółdzielni, któremu podlegają bezpośrednio: stanowisko ds. instalacyjnych, stanowisko ds. technicznych i co, stanowisko ds. administratora.

Wszyscy członkowie Zarządu przy zachowaniu jednoosobowego kierownictwa odpowiedzialni są za właściwą organizację oraz wyniki pracy w podporządkowanym im bezpośrednio komórkom i za wszystkie czynności wynikające z ustalonego podziału kompetencji między członkami Zarządu.

Wyniki badania lustracyjnego wskazują, że przy istniejącym podziale prac nie dochodzi do dublowania się obowiązków ani też do sytuacji, w których zadania nie zostały przydzielone żadnemu z pracowników. Biorąc pod uwagę skalę i wielkość działalności Spółdzielni, można stwierdzić, że poziom zatrudnienia pozwala na terminową i sprawną realizację zadań.

Obowiązująca w Spółdzielni struktura organizacyjna w Administracji zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni, określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych.

2.3.2. Zatrudnienie – sprawy pracownicze i wynagrodzeń

Zatrudnienie oraz fundusz płac w badanym okresie limitowany był wysokością ujętą w planach uchwalanych corocznie przez Radę Nadzorczą w trybie § 51 ust. 1 pkt 1 Statutu. Strukturę zatrudnienia i wynagrodzeń przedstawia tabela nr 4 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

W poszczególnych latach badanego okresu Spółdzielnia w ujęciu średniorocznym zatrudniała pracowników:

- w 2021 roku na 13,98 etatach (13 osób) – plan 13,00 et.,
- w 2022 roku na 12,94 etatach (13 osób) – plan 13,00 et., □ w 2023 roku na 13,14 etatach (13 osób) – plan 13,00 et.

Z powyższych danych wynika, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym średnioroczne zatrudnienie pracowników etatowych w roku 2023r. nie przekraczało wielkości przyjętych w planach rocznych. Struktura zatrudnienia w poszczególnych grupach „pracownicy umysłowi w kolejnych latach nie ulegała istotnym zmianom.

Wykonanie funduszu płac w latach 2021-2023 zestawione z zatwierdzonym planem przedstawia poniższe zestawienie:

Rok	Osobowy Fundusz Płac		
	Plan	Wykonanie	% wykonania planu
2021	1 022 100,00	1 020 654,77	99,86
2022	1 091 920,00	1 089 857,28	99,81
2023	1 117 115,00	1 116 283,84	99,93

W roku lustracji ustalono, że Rada Nadzorcza przyjmując i zatwierdzając plan funduszu płac, ustalała i zatwierdzała odrębnie wysokość funduszu bezosobowego.

Rok	Bezosobowy Fundusz Płac		
	Plan	Wykonanie	% wykonania planu
2021	121 488,00	109 788,00	90,37
2022	121 785,00	118 022,10	96,91
2023	113 798,50	101 486,20	89,18

Planowana wysokość osobowego funduszu płac zatwierdzana przez Radę Nadzorczą w poszczególnych latach była przez Zarząd zachowana.

Średnioroczne zatrudnienie oraz zrealizowane wynagrodzenie pracowników w latach 2021-2023 zaprezentowano w tabeli nr 4 stanowiącej integralną część niniejszego protokołu. Na przestrzeni okresu objętego badaniem następował wzrost wynagrodzeń (w roku 2022 wzrósł około 7%, natomiast w 2023 roku o przeszło 10%), który był ściśle skorelowany ze zmianami i oczekiwaniami rynku pracy.

Zasady wynagradzania pracowników etatowych normował w badanym okresie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Regulamin Wynagradzania uchwalony w dniu 10-10-2018 r. uchwałą nr 16/2018. Postanowienia niniejszego regulaminu zgodnie z uchwałą nr 6/2018 z dnia 17-10-2018r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzebnicy, weszły w życie z dniem 01-11-2018r, przy czym warunki wynagradzania dla Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa ds. Technicznych Zarządu określa Rada Nadzorcza.

Zasady wynagradzania członków Zarządu określa uchwała uchwały Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia za każdy kwartał może przyznać członkom Zarządu nagrodę w wysokości do 20% wynagrodzenia kwartalnego. Te same zasady obowiązują głównego księgowego.

Wynagrodzenie zasadnicze Zarządu, przypisane indywidualnie dla poszczególnych członków, określone zostało na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. Unormowania wprowadzone w Spółdzielni są zgodne z Kodeksem Pracy.

Spółdzielnia posiada wymagany Kodeksem Pracy Regulamin Pracy wprowadzony w życie uchwałą Uchwała nr 34/2013 z dnia 20.08.2013r., aktualizowany aneksem nr 1/2013 z dnia 21.08.2013r. uchwałą nr 3/2018 z dnia 30.01.2018r., który określa prawa i obowiązki pracowników i Spółdzielni, jako pracodawcy.

Z treścią powyższego regulaminu zostali zapoznani pracownicy Spółdzielni poprzez potwierdzenie tego faktu na piśmie.

W latach 2021-2023 sprawy bezpieczeństwa i higieny pracy zostały zlecane na zewnątrz. Spółdzielnia powierzyła wykonywanie zadań służby bhp zgodnie z obowiązującymi regulacjami zewnętrznymi (art. 237¹¹ § 2 Kodeksu pracy) na podstawie umowy zlecenie z dnia 30.09.2015r. Zakładowi Szkolenia Zawodowego „KURSOR” ul. Wrocławska 12b/1 w Miliczu.

Dla pracowników zatrudnionych w Spółdzielni w latach 2021–2023 zrealizowane zostały wymagane szkolenia z zakresu bhp. Zgodnie z art. 237⁷ oraz 237⁸ Kodeksu Pracy.

Zarząd Spółdzielni nie posiadał zatrudnionych na umowę o pracę pracowników na stanowiskach robotniczych. Usługi konserwatorskie zostały zlecone na zewnątrz. Wykonanie konserwacji i napraw w zasobach Spółdzielni zlecono firmie WATERLIFE J.



Kasperkiewicz, Ł. Malik ul. Pęgowska 1, 55-120 Oborniki Śląskie. UMOWA nr 1/TGT/2019 z dnia 13.12.2019r.

Natomiast wykonanie drobnych napraw i konserwacji oraz obsługi kotłowni w zasobach Spółdzielni powierzono firmie: Usługi Elektryczne – Andrzej Komorniczak ul. Drukarska 4/8 55-100 Trzebnica. Umowa nr 1/TGT/10 z dnia 31.03.2010r.

W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni nie ponosił kosztów na dostawę pracownikom na stanowiskach robotniczych odzieży i obuwia roboczego oraz środków ochrony indywidualnej.

W okresie objętym lustracją nie zgłoszono żadnych zdarzeń podczas wykonywania pracy, które zostałyby uznane za wypadek. Zgodnie z postanowieniem art. 234 § 3 Kodeksu Pracy prowadzony jest w Spółdzielni rejestr wypadków przy pracy, w którym odnotowano: w 2021r. – 0 wypadków, w 2022r. - 0 wypadków, w 2023 r. – 0 wypadków.

W obiektach Spółdzielni prowadzone były także systematyczne przeglądy techniczne urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic. Przeglądy realizowane są przez podmioty zewnętrzne na podstawie zawartych umów lub zleceń. Czynności te są dokumentowane.

Sprawy kadrowe i osobowe w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Trzebnicy w badanym okresie prowadzone były przez pracownika zatrudnionego na stanowisku ds. pracowniczych i sekretariatu (1,0 etatu).

Kompletność akt osobowych sprawdzono na podstawie przeglądu losowo wybranych akt osobowych jedenastu pracowników zatrudnionych na stanowiskach: zastępca prezesa zarządu, główny księgowy, stanowisko ds. członkowskich i samorządowych, stanowisko ds. pracowniczych i sekretariatu, stanowisko ds. technicznych i co, stanowisko ds. administratora, stanowisko ds. czynszów, stanowisko ds. finansowych.

W wyniku przeprowadzonego badania stwierdzono, że akta osobowe pracowników prowadzone były w podziale na część A, B, C i D, zgodnie z wymogami obowiązującymi od dnia 1 stycznia 2019 r. tj. rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej (Dz.U. z 2018 r. poz. 236⁹), tj.:

- w dziale A – znajduje się dokumentacja zgromadzona w związku z ubieganiem się o pracę (podania o przyjęcie do pracy, kopie dyplomów i świadectw pracy, zaświadczenia o uprawnieniach do wykonywania pracy na danym stanowisku, kwestionariusze osobowe), a także skierowania na badania lekarskie i orzeczenia lekarskie dotyczące wstępnych, okresowych i kontrolnych badań lekarskich,

- w dziale B – znajdują się dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy oraz przebiegu zatrudnienia tj.: umowy o pracę, zmiany wynagrodzeń, zakresy uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności pracownika, potwierdzenia ukończonych szkoleń, w tym obowiązkowych szkoleń z zakresu BHP, upoważnienia do przetwarzania danych osobowych,
- w dziale C – gromadzone są dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia,
- w dziale D – część przygotowana w celu umieszczenia ewentualnych odpisów zawiadomień o ukaraniu oraz innych dokumentów związanych z ponoszeniem przez pracownika odpowiedzialności porządkowej lub odpowiedzialności określonej w odrębnych przepisach – nie zidentyfikowano takich dokumentów w odniesieniu do badanej grupy akt pracowniczych.

Akta osobowe są zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych. Dokumentacja kadrowa nie budzi zastrzeżeń. Prowadzona jest w sposób rzetelny, tworzący uporządkowany zbiór zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami.

Ewidencja wykorzystania urlopów wypoczynkowych dla pracowników prowadzona jest w systemie informatycznym Granit, odrębnie dla każdego roku i pracownika.

Ewidencja zawiera wymiar i terminy wykorzystanego przez pracownika urlopu wypoczynkowego oraz innych nieobecności z uwzględnieniem ich rodzaju i wymiaru.

Kontrola wykorzystania urlopów wykonywana jest okresowo przez pracownika zatrudnionego na stanowisku ds. pracowniczych i sekretariatu. W oparciu o przedłożoną dokumentację ustalono, że pracownicy nie posiadali zaległych urlopów.

Okresowe badania lekarskie pracowników, potwierdzające zdolność do wykonywania pracy na zajmowanym stanowisku przeprowadzane są sukcesywnie przed upływem terminu ich ważności. Badania wstępne, okresowe i kontrolne realizowane. Na podstawie zbadanych akt osobowych, stwierdza się, że na dzień 31.12.2023r. wszyscy pracownicy objęci sprawdzeniem posiadali aktualne badania lekarskie potwierdzające brak przeciwwskazań zdrowotnych do wykonywania pracy na danym stanowisku (określonym w umowie o pracę).

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia wydatkowała środki na podnoszenie kwalifikacji zawodowych, a w badanych aktach stwierdzono dokumenty potwierdzające ich podnoszenie.

Obecnie zatrudnieni w Spółdzielni pracownicy pracują na stanowiskach, które odpowiadają ich wykształceniu i kwalifikacjom.

W toku badania dokumentacji pracowniczej oraz wrywkowego sprawdzenia dokumentacji płacowej, nie stwierdzono nie przestrzegania przez Spółdzielnię obowiązków pracodawcy określonych w przepisach ustawowych i wewnętrznych, w szczególności przypadków nieprawidłowości w zakresie terminowości i kwot wypłacanych składników wynagrodzenia za pracę lub naruszeń prawa przy czynnościach

prawnych z zakresu prawa pracy. W badanym okresie Spółdzielnia nie tworzyła Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

Pracodawcy zatrudniający według stanu na 1 stycznia danego roku mniej niż 50 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty, mogą tworzyć zakładowy fundusz świadczeń socjalnych albo wypłacać świadczenie urlopowe. Jedynie pracodawcy zatrudniający co najmniej 20 pracowników i mniej niż 50 pracowników muszą tworzyć zfśś, jeżeli domagają się tego działające w zakładzie organizacje związkowe.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Członkowsko Lokatorska w Trzebicy zatrudniała w latach 2021-2023 poniżej 20 pracowników.

W sytuacji, gdy w firmie nie funkcjonuje ZFŚŚ, świadczenie urlopowe stanowi formę dodatkowego wynagrodzenia dla pracownika. Pracodawca wypłaca świadczenie urlopowe raz w roku każdemu pracownikowi korzystającemu w danym roku kalendarzowym z urlopu wypoczynkowego w wymiarze co najmniej 14 kolejnych dni kalendarzowych.

Spółdzielnia zgodnie z §26 Regulaminu Wynagradzania wypłacała pracownikom świadczenie urlopowe wysokości nie przekraczającej wysokości odpisu podstawowego, określonego w art.5 Ustawy z dnia 04 marca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 1316) o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z tym, że wysokość świadczenia dla zatrudnionych ustala się proporcjonalnie do wymiaru czasu pracy pracownika.

Prawo do świadczenia urlopowego nabywa pracownik pod warunkiem, że korzysta w danym roku kalendarzowym z urlopu wypoczynkowego w wymiarze co najmniej 14 kolejnych dni kalendarzowych.

Przez 14 kolejnych dni rozumie się wszystkie kolejne dni kalendarzowe łącznie z dniami, na które nie udziela się urlopu wypoczynkowego, które bezpośrednio poprzedzają rozpoczęcie urlopu lub następują bezpośrednio po jego zakończeniu.

Świadczenie pracownik otrzymuje tylko raz w roku, przy czym zatrudnienie w danym roku musi wynosić co najmniej 6 miesięcy.

Wysokość wypłaconych świadczeń urlopowych brutto w latach 2021-2023 przedstawiała się następująco:

- 2021 – 20.153,38 zł
- 2022 – 21.618,61 zł
- 2023 – 21.212,49 zł

2.3.3. Ochrona danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni

W Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w trzebicy do dnia 31 grudnia 2023r. obowiązywały regulacje zgodne z postanowieniami rozporządzenia Parlamentu

Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.). W powyższym obszarze w Spółdzielni funkcjonowały następujące akty normatywne:

- Polityka Ochrony Danych Osobowych,
- Instrukcja Zarządzania Systemem Informatycznym.

W Polityce bezpieczeństwa określono zakres danych osobowych przetwarzanych w Spółdzielni, uprawnienia podmiotów danych osobowych, zabezpieczenia danych osobowych opis zastosowanych środków organizacyjnych i technicznych oraz mechanizmy ochrony danych osobowych przetwarzanych zarówno w zbiorach tradycyjnych (papierowych), jak również elektronicznych. Obowiązująca w Spółdzielni Polityka Bezpieczeństwa Danych Osobowych normowała również mechanizmy aktualizacji dokumentacji związane z ochroną danych osobowych oraz określiła jednolite zasady wydawania upoważnień do przetwarzania danych osobowych oraz sposób monitorowania procesu udostępniania informacji związanych z przetwarzaniem danych osobowych.

Dokumentacja opisuje podstawowe zasady organizacji pracy przy zbiorach danych osobowych przetwarzanych metodami tradycyjnymi oraz w systemie teleinformatycznym. Zdefiniowane zostały również obowiązki osób uczestniczących w procesie przetwarzania danych osobowych oraz osób przetwarzających dane osobowe. Uzupełnieniem treści dokumentacji są załączniki, w tym m.in. wzory wniosku o przyznanie/zmianę/wycofanie uprawnień do przetwarzania danych osobowych, upoważnienia do przetwarzania danych, rejestru czynności przetwarzania, notatki z naruszenia zasad ochrony danych osobowych, ramowy wzór umowy powierzenia danych osobowych, wzór rejestru naruszeń.

Wprowadzona dokumentacja podlega przeglądowi pod względem kompletności i aktualności zapisów. Zadanie to przypisane zostało Inspektorowi Ochrony Danych. W badanym okresie w Spółdzielni powołano Inspektora Danych Osobowych.

Spółdzielnia wypełniła obowiązek informacyjny dotyczący przetwarzania danych poprzez umieszczenie klauzuli na stronie internetowej Spółdzielni. Zakres klauzul informacyjnych obejmował m.in.: adres i pełną nazwę administratora, cel zbierania danych, informację o przewidywanych odbiorcach, informację o prawie dostępu do treści danych oraz ich poprawiania, informację o dobrowolności albo obowiązku podania danych oraz możliwości wniesienia skargi do organu nadzorczego. W ramach wypełnienia obowiązków regulacji w zakresie ochrony danych osobowych Zarząd Spółdzielni zawierał umowy powierzenia danych osobowych.

Osoby dopuszczone do przetwarzania danych osobowych otrzymały imienne upoważnienia wydane przez Zarząd Spółdzielni. Upoważnienia uprawniające do przetwarzania danych osobowych znajdują się w dokumentacji pracowniczej.

2.3.4. Przyjmowanie, rozpatrywanie oraz załatwianie skarg i wniosków.

Kompetencje dotyczące rozpatrywania skarg i wniosków zostały przypisane Zarządowi z wyłączeniem skarg złożonych na działalność Zarządu, których rozpatrywanie przypisano Radzie Nadzorczej (§ 51 ust. 1).

Skargi i wnioski mogą być wnoszone pisemnie (pismo, poczta elektroniczna) lub ustnie (osobiście, telefonicznie). Skargi i wnioski składane ustnie podlegają zaprotokołowaniu przez osobę przyjmującą.

Skargi i wnioski, które nie wymagają zbierania dowodów, informacji lub wyjaśnień powinny być rozpatrzone i załatwione w niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni, a w przypadku skarg skierowanych do Rady Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu. Skargi i wnioski wymagające uzgodnień, porozumień lub przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego oraz badania akt, powinny być rozpatrzone i załatwione najpóźniej w terminie 1 miesiąca.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym nie zanotowano skarg i wniosków .

- rok 2021 – złożono 0 skarg i 0 wniosków,
- rok 2022 – złożono 0 skargę i 0 wniosków,
- rok 2023 – złożono 0 skargę i 0 wniosków.

Tematyka skarg i wniosków dotyczyła w szczególności ładu i porządku, bezpieczeństwa, rozliczeń finansowych, relacji międzyludzkich, spraw technicznych.

Zgłoszone skargi i wnioski zostały przeanalizowane przez organy Spółdzielni, a następnie skierowane do odpowiednich komórek organizacyjnych celem załatwienia sprawy i sporządzenia projektu pisemnej odpowiedzi.

Nie wniesiono zastrzeżeń do trybu i sposobu załatwienia zgłaszanych skarg i wniosków przez służby Spółdzielni. Z porównania daty wpływu i daty udzielenia odpowiedzi wynika, że terminy regulaminowe były dotrzymywane.

Spółdzielnia posiada zorganizowany system w zakresie przyjmowania członków Spółdzielni w sprawie skarg i wniosków. Członkowie Spółdzielni i inne osoby przyjmowani są:

- bez ograniczeń przez Zarząd Spółdzielni (Siedziba Spółdzielni),

- raz w miesiącu w oznaczonych dniach i godzinach przez poszczególnych członków Rady Nadzorczej w siedzibie Spółdzielni.

Informacja o osobach, dniach i godzinach przyjęć umieszczona została na stronie internetowej Spółdzielni oraz w widocznych miejscach w biurze administracji.

2.3.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa w Trzebnicy nie prowadzi działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3. Stan prawny gruntów będących we władaniu spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania

3.1. Formy prawne władania gruntami.

Z prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji terenowo–prawnej wynika, że na dzień 31.12.2023r. powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 14,2242 ha, w tym:

- prawo własności do gruntów o powierzchni 2,9994 ha (21,09%),
- prawo wieczystego użytkowania do gruntów o powierzchni 11,2248 ha (78,91%).

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa w Trzebnicy posiada wyłącznie grunty o uregulowanym stanie prawnym. W skład gruntów o uregulowanym stanie prawnym zaliczono również grunty obejmujące nieruchomości, w których Spółdzielnia sprawuje zarząd, a w części tych nieruchomości zostały wyodrębnione lokale wraz z udziałem w gruncie.

Grunty zabudowane stanowią 100% wszystkich gruntów pozostających we władaniu badanej Spółdzielni. Spółdzielnia nie posiada gruntów pod zabudowę.

Grunty te zostały oddane Spółdzielni w wieczyste użytkowanie oraz nabyte na własność, dla których założono księgi wieczyste.

Spółdzielnia w badanym okresie nie dokonała sprzedaży żadnych gruntów z wyjątkiem udziałów w gruncie przekazanych przy ustanawianiu odrębnych własności lokali. Szczegółowe dane przedstawia tabela nr 2 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Stan gruntów na dzień 01.01.2021r. przedstawia poniższa tabela i wynosi 14,2689 ha.



Lp.	Adres Nieruchomości	powierzchnia działki	forma władania
1	Trzebnica	23 492,30	prawo własności
2	Oborniki Śląskie	5 376,19	prawo własności
3	Prusice	884,47	prawo własności
4	Skokowa	687,14	prawo własności
5	Trzebnica	67 713,09	wieczyste użytkowanie
6	Oborniki Śląskie	29 859,55	wieczyste użytkowanie
7	Prusice	7 331,00	wieczyste użytkowanie
8	Skokowa	7 345,00	wieczyste użytkowanie

Lp.	Adres Nieruchomości	działka nr	nr księgi wieczystej	powierzchnia działki	forma władania
TRZEBNICA					
1	Ks. Dz. W. Bochenka 59 - 63	33/23	WRIW/00038363/7	388,23	prawo własności
2	Ks. Dz. W. Bochenka 53 - 57	33/24	WRIW/00038364/4	333,41	prawo własności
3	Kościelna 1	29/2	WRIW/00038507/9	254,51	prawo własności
4	Prusicka 7-15	246/2	WRIW/00038508/6	530,38	prawo własności
5	Kościelna 18-22	91	WRIW/00016477/8	829,51	prawo własności
6	Obornicka/Przemysłowa/Żeromskiego	5/1	WRIW/00023210/2	6 911,65	prawo własności
7	Prusicka 1	246/3	WRIW/00040481/7	461,97	prawo własności
8	Głowackiego 3-15	114	WRIW/00040482/0	1 178,20	prawo własności
9	Kościelna 15-17	90/1	WRIW/00040485/5	177,15	prawo własności
10	Drukarska 2-4	90/2	WRIW/00040488/6	209,03	prawo własności
11	9-go Maja, Św. Jadwigi 14-20	90/3	WRIW/00040490/3	484,30	prawo własności
12	Kościelna 11-13	90/4	WRIW/00040487/9	365,54	prawo własności
13	Słoneczna 2-8	110/1	WRIW/00040489/9	679,86	prawo własności
14	Ks. Dz. W. Bochenka 65 - 69	33/22	WRIW/00007261/6	490,03	prawo własności
15	Solna 1-1A	84/4	WRIW/00012667/0	296,22	prawo własności
16	Obornicka 5-9/ Ż. Września 34	70/1	WRIW/00030238/6	344,58	prawo własności
17	Żołnierzy Września 28 - 32	70/2	WRIW/00040496/5	241,27	prawo własności
18	Żołnierzy Września 18 - 26	70/3	WRIW/00030240/3	232,41	prawo własności
19	Żołnierzy Września 18 - 26/Drzymały 12	70/4	WRIW/00040497/2	442,32	prawo własności
20	Kościelna 47-55	70/5	WRIW/00030239/3	806,45	prawo własności
21	Żeromskiego 6-10	72/1	WRIW/00030241/0	471,20	prawo własności
22	Żeromskiego 12-18	72/2	WRIW/00030242/7	769,60	prawo własności
23	Żołnierzy Września 37-41	72/3	WRIW/00040491/0	717,02	prawo własności
24	Żołnierzy Września 33-35	72/4	WRIW/00040492/7	356,67	prawo własności
25	Żołnierzy Września 27-31	72/5	WRIW/00040489/3	338,89	prawo własności



26	Obornicka 1-3	71	WRIW/00030693/3	545,12	prawo własności
27	Drzymały 2-10	28/1	WRIW/00040499/6	425,59	prawo własności
28	Daszyscyńskiego 44-46/ Solna 5-7	101/14	WRIW/00040483/1	491,80	prawo własności
29	Solna 10-14	105/1	WRIW/00040495/8	744,86	prawo własności
30	Daszyscyńskiego 38-42/ Polna 2	105/3	WRIW/00040494/1	855,34	prawo własności
31	Wałowa 1	79/1	WRIW/00040486/2	246,65	prawo własności
32	Słoneczna 5	82/1	WRIW/00040480/0	236,63	prawo własności
33	Słoneczna 3	86/1	WRIW/00040501/4	208,24	prawo własności
34	Słoneczna 1	86/2	WRIW/00040502/1	188,54	prawo własności
35	Kościelna 31-45	39/1	WRIW/00040482/8	1 059,13	prawo własności
36	Kościelna 18-22	91	WRIW/00016477/9	180,00	prawo własności
OBORNIKI ŚLĄSKIE					
1	Skłodowskiej 55A, B	117/2, 3	WRIW/0003801/9	466,00	prawo własności
2	Sienkiewicza - teren + garaż	200	WRIW/00013525/1	832,00	prawo własności
3	Sienkiewicza - garaż	210	WRIW/00044129/0	49,34	prawo własności
4	Piłsudskiego 3-11, Dworcowa 55-60	21/4	WRIW/00037180/3	771,50	prawo własności
5	Piłsudskiego 18	130	WRIW/00037283/5	109,73	prawo własności
6	Kościuszki 11	110/3	WRIW/00037179/3	23,48	prawo własności
7	Skłodowskiej 55A-55F	223	WRIW/00036960/8	663,26	prawo własności
8	Skłodowskiej 51-53A	107/1	WRIW/00037284/2	581,39	prawo własności
9	Skłodowskiej 43-49A	224	WRIW/00037001/5	957,20	prawo własności
10	Orkana 26-28	12/2	WRIW/00038032/8	516,45	prawo własności
11	Orkana 24-24A	12/3	WRIW/00013850/6	298,51	prawo własności
12	Kościuszki 9	110/4	WRIW/00038033/5	85,88	prawo własności
13	Piłsudskiego 18A	130	WRIW/00037283/5	21,45	prawo własności
SKOKOWA					
1	Żmigrodzka 7A-7B	83/30	WRIW/00041834/4	202,00	prawo własności
2	Żmigrodzka 5A-5B	83/31	WRIW/00037971/5	188,07	prawo własności
3	Żmigrodzka 3A-3B	83/32	WRIW/00041836/8	178,06	prawo własności
4	Żmigrodzka 1A-1B	83/33	WRIW/00041835/1	119,01	prawo własności
PRUSICE					
1	Krótką 14-15	108/21	WRIW/00037993/5	121,10	prawo własności
2	Krótką 23-24	108/22	WRIW/00041837/5	286,57	prawo własności
3	Krótką 16-19	108/23	WRIW/00041838/2	201,74	prawo własności
4	Krótką 20-22	108/24	WRIW/00041839/9	275,06	prawo własności

Lp.	Adres Nieruchomości	działka nr	nr księgi wieczystej	powierzchnia działki	forma władania
TRZEBNICA					
1	Kościuszki 18 - tem	246/1	WRIW/00011502/9	6 526,00	wieczyste użytkowanie
2	Prusicka 15 - lokal użytkowy	246/4	WRIW/00011502/9	50,00	wieczyste użytkowanie
3	Kościelna - trafo	90/5	WRIW/00013679/4	39,00	wieczyste użytkowanie



4	Kościelna 11-13 - teren	90/6	WRIW/00013679/4	6 694,00	wieczyste użytkowanie
5	Bochenka - teren	33/27	WRIW/00007261/6	17,00	wieczyste użytkowanie
6	Kościelna 1 - teren	29/1	WRIW/00010851/3	1 619,00	wieczyste użytkowanie
7	Żołnieży Września 1 - teren	72/8	WRIW/00014159/0	10 760,00	wieczyste użytkowanie
8	Kościelnia - kotłownia	71/2	WRIW/00012753/0	233,00	wieczyste użytkowanie
9	Jana Matejki - Prokuratura	71/3	WRIW/00012753/0	455,00	wieczyste użytkowanie
10	Jana Matejki - teren	71/4	WRIW/00012753/0	1 528,00	wieczyste użytkowanie
11	Solna 7B - teren	101/5	WRIW/00011958/0	27,00	wieczyste użytkowanie
12	Kotłownia + klub	101/10	WRIW/00011958/0	263,00	wieczyste użytkowanie
13	Trafo	101/12	WRIW/00011958/0	67,00	wieczyste użytkowanie
14	Droga	101/15	WRIW/00011958/0	14,00	wieczyste użytkowanie
15	Droga	101/16	WRIW/00011958/0	37,00	wieczyste użytkowanie
16	Daszyńskiego 46A - lokal	101/17	WRIW/00011958/0	13,00	wieczyste użytkowanie
17	Teren	101/20	WRIW/00011958/0	3 084,00	wieczyste użytkowanie
18	Teren	106/7	WRIW/00012626/1	3 625,00	wieczyste użytkowanie
19	Teren	79/2	WRIW/00012488/1	1 058,00	wieczyste użytkowanie
20	Słoneczna - Teren	82/4	WRIW/0009828/3	2 109,00	wieczyste użytkowanie
21	Trafo	86/3	WRIW/0008795/5	84,00	wieczyste użytkowanie
22	Garaż	86/5	WRIW/0008795/5	19,00	wieczyste użytkowanie
23	Garaż	86/6	WRIW/0008795/5	19,00	wieczyste użytkowanie
24	Garaż	86/7	WRIW/0008795/5	19,00	wieczyste użytkowanie
25	Garaż	86/8	WRIW/0008795/5	19,00	wieczyste użytkowanie



26	Teren	86/9	WRIW/00008795/5	2 500,00	wieczyste użytkowanie
27	Teren	28/3	WRIW/00011463/3	2 107,00	wieczyste użytkowanie
28	Kościelna - lokal	39/2	WRIW/00009829/0	23,00	wieczyste użytkowanie
29	Kościelna - teren	39/3	WRIW/00009829/0	5 140,00	wieczyste użytkowanie
30	Bochenka - garaże	95	WRIW/00028861/5	73,00	wieczyste użytkowanie
31	Bochenka - garaże	94	WRIW/00007261/6	145,00	wieczyste użytkowanie
32	Kościelna - trafo	22/2	WRIW/00012790/1	279,00	wieczyste użytkowanie
33	Słoneczna/Głowackiego - teren	110/2	WRIW/00008394/4	187,00	wieczyste użytkowanie
34	Słoneczna garaż 12	115	WRIW/00008394/4	262,09	wieczyste użytkowanie
35	Słoneczna - ter + kotłownia +garaże	110/4	WRIW/00008394/4	2 407,00	wieczyste użytkowanie
36	Bochenka	33/28	WRIW/00007261/6	2,00	wieczyste użytkowanie
37	Bochenka	33/29	WRIW/00007261/6	6 497,00	wieczyste użytkowanie
38	Kościelna 47-55/Drzymały 12	70/8	WRIW/00012790/1	9 713,00	wieczyste użytkowanie

Lp.	Adres Nieruchomości	działka nr	nr księgi wieczystej	powierzchnia działki	forma władania
OBORNKI ŚLĄSKIE					
1	Skłodowskiej - garaże	172	WRIW/00037662/6	397,55	wieczyste użytkowanie
2	Sienkiewicza - teren	213	WRIW/00013588/9	651,00	wieczyste użytkowanie
3	Sienkiewicza - garaż	214	WRIW/00013588/9	1,00	wieczyste użytkowanie
4	Sienkiewicza - garaż	215	WRIW/00013588/9	20,00	wieczyste użytkowanie
5	Sienkiewicza - garaż	216	WRIW/00013588/9	22,00	wieczyste użytkowanie
6	Sienkiewicza - garaż	217	WRIW/00013588/9	23,00	wieczyste użytkowanie
7	Sienkiewicza - garaż	218	WRIW/00013588/9	21,00	wieczyste użytkowanie
8	Sienkiewicza - garaż	219	WRIW/00013588/9	21,00	wieczyste użytkowanie
9	Sienkiewicza - garaż	220	WRIW/00013588/9	21,00	wieczyste użytkowanie
10	Sienkiewicza - garaż	221	WRIW/00013588/9	21,00	wieczyste użytkowanie



11	Sienkiewicza - garaż	222	WRIW/00013588/9	23,00	wieczyste użytkowanie
12	Orkana - teren	12/1	WRIW/00018204/9	5 440,00	wieczyste użytkowanie
13	Skłodowskiej - kotłownia + pawilon	105/1	WRIW/00038019/1	139,00	wieczyste użytkowanie
14	Skłodowskiej - droga	105/2	WRIW/00038017/7	620,00	wieczyste użytkowanie
15	Skłodowskiej - trafostacja	107/2	WRIW/00038019/1	38,00	wieczyste użytkowanie
16	Skłodowskiej lokal mieszkalny	107/3	WRIW/00038019/1	73,00	wieczyste użytkowanie
17	Skłodowskiej - kotłownia + pawilon	107/4	WRIW/00038019/1	130,00	wieczyste użytkowanie
18	Skłodowskiej 47-49A, 51-53A - teren	107/7	WRIW/00038017/7	3 130,00	wieczyste użytkowanie
19	Skłodowskiej 55C-55F - teren	119/1	WRIW/00038015/3	1 941,00	wieczyste użytkowanie
20	Skłodowskiej 55C-55F - teren	119/3	WRIW/00038015/3	486,00	wieczyste użytkowanie
21	Skłodowskiej 55B - teren	121/1	WRIW/00038016/0	310,00	wieczyste użytkowanie
22	Skłodowskiej 47-49A - teren	123/1	WRIW/00038014/6	634,00	wieczyste użytkowanie
23	Skłodowskiej 47-49A - teren	128/1	WRIW/00038015/3	107,00	wieczyste użytkowanie
24	Skłodowskiej 43-45A - teren	128/3	WRIW/00038015/3	1 415,00	wieczyste użytkowanie
25	Skłodowskiej 55A-55B- teren	171/1	WRIW/00038015/3	5 551,00	wieczyste użytkowanie
26	Piłsudskiego 18 teren + droga	122	WRIW/00038018/4	79,00	wieczyste użytkowanie
27	Kościuszki 18 - teren + droga	110/5	WRIW/00038032/9	3 894,00	wieczyste użytkowanie
28	Kościuszki/ Piłsudskiego 18 - teren	109	WRIW/00008032/9	12,00	wieczyste użytkowanie
29	Dworcowa teren + garaże	19/27	WRIW/00020429/9	488,00	wieczyste użytkowanie
30	Piłsudskiego klub, AGD kotłownia	21/3	WRIW/00010775/6	167,00	wieczyste użytkowanie
31	Piłsudskiego - teren	21/5	WRIW/00010775/6	3 984,00	wieczyste użytkowanie
SKOKOWA					
1	Żmigrodzka teren + skład opału	83/27	WRIW/00041834/4	7 291,00	wieczyste użytkowanie
2	Żmigrodzka garaż	83/28	WRIW/00037971/5	27,00	wieczyste użytkowanie
3	Żmigrodzka garaż	83/29	WRIW/00041835/1	27,00	wieczyste użytkowanie
PRUSICE					
1	Krótką teren + kotłownia	108/18	WRIW/00012591/6	7 266,00	wieczyste użytkowanie
2	Krótką trafostacja	108/19	WRIW/00012591/6	39,00	wieczyste użytkowanie
3	Krótką garaż	108/20	WRIW/00012591/6	26,00	wieczyste użytkowanie

Zmiany wielkości gruntów będących we władaniu Spółdzielni w latach 2021- 2023 przedstawiały się następująco:

Stan gruntów na dzień 01.01.2021r. wynosi – 14,2688 ha.

1) 2021 rok

- Zmniejszenie z tytułu sprzedaży działki o powierzchni 0,00 ha zgodnie z aktem notarialnym
- Zmniejszenie powierzchni gruntów w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali 0,0088 ha.



Stan gruntów na dzień 31.12.2021 r. wynosi –14,2600 ha

2) 2022 rok

- Zmniejszenie powierzchni gruntów z tytułu ustanowienia odrębnej własności lokali 0,0229 ha,
- Zmniejszenie - sprzedaż o powierzchni 0,00 ha

Stan gruntów na dzień 31.12.2022 r. wynosi – 14,2371 ha

3) 2023 rok

- Zmniejszenie powierzchni gruntów z tytułu ustanowienia odrębnej własności lokali 0,0129 ha,
- Zmniejszenie z tytułu sprzedaży działki o powierzchni 0,00 ha zgodnie z aktem notarialnym

Stan gruntów na dzień 31.12.2023r. przedstawia poniższa tabela i wynosi 14,2242 ha

Lp.	Adres Nieruchomości	działka nr	nr księgi wieczystej	powierzchnia działki	forma władania
 TRZEBNICA Protokół z lustracji pełnej za okres od 01.01.2021r. do 31.12.2023r.					
	Bochenka 59 - 63	33/23	WRIW/00038363/7	371,41	prawo własności
2	Ks. Dz. W. Bochenka 53 - 57	33/24	WRIW/00038364/4	316,75	prawo własności
3	Kościelna 1	29/2	WRIW/00038507/9	254,51	prawo własności
4	Prusicka 7-15	246/2	WRIW/00038508/6	530,38	prawo własności
5	Kościelna 18-22	91	WRIW/00016477/8	829,51	prawo własności
6	Obornicka/Przemysłowa/Żeromskiego	5/1	WRIW/00023210/2	6 857,22	prawo własności
7	Prusicka 1	246/3	WRIW/00040481/7	438,76	prawo własności
8	Głowackiego 3-15	114	WRIW/00040482/0	1 178,20	prawo własności
9	Kościelna 15-17	90/1	WRIW/00040485/5	177,15	prawo własności
10	Drukarska 2-4	90/2	WRIW/00040488/6	209,03	prawo własności
11	9-go Maja , Św. Jadwigi 14-20	90/3	WRIW/00040490/3	452,61	prawo własności
12	Kościelna 11-13	90/4	WRIW/00040487/9	365,54	prawo własności
13	Słoneczna 2-8	110/1	WRIW/00040489/9	647,97	prawo własności
14	Ks. Dz. W. Bochenka 65 - 69	33/22	WRIW/00007261/6	490,03	prawo własności
15	Solna 1-1A	84/4	WRIW/00012667/0	296,22	prawo własności
16	Obornicka 5-9/ Ż. Września 34	70/1	WRIW/00030238/6	344,58	prawo własności
17	Żołnieży Września 28 - 32	70/2	WRIW/00040496/5	241,27	prawo własności
18	Żołnieży Września 18 - 26	70/3	WRIW/00030240/3	232,41	prawo własności
19	Żołnieży Września 18 - 26/Drzymały 12	70/4	WRIW/00040497/2	417,43	prawo własności
20	Kościelna 47-55	70/5	WRIW/00030239/3	806,45	prawo własności
21	Żeromskiego 6-10	72/1	WRIW/00030241/0	471,20	prawo własności
22	Żeromskiego 12-18	72/2	WRIW/00030242/7	769,60	prawo własności
23	Żołnieży Września 37-41	72/3	WRIW/00040491/0	717,02	prawo własności



Lp.	Adres Nieruchomości	działka nr	nr księgi wieczystej	powierzchnia działki	forma władania
TRZEBNICA					
24	Żołnieży Września 33-35	72/4	WRIW/00040492/7	356,67	prawo własności
25	Żołnieży Września 27-31	72/5	WRIW/00040489/3	311,16	prawo własności
26	Obornicka 1-3	71	WRIW/00030693/3	511,02	prawo własności
27	Drzymały 2-10	28/1	WRIW/00040499/6	425,59	prawo własności
28	Dasdzyńskiego 44-46/ Solna 5-7	101/14	WRIW/00040483/1	465,67	prawo własności
29	Solna 10-14	105/1	WRIW/00040495/8	744,86	prawo własności
30	Dasdzyńskiego 38-42/ Polna 2	105/3	WRIW/00040494/1	855,34	prawo własności
31	Wałowa 1	79/1	WRIW/00040486/2	226,52	prawo własności
32	Słoneczna 5	82/1	WRIW/00040480/0	236,63	prawo własności
33	Słoneczna 3	86/1	WRIW/00040501/4	192,33	prawo własności
34	Słoneczna 1	86/2	WRIW/00040502/1	188,54	prawo własności
35	Kościelna 31-45	39/1	WRIW/00040482/8	1 059,13	prawo własności
36	Kościelna 18-22	91	WRIW/00016477/9	180,00	prawo własności
OBORNKI ŚLĄSKIE					
1	Skłodowskiej 55A, B	117/2, 3	WRIW/0003801/9	466,00	prawo własności
2	Sienkiewicza - teren + garaż	200	WRIW/00013525/1	832,00	prawo własności
3	Sienkiewicza - garaż	210	WRIW/00044129/0	49,34	prawo własności
4	Piłsudskiego 3-11, Dworcowa 55-60	21/4	WRIW/00037180/3	771,50	prawo własności
5	Piłsudskiego 18	130	WRIW/00037283/5	109,73	prawo własności
6	Kościuszki 11	110/3	WRIW/00037179/3	23,48	prawo własności
7	Skłodowskiej 55A-55F	223	WRIW/00036960/8	663,26	prawo własności
8	Skłodowskiej 51-53A	107/1	WRIW/00037284/2	557,62	prawo własności
9	Skłodowskiej 43-49A	224	WRIW/00037001/5	922,43	prawo własności
10	Orkana 26-28	12/2	WRIW/00038032/8	516,45	prawo własności
11	Orkana 24-24A	12/3	WRIW/00013850/6	298,51	prawo własności
12	Kościuszki 9	110/4	WRIW/00038033/5	85,88	prawo własności
13	Piłsudskiego 18A	130	WRIW/00037283/5	21,45	prawo własności
SKOKOWA					
1	Żmigrodzka 7A-7B	83/30	WRIW/00041834/4	137,86	prawo własności
2	Żmigrodzka 5A-5B	83/31	WRIW/00037971/5	188,07	prawo własności
3	Żmigrodzka 3A-3B	83/32	WRIW/00041836/8	178,06	prawo własności
4	Żmigrodzka 1A-1B	83/33	WRIW/00041835/1	119,01	prawo własności
PRUSICE					
1	Krótką 14-15	108/21	WRIW/00037993/5	121,10	prawo własności
2	Krótką 23-24	108/22	WRIW/00041837/5	286,57	prawo własności
3	Krótką 16-19	108/23	WRIW/00041838/2	201,74	prawo własności
4	Krótką 20-22	108/24	WRIW/00041839/9	275,06	prawo własności



Lp.	Adres Nieruchomości	działka nr	nr księgi wieczystej	powierzchnia działki	forma władania
TRZEBNICA					
1	Kościuszki 18 - teren	246/1	WRIW/00011502/9	6 526,00	wieczyste użytkowanie
2	Prusicka 15 - lokal użytkowy	246/4	WRIW/00011502/9	50,00	wieczyste użytkowanie
3	Kościelna - trafo	90/5	WRIW/00013679/4	39,00	wieczyste użytkowanie
4	Kościelna 11-13 - teren	90/6	WRIW/00013679/4	6 694,00	wieczyste użytkowanie
5	Bochenka - teren	33/27	WRIW/00007261/6	17,00	wieczyste użytkowanie
6	Kościelna 1 - teren	29/1	WRIW/00010851/3	1 619,00	wieczyste użytkowanie
7	Żołnieży Września 1 - teren	72/8	WRIW/00014159/0	10 760,00	wieczyste użytkowanie
8	Kościelna - kotłownia	71/2	WRIW/00012753/0	233,00	wieczyste użytkowanie
9	Jana Matejki - Prokuratura	71/3	WRIW/00012753/0	455,00	wieczyste użytkowanie
10	Jana Matejki - teren	71/4	WRIW/00012753/0	1 528,00	wieczyste użytkowanie
11	Solna 7B - teren	101/5	WRIW/00011958/0	27,00	wieczyste użytkowanie
12	Kotłownia + klub	101/10	WRIW/00011958/0	263,00	wieczyste użytkowanie
13	Trafo	101/12	WRIW/00011958/0	67,00	wieczyste użytkowanie
14	Droga	101/15	WRIW/00011958/0	14,00	wieczyste użytkowanie
15	Droga	101/16	WRIW/00011958/0	37,00	wieczyste użytkowanie
16	Daszyńskiego 46A - lokal	101/17	WRIW/00011958/0	13,00	wieczyste użytkowanie
17	Teren	101/20	WRIW/00011958/0	3 084,00	wieczyste użytkowanie
18	Teren	106/7	WRIW/00012626/1	3 625,00	wieczyste użytkowanie
19	Teren	79/2	WRIW/00012488/1	1 058,00	wieczyste użytkowanie
20	Słoneczna - Teren	82/4	WRIW/0009828/3	2 109,00	wieczyste użytkowanie
21	Trafo	86/3	WRIW/0008795/5	84,00	wieczyste użytkowanie
22	Garaż	86/5	WRIW/0008795/5	19,00	wieczyste użytkowanie
23	Garaż	86/6	WRIW/0008795/5	19,00	wieczyste użytkowanie
24	Garaż	86/7	WRIW/0008795/5	19,00	wieczyste użytkowanie
25	Garaż	86/8	WRIW/0008795/5	19,00	wieczyste użytkowanie
26	Teren	86/9	WRIW/0008795/5	2 500,00	wieczyste użytkowanie
27	Teren	28/3	WRIW/00011463/3	2 107,00	wieczyste użytkowanie



28	Kościelna - lokal	39/2	WRIW/00009829/0	23,00	wieczyste użytkowanie
29	Kościelna - teren	39/3	WRIW/00009829/0	5 140,00	wieczyste użytkowanie
30	Bochenka - garaże	95	WRIW/00028861/5	73,00	wieczyste użytkowanie
31	Bochenka - garaże	94	WRIW/00007261/6	145,00	wieczyste użytkowanie
32	Kościelna - trafo	22/2	WRIW/00012790/1	279,00	wieczyste użytkowanie
33	Słoneczna/Głowackiego - teren	110/2	WRIW/00008394/4	187,00	wieczyste użytkowanie
34	Słoneczna garaż 12	115	WRIW/00008394/4	262,09	wieczyste użytkowanie
35	Słoneczna - ter + kotłownia +garaże	110/4	WRIW/00008394/4	2 407,00	wieczyste użytkowanie
36	Bochenka	33/28	WRIW/00007261/6	2,00	wieczyste użytkowanie
37	Bochenka	33/29	WRIW/00007261/6	6 497,00	wieczyste użytkowanie
38	Kościelna 47-55/Drzymały 12	70/8	WRIW/00012790/1	9 713,00	wieczyste użytkowanie
OBORNKI ŚLĄSKIE					
1	Skłodowskiej - garaże	172	WRIW/00037662/6	397,55	wieczyste użytkowanie
2	Sienkiewicza - teren	213	WRIW/00013588/9	651,00	wieczyste użytkowanie
3	Sienkiewicza - garaż	214	WRIW/00013588/9	1,00	wieczyste użytkowanie
4	Sienkiewicza - garaż	215	WRIW/00013588/9	20,00	wieczyste użytkowanie
5	Sienkiewicza - garaż	216	WRIW/00013588/9	22,00	wieczyste użytkowanie
6	Sienkiewicza - garaż	217	WRIW/00013588/9	23,00	wieczyste użytkowanie
7	Sienkiewicza - garaż	218	WRIW/00013588/9	21,00	wieczyste użytkowanie
8	Sienkiewicza - garaż	219	WRIW/00013588/9	21,00	wieczyste użytkowanie
9	Sienkiewicza - garaż	220	WRIW/00013588/9	21,00	wieczyste użytkowanie
10	Sienkiewicza - garaż	221	WRIW/00013588/9	21,00	wieczyste użytkowanie
11	Sienkiewicza - garaż	222	WRIW/00013588/9	23,00	wieczyste użytkowanie
12	Orkana - teren	12/1	WRIW/00018204/9	5 440,00	wieczyste użytkowanie
13	Skłodowskiej - kotłownia + pawilon	105/1	WRIW/00038019/1	139,00	wieczyste użytkowanie
14	Skłodowskiej - droga	105/2	WRIW/00038017/7	620,00	wieczyste użytkowanie
15	Skłodowskiej - trafostacja	107/2	WRIW/00038019/1	38,00	wieczyste użytkowanie
16	Skłodowskiej lokal mieszkalny	107/3	WRIW/00038019/1	73,00	wieczyste użytkowanie
17	Skłodowskiej - kotłownia + pawilon	107/4	WRIW/00038019/1	130,00	wieczyste użytkowanie

Lp.	Adres Nieruchomości	działka nr	nr księgi wieczystej	powierzchnia działki	forma władania
OBORNKI ŚLĄSKIE					
18	Skłodowskiej 47-49A, 51-53A - teren	107/7	WRIW/00038017/7	3 130,00	wieczyste użytkowanie
19	Skłodowskiej 55C-55F - teren	119/1	WRIW/00038015/3	1 941,00	wieczyste użytkowanie
20	Skłodowskiej 55C-55F - teren	119/3	WRIW/00038015/3	486,00	wieczyste użytkowanie
21	Skłodowskiej 55B - teren	121/1	WRIW/00038016/0	310,00	wieczyste użytkowanie
22	Skłodowskiej 47-49A - teren	123/1	WRIW/00038014/6	634,00	wieczyste użytkowanie
23	Skłodowskiej 47-49A - teren	128/1	WRIW/00038015/3	107,00	wieczyste użytkowanie
24	Skłodowskiej 43-45A - teren	128/3	WRIW/00038015/3	1 415,00	wieczyste użytkowanie
25	Skłodowskiej 55A-55B- teren	171/1	WRIW/00038015/3	5 551,00	wieczyste użytkowanie
26	Piśsudskiego 18 teren + droga	122	WRIW/00038018/4	79,00	wieczyste użytkowanie
27	Kościuszki 18 - teren + droga	110/5	WRIW/00038032/9	3 894,00	wieczyste użytkowanie
28	Kościuszki/ Piśsudskiego 18 - teren	109	WRIW/00008032/9	12,00	wieczyste użytkowanie
29	Dworcowa teren + garaże	19/27	WRIW/00020429/9	488,00	wieczyste użytkowanie



30	Piłsudskiego klub, AGD kotłownia	21/3	WRIW/00010775/6	167,00	wieczyste użytkowanie
31	Piłsudskiego - teren	21/5	WRIW/00010775/6	3 984,00	wieczyste użytkowanie
SKOKOWA					
1	Żmigrodzka teren + skład opału	83/27	WRIW/00041834/4	7 291,00	wieczyste użytkowanie
2	Żmigrodzka garaż	83/28	WRIW/00037971/5	27,00	wieczyste użytkowanie
3	Żmigrodzka garaż	83/29	WRIW/00041835/1	27,00	wieczyste użytkowanie
PRUSICE					
1	Krótką teren + kotłownia	108/18	WRIW/00012591/6	7 266,00	wieczyste użytkowanie
2	Krótką trafostacja	108/19	WRIW/00012591/6	39,00	wieczyste użytkowanie
3	Krótką garaż	108/20	WRIW/00012591/6	26,00	wieczyste użytkowanie

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie posiadała oraz nie nabywała nowych terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

3.2. Charakterystyka gruntów

Charakterystykę podziału gruntów na poszczególne nieruchomości według stanu na dzień 31.12.2023 roku przedstawia tabela nr 2 stanowiąca załącznik do protokołu.

Na podstawie analizy powyższego zestawienia stwierdzono, że:

- 1) nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi stanowią 29.993,83 m² powierzchni będącej w dyspozycji SM (21,09%),
- 2) nieruchomości nie nadające się do zabudowy stanowią – 112.248,64 m² (78,91%),
- 3) nieruchomości niezabudowane przeznaczone do zabudowy – 0,00 (0,00%).

Na użytkowane grunty i znajdujące się na nich budynki urządzone są księgi wieczyste.

Służebności gruntowe:

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa w Trzebnicy nie dokonała aktami notarialnymi ustanowienia służebności.

Obciążenia hipoteczne nieruchomości

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie dokonywała obciążeń hipotecznych na posiadanych gruntach.



Przejmowanie budynków mieszkalnych od zakładów pracy

W okresie 2021 – 2023 Spółdzielnia nie dokonywała przejęć budynków mieszkalnych od zakładów pracy.

4. Sprawy członkowsko i dyspozycja lokalami

Statut Spółdzielni w § 2 ust. 6 stanowi, że celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin. Realizując cel statutowy Spółdzielnia w okresie objętym lustracją prowadziła obsługę jej członków oraz gospodarkę lokalami znajdującymi się w zasobach Spółdzielni.

Prowadzeniem spraw członkowsko-mieszkaniowych (m.in. prowadzenie rejestru członków i osób nie będących członkami, opracowywanie wniosków na posiedzenia Zarządu w zakresie przyjęć w poczet członków i rejestracji nabywców lokali spółdzielczych, przygotowanie dokumentacji potwierdzającej nabycie lokalu i ustania członkostwa) zajmował się jeden pracownik – samodzielne stanowisko główny specjalista ds. członkowskich.

Zgodnie z ramowym zakresem czynności komórek organizacyjnych Spółdzielni, zadania dotyczące prowadzenia ewidencji analitycznych wkładów mieszkaniowych, udziałów, rozliczania w tym obszarze min. w związku z wyodrębnieniem lokali, przypisane zostały do Działu Finansowego.

4.1. Prowadzenie rejestru członków

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa w Trzebnicy prowadzi rejestr członków zgodnie z wymogami art.30 ustawy Prawo Spółdzielcze. Rejestr członków Spółdzielni prowadzony jest w wersji elektronicznej i papierowej.

Pierwszego wpisu w 2021 roku dokonano pod numerem 6018 a ostatniego w 2023 roku pod numerem 6240.

W poszczególnych kolumnach rejestrowane były m.in. następujące dane: nr kolejny rejestru, nazwisko i imię/nazwa (dla osób prawnych, adres/siedziba (dla osób prawnych), data urodzenia, data przyjęcia do Spółdzielni, data ustania przynależności do Spółdzielni oraz przyczyny ustania.

Rejestr członków Spółdzielni składa się z 5 tomów prowadzonych w układzie chronologicznym, z zachowaniem ciągłości zapisów.

W badanym okresie na podstawie uchwał Zarządu pierwszego wpisu w rejestrze dokonano w dniu 28.01.2021 roku pod nr członkowskim 6 018, ostatniego w dniu 20.12.2023 roku pod numerem członkowskim 6 240. Wpisy do rejestru dokonywane są bieżąco. Alternatywnie w Spółdzielni prowadzony jest rejestr członków w postaci elektronicznej, który jest aktualizowany w miarę możliwości pracownika – głównego

specjalistę ds. członkowskich. W czasie lustracji przedstawiono wydruk listy osób - wg nr członkowskiego. Wydruk wg nr członkowskiego składa się z 9 kolumn zawierających informacje dotyczące: l.p., nr członkowskiego, imienia i nazwiska, adresu, statusu (np. członek, zgon członek), data urodzenia, data przyjęcia i data ustania.

Dokumentację członkowską oprócz rejestrów stanowią teczki z aktami członków.

4.2. Prowadzenie rejestru lokali

Stosownie do wymogów art. 176 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadziła również rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

Dla spółdzielczych własnościowych praw rejestr prowadzony i aktualizowany jest w wersji papierowej i elektronicznej. Dla lokali o statusie odrębnej własności lokalu rejestr prowadzony jest w wersji elektronicznej.

Przedstawiono wydruk wykazu ksiąg wieczystych, składający się z 8 kolumn zawierających: l.p., adres, nr mieszkania, hipoteka (dział IV), obciążenia (dział III), imię i nazwisko i nr księgi.

W rejestrze w kolumnie "nr księgi" wpisywane są niepełne numery ksiąg wieczystych. Rejestr prowadzony jest w programie excel.

Rejestr lokali był aktualizowany niezwłocznie po otrzymaniu z sądu zawiadomień o założeniu księgi wieczystej, po okazaniu przez zainteresowanego aktu notarialnego lub odpisu z księgi wieczystej, po otrzymaniu od notariusza aktu notarialnego. Dokładny stan lokali przedstawia tabela nr 3 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

4.3. Stan ilościowy członków oraz zmiany w stanie członków i osób posiadających prawa do lokali nie będących członkami

Dane statystyczne dotyczące liczby członków Spółdzielni w badanym okresie przedstawiają tabele poniżej oraz tabela nr 1 stanowiąca załącznik do niniejszego

protokołu i zawierają również informacje o zmianach w liczbie członków na przestrzeni lat 2021-2023.

Z danych w niej zawartych wynika, że na dzień 31.12.2023r. liczba członków Spółdzielni ogółem wynosiła 2 135, z tego:

- posiadający lokal w budynkach Spółdzielni – 1 595 osoby,
- osoby prawne – 3,
- właściciele garaży (spółdzielcze prawa i odrębne własności) –10 osób, □ członkowie oczekujący – brak.

Liczba osób posiadająca prawo do lokalu, a nie będących jej członkami na dzień 31.12.2023r. wynosiła 12.

W badanym okresie (2021–2023) ogólna liczba członków ulegała zmniejszeniu. Zmiany w stanie liczbowym członków w poszczególnych latach przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1	Członków przyjętych, w tym	74	81	68
	- na podstawie złożonych deklaracji	25	35	33
	- w wyniku zmiany u.s.m. (bez konieczności złożenia deklaracji)	49	46	35
2	Liczba członków, którzy złożyli rezygnację po sprzedaży lokalu (akt notarialny)	0	0	0
3	Liczba członków skreślonych (śmierć)	31	27	31
4	Liczba członków wykreślonych w związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	91	86	86
5	Liczba członków wykluczonych	0	0	0
6	Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w art. 11 u.s.m.	1	0	0

Liczba członków przyjętych w 2021r. wynika głównie ze zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W wyniku zmiany ustawy w badanym okresie przyjęto w poczet członków bez konieczności złożenia deklaracji członkowskiej ponad 130 członków. W wyniku złożonych deklaracji przyjęto natomiast ponad 93 członków.

Dokumentację członkowską stanowią teczki z aktami członków.

W trakcie lustracji sprawdzono 10 losowo wybranych teczek z aktami członków, wytypowanych do sprawdzenia prawidłowości przyjęcia w poczet członków oraz sprawdzenia kompletności akt. W teczkach znajdują się wnioski o przyjęcie w poczet członków wraz z deklaracjami członkowskimi, dokumenty poświadczające uzyskanie



tytułów prawnych do lokali, zawiadomienia o założeniu ksiąg wieczystych. W teczkach znajduje się również korespondencja pomiędzy Spółdzielnią a członkami. Teczki są spięte i opisane w sposób określający m.in. nr członkowski, imię i nazwisko członka oraz dane lokalowe.

4.4. Stan prawny lokali w zasobach Spółdzielni i zmiany struktury stanu prawnego

W zasobach Spółdzielni na koniec okresu objętego lustracją tj. 31.12.2023 roku znajdowało się 144 budynków, w których usytuowanych było 1670 lokali mieszkalnych. Spółdzielnia posiadała również 123 garaży oraz 191 lokali użytkowych. Strukturę ich stanu prawnego prezentuje poniższe zestawienie:



Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2023 r.			
		Ilość		Powierzchnia	
		Liczba	%	m2	%
1.	Lokale mieszkalne ogółem	1670	100	83182	100,00
1.1	Spółdzielcze prawo lokatorskie	10	0,60	476	0,57
1.2	Spółdzielcze własnościowe prawo	906	54,25	44764	53,81
1.3	Prawo odrębnej własności	752	45,03	37854	45,51
1.4	Umowa najmu	2	0,12	88	0,11
1.5	Bez tytułu prawnego	0	0,00	0	0,00
2.	Lokale użytkowe (handlowo-usługowe) ogółem	63	100,00	7217	100,00
2.1	Spółdzielcze własnościowe prawo	13	20,63	1838	25,47
2.2	Prawo odrębnej własności	13	20,63	2113	29,28
2.3	Umowa najmu	37	58,73	3266	45,25
3.	Garaże ogółem	123	100,00	2 136,50	100,00
3.1.	Spółdzielcze własnościowe prawo	98	79,67	1 694,00	79,29
3.2	Prawo odrębnej własności	23	18,70	408,50	19,12
3.3	Umowa najmu	2	1,63	34,00	1,59

W odniesieniu do lokali mieszkalnych największy procent (tj. 54,25% stanowią lokale mieszkalne, co do których członkowie posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W przypadku lokali użytkowych 100% z nich jest wynajmowana. W przypadku garaży największy odsetek stanowią lokale posiadające tytuł prawny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (ponad 79,67%).

4.5. Przyjmowanie członków i ustanawianie praw do lokali

4.5.1. Regulacje w zakresie przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali
Spółdzielnia posiada statutowe unormowania dotyczące spraw członkowskich. Członkami Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej są osoby fizyczne lub prawne, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu oraz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub garażu.

Tryb przyjmowania w poczet członków oraz prawa i obowiązki członków zostały określone w Statucie (§§ 4–5).

Obowiązujący w okresie objętym lustracją Statut (§ 4) stanowił, że członkiem Spółdzielni:

- ☐ może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, spełniająca jeden z poniższych warunków:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności;
- są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu,
- jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

Zgodnie z zapisami w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie członkowi może przysługiwać:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i garażu, ☐ odrębna własność lokalu mieszkalnego i garażu, ☐ najem lokalu.

Zasady dotyczące przenoszenia własności lokalu zostały określone w § 30–31 obowiązującego Statutu.

4.5.2. Przyjmowanie w poczet członków.

Powstanie członkostwa określono w § 5 Statutu. Warunkiem przyjęcia w poczet członków w badanym okresie (do dnia 9 września 2017 r.) było złożenie deklaracji pisemnej, podpisanej przez osobę fizyczną lub prawną ubiegającą się o członkostwo. Decyzję o przyjęciu w poczet członków podejmował Zarząd Spółdzielni.

Zgodnie z zapisami zarejestrowanego i obowiązującego w badanym okresie Statutu przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych oraz adnotacją o dacie podjęcia uchwały.

Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. Zawiadomienie o odmowie powinno zawierać uzasadnienie.

Członek obowiązany był wnieść zadeklarowaną liczbę udziałów i wpisowe. Od 09.09.2017r. następuje bez opłat (w związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

W związku ze zmianą regulacji prawnych, Statut został dostosowany do prawa obecnie obowiązującego.

Obowiązek wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego dotyczy członków Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a także prawa odrębnej własności lokalu. Wkładem dla lokali mieszkaniowych z nowych inwestycji jest kwota stanowiąca różnicę między kosztem budowy mieszkania, a kwotą uzyskanej pomocy ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie realizowała inwestycji.

Prawidłowość przyjęć w poczet członków Spółdzielni w badanym okresie sprawdzono dla 10 losowo wybranych członków zarejestrowanych pod numerem: 6046, 6047, 6055, 6086, 6113, 6161, 6174, 6191, 6198, 6239:

Lp	Nr Członka	Adres	Data złożenia deklaracji
1	6046	Trzebnica ul. Kościelna 15/7	07.06.2021r.
2	6047	Trzebnica ul. Drukarska 4/7	09.06.2021.
3	6055	Trzebnica ul. Polna 2/5	05.07.2021.
4	6086	Prusice ul. Krótka 16/9	09.12.2021.
5	6113	Oborniki Śląskie ul. M. Skłodowskie 55D/8	07.04.2022r.
6	6161	Oborniki Śląskie ul. Piłsudskiego 7/4	27.10.2022r.
7	6174	Trzebnica ul. Prusicka 11/13	23.12.2022r.
8	6191	Trzebnica ul. Słoneczna 4/14	17.03.2023r.
9	6198	Oborniki Śląskie ul. Piłsudskiego 18/2	21.04.2023r.
10	6239	Trzebnica ul. Żołnierzy Września 26/5	15.12.2023r.

Na podstawie zbadanej dokumentacji dotyczącej przyjęć nowych członków ustalono, że do dnia wejścia w życie nowych zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2017 r. wszystkie osoby, które przyjęto w poczet członków:

- ☐ złożyły deklarację członkowską w formie pisemnej (w przypadku odrębnych własności) i zostały przyjęte w poczet członków Spółdzielni uchwałą Zarządu, jako organu statutowo uprawnionego, ☐ nabyły członkostwo z mocy ustawy.

Przyjęcia w poczet członków zostały potwierdzone na deklaracjach znajdujących się w aktach członkowskich podpisami dwóch członków Zarządu. Ich poprawność od strony formalnej nie budzi zastrzeżeń. O przyjęciu w poczet członków Zarząd informował zainteresowane osoby pisemnie.

Przyjęć w poczet członków dokonywano zgodnie z postanowieniami Statutu dostosowanymi do obowiązujących od dnia 9 września 2017 r. przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Od 9 września 2017 r. ustawa nałożyła na spółdzielnie mieszkaniowe kilka obowiązków, między innymi:

- 1) przyjęcie z mocy prawa w poczet członków z dniem wejścia w życie noweli tej ustawy na podstawie art. 3 małżonka członka spółdzielni bez obowiązku składania deklaracji członkowskiej i wnoszenia wpisowego i udziału;
- 2) przyjęcie z mocy prawa w poczet członków z dniem wejścia w życie noweli tej ustawy na podstawie art. 3 właścicieli lokali własnościowych i posiadających odrębną własność, bez obowiązku składania deklaracji członkowskiej i wnoszenia wpisowego i udziału.

4.5.3. Ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu reguluje §25 Statutu Spółdzielni. Na dzień 31 grudnia każdego roku objętego badaniem Spółdzielnia posiadała niżej zaprezentowaną liczbę lokali, co do których członkowie posiadali spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

Rok	2021	2022	2023
Ilość	12	11	10

W związku z przekształcaniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na odrębną własność liczba mieszkań o charakterze lokatorskim co roku ulegała zmniejszeniu.

W badanym okresie 2021-2023 Zarząd Spółdzielni nie ustanowił spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, na rzecz nowych członków przyjętych w związku ze zgonem osób bliskich.

Postępowanie Spółdzielni w tym obszarze uznać należy za prawidłowe.

4.5.4. Ustanawianie praw odrębnej własności dla lokali odzyskanych

Zasady ustanawiania praw do lokali mieszkalnych odzyskanych przez Spółdzielnię określają unormowania statutowe, zawarte w §12 Statutu Spółdzielni.

W przypadku odzyskania przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego, w sensie prawnym, do którego spółdzielcze prawo do lokalu wygasło, Spółdzielnia w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące ogłaszała i przeprowadzała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia ogłosiła 1 przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży:

- w 2021 roku – nie przeprowadzono przetargów na ustanowienie praw odrębnej własności do lokali
- w 2022 roku – 1 przetarg na ustanowienie praw odrębnej własności do 1 lokalu o powierzchni od 54,90 m²
- w 2023 roku – nie przeprowadzono przetargów na ustanowienie praw odrębnej własności do lokali

Ilości mieszkań, których dotyczyły ogłoszone przetargi przedstawia poniższa tabela

Rok	Ilość lokali	Data przetargu	Suma przetargów
2021	0	0	0
2022	1	03.02.2022r.	1
2023	0	0	0

Wyżej wymieniony przetarg został ogłoszony i przeprowadzony zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia dysponowała odzyskanymi lokalami mieszkalnymi. Liczbę lokali odzyskanych w poszczególnych latach przedstawia poniższe zestawienie:



Tytuł prawny do lokalu przed jego wygaśnięciem	2021	2022	2023
spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	1	1	0
umowa najmu	0	0	0
Razem:	0	1	0

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia odzyskała wyłącznie 1 lokal mieszkalny.

Lp.	Powód odzyskania lokali	Liczba lokali	Adres
1	po zgonach i zdaniu lokali przez spadkobierców	1	ul. Żołnierzy Września 27/1, 55-100 Trzebnica
2	po wykluczeniach i wykonaniu eksmisji byłych członków	0	-
3	po wykreśleniu przez Radę Nadzorczą i zdaniu lokalu	0	-
4	po rezygnacji z członkostwa i zdaniu lokalu	0	-
5	po ustaniu umowy najmu	0	-
Razem:		1	x

4.5.5. Ustanawianie praw do lokali w budynkach nowo wybudowanych W latach 2021-2023 nie oddawano do eksploatacji nowych budynków mieszkalnych.

4.5.6. Przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej Własności
Przekształcenie praw do lokali z:

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności odbywało się zgodnie z art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 28 Statutu,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności odbywało się zgodnie z art. 17 „14” ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 20 Statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia realizuje pisemne wnioski członków i osób nie będących członkami zawierające żądanie przeniesienia na ich rzecz prawa własności przysługujących im lokali, na bieżąco w terminie 3-5 tygodni od dnia złożenia.

W badanym okresie Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa w Trzebnicy prowadzi rejestr wniosków o przekształcenia spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności lokali.

Realizację wniosków w lustrowanym okresie, w zakresie przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności, przedstawiono w poniższej tabeli

Wyszczególnienie Liczba złożonych wniosków		Lokale mieszkalne			Lokale użytkowe			Garaże		
		2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
o przekształcenie w odrębną własność lokalu		5	6	5	0	0	0	0	0	0
w tym	praw lokatorskich	0	2	0	0	0	0	0	0	0
	praw własnościowych	5	4	5	0	0	0	0	0	0
Liczba zrealizowanych wniosków o przekształcenie w odrębną		0	0	0	0	0	0	0	0	0
w tym	praw lokatorskich	5	4	5	0	0	0	0	0	0
	praw własnościowych	5	4	5	0	0	0	0	0	0
Liczba lokali o statusie odrębnej własności na 31.12. danego roku		741	747	752	15	15	15	53	53	53

Przekształcenia spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności były realizowane w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Trzebnicy według następującej procedury:

1. złożenie wniosku o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu,
2. udzielenie przez Spółdzielnię pisemnej informacji o wysokości zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, których uregulowanie warunkuje dokonanie przekształcenia,

3. wydanie przez Spółdzielnię zaświadczenia o prawie do lokalu oraz o braku zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym o spłacie kosztów budowy w części przypadającej na lokal,
4. podpisanie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego.

Dokonano sprawdzenia wybranych przekształceń praw spółdzielczych do lokali w zakresie zachowania ustalonej procedury przekształceń oraz zachowania ustawowych terminów zawierania umów o przeniesienie własności.

Dokumentację zbadano na próbie 10 wniosków. Zapoznano się z dokumentacją dotyczącą:

- przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu - stwierdzono prawidłowe postępowanie w tym zakresie.
- przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności - stwierdzono prawidłowe postępowanie w tym zakresie

Wnioski o przekształcenie w odrębną własność były realizowane w sposób prawidłowy.

W okresie objętym lustracją ustanowiono odrębną własność w odniesieniu do 16 lokali mieszkalnych. Wnioski o ustanowienie praw odrębnej własności w drodze przekształceń były realizowane sukcesywnie, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia przestrzegała ustawowego terminu zawierania umów.

Według wyjaśnień pracownika część osób, która złożyła wnioski rezygnowała z przystąpienia do zawarcia aktu notarialnego lub prosiła o wstrzymanie realizacji wniosku. Wystąpiły również przypadki, kiedy wnioski nie mogły być zrealizowane terminowo ze względu na występujące zadłużenie wnioskodawców wobec Spółdzielni.

Do sposobu realizacji złożonych wniosków lustrator nie wnosi zastrzeżeń.

4.5.7. Przekształcenia praw najmu lokali mieszkalnych w prawa odrębnej Własności
W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie dokonywała przekształceń praw najmu lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności na podstawie art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4.5.8. Przekształcenia praw najmu lokali użytkowych w prawa odrębnej własności

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie dokonywała przekształceń praw najmu lokali użytkowych w prawo odrębnej własności na podstawie art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4.5.9. Przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wynikające z art. 6 ustawy z dnia 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych⁸

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie dokonywała przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na podstawie przesłanek wynikających z art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4.6. Prawdliwość postępowań w zakresie ustania członkostwa i wygaszania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

Sposób ustania członkostwa i jego skutki zostały uregulowane w § 10 Statutu obowiązującego w badanym okresie. Zgodnie z przyjętymi regulacjami członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18.

Członek Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w przypadku zaległości z zapłatą opłat, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,

Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 40 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przez zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację- przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty. Z chwilą gdy orzeczenie sądu o którym mowa wyżej, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

W latach 2021-2023 ustało członkostwo w Spółdzielni dla 418 osób z następujących powodów:

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	Razem:
Liczba członków, którzy złożyli rezygnację po sprzedaży lokalu	0	0	0	0
Liczba członków skreślonych (śmierć)	31	27	31	89
Liczba członków wykluczonych	0	0	0	0
Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	1	0	0	1
Razem:	32	27	31	90

Lustrator nie wnosi uwag do powyższego odcinka działalności Spółdzielni.

4.7. Rozliczenia Spółdzielni z osobami uprawnionymi z tytułu wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokali

Rozliczenia z byłym członkiem lub jego spadkobiercami lub prawnym następcą z tytułu udziałów wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni. Sposób i terminy wypłaty określa statut. (art. 26 § 1 Prawa Spółdzielczego).



Statut Spółdzielni nie posiada regulacji w tym zakresie w związku z powyższym w latach 2021 – 2023 nie wypłacono zwrotu udziałów byłym członkom Spółdzielni.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano oceny prawidłowości rozliczeń z osobami uprawnionymi (spadkobiercy, byli członkowie) z tytułu wygasłego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W badanym okresie dokonano 1 rozliczenia finansowego, w związku z przekazaniem do dyspozycji Spółdzielni lokalu mieszkalnego. Odpowiednio: 0 lokali w 2021 r., 1 lokal w 2022 r. i 0 lokali w 2023 r. Weryfikacji poddano rozliczenia tych 2 lokali:

zgon dnia 10.10.2022r. Lokal zdany do Spółdzielni dnia 02.11.2022r			
Należności SM z tytułu	Kwota w zł	Zobowiązania SM z tytułu	Kwota w zł
koszty rzeczoznawcy majątkowego	500	wkład mieszkaniowy wg wartości rynkowe	134 200,00
Wynajęcie sali na przetarg	0	udział członkowski w nominale	50
Nominał umorzenia kredytu	13 471,36	Kwota za grunt	0
Faktura za ogłoszenie w prasie	541,2		
Kwota na rozliczenie – c.o., c.w., z.w.	500		
Zaległości w opłatach na 28.02.2022r.	0		
Odsetki od zaległości	0		
RAZEM:	15 012,56		
DO ZWROTU	119 234,44		134 250,00

W sposób właściwy, zgodny z obowiązującym porządkiem prawnym (ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni) w badanych przypadkach, dokonano rozliczeń finansowych. Przy rozliczaniu lokalu, brany był pod uwagę operat szacunkowy wyceny nieruchomości, sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Uprawniony do otrzymania wkładu otrzymywał szczegółowe rozliczenie wraz z określeniem zobowiązań wobec Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją, w związku z ustaniem członkostwa Spółdzielni nie wypłaciła na podstawie §21 i 26 prawa spółdzielczego udziałów za rok 2021 2022 i 2023. Zgodnie z art. 26 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze, udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni, a sposób i terminy wypłaty określa statut. W Statucie Spółdzielni nie w ogóle tej kwestii.

4.8. Najem lokali mieszkalnych

Na dzień 31.12.2023r. Spółdzielnia posiadała 2 lokale mieszkalne użytkowane na podstawie umowy najmu.

4.9. Lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa w Trzebnicy na dzień 31.12.2023 roku nie posiadała mieszkań bez tytułu prawnego, do których wygasły prawa dotychczasowych właścicieli.

5. Działalność inwestycyjna

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa w Trzebnicy nie posiada własnych terenów pod zabudowę, a także nie prowadzi działalności inwestycyjnej polegającej na budowie nowych budynków mieszkalnych lub użytkowych.

Jednak w okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie sporządzała również planów inwestycyjnych dotyczący w szczególności zakupów sprzętu do wyposażenia biur oraz administracji osiedla, a także urządzeń stanowiących wyposażenie małej architektury.

6. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

6.1. Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych.

6.1.1. Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych



Na koniec 2023 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa w Trzebnicy posiadała 52 budynki mieszkalne, 68 lokali użytkowych i 123 garaże. Szczegółowe dane zawiera załącznik nr 3 załączona do protokołu.

Budynki Spółdzielni oddawane były w różnym okresie:

l.p.	ulica	nr bud.	rok oddania	ilość lok. mieszk.	miejsowość
1	Prusicka	1.	1982	20	Trzebnica
2	Prusicka	7.-15	1978	75	Trzebnica
3	Kościelna	31-45	1975	120	Trzebnica
4	Drzymały	2.-10	1979	34	Trzebnica
5	Ż. Wrzesnia	27-31	1993	18	Trzebnica
6	Ż. Wrzesnia	33-35	1993	15	Trzebnica
7	Ż. Wrzesnia	37-41	1993	23	Trzebnica
8	Żeromskiego	12.-18	1995	24	Trzebnica
9	Żeromskiego	6.-10	1998	18	Trzebnica
10	Obornicka	1.-3	1986	14	Trzebnica
11	Obornicka	5.-9/Ż.W.34	1989	32	Trzebnica
12	Ż. Wrzesnia	28-32	1990	24	Trzebnica
13	Ż. Wrzesnia	18-26	1990	40	Trzebnica

l.p.	ulica	nr bud.	rok oddania	ilość lok. mieszk.	miejsowość
14	Ż. Wrzesnia	14-16/Drzym.12	1992	24	Trzebnica
15	Kościelna	47-55	1992	40	Trzebnica
16	Kościelna	18-22	1994	38	Trzebnica
17	Słoneczna	1.	1974	25	Trzebnica
18	Słoneczna	2.-8	1972	60	Trzebnica
19	Słoneczna	3.	1974	20	Trzebnica
20	Słoneczna	5.	1974	20	Trzebnica
21	Wałowa	1.	1984	20	Trzebnica
22	Daszyńskiego	38-42	1986	18	Trzebnica
23	Polna	2.	1987	8	Trzebnica
24	Głowackiego	3.-15	1983	44	Trzebnica
25	Solna	1-1A	1992	18	Trzebnica
26	Solna	5.-7	1984	18	Trzebnica
27	Daszyńskiego	44-46	1984	12	Trzebnica
28	Solna	10.-14	1987	24	Trzebnica
29	Kościelna	1.	1976	20	Trzebnica
30	Ks. Bochenka	53-57	1971	45	Trzebnica
31	Ks. Bochenka	59-63	1971	45	Trzebnica
32	Ks. Bochenka	65-69	1971	45	Trzebnica
33	Kościelna	11.-13	1992	14	Trzebnica
34	Kościelna	15-17	1991	18	Trzebnica
35	Św. Jadwigi	14-20	1991	35	Trzebnica

36	Drukarska	2.-6	1991	28	Trzebnica
37	Przemysłowa 4-6, Żeromskiego 20A-D, Żeromskiego 22A-C, Żeromskiego 24A-C, Żeromskiego 26A-B.	x	2007	115	Trzebnica
38	Kościuszki	9.	1974	20	Oborniki Śl.
39	Kościuszki	11.	1974	20	Oborniki Śl.
40	Piłsudskiego	18.	1974	19	Oborniki Śl.
41	Orkana	26-28	1996	20	Oborniki Śl.
42	Orkana	24-24A	2000	33	Oborniki Śl.
43	M.C.Skłódowskiej	51-53A	1986	36	Oborniki Śl.
44	M.C.Skłódowskiej	43-49A	1987	74	Oborniki Śl.
45	M.C.Skłódowskiej	55a-55f	1992	58	Oborniki Śl.
46	M.C.Skłódowskiej	51	1986	1	Oborniki Śl.
47	Piłsudskiego	3.-11	1977	54	Oborniki Śl.
48	Dworcowa	58-60	1977	16	Oborniki Śl.
49	Krótką	14-15	1985	16	Prusice
50	Krótką	16-19	1986	30	Prusice
51	Krótką	20-22	1988	18	Prusice
52	Krótką	23-24	1987	12	Prusice
53	Żmigrodzka	1a-1b	1985	8	Skokowa
54	Żmigrodzka	3a-3b	1985	8	Skokowa
55	Żmigrodzka	5a-5b	1985	8	Skokowa
56	Żmigrodzka	7a-7b	1985	8	Skokowa
	RAZEM			1670	

W budynkach znajduje się 1670 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 83.182 m² z tego:

- lokale mieszkalne z tyt. własnościowego prawa 906 o pow. użytkowej 44.764 m²
- lokale mieszkalne z tyt. odrębnej własności 752 o pow. użytkowej 37.854 m²
- lokale mieszkalne z prawem lokatorskim 10 o pow. użytkowej 476 m² □ lokale bez tyt. .prawnego 0 o pow. użytkowej 0,00 m².

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa w Trzebnicy posiada w swoich zasobach część budynków budowanych w latach 70 zbudowane z wielkiej płyty, na których przeprowadzono termomodernizację. Większość budynków pochodzi z lat 80 wybudowane z bloczków betonowych, które stanowią drobnowymiarowy materiał budowlany. Bloczki, podobnie jak cegły i pustaki używane są do murowania ścian konstrukcyjnych zewnętrznych i wewnętrznych, działowych oraz fundamentów. Pozostałe budynki pochodzą z początku lat 2000 (tj. 2007rok) zbudowane z pustaków

ceramicznych – poroterm, które mają doskonałe właściwości izolacyjne i konstrukcyjne. Są lżejsze od tradycyjnych materiałów. Skutecznie akumulują ciepło. Pozwalają ścianom "oddychać". Ceramika poryzowana jest odporna na ogień i wilgoć.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa w Trzebnicy posiada świadectwa charakterystyki energetycznej.

Budynki są wielorodzinne i posiadają od 2 do 5 kondygnacji, w większości budynków jest 5 kondygnacyjnych nie wyposażonych w windy/dźwigi/. Budynków nie podlegają ochronie konserwatora zabytków. Jak wynika z powyższej tabeli, Spółdzielnia działa na terenie Trzebnicy, Prusice, Skokowej i Obornik.

Spółdzielnia Mieszkaniowa działa od 1966 roku (wpis w KRS od 2001 roku). Działania Spółdzielni ograniczają się do remontowo-konserwacyjnych, tak aby utrzymać zasoby będące w jej władaniu w stanie nie pogorszonym.

6.1.2. W badanym okresie nie wystąpił ani jeden przypadek polegający na wyodrębnieniu nieruchomości na podstawie art.26 u.s.m., jak również nie była podjęta przez większość właścicieli uchwała wymieniona w art.241u.s.m.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa w Trzebnicy na zlecenie zarządza obcą Wspólnotą Mieszkaniową Głowackiego 2-4-6 w Trzebnicy, która nie powstała z zasobów spółdzielczych.

6.1.3. Wizytacja stanu estetyczno-porządkowego i technicznego nieruchomości.

W dniu 04.10.2024 roku dokonano wizytacji stanu estetyczno- porządkowego zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej ze szczególnym uwzględnieniem czystości i porządku na terenach osiedlowych. Protokół z wizytacji stanowi załącznik nr 5.

Zwizytowano następujące nieruchomości:

- 1) ul. Żeromskiego 20a-20d Trzebnica
- 2) ul. Drukarska 2-4 Trzebnica
- 3) ul. Św. Jadwigi 14-20 Trzebnica
- 4) ul. Skłodowskiej 55a-55f Oborniki Śląskie
- 5) ul. Skłodowskiej 51-53a Oborniki Śląskie
- 6) ul. Solna 10-14 Trzebnica
- 7) ul. Krótka 16-19 Prusice

8) ul. Orkana 24-24A Oborniki Śląskie.

Całe zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowa w Trzebnicy są bardzo zadbane. Stan estetyczno-porządkowy nie budzi żadnych zastrzeżeń. Nawet najstarsze elewacje budynków są w nienagannym stanie. Na osiedlach jest dużo zieleni, skoszonych trawników, drzew i krzewów. Zieleń utrzymywana jest przez własnych pracowników i przez firmy zewnętrzne wybrane w drodze przetargów. Spółdzielnia posiada nieliczne urządzenia zabawowe, przede wszystkim huśtawki. Kilka lat temu została podjęta decyzja o systematycznej likwidacji urządzeń zabawowych oraz likwidacji piaskownic z uwagi na brak możliwości zapewnienia odpowiednich warunków sanitarnych piaskownic a co się z tym wiąże piasku. Spółdzielnia posiada jedno boisko do koszykówki.

Spółdzielnia posiada dużą ilość miejsc parkingowych, a przy prowadzeniu prac remontowych na drogach osiedlowych w miarę możliwości powstają nowe miejsca parkingowe. Spółdzielnia wymienia stare zniszczone pojemniki na odpady na nowe, zgłaszając taką potrzebę firmie od której wynajmowane są pojemniki na śmieci(na odpady zmieszane i bio). Ponadto Spółdzielnia systematycznie wymienia (zakupuje) pojemniki zarówno do segregacji śmieci. Miejsca te wyglądają czysto i estetycznie, otoczone zielenią.

Na wizytacji osiedla zrobiono zdjęcia, które stanowią załącznik do protokołu.

6.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.

6.2.1. Unormowania wewnętrzne

Spółdzielnia określa zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w rozbiciu na poszczególne składniki oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali.

Unormowania powyższe zawarte są w statucie Spółdzielni w §40, §41 i §42 oraz w Regulaminie w sprawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzebnicy zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2021 z dnia 15.10.2021 roku.

Członkowie Spółdzielni i inne osoby posiadające tytuł prawny do lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Wysokość opłat jest ustalona na podstawie planów kosztów i przychodów oraz stawek opłat dla poszczególnych nieruchomości i ujętych w planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi /gzm/obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości a w szczególności:

- ☐ koszty eksploatacji i konserwacji/utrzymania/, ☐ odpis na fundusz remontowy, ☐ koszty świadczeń.

Ewidencję kosztów/konserwacji/ i przychodów gzm Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.

Wpływy i wydatki na funduszu remontowym również są ewidencjonowane odrębnie na nieruchomościach których dotyczą.

Na koszty świadczeń składają się koszty: dostawy ciepła, wody do budynków i lokali, odbioru ścieków, wywozu nieczystości, a także gazu w budynkach bez gazomierzy indywidualnych.

Natomiast koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości niezabudowanych budynkami składają się: podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, odpisy amortyzacyjne, ubezpieczenia rzeczowe, koszty utrzymania czystości, porządku i pielęgnacji zieleni, zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich oraz koszty konserwacji i remontów elementów związanych z tymi nieruchomościami.

Stosując wyżej wymienione unormowania wewnętrzne w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- a. Zarząd Spółdzielni zrealizował wymogi określone art.4 ust.41 pkt1 u.s.m dotyczący prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 u.s.m.
Pokazuje to załącznik nr 6 do protokołu.
- b. Spółdzielnia sporządzała plany rzeczowo-finansowe zarządzania dla wyodrębnionych nieruchomości będące elementami składowymi planu gospodarczo-finansowego spółdzielni. Tak sporządzone plany Zarząd przedstawiał Radzie Nadzorczej, która zatwierdzała je w badanym okresie niżej wymienionymi uchwałami:
 - uchwała nr 3/21 z dnia 07.02.2021 roku w sprawie przyjęcia planu finansowo-gospodarczego gospodarki zasobami mieszkaniowymi, funduszu remontowego,
 - uchwała nr 1/22 z dnia 28.02.2022 roku w sprawie przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na 2022 rok,
 - uchwała nr 2/23 z dnia 22.02.2023 roku w sprawie przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na 2023 rok.
- c. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gzm) obciążają każdą nieruchomość odrębnie, w/g faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości. Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami- jeżeli nie można ich bezpośrednio odnieść do konkretnej

nieruchomości – rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości. Jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i niemieszkalne koszty gzm ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego rodzaju lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowych poszczególnych rodzajów lokali.

- d. Spółdzielnia zgodnie z art.4 u.s.m różnicuje obciążenia kosztami działalności członków i osoby nie będące członkami.
- e. Wysokość opłat za użytkowanie lokali w danej nieruchomości ustalana jest na podstawie planu kosztów i przychodów na dany rok z uwzględnieniem wyniku finansowego z roku poprzedniego oraz innych dochodów.

6.2.2. Charakterystyka wyposażenia budynków i lokali w urządzenia pomiarowe zużycia mediów.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiada 52 budynków z czego:33

budynki są opomiarowane zużyciem ciepła, 14 rozliczne ryczałtem, ale posiadające podzielniki, 5 posiada własne indywidualne ogrzewanie lokali, 52 budynki są opomiarowane zużyciem wody.

Natomiast 1444 lokali posiada indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła, a 1733 lokali posiada indywidualne opomiarowanie zużycia wody. Przedstawia to tabela nr 5.

Rozliczenie energii cieplnej oraz wody odbywa się w oparciu o regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zatwierdzony uchwałą nr 13/2022 z dnia 22.11.2022r. Rady Nadzorczej w sposób szczegółowy określa zasady rozliczeń na poszczególne lokale, a także postępowanie w przypadkach wyjątkowych w eksploatacji lokalu (np. zmiana użytkownika, awaria podzielnia, reklamacji, itp.).

W skład kosztów c.o, które są podstawą do podziału na poszczególne lokale wchodzi:

- koszty c.o niezależne od zużycia energii cieplnej, koszty stałe za moc zamówioną, przesył energii, nośniki energii i inne koszty,
- koszty c.o zależne od zużycia energii cieplnej, które ustalone są na podstawie wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w wymiennikowniach ciepła na podstawie cen określonych w Taryfie Ciepła zatwierdzonej przez Prezesa URE.

Koszty c.o na użytkowników lokali rozlicza się następująco:

1) koszty niezależne od zużycia energii cieplnej:

- koszty stałe proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu,
- koszty dzierżawy podzielników proporcjonalnie do liczby podzielników w danym lokalu,

- koszty rozliczenia proporcjonalnie do ilości podzielników w lokalu.
- 2) koszty zależne od zużycia energii cieplnej:
 - koszty wspólne obejmujące 70% lub 90% kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku np. klatek schodowych, suszarni, pralni oraz kosztów ogrzewania budynku poprzez piony. Koszty te są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni grzewczej,
 - koszty zmienne obejmują 30% lub 10% kosztów stanowiące bezpośredni koszt ogrzewania lokalu. Koszty te są rozliczane wg wskazań podzielników zamontowanych w danym lokalu.

Rozliczenie c.o. następuje raz w roku, Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku.

Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, odbywa się w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:

- a) umową rozliczeniową zawartą ze spółdzielnią,
- b) niniejszym regulaminem.

Rozliczenie opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych budynków wg podziału zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą w formie uchwały. Na dzień uchwalenia niniejszego regulaminu podział kosztów przedstawia się następująco:

- a. koszty stałe:
70% lub 90% odnoszone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali,
- b. koszty zmienne:
30% lub 10% odnoszone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku

W kosztach stałych zawarte są koszty ogrzewania łazienek, pomieszczeń wspólnego użytkowania, klatek schodowych, ciepło uzyskiwane z pionów i gałęzek przyłączeniowych grzejników.

W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).

Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany.

Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku, a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.

Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.

Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.

Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczki na poczet kosztów c.o., łącznie z innymi opłatami.

Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalenia odpłatności z tego tytułu w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Trzebnicy zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 66/2005 z dnia 15.12.2005r. roku.

Przez cenę wody rozumie się opłatę za 1 m³ wody pobieranej z urządzenia zbiorowego zaopatrzenia i za ścieki odprowadzone do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie przez odpowiednie rady miejsko-gminne dla miasta Trzebnicy, Obornik Śląskich, Prusic i wsi Skokowa.

Opłata za zużycie wody ciepłej nie obejmuje kosztów jej podgrzania. Koszt ten jest określany i rozliczany na podstawie odrębnych uregulowań.

Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach realizuje się w 3-miesięcznych okresach (kwartałach) poprzez upoważnione przez

Spółdzielnię osoby.

Rozliczenie zużycia wody zimnej i ciepłej odbywa się w okresach 3miesięcznych i winno być dokonane w ciągu 1-miesiąca od odczytu. Po rozliczeniu zużycia wody zimnej i ciepłej za dany okres (3 miesiące) nie można dokonywać korekty zużycia wody w poszczególnych lokalach. Korekty uwzględnione zostaną w następnym rozliczeniu zużycia wody.

Opłaty za wodę wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek podlegających kwartalnym rozliczeniom.

Opłaty za wodę wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek podlegających kwartalnym rozliczeniom.

Informacja o wysokości wskazań wodomierzy w przypadkach wyjątkowych i uzasadnionych, może być zgłoszona w formie pisemnej. Powyższa informacja winna być podpisana i przekazana do Spółdzielni w terminie nie później niż 10 dni od daty wykonywanych odczytów w danej nieruchomości.

Wysokość miesięcznej zaliczki ustalana jest dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi ryczałtowego zużycia wody w lokalu, w wysokości 3m³/osobę i aktualnej ceny wody i odprowadzenia ścieków.

Niezawinione przez użytkownika uszkodzenie wodomierza spowoduje, że podstawą rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymiana urządzenia na nowe, stanowić będzie ryczałt zużycia wody wynoszący 4,5 m³/osobę/m-c. Taki tryb rozliczeń może być stosowany przez okres nie dłuższy, niż 3 miesiące.

Rozliczenie zużycia wody w przypadkach:

- a. braku wodomierzy w lokalu,
- b. nieudostępnienia lokalu do odczytu przez dwa okresy rozliczeniowe,
- c. utraty ważności cech legalizacyjnej, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt1, zawinionej przez lokatora przez co najmniej jeden z użytkowanych wodomierzy w lokalu,
- d. stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
- e. uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączem wody, za okres od ostatniego odczytu do dnia w którym ustaną przyczyny podane wyżej dokonane zostanie według ryczałtu. Dla lokali mieszkalnych miesięczny ryczałt wynosi 6 m³ (w tym 3,5 m³ na podgrzanie wody) na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.

Dla lokali użytkowych ryczałt zostanie ustalony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. nr 8 poz. 70).

Podgrzanie wody w Spółdzielni nie występuje z uwagi na fakt posiadania przez użytkowników lokali indywidualnych podgrzewaczy wody w postaci junkersów. W związku z powyższym Spółdzielnia nie dokonuje rozliczeń kosztów podgrzania wody.

6.2.3. Zmiany w wysokości jednostkowych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (w rozbiciu na poszczególne składniki) oraz zmiany w wysokości jednostkowych stawek opłat za używanie lokali w badanym okresie. Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 7 stanowiąca załącznik do protokołu.

Zmiany w wysokości jednostkowych stawek opłat w poszczególnych nieruchomościach w latach 2021-2023 były ustalane na podstawie planu kosztów i przychodów w tych nieruchomościach oraz wyniku finansowego gzm z poprzedniego roku i stanowiły

załącznik do planu finansowo-gospodarczego spółdzielni zatwierdzanego każdego roku przez Radę Nadzorczą.

Stawki były zawsze ustalane dla członków i dla osób niebędących członkami, co przedstawia tabela za 2023r.

Wyniki finansowe zbiorcze gzm w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w latach objętych badaniem lustracyjnym przedstawia tabela nr 6 załączona do protokołu:

Rok	Koszty GZM	Przychody GZM	Wynik GZM
2021	7 682 974,20	7 288 445,89	-394 528,31
2022	7 990 387,21	8 879 551,65	889 164,44
2023	8 404 482,44	8 950 911,77	546 429,33

Wyniki finansowe w poszczególnych nieruchomościach na koniec 2021, 2022, 2023 roku przedstawiają tabela nr 6 do protokołu. Wynika z nich, że w roku 2021 w części nieruchomości wystąpiły niedobory, co oznacza że stawki opłat były nie wystarczające na pokrycie kosztów.

Natomiast w następnych latach niedobór został zlikwidowany. Należy zatem analizować na bieżąco koszty i przychody na poszczególnych nieruchomościach aby w przyszłości niwelować niedobory.

Spółdzielnia w latach objętych lustracją uzyskała pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz z własnej działalności gospodarczej w postaci zysku w następującej wysokości:

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
Koszty pozostałej działalności gospodarczej	2 741 162,90	2 070 855,29	1 716 109,53
Przychody pozostałej działalności gospodarczej	2 878 524,17	2 190 578,16	2 353 482,18
Wynik	137 361,27	119 722,87	637 372,65

Spółdzielnia zgodnie z art. 38 §1 Prawa spółdzielczego zobowiązana jest wyłącznie przez Walne Zgromadzenie Członków dokonać zatwierdzenia sprawozdania finansowego i podjęcia uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.

Ze względu na stan zagrożenia epidemicznego nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków w roku 2021, w związku z powyższym nie została podjęta uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe za lata 2021, oraz nie dokonano podziału za w/w zysku. Podział zysku za te lata nastąpił na walnym zgromadzeniu w roku 2023 i 2024.

6.3. Gospodarka lokalami użytkowymi.

6.3.1. Najem lokali.

W §32 1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej oraz z osobami prawnymi umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

Zasady wynajmu lokali użytkowych, określa Regulamin przeprowadzania przetargu na wynajem lokali użytkowych, garaży lub miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 12/2004 z dnia 05.02.2004 roku.

Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe, garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym w drodze przetargu przeprowadzonego wg zasad określonych w wyżej wskazanym regulaminie.

Przetarg może mieć formę składania pisemnego ofert lub formę licytacji ustnej.

Regulamin określa zasady ogłaszania przetargu, kto może przystąpić do przetargu i jakie warunki musi spełnić aby brać udział w przetargu oraz przebieg i sposób wyłonienia oferenta.

Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie co najmniej 14 dni przed datą przetargu oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

Ogłoszenie o przetargu zawiera:

- formę przetargu
- określenia powierzchni lokalu i jego lokalizacji
- terminu, miejsca, wysokości i sposobu wpłaty wadium □ terminu i miejsca przeprowadzenia przetargu □ wysokości ceny wywoławczej.

Gdy w wyniku dwukrotnego ogłoszenia przetargu brak jest oferentów, stawkę eksploatacyjną m² powierzchni Zarząd Spółdzielni ustala w drodze negocjacji z potencjalnymi oferentami.

Przystępujący do przetargu obowiązany jest wpłacić wadium. Przetarg jest ważny, jeśli zgłosi się co najmniej dwóch oferentów. Wysokość wadium ustala się z przemnożenia ilości m² powierzchni przeznaczonej na wynajem i ceny wywoławczej 1 m² określonej zarządzeniem Prezesa Zarządu Spółdzielni. Cena wywoławcza to czynsz za najem lokalu, nie zawiera ona opłat za centralne ogrzewanie, zimną wodę, ścieki, energię elektryczną.

W przypadku rozwiązania umowy najmu z głównym najemcą, dopuszcza się podpisanie umowy najmu lokalu użytkowego z dotychczasowym podnajemcą tego lokalu, bez konieczności przeprowadzania przetargu.

Wówczas opłatę czynszową ustala się z przyszłym najemcą w drodze negocjacji, przy czym może ona odzwierciedlać aktualne i korzystne dla Spółdzielni rynkowe warunki najmu.

Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Prezesa Zarządu Spółdzielni w drodze zarządzenia.

W przetargu mogą uczestniczyć w charakterze obserwatora członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Z przebiegu przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół, który stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu z oferentem, który przetarg wygrał.

Warunki wynajmu lokali użytkowych będą określone w pisemnej umowie zawartej pomiędzy Zarządem Spółdzielni, a najemcą.

6.3.2. Zawarte umowy najmu

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zawarła umowy:

Rok	Przetrg	Negocjacje	Przepisanie
2021	0	0	0
2022	0	0	0
2023	0	0	1

Spółdzielnia ogółem na dzień 31.12.2023 rok miała zawartych:



Umowy o najem lokalu	39
w tym lokale użytkowe	37
w tym garaże	2
Pustostany na dzień 31.12.2023r.	0

Spółdzielnia z najemcami ma podpisane umowy, w których są określone zasady eksploatacji, napraw i remontów lokali oraz utrzymania porządku obowiązujące zarówno najemcę jak i spółdzielnię. Skontrolowano 6 umów, które zawierały tę samą treść.

Każdy lokal jest przekazywany protokołem zdawczo-odbiorczym, w którym wyszczególnione jest wyposażenie lokalu w urządzenia i instalacje. Protokół zawiera datę przekazania oraz podpisy osoby przekazującej i przejmującej lokal. Protokół stanowi załącznik do umowy.

Umowy zawarte z najemcami chronią interesy Spółdzielni i są podpisane również z przez radcę prawnego spółdzielni.

6.3.3. Zasady i tryb udostępniania na działalność gospodarczą pomieszczeń ogólnego użytku oraz wolnych terenów.

Decyzje w sprawie udostępniania pomieszczeń oraz wolnych terenów podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Liczbę umów dzierżawy zawartych w okresie 2021- 2023 obrazuje tabela:

Lata	Ilość umów
2021	0
2022	0
2023	1 - przepisanie umowy

Liczba umów o dzierżawę gruntów ogółem na dzień 31.12.2023 rok,

Z obiektem	0
Bez obiektu	9
Pod parkingi i słupy ogłoszeniowe	7
Słupy ogłoszeniowe własność SM	0
Tablice ogłoszeniowe	6

Spółdzielnia na koniec 2023 roku miała zawarte 22 umowy dzierżawy.

6.4. Terminowość umorzenia opłat przez użytkowników lokali.

6.4.1. Zmiany w wysokości zaległości użytkowników lokali na opłatach. Zmiany w wysokości zaległości użytkowników lokali w opłatach na koniec poszczególnych lat badanego okresu przedstawiają tabele nr 8 i 9 stanowiące załącznik do protokołu. Wynika z nich, że zaległości mają tendencje spadkową i wynoszą:

- dla lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia danego roku:

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
roczny wymiar opłat	8 716 677	9 565 837	10 106 282
stan zaległości	131 549	143 204	167 470
zaległości w %	1,51	1,50	1,66

- dla lokali użytkowych na dzień 31.12 danego roku :

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
roczny wymiar opłat	1 128 391	1 180 080	1 435 100

stan zaległości	47 200	46 543	36 348
zaległości w %	4,18	3,94	2,53

6.4.2. Charakterystyka stosowanego w spółdzielni systemu windykacji należności i ocena jego skuteczności.

Spółdzielnia na bieżąco monitoruje zaległości użytkowników lokali. Zajmuje się tym – stanowisko ds. czynszów, które wysyła dłużnikom zawiadomienia o wysokości zaległości i mobilizuje poprzez organizowanie spotkań Zarządu z dłużnikami, który przeprowadza rozmowy z nimi o możliwości spłat zadłużenia oraz wnoszenia bieżących opłat. W okresie od 2021r. do 31.12.2023r. Zarząd nie spotykał się z dłużnikami ze względu na pandemię, natomiast wysyłano wezwania do zapłaty.

Działania Zarządu aby zmniejszyć stan zaległości przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
Wezwanie do zapłaty	ok. 4100	ok. 4050	ok. 4200
Zaproszenie na rozmowy z zarządem	0	0	0
Skierowania do sądu	26	23	34
Postępowania egzekucyjne	21	13	19
Odpracowania długów	0	0	0
Eksmisje	0	0	0

6.4.3. Działania informacyjne dla członków odnośnie możliwości skorzystania z pomocy socjalnej na cele czynszowe.

Spółdzielnia na bieżąco prowadzi takie działania, informując mieszkańców o możliwości skorzystania z dodatku mieszkaniowego.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
wartość dodatków mieszkaniowych	77 272,00	85 710,00	91 167,00
ilość gospodarstw	27	26	27

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa nie otrzymała w latach objętych lustracją odszkodowań z Urzędu Miasta Leszna za niedostarczone lokale mieszkalne socjalne

6.5. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.

6.5.1. Umowy z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi.

Dokonano oceny prawidłowości unormowań stosunków umownych z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi świadczącymi dostawę i usługi na rzecz Spółdzielni w zakresie:

- dostawy energii elektrycznej,
 - dostawy energii cieplnej,
 - dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - dostawy paliw gazowych,
 - wymiana wodomierzy wraz modułami radiowymi
- 1) Na dostawę energii elektrycznej, świadczenie usług dystrybucji Spółdzielnia zawarła umowę kompleksową z Energia Pro Gigawat sp. zoo siedzibą we Wrocławiu NR /528010162/221/3B/2010 zawarta w dniu 24/09/2010r. Umowy zostały zawarte na czas nieokreślony. Umowa dotyczy sprzedaży energii elektrycznej. Załączniki do umowy określają obiekty których umowa dotyczy, numery liczników, grupy taryfowe, numer ewidencyjny/numer klienta, moc umowną KW, regulamin oferty-stała cena oraz ogólne warunki sprzedaży energii elektrycznej.
 - 2) Na dostawę energii cieplnej - Spółdzielnia posiada kotłownię:
 - gazowe dla punktów poboru Gazu w Obornikach Śląskich i w Trzebnicy na dostawę gazu zawarła umowy z PGNiG w dniu 13.11.2018r.
 - olejowe dla nieruchomości położonych w Skokowej i w Prusicach – dostawcą GAZ PETROL, ul. 1 Maja 90, Kąty Wrocławskie 55-080 umowa zawarta w dniu 5.08.2011 roku.W umowie precyzyjnie określono warunki dostaw ciepła, system rozliczeń, terminy płatności i inne postanowienia szczególne. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia.
 - 3) Na dostawę wody i odprowadzanie ścieków dla:
 - budynków położonych na terenie Trzebnicy z Gminnym Zakładem Gospodarki Komunalnej Ergo Trzebnica pl. Piłsudskiego 1, 55-100 Trzebnica - umowa nr ZWiK/UM0475/02/14/UHP z dnia 11-08-2014r. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
 - budynków położonych na terenie miejscowości Skokowa Prusice z Zakładem Wodociągowym Związku Gmin Bychowo ul. Kolejowa 3, 55-110 Prusice - umowa nr 2461/2003 z dnia 01.08.2003r. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
 - budynków położonych na terenie miejscowości Oborniki Śląskie z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Obornikach Śląskich ul. Trzebnicka

88, 55-120 Oborniki Śląskie - umowa nr 4137 zawarta w dniu 14.05.1992r. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Przedmiotem umowy jest określenie warunków świadczenia usług w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków dla nieruchomości określonych w umowie.

Umowa zawiera prawa i obowiązki odbiorcy usług oraz Przedsiębiorstwa dostarczającego usługi i precyzyjnie reguluje wszystkie postanowienia umowy. Umowa została podpisana i zawarta na czas nieokreślony.

- 4) Umowa zawarta z ISTA Polska Sp. z o. o. Centrala w Karkowie 31-406 Kraków al. 29 Listopada 155c w dniu 01.12.2000r. Nr NRR07023-0895 rozliczeniowa centralnego ogrzewania. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

W umowie określone jest zakres robót, terminy wykonania, płatności oraz gwarancje.

6.5.2. Umowy zawarte z przedsiębiorstwami komunalnymi.

Zawarte umowy z przedsiębiorstwami komunalnymi i prywatnymi dokładnie precyzują obowiązki dostawców. Umowy potwierdzają prawidłowość działań Zarządu Spółdzielni dla ochrony jej interesów.

6.5.3. Gromadzenie odpadów komunalnych.

Spółdzielnia na wszystkich nieruchomościach ma pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych z uwzględnieniem selektywnego ich gromadzenia.

Spółdzielnia sukcesywnie wymienia stare pojemniki na nowe.

7. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości.

7.1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejność ich zaspokojenia.

Jak wynika ze schematu organizacyjnego Spółdzielni zatwierdzonego uchwałą nr 10/2023 z dnia 14.09.2023r sprawy nadzoru technicznego nad nieruchomościami podlegają Z-cy Prezesa Zarządu ds. technicznoeksploatacyjnych, który prowadzi działalność eksploatacyjną oraz technicznoremontową. W pionie Zastępcy Prezesa Zarządu zatrudnieni są specjaliści ds. technicznych i co, instalacyjnych oraz administrator natomiast awarie i konserwacje wymagające posiadania uprawnień do zajmowania się eksploatacją sieci gazowych i urządzeń instalacji, elektrycznymi zlecane są na zewnątrz.

Art.62 ust. 1 prawa budowlanego zobowiązuje właściciela obiektu budowlanego do prowadzenia dla każdego budynku książki obiektu budowlanego stanowiącego dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu. Protokoły z kontroli obiektu, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectw charakterystyki energetycznej budynków oraz inne dokumenty wymienione w art.60 prawa budowlanego, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego. Spółdzielnia posiada założoną dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. wraz z protokołami przeglądów technicznych.

W czasie lustracji sprawdzono 10 losowo wybranych budynków w zakresie prowadzenia książek obiektów budowlanych, wpisów i protokołów kontroli oraz czy osoby kontrolujące posiadały stosowne uprawnienia budowlane. 1) Budynek mieszkalny w Oborniki Śląskich przy Kościuszki 9

- kondygnacje 5
- pow. użytkowa 947,90 m²

2) Budynek mieszkalny w Obornikach Śląskich przy ul. Piłsudskiego 18 -18a

- kondygnacji 5
- pow. użytkowa 1 048,70 m²

3) Budynek mieszkalny w Trzebnicy przy ul. Bochenka 59-63

- kondygnacji 5
- pow. użytkowej 2 030,90 m²

4) Budynek mieszkalny w Trzebnicy przy ul. Kościelnej 1

- kondygnacji 5
- pow. użytkowej 1 048,50 m²

5) Budynek mieszkalny w Trzebnicy przy ul. Głowackiego 3-15

- kondygnacji 4
- pow. użytkowej 4 387,70 m²

6) Budynek mieszkalny w Trzebnicy przy ul. Wałowa 1

- kondygnacji 5
- pow. użytkowej 1 297,00 m²

7) Budynek mieszkalny w Trzebnicy przy ul. Solna 1-1a

- kondygnacji 4
- pow. użytkowej 973,80 m²

8) Budynek mieszkalny w Trzebnicy przy ul. Prusickiej 7-15

- kondygnacji 5
- pow. użytkowej 3 528,00 m²

- 9) Budynek mieszkalny w Trzebnicy przy ul. Kościelnej 18-22
- kondygnacji 5
 - pow. użytkowej 2 178,30 m²
- 10) Budynek mieszkalny w Sokowej przy ul. Żmigrodzka 3a-3b
- kondygnacji 2
 - pow. użytkowej 647,80 m²

Przeglądy 1-roczone dotyczyły instalacji gazowej, przewodów kominowych i budowlanych. Przeglądy 5-letnie dotyczyły instalacji elektrycznej i odgromowej oraz przeglądu budowlanego.

Wpisy dotyczące odbioru robót remontowych były dokonywane z adnotacją jakich robót dotyczyły z podaniem numeru protokołu odbioru. Osoby przeprowadzające przeglądy posiadały wymagane uprawnienia. Na podstawie dokonanej kontroli ksiąg obiektów budowlanych, protokołów odbioru robót i pozostałej dokumentacji należy stwierdzić, że Spółdzielnia w badanym okresie, w sposób prawidłowy realizowała wymagane Prawem budowlanym okresowe kontrole 1-roczone i 5-letnie. Pełna dokumentacja z przeglądów wraz z książkami obiektów budowlanych znajduje się w Spółdzielni.

Spółdzielnia robi także przeglądy placów zabaw oraz urządzeń małej architektury. Pracownicy odpowiedzialni za utrzymanie terenów zewnętrznych na bieżąco prowadzą przegląd urządzeń na placach zabaw oraz boiskach.

Załącznik nr 8 przedstawia wykaz okresowych przeglądów obiektów budowlanych jednorocznych i pięcioletnich.

Spółdzielnia posiada bilanse potrzeb technicznych nieruchomości z oceną stopnia pilności w ich zaspokajaniu.

Podstawą ich sporządzania były protokoły z obowiązkowych przeglądów wynikających z art.62 ust.1 i 2 Prawa budowlanego przeprowadzone przez uprawnione osoby.

Po wycenie tych robót tworzone są bilanse potrzeb dla poszczególnych nieruchomości z oznaczeniem budynków znajdujących się w tych nieruchomościach. Dla lokali użytkowych sporządzane są oddzielne plany remontowe na poszczególne lokalizacje i branże. Lokale użytkowe są amortyzowane dlatego nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy. Na tej podstawie Zarząd przygotowuje zbiorczy planu remontów na dany rok w układzie finansowym i rzeczowym, który stanowi załącznik do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni.

Plan pokazuje środki finansowe (przychody-koszty i saldo na koniec roku), dając jednocześnie odpowiedź czy dana nieruchomość jest w stanie sfinansować te remonty.

Tak sporządzone plany funduszu remontowego są następnie przedstawiane Radzie Nadzorczej. W badanych latach Rada Nadzorcza podejmowała uchwały o ich zatwierdzeniu w sposób następujący:

- dnia 17.02.2021r. podjęła uchwałę nr 3/2021 zatwierdza plan funduszu remontowego na 2021rok,
- dnia 28.02.2022r. podjęła uchwałę nr 1/2022 zatwierdza plan funduszu remontowego na 2022 rok,
- dnia 22.02.2023 r. podjęła uchwałę nr 2/2023 zatwierdza plan funduszu remontowego na 2023 rok.

Jak z powyższego wynika plany te uchwalił organ uprawniony, zgodnie z §51 ust. 1 pkt.1 Statutu Spółdzielni.

7.2. Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.

7.2.1. Fundusz na remonty i konserwację

Zgodnie z §63 Statutu Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych (art.6 ust.3 u.s.m.).

W §2 Regulaminu tworzenia i gospodarowania i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzebnicy uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 7/2011 z dnia 28 kwietnia 2011r. stwierdza się, że Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego dotyczące poszczególnych nieruchomości (art.4 ust.41pkt 2 u.s.m – patrz załącznik nr 9 do protokołu).

Zasady finansowania robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości oraz znajdujących się w nich lokali uregulowano w w wyżej wspomnianym regulaminie sposób następujący:

- a. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy mają wszyscy użytkownicy lokali znajdujących się w danej nieruchomości. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali. Może być stosowana pożyczka wewnętrzna, którą stanowią środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości, w obrębie której konieczne jest wykonanie robót o wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na tym funduszu i podlegające zwrotowi na warunkach określonych w odrębnej uchwale.

- b. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych opłat na fundusz remontowy nieruchomości powinien być:
- stan środków funduszu remontowego na początek roku,
 - wyceniony plan robót remontowych na dany rok,
 - koszt remontów przypadający do rozliczenia w danym roku,
 - przewidywany koszt ewentualnych kredytów zaciągniętych na remonty przypadające do spłaty w danym roku,
 - powierzchnia użytkowa lokali w danej nieruchomości,
 - wysokość ewentualnego dofinansowania przyznanego uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Stawki odpisów mogą być zróżnicowane w danej nieruchomości w przypadku docieplenia budynków.

3) Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:

- Odpisów w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych. Wysokość odpisów ustala Rada Nadzorcza na dany rok bilansowy w planie finansowo – gospodarczym.
- Odpisów w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej od lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych w budynkach używanych na zasadzie najmu, dzierżawy, własnościowego prawa do lokalu użytkowego. Wysokość odpisu ustala Rada Nadzorcza na dany rok bilansowy uchwałą. Powstałe z tego tytułu środki będą przypisywane do poszczególnych nieruchomości. Za podstawę odpisu będzie przyjmowany m² powierzchni użytkowej danej nieruchomości.
- Odszkodowań z firm ubezpieczonych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
- Kwoty wadium, które przepadło na rzecz Spółdzielni.
- Kar umownych pobieranych od wykonawców robót remontowych finansowanych
- Z funduszu – z tytułu wad, usterek bądź nieterminowego wykonania prac remontowych lub innych zobowiązań z zakresu robót remontowych.
- Wpływów z zysków.

Wolne środki funduszu remontowego będą lokowane na odrębnym koncie bankowym /lokacie/ i odsetki od tych lokat zwiększają fundusz tych nieruchomości, których środki zostaną ulokowane.

Spółdzielnia sporządza plany na poszczególne lata. Relacje między wydatkami na remonty, a akumulacją środków finansowych na fundusz remontowy przedstawiono niżej.

wyszczególnienie	2021	2022	2023
ponoszone nakłady	1 916 064,10	1 908 252,19	1 957 377,00



Akumulacja środków	186 024,50	172 292,18	412 537,67
--------------------	------------	------------	------------

Z zestawienia wynika, że zgromadzone środki na funduszu remontowym w pełni pokrywają wydatki na remonty.

- 4) Wielkość i zakres rzeczowy poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na zaspokojenie potrzeb technicznych jej zasobów oraz rozkład środków finansowych na poszczególne nieruchomości w okresie objętym lustracją przedstawiają tabele za lata 2021-2023 w załączniku nr 10 do protokołu.
- 5) W badanym okresie Spółdzielnia nie zaciągała kredytów na realizację robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości. W najbliższym okresie środki zgromadzone na funduszu remontowym będą pokrywały potrzeby remontowe.
- 6) Firmy zewnętrzne, które na bieżąco usuwały powstałe awarie i usterki, a także wykonywał niezbędne prace konserwacyjne i usługi dla ludności. W zależności od stopnia pilności, usterki usuwane były w ciągu 1 do 2 dni.
Prace pielęgnacyjne terenów zielonych, wykonywała firma zewnętrzna z którą podpisana jest umowa na czas nieokreślony.
- 7) Rozgraniczenie obowiązków remontowych Spółdzielni i użytkowników lokali jest uregulowane w Regulaminie porządku domowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą Uchwała nr 17/2011 z dnia 27.10.2011r.
Regulamin szczegółowo precyzuje i wymienia obowiązki Spółdzielni i obowiązki użytkowników lokali.
Żadnych nieporozumień w tym zakresie nie stwierdzono.

7.3. Wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa w Trzebnicy do wykonywania robót remontowych i napraw głównych, napraw bieżących i awarii, konserwacji i innych czynności technicznych wymaganych przepisami prawa zatrudniała obcych wykonawców.

Zasady postępowania przy doborze obcych wykonawców uregulowane są w Regulaminie Regulamin wyboru wykonawców i organizowania przetargów na roboty remontowe w SMLW w Trzebnicy zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4/2012 z dnia 23.02.2012r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 2/2022 Rady Nadzorczej z dnia 28-02-2022 r.



W okresie objętym lustracją /2021-2023/ proces przetargowy w Spółdzielni prowadzony był w następujący sposób: po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą planów remontowych na dany rok i podjęciu uchwały:

- dla robót o wartości szacunkowej nie przekraczającej 12.000 zł netto, decyzję o ich wykonaniu podejmuje Prezes lub Z-ca Prezesa Spółdzielni podczas jego nieobecności.

□

- dla robót, których wartość szacunkowa wynosi od 12.000 do 35.000 zł netto, decyzje o ich wykonaniu podejmuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o pozyskane oferty na wykonanie danych robót. Informację o zamiarze wykonania planowanych robót należy wysłać w formie „zaproszenia do składania ofert”, co najmniej do trzech firm wykonujących planowane roboty. Ponadto ogłoszenie wywiesić na klatkach schodowych nieruchomości na rzecz, których roboty będą wykonywane.
- dla robót, których wartość szacunkowa wyniesie ponad 35.000 zł netto, należy ogłosić przetarg nieograniczony, o którym informację zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni oraz na klatkach schodowych nieruchomości, na rzecz których roboty będą wykonywane.

W ogłoszenie należy podać m.in.:

- a) Nazwę, siedzibę Spółdzielni oraz jej dane telefoniczne i internetowe,
- b) Termin i miejsce składania ofert,
- c) Przedmiot przetargu i wielkość wadium, jeśli będzie wymagane,
- d) Miejsce, w którym można się zapoznać z dokumentacją i uzyskać szczegółowe informacje,
- e) Zastrzeżenie, że zamawiającemu przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty, jak też uznania, że przetarg nie został rozstrzygnięty bez podania przyczyny,
- f) Termin rozstrzygnięcia przetargu,
- g) W roli obserwatora postępowania przetargowego mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej i mieszkańcy nieruchomości, których przetarg dotyczy.

Wyboru wykonawców na roboty o koszcie ponad 35.000 zł dokonuje się w oparciu o dokumenty przedłożone przez oferentów. Pod uwagę należy brać nie tylko oferowaną cenę, lecz także potencjał ekonomiczno-techniczny firmy, który zagwarantuje wysoką jakość i terminowość wykonania zleconej pracy.

W związku z ogłoszeniem przetargu Zarząd powołuje Komisje przetargową. Mogą też brać udział jako obserwatorzy członkowie Rady Nadzorczej.

Przetarg przeprowadza się poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni oraz na klatkach schodowych nieruchomości, na rzecz których roboty będą wykonywane.

W dniu przetargu komisja przetargowa dokonuje otwarcia ofert, ogłasza nazwy oferentów i podaje ceny ofertowe na poszczególne roboty. Następnie sprawdza ile wpłynęło w terminie i prawidłowo złożonych ofert oraz że zostaną one poddane szczegółowej

analizie pod względem wymagań i warunków określonych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

Komisja przetargowa sporządza protokół który jest podpisany przez członków komisji i obserwatorów.

Komisja spotyka się ponownie w części niejawnej pod nieobecność oferentów i dokonuje szczegółowej analizy ofert pod względem wymagań i warunków określonych w SIWZ.

Po w/w analizie komisja proponuje, które oferty należy odrzucić i dlaczego, a które zaprosić do dalszego etapu przetargu-negocjacji. Komisja sporządza protokół który jest podpisany przez członków komisji i obserwatorów.

W dalszym procesie przetargu są prowadzone negocjacje z poszczególnymi oferentami z których są sporządzone na piśmie ustalenia dotyczące zakresu prac remontowych oraz ceny za wykonany remont podpisane przez oferenta i przedstawiciela Spółdzielni.

Zarząd po zapoznaniu się z protokołami komisji przetargowej podejmuje decyzje o zawarciu umowy z wybranymi oferentami. Z podjętej decyzji zostaje sporządzona notatka na piśmie podpisana przez Zarząd.

O podjętej decyzji Zarządu zostają powiadomione wybrane firmy, z którymi Zarząd zgodnie z §18 pkt.3 Regulaminu przetargów w ciągu 30 dni od ogłoszenia wyboru oferty zawiera umowę.

By sprawdzić jak te zasady były praktycznie stosowane w latach 2021-2023 lustrator losowo wybrał po jednej firmie z pisemnej decyzji Zarządu o zawarciu umowy na roboty.

Przetargi:

2021, 2022 i 2023 rok

Rok 2021

- Remont dachu + kominy ul. Kościelna 1 – wartość wykonanych prac 41.573,89 zł
- Remont balkonów ul. Słoneczna 3/ 5,6,10,13,14,17,18 – wartość wykonanych prac 50.936,08 zł
- Remont kominów ul. Słoneczna 2-8 – wartość wykonanych prac 50.936,08 zł
- Remont klatek schodowych x3 ul. Solna 10-14 8 – wartość wykonanych prac 72 358,61 zł
- Remont dachu + kominy, ul. Żołnierzy Września 34/ 5-9 – wartość wykonanych prac 61 371,86 zł
- Remont dachu + kominy ul. Żołnierzy Września 18-26 – wartość wykonanych prac 65 134,85 zł

☐

☐

- Remont dachu + kominy ul. Prusicka 7-15 – wartość wykonanych prac 105.870,38 zł
- Wymiana WLZ ul. Kościelna 33,35 oraz remont dachu + kominy 35, 37 - wartość wykonanych prac 118 928,04 zł
- Remont klatki schodowej ul. Skłodowskiej 51-51A - wartość wykonanych prac 50 406,46 zł
- Zamknięcie układu w kotłowni + projekt, wymiana WLZ P.7,9,11, remont kominów, wymiana kotła gazowego w kotłowni ul. Pilsudskiego 3-11 / Dworcowa 58-60 - wartość wykonanych prac 254 760,94 zł
- Izolacja fundamentów ul. Kościuszki 9 - wartość wykonanych prac 51.560,00 zł
- Remont dachu + kominy ul. Krótka 14-15 - wartość wykonanych prac 41.023,08 zł

Rok 2022

- Remont elewacji od strony balkonów ul. Kościelna 11-13n – wartość wykonanych prac 160 000,00 zł
- Remont klatek schodowych ul. Bochenka 59-63 – wartość wykonanych prac 47.145,24 zł
- Remont płyty balkonowej ul. Słoneczna 6/3, 6/6, 6/9, 6/12, 2/12
- Remont klatki schodowej ul. Żeromskiego 6-10 – wartość wykonanych prac 48 425,04 zł
- Remont dachu + kominy ul. Kościelna 47-55 – wartość wykonanych prac 76 147,90 zł
- Wymiana WLZ P.1 ul. Prusicka 1 – wartość wykonanych prac 44 800,56 zł
- Remont dachu i kominów ul. Kościelna 39-41 – wartość wykonanych prac 59 798,39 zł
- Remont klatek schodowych ul. Kościelna 31-33 – wartość wykonanych prac 40 610,16 zł
- Wymiana WLZ ul. Kościelna 37-39 – wartość wykonanych prac 81 315,36 zł

☐

☐

Remont elewacji od str. wejść ul. Skłodowskiej 51-53A – wartość wykonanych prac 222 382,06 zł

Wymiana WLZ ul. Krótka 20, 21, 22 – wartość wykonanych prac 87 593,18 zł

Rok 2023

- Remont klatek schodowych ul. Bochenka 65-69 - B.65,67,69 – wartość wykonanych prac 57.314,57 zł
- Wymiana WLZ ul. Solna 1-1A - wartość wykonanych prac 85.332,96 zł
- Remont dachu + kominy ul. Słoneczna 5 - wartość wykonanych prac 47644,20 zł
- Izolacja fundamentów od str. Wejścia + str. Zachodnia ul. Słoneczna 5 - wartość wykonanych prac 31.581,22 zł
- Wymiana WLZ S.5-7 Daszyńskiego 44-46/ Solna 5-7 - wartość wykonanych prac 85.332,96 zł
- Remont dachu +kominy ul. Ż. Września 28-32 - wartość wykonanych prac 61.503,94 zł
- Wymiana WLZ K. 41,43,45 ul. Kościelna 31-45 - wartość wykonanych prac 145.255,68 zł + 57.493,04 zł
- Remont klatek schodowych S. 55A, 55B ul. Skłodowskiej 55A-55F - wartość wykonanych prac 43.888,95 zł
- Remont dachu + kominy ul. Kościuszki 11 - wartość wykonanych prac 59.746,82 zł
- Remont instalacji gazowej ul. Kościuszki 11 - wartość wykonanych prac 43.200 zł
- Odbudowa wiatrołapu ul. Orkana 26-28A - wartość wykonanych prac 32.300 zł
- Wzmocnienie gruntu ul. Orkana 26-28A - wartość wykonanych prac 52.364,55 zł
- Remont pokrycia dachu nad LU O.41a-41f ul. Obornicka 41 A - 41 H - wartość wykonanych prac 39.004 zł.

Losowo zostało sprawdzonych 3 przetargi.

Zarząd w 2021 roku podjął decyzję na ogłoszenie przetargu nieograniczonego na remonty dachów z podziałem na części które dotyczyły:

☐

☐

remontu pokrycia dachu wraz z remontem kominów ponad dachem budynku przy ul. Kościelnej 35-37 w Trzebnicy (pow. dachu 330 m²) remontu pokrycia dachu wraz z remontem kominów ponad dachem budynku przy ul. Słonecznej 1 w Trzebnicy (pow. dachu 290 m²)

- remontu pokrycia dachu wraz z remontem kominów ponad dachem budynku przy ul. Kościelnej 1 w Trzebnicy (pow. dachu 290 m²)
- remontu pokrycia dachu wraz z remontem kominów ponad dachem budynku przy ul. Obornickiej 1-3 w Trzebnicy (pow. dachu 220 m²)
- remontu pokrycia dachu wraz z remontem kominów ponad dachem budynku przy ul. Obornickiej 5-9 i Żołnierzy Września 34 w Trzebnicy (pow. dachu 450 m²)
- remontu pokrycia dachu wraz z remontem kominów ponad dachem budynku przy ul. Żołnierzy Września 18-26 w Trzebnicy (pow. dachu 515 m²)
- remontu pokrycia dachu wraz z remontem kominów ponad dachem budynku przy ul. Prusickiej 7-15 w Trzebnicy (pow. dachu 900 m²)
- remontu pokrycia dachu wraz z remontem kominów ponad dachem budynku przy ul. Krótkiej 14-15 w Prusicach (pow. dachu 304 m²)
- remontu pokrycia dachu budynku przy ul. Żeromskiego 6-10 w Trzebnicy (pow. dachu 231 m²)
- remontu kominów ponad dachem budynku przy ul. Słonecznej 2 - 8 w Trzebnicy
- remontu kominów ponad dachem budynku przy ul. Prusickiej 1 w Trzebnicy
- remontu kominów ponad dachem budynku przy ul. Piłsudskiego 3-11 i Dworcowej 58-60 w Obornikach Śląskich
- remontu kominów ponad dachem budynku przy ul. Krótkiej 23-24 w Prusicach
- remontu komina ponad dachem kotłowni przy ul. Głowackiego 15 w Trzebnicy.

Termin składania ofert został wyznaczony do 09.04.2021 roku do godz. 13:00 w sekretariacie Spółdzielni. Otwarcie ofert nastąpiło dnia 09.04.2021 roku o godz. 13:15 w siedzibie Spółdzielni.

Komisja Przetargowa w składzie 3 przeprowadziła postępowanie zgodnie z Regulaminem wyboru wykonawców i organizowania przetargów na roboty remontowe w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Trzebnicy, załącznik nr 4/2012 Rady Nadzorczej SML-W w Trzebnicy z dnia 23.02.2012 r.



Ogłoszenie o przetargu ukazało się dnia 19.03.2021 r. na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń.

Komisja w dniu 9.04.2021 r. o godz. 13:15 stwierdziła, że w wyznaczonym terminie wpłynęły nw. oferty:

Na zadanie nr 1 oferta nr 1 Usługi Budowlane Mariusz Kaleńczuk, Czeszów ul. Konopnickiej
23, 55-106 Zawonia wartość oferty:
35928,30 zł brutto

oferta nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie
wartość oferty: 39296,34 zł brutto

oferta nr 3 Proof-Tech INWEST Sp. z o.o. Sp. komandytowa, ul. Tarnogórska
9, 42-677 Szalsza
wartość oferty: 49961,11 zł brutto

kosztorys inwestorski: 42637,49 zł brutto

Na zadanie nr 2 oferta nr 1 Usługi Budowlane Mariusz Kaleńczuk, Czeszów ul. Konopnickiej
23, 55-106 Zawonia wartość oferty:
28.005,50 zł brutto

oferta nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie
wartość oferty: 21.624,81 zł brutto

oferta nr 3 Proof-Tech INWEST Sp. z o.o. Sp. komandytowa, ul. Tarnogórska
9, 42-677 Szalsza
wartość oferty: 37.988,43 zł brutto

kosztorys inwestorski: 27158,21 zł brutto

Na zadanie nr 3 oferta nr 1 Usługi Budowlane Mariusz Kaleńczuk, Czeszów ul. Konopnickiej



☐

☐

23, 55-106 Zawonia

wartość oferty: 30.624,20 zł brutto

oferta nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie

wartość oferty: 27.160,30 zł brutto



oferta nr 3 Proof-Tech INWEST Sp. z o.o. Sp. komandytowa, ul. Tarnogórska
9, 42-677 Szalsza
wartość oferty: 39.940,96 zł brutto

kosztorys inwestorski: 33.848,80 zł brutto

Na zadanie nr 4 oferta nr 1 Usługi Budowlane Mariusz Kaleńczuk, Czeszów ul.
Konopnickiej
23, 55-106 Zawonia wartość oferty:
25.290,00 zł brutto

oferta nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie wartość
oferty: 27.523,98 zł brutto

oferta nr 3 Proof-Tech INWEST Sp. z o.o. Sp. komandytowa, ul. Tarnogórska
9, 42-677 Szalsza
wartość oferty: 29.999,11 zł brutto

kosztorys inwestorski: 30.643,83 zł brutto

Na zadanie nr 5 oferta nr 1 Usługi Budowlane Mariusz Kaleńczuk, Czeszów ul.
Konopnickiej
23, 55-106 Zawonia wartość oferty
46.975,00 zł brutto

oferta nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie wartość
oferty 46.070,64 zł brutto

oferta nr 3 Proof-Tech INWEST Sp. z o.o. Sp. komandytowa, ul. Tarnogórska
9, 42-677 Szalsza
wartość oferty 64.998,47 zł brutto

kosztorys inwestorski: 57.636,73 zł brutto



Na zadanie nr 6 oferta nr 1 Usługi Budowlane Mariusz Kaleńczuk, Czeszów ul. Konopnickiej 23, 55-106 Zawonia wartość oferty: 54.091,25 zł brutto

oferta nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie wartość oferty: 52.552,83 zł brutto

oferta nr 3 Proof-Tech INWEST Sp. z o.o. Sp. komandytowa, ul. Tarnogórska 9, 42-677 Szalsza wartość oferty: 74.996,46 zł brutto

kosztorys inwestorski: 65275,22 zł brutto Na zadanie nr 7

oferta nr 1 Usługi Budowlane Mariusz Kaleńczuk, Czeszów ul. Konopnickiej 23, 55-106 Zawonia wartość oferty 78.814,00 zł brutto

oferta nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie wartość oferty 84.282,54 zł brutto

oferta nr 3 Proof-Tech INWEST Sp. z o.o. Sp. komandytowa, ul. Tarnogórska 9, 42-677 Szalsza wartość oferty: 129.997,11 zł brutto

kosztorys inwestorski: 112.954,58 zł brutto

Na zadanie nr 8 oferta nr 1 Usługi Budowlane Mariusz Kaleńczuk, Czeszów ul. Konopnickiej 23, 55-106 Zawonia wartość oferty: 31.362,00 zł brutto

oferta nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie wartość oferty 27.152,60 zł brutto

oferta nr 3 Proof-Tech INWEST Sp. z o.o. Sp. komandytowa, ul. Tarnogórska



9, 42-677 Szalsza wartość oferty:
44.990,49 zł brutto

kosztorys inwestorski 36.245,47 zł brutto

Na zadanie nr 9 oferta nr 1 Usługi Budowlane Mariusz Kaleńczuk, Czeszów ul.
Konopnickiej
23, 55-106 Zawonia wartość oferty:
19.355,00 zł brutto

oferta nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie wartość
oferty: 14.129,89 zł brutto

oferta nr 3 Proof-Tech INWEST Sp. z o.o. Sp. komandytowa, ul. Tarnogórska 9, 42-677
Szalsza: 34.999,62 zł brutto

kosztorys inwestorski 24.893,63 zł brutto

Na zadanie nr 10

oferta nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie wartość
oferty: 29.604,44 zł brutto

oferta nr 4 Firma Ogólnobudowlana Wiesław Zapała, ul. Skłodowskiej 70/5, 55-120 Oborniki
Śl.

wartość oferty: 39.800,00 zł brutto

kosztorys inwestorski 40.070,29 zł brutto

Na zadanie nr 11

oferta nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie wartość
oferty: 11.221,82 zł brutto

oferta nr 4 Firma Ogólnobudowlana Wiesław Zapała, ul. Skłodowskiej 70/5, 55-120 Oborniki
Śl.

wartość oferty: 13.490,00 zł brutto

kosztorys inwestorski 14.668,72 zł brutto



Na zadanie nr 12

oferta nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie wartość oferty: 28204,87 zł brutto

oferta nr 4 Firma Ogólnobudowlana Wiesław Zapała, ul. Skłodowskiej 70/5, 55-120 Oborniki Śl.

wartość oferty: 34.500,00 zł brutto

kosztorys inwestorski 35.450,94 zł brutto

Na zadanie nr 13

oferta nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie wartość oferty: 11.220,52 zł brutto

kosztorys inwestorski 14.983,42 zł brutto

Na zadanie nr 14

oferta nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie wartość oferty: 37.906,88 zł brutto

kosztorys inwestorski 30.679,19 zł brutto

W dniu 9.04.2021 roku Komisja Przetargowa dokonała szczegółowej analizy ofert pod względem wymagań i warunków określonych w SIWZ.

W wyniku weryfikacji ofert komisja wnioskowała o udzielenie zamówienia:

zadanie nr 1 Usługi Budowlane Mariusz Kaleńczuk, Czeszów ul. Konopnickiej 23, 55-106 Zawonia

wartość oferty 35.928,30 zł brutto kosztorys inwestorski 42.637,49 zł brutto

zadanie nr 2 ATŁABUD Siemianice, ul. Bursztynowa 19, 55-120 Oborniki Śląskie

wartość oferty 21.624,81 zł brutto kosztorys inwestorski 27.158,21 zł brutto

zadanie nr 3 Usługi Budowlane Mariusz Kaleńczuk, Czeszów ul. Konopnickiej 23, 55-106 Zawonia

wartość oferty 30.624,20 zł brutto kosztorys inwestorski 33.848,80 zł brutto

zadanie nr 4 Proof-Tech INWEST Sp. z o.o. Sp. komandytowa, ul. Tarnogórska

9, 42-677 Szalsza

wartość oferty 29.999,11 zł brutto kosztorys inwestorski 30.643,83 zł
brutto

zadanie nr 5 Usługi Budowlane Mariusz Kaleńczuk, Czeszów ul. Konopnickiej
23, 55-106 Zawonia

wartość oferty 46.975,00 zł brutto kosztorys inwestorski 57.636,73 zł
brutto

zadanie nr 6 Usługi Budowlane Mariusz Kaleńczuk, Czeszów ul. Konopnickiej
23, 55-106 Zawonia

wartość oferty 54.091,25 zł brutto kosztorys inwestorski 65.275,22 zł
brutto

zadanie nr 7 Usługi Budowlane Mariusz Kaleńczuk, Czeszów ul. Konopnickiej
23, 55-106 Zawonia

wartość oferty 78.814,00 zł brutto kosztorys inwestorski 112.954,58 zł
brutto

Zarząd w dniu 28.03.2022 roku podjął decyzję na ogłoszenie przetargu nieograniczonego na roboty:

- remont dachów i kominów
- remont elewacji wraz z dociepleniem
- remont klatek schodowych
- remont nawierzchni
- wymianę stolarki okiennej w piwnicach
- remont płyty tarasu w budynkach będących w zasobach SML-W

Trzebnica.

Kontroli poddano przetarg na wykonanie remontu klatek schodowych w budynkach położonych przy:

- ul. Żeromskiego 26a w Trzebnicy (465,3 m2)
- ul. Żeromskiego 6 w Trzebnicy (192,2 m2)
- ul. Żeromskiego 8 w Trzebnicy (192,2 m2)
- ul. Żeromskiego 10 w Trzebnicy (192,2 m2)
- ul. Żeromskiego 12 w Trzebnicy (192,2 m2)
- ul. Kościelnej 31 w Trzebnicy (306,2 m2)
- ul. Kościelnej 33 w Trzebnicy (306,2 m2)



- ul. Bochenka 59 w Trzebnicy (273,4 m²)
- ul. Bochenka 61 w Trzebnicy (273,4 m²)
- ul. Bochenka 63 w Trzebnicy (273,4 m²)

Ogłoszenie o przetargu ukazało się dnia 28.03.2022r. na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń.

Termin składania ofert upłynął w dniu 12.04.2022 r. o godz.13:00.

Komisja w dniu 12.04.2022 r. o godz. 13:15 stwierdziła, że w wyznaczonym terminie wpłynęły nw. oferty:

Na zadanie nr 1

oferta nr 1 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego 3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	26 049,60 zł brutto kosztorys
inwestorski	33 313,85 zł brutto

Na zadanie nr 2

oferta nr 1 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego 3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	10 704,96 zł brutto kosztorys
inwestorski	16 887,88 zł brutto

Na zadanie nr 3

oferta nr 1 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego 3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	10 704,96 zł brutto kosztorys
inwestorski	16 887,88 zł brutto

Na zadanie nr 4

oferta nr 1 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego 3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	10 704,96 zł brutto kosztorys
inwestorski	16 887,88 zł brutto

Na zadanie nr 5

oferta nr 1 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego 3/7, 63-900 Rawicz



wartość oferty	10 704,96 zł brutto kosztorys
inwestorski	16 887,88 zł brutto

Na zadanie nr 6

oferta nr 1 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	17 719,56 zł brutto kosztorys
inwestorski	25 643,07 zł brutto

Na zadanie nr 7

oferta nr 1 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	17 719,56 zł brutto kosztorys
inwestorski	25 643,07 zł brutto

Na zadanie nr 8

oferta nr 1 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	15 715,08 zł brutto kosztorys
inwestorski	23 336,27 zł brutto

oferta nr 1 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	15 715,08 zł brutto kosztorys
inwestorski	23 336,27 zł brutto

Na zadanie nr 10

oferta nr 1 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	15 715,08 zł brutto kosztorys
inwestorski	23 336,27 zł brutto

Komisja Przetargowa po wnikliwej analizie ofert wnioskuje o udzielenie zamówienia jn:

zadanie nr 1 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	26 049,60 zł brutto kosztorys
inwestorski	33 313,85 zł brutto

zadanie nr 2 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	10 704,96 zł brutto kosztorys
inwestorski	16 887,88 zł brutto

zadanie nr 3 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	10 704,96 zł brutto kosztorys
inwestorski	16 887,88 zł brutto

zadanie nr 4 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	10 704,96 zł brutto kosztorys
inwestorski	16 887,88 zł brutto

zadanie nr 5 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	10 704,96 zł brutto
kosztorys inwestorski	16 887,88 zł brutto

zadanie nr 6 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	17 719,56 zł brutto kosztorys
inwestorski	25 643,07 zł brutto

zadanie nr 7 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	17 719,56 zł brutto kosztorys
inwestorski	25 643,07 zł brutto

zadanie nr 8 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	15 715,08 zł brutto kosztorys
inwestorski	23 336,27 zł brutto

zadanie nr 9 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz



wartość oferty	15 715,08 zł brutto kosztorys
inwestorski	23 336,27 zł brutto

zadanie nr 10 Usługi Ogólnobudowlane Marek Nowak, ul. Mjr Sucharskiego
3/7, 63-900 Rawicz

wartość oferty	15 715,08 zł brutto kosztorys
inwestorski	23 336,27 zł brutto

Ponadto kontroli poddano przetarg na czyszczenie elewacji, który miał miejsce w roku 2023.
Przetarg dotyczył elewacji budynku :

- od strony wejść (wraz z uskokami) przy ul. Skłodowskiej 55A-55F w Obornikach Śląskich (1340 m²)
- od strony wejścia przy ul. Skłodowskiej 43A w Obornikach Śląskich (160 m²)
- od strony wejść przy ul. Krótkiej 14-15 w Prusicach (400 m²) ☐ budynku
- od strony wejść przy ul. Krótkiej 16-19 w Prusicach (640 m²).

Zaproszono do składania ofert n/w firmy:

1. AGA Bartosz Dobiech, ul. Budziszewska 1 lok. 3, 54-434 Wrocław
2. Inmago Sp. z o.o., Sp. Komandytowa, ul. Ks. E. Kasperczyka 58, 44-300 Wodzisław Śląski
3. Myko Polska, ul. Obornicka 117, 62-002 Suchy Las
4. ICS GROUP Sp. z o.o. Sp. k., ul. Światowida 2/57, 45-325 Opole.

Termin składania ofert upłynął w dniu 21.04.2023 r. o godz.13:00

Komisja w dniu 21.04.2023 r. o godz. 13:15 stwierdziła, że w wyznaczonym terminie wpłynęły nw. oferty:

Na zadanie nr 1

- oferta nr 1 ICS GROUP Sp. z o.o. Sp. k., ul. Światowida 2/57, 45-325 Opole
wartość oferty 13 024,80 zł brutto
 - oferta nr 2 Inmago Sp. z o.o., Sp. Komandytowa ul. Ks. E. Kasperczyka 58, 44-300 Wodzisław Śl.
wartość oferty 19 872,00 zł brutto
 - oferta nr 3 Myko Polska, ul. Obornicka 117, 62-002 Suchy Las
wartość oferty 34 560,00 zł brutto
- | | |
|---------------------------|---------------------|
| wartość planowanych robót | 20 000,00 zł brutto |
|---------------------------|---------------------|

Na zadanie nr 2

- oferta nr 1 ICS GROUP Sp. z o.o. Sp. k., ul. Światowida 2/57, 45-325 Opole
wartość oferty 1 555,20 zł brutto
 - oferta nr 2 Inmago Sp. z o.o., Sp. Komandytowa ul. Ks. E. Kasperczyka 58, 44-300 Wodzisław Śl.
wartość oferty 2 376,00 zł brutto
 - oferta nr 3 Myko Polska, ul. Obornicka 117, 62-002 Suchy Las wartość oferty
4 104,00 zł brutto
- wartość planowanych robót 2 500,00 zł brutto

Na zadanie nr 3

- oferta nr 1 ICS GROUP Sp. z o.o. Sp. k., ul. Światowida 2/57, 45-325 Opole
wartość oferty 3 888,00 zł brutto
 - oferta nr 2 Inmago Sp. z o.o., Sp. Komandytowa ul. Ks. E. Kasperczyka 58, 44-300 Wodzisław Śl.
wartość oferty 5 832,00 zł brutto
 - oferta nr 3 Myko Polska, ul. Obornicka 117, 62-002 Suchy Las
wartość oferty 10 368,00 zł brutto
- wartość planowanych robót 6 000,00 zł brutto

Na zadanie nr 4

- oferta nr 1 ICS GROUP Sp. z o.o. Sp. k., ul. Światowida 2/57, 45-325 Opole
wartość oferty 6 220,80 zł brutto
 - oferta nr 2 Inmago Sp. z o.o., Sp. Komandytowa ul. Ks. E. Kasperczyka 58, 44-300 Wodzisław Śl.
wartość oferty 9 504,00 zł brutto
 - oferta nr 3 Myko Polska, ul. Obornicka 117, 62-002 Suchy Las
wartość oferty 16 524,00 zł brutto
- wartość planowanych robót 11 000,00 zł brutto

Na podstawie Regulaminu wyboru wykonawców i organizowania przetargów na roboty remontowe w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzebnicy, załącznik nr 4/2012 Rady Nadzorczej SML-W w Trzebnicy z dnia 23.02.2012 r. z późn. zm. Komisja uznała przetarg za ważny.

Komisja Przetargowa po wnikliwej analizie ofert wnioskuje o udzielenie zamówienia jn:

zadanie nr 1 Inmago Sp. z o.o. Sp. K., ul. Ks. E. Kasperczyka 58, 44-300 Wodzisław Śląski
wartość oferty 19 872,00 zł brutto wartość
planowanych robót 20 000,00 zł brutto

zadanie nr 2 Inmago Sp. z o.o. Sp. K., ul. Ks. E. Kasperczyka 58, 44-300 Wodzisław Śląski
wartość oferty 2 376,00 zł brutto wartość
planowanych robót 2 500,00 zł brutto

zadanie nr 3 Inmago Sp. z o.o. Sp. K., ul. Ks. E. Kasperczyka 58, 44-300 Wodzisław Śląski
wartość oferty 5 832,00 zł brutto wartość
planowanych robót 6 000,00 zł brutto

zadanie nr 4 Inmago Sp. z o.o. Sp. K., ul. Ks. E. Kasperczyka 58, 44-300 Wodzisław Śląski
wartość oferty 9 504,00 zł brutto wartość
planowanych robót 11 000,00 zł brutto.

Spółdzielnia ma opracowany wzór umowy, która we wszystkich istotnych paragrafach zapewnia interesy stron, ale przede wszystkich Spółdzielni.

Umowy są potwierdzone podpisami stron.

Umowa określa:

- przedmiot umowy,
- termin rozpoczęcia prac oraz zakończenia,
- zamawiający powołuje inspektora nadzoru,
- wynagrodzenie Wykonawcy,
- gwarancja
- kary umowne,
- komisyjny odbiór końcowy w terminie 14 dni od zgłoszenia gotowości,
- wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia z tyt. szkód losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej, a w szczególności ubezpieczeniu podlegają obiekty budowlane, urządzenia i mienie ruchome, a także szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich,
- warunki odstąpienia od umowy przez zamawiającego oraz wykonawcę.

Ocena treści umów zawartych z wykonawcami oraz ich realizacji pod kątem zabezpieczenia interesów Spółdzielni nie budzi uwag.

Nadzór inwestorski nad wykonawstwem robót remontowych sprawują pracownicy - ze stosownymi uprawnieniami.

8. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

8.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

8.1.1. Zasady gospodarki finansowej.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Trzebnicy normy wewnętrzne określające zasady gospodarki finansowej ma zawarte w statucie Spółdzielni w §§ 63-64 oraz w Regulaminie gospodarki finansowej uchwalonym w dniu 18 października 2017 roku.

Zgodnie z §63 Statutu fundusze Spółdzielni stanowią:

- fundusz udziałowy – powstały przede wszystkim z wpłat udziałów członkowskich;
- fundusz zasobowy – powstały z wpłat wpisowego;
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:

- fundusz remontowy;
- inne w razie potrzeby.

Szczegółowe unormowania zawiera Regulamin gospodarki finansowej uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 16/2017 z dnia 18.10.2017r. W regulaminie tym w §3 gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni w §1-8 na podstawie ustawy Prawo Spółdzielcze określono zasady tworzenia i gospodarowania funduszami.

W regulaminie tym §3 ust. 3 brzmi, iż fundusz zasobowy składa się: □

funduszu zasobowego w środkach obrotowych □ funduszu zasobowego w środkach trwałych.

Pozostałe ustępy regulują z czego powstają oraz na co mogą można przeznaczyć fundusz zasobowy w środkach obrotowych oraz w środkach trwałych.

8.1.2. Zasady polityki rachunkowej.

Spółdzielnia posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady polityki rachunkowości, zgodnie z art. 10 ustawy o rachunkowości, przyjętą do stosowania na podstawie uchwały Zarządu nr 7/2018 z dnia 31.12.2018 roku obowiązująca z dniem 01.01.2019r.

Zasady te dotyczą:

- określenia roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych,
- metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego, □ sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, □ systemu ochrony danych i ich zasobów.

Wyżej wymienioną uchwałę, jako Zakładowy Plan Kont dla Spółdzielni, Zarząd przyjął Zakładowy Plan Kont autorstwa Zofii Rogóż z uwzględnieniem w symbolach kont przyjęte jako własne.

Stosowany przez Spółdzielnię plan kont spełnia wymogi Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r.

Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe w technice komputerowej.

Ewidencja księgowa prowadzona jest w siedzibie Spółdzielni przy użyciu oprogramowania księgowego firmy UNISOFT Sp. z o.o. z Gdyni ul. Pułaskiego 8.

Podstawą zapisów w księgach rachunkowych są dokumenty źródłowe sprawdzane pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym, stwierdzające dokonanie operacji gospodarczych przez Spółdzielnię. Księgi rachunkowe i dowody księgowe są przechowywane w siedzibie Spółdzielni i są zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Spółdzielnia ma wdrożony system ochrony danych osobowych zgodnie z wymogami ustawy o ochronie danych osobowych.

Fizyczne zabezpieczenie zewnętrzne zapewnia ochronę rachunkowości i dokumentacji Spółdzielni:

- sprzętu komputerowego wspomagającego księgowość,
- księgowego systemu informatycznego,
- kopii zapasowych zapisów księgowych,
- zasad rachunkowości,
- ksiąg rachunkowych,
- dowodów księgowych, □ dokumentacji inwentaryzacyjnej, □ sprawozdań finansowych.

Dla prawidłowej ochrony ksiąg rachunkowych stosowane są:

- nośniki danych odporne na zagrożenia,
- systematycznie tworzone-rezerwowe kopie zbiorów danych,
- programy komputerowe i dane informatycznego systemu rachunkowości chronione przed dostępem osób nieupoważnionych i zniszczeniem poprzez zastosowanie właściwych rozwiązań operacyjnych i programowych.

8.1.3. Gospodarka kasowa.

- 1) Spółdzielnia nie posiada Instrukcję gospodarki kasowej z uwagi na nieprowadzenie kasy w Spółdzielni.
- 2) Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa w Trzebnicy współpracowała z trzema bankami:
 - PKO Bank Polski S.A O/Trzebnica,
 - Santander Bank Polska SA Oddział w Trzebnicy □ Bank Spółdzielczy w Trzebnicy.
 - Według bankowych wzorów podpisów, osobami upoważnionymi do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych są:
 - członkowie Zarządu, □ pełnomocnicy Zarządu.

8.1.4. Sprawozdawczość finansowa Spółdzielni.

Ewidencja księgowa prowadzona jest na bieżąco, zapewnia terminowe sporządzanie deklaracji podatkowych i ubezpieczeniowych oraz obowiązujących Spółdzielnię sprawozdań finansowych. Sprawozdania finansowe za lata 2021-2023, na które składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- zestawienie zmian w kapitale,
- dodatkowe informacje i objaśnienia
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Trzebnicy za lata 2021-2023, zgodnie z art.64 ust.1 pkt.4 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r.(z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z §1 ust.6 Regulaminu Gospodarki Finansowej SMLW w Trzebnicy podlegały badaniu przez biegłego rewidenta.

Wybór biegłego rewidenta zgodnie z §1 ust.6 wspomnianego wyżej regulaminu dokonuje Rada Nadzorcza.

Terminy sporządzenia sprawozdań finansowych, ich zatwierdzenia oraz przekazania instytucją uprawnionym :

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	29.03.2022	29.03.2023	28.03.2024



Data złożenia sprawozdania w Repozytorium Dokumentów Finansowych	22.09.2022	05.07.2023	17.06.2024
Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie	30 czerwca 2023	30 czerwca 2023	13 czerwca 2024

8.1.5. Inwentaryzacja.

Obowiązek przeprowadzania inwentaryzacji wynika z przepisów art. 26 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z normami wewnętrznymi zawartymi w Instrukcji inwentaryzacyjnej Spółdzielni.

W latach objętych badaniem lustracyjnym, w oparciu o zarządzenie Prezesa Zarządu, przeprowadzana była inwentaryzacja, która spisem obejmowała:

INWENTARYZACJA					
Lp.	Rodzaj	Rodzaj inwentaryzacji	na dzień 31.12.2021	na dzień 31.12.2022	na dzień 31.12.2023
			data		
1	środki trwałe	spis z natury	25 106 666,78	24 188 847,43	23 367 220,37
2	środki pieniężne w kasie na dzień 31.12	spis z natury	-	-	-
3	środki pieniężne na rachunkach bankowych wg stanu na dzień 31.12	potwierdzenie kont bankowych	1 461 515,04	1 719 417,05	1 647 750,36
4	należności od osób fizycznych i prawnych prowadzących księgi rachunkowe	potwierdzenie sald	1 082 015,92	1 140 760,28	1 223 157,97
5	należności i zobowiązania z tyt. opłat za mieszkania, lokale użytkowe i garaże	powiadomienie o stanie konta	1 082 015,92	975 351,29	1 032 454,88
6	pozostałe aktywa i pasywa wg stanu na dzień 31.12	weryfikacja dokumentów	30 786 912,99	29 604 675,33	28 828 922,29

8.1.6. Analityczna ewidencja zadłużenia

Analityczna ewidencja zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych nie jest prowadzona, ponieważ zadłużenie i zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i odsetek na budownictwo mieszkaniowe nie występują.

8.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.

8.2.1. Stan funduszy.

Zmiany w stanie funduszy w badanym okresie obrazuje tabela nr 11 stanowiąca załącznik do protokołu.



Na podstawie art.78 §1 Prawa Spółdzielczego oraz §98 statutu Spółdzielnia tworzy fundusze, a stany i zmiany w zakresie funduszy w okresie badanym przedstawiają poniższe zestawienia:

2021 rok

Nazwa funduszu	Stan na 01.01.2021r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2021r.
1	2	3	4	5
1. Fundusz udziałowy	299 792,36	0,00	0,00	299 792,36
2. Fundusz zasobowy	1 823 881,96	154 564,92	216 401,07	1 762 045,81
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych	98 011,58	0,00	2 441,69	95 569,89
4. Fundusz wkładów budowlanych	24 427 754,73	114 357,96	727 485,66	23 814 627,03
5. Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Zysk netto z lat ubiegłych	535 576,17	361 597,64	0,00	897 173,81
7. Zysk netto roku obrotowego	361 397,64	338 402,16	361 397,64	338 402,16
Ogółem fundusze własne:	27 546 414,44	968 922,68	1 307 726,06	27 207 611,06

2022 rok

Nazwa funduszu	Stan na 01.01.2022r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2022r.
1	2	3	4	5
1. Fundusz udziałowy	299 792,36	0,00	0,00	299 792,36
2. Fundusz zasobowy	1 762 045,81	20 307,30	401 084,98	1 381 268,13
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych	95 569,89	154 057,65	181 228,67	68 398,87
4. Fundusz wkładów budowlanych	23 814 627,03	67 104,43	701 088,86	23 180 642,60
5. Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Zysk netto z lat ubiegłych	897 173,81	342 218,56	897 173,81	342 218,56
7. Zysk netto roku obrotowego	338 402,16	628 272,87	338 402,16	628 272,87
Ogółem fundusze własne:	27 207 611,06	1 211 960,81	2 518 978,48	25 900 593,39



2023 rok

Nazwa funduszu	Stan na 01.01.2023r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023r.
1	2	3	4	5
1. Fundusz udziałowy	299 792,36	0,00	0,00	299 792,36
2. Fundusz zasobowy	1 381 268,13	31 901,14	232 486,77	1 180 682,50
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych	68 398,87	0,00	1 973,83	66 425,04
4. Fundusz wkładów budowlanych	23 180 642,60	71 854,88	696 980,03	22 555 517,45
5. Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Zysk netto z lat ubiegłych	338 402,16	314 136,44	338 402,16	314 136,44
7. Zysk netto roku obrotowego	628 272,87	419 473,48	628 272,87	419 473,48
Ogółem fundusze własne:	25 896 776,99	837 365,94	1 898 115,66	24 836 027,27

Stany funduszy są zgodne ze sprawozdaniem finansowym. Wynikają one przede wszystkim z przekształceń praw do lokali w odrębną własność, rozliczeń lokali zdanych do spółdzielni, podziału wyniku finansowego oraz umorzenia zasobów.

Ewidencja księgowa w tym zakresie nie budzi zastrzeżeń.

Spółdzielnia tworzy fundusze specjalne:

- fundusz remontowych

Spółdzielnia nie tworzyła w latach 2021 – 2023 Zakładowego Funduszu Świadczeń socjalnych.

Fundusz remontowy omówiono w punkcie 7.2.2. protokołu.

8.2.2. Środki wolne.

Wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania przedstawia tabela nr 13 stanowiąca załącznik do protokołu. Wolne środki zdeponowane w latach 2021-2023 na koncie, przysporzyły Spółdzielni kwotę w postaci odsetek :

Stan na 31 grudnia	2021	2022	2023
--------------------	------	------	------

odsetki od lokat i rachunków bankowych	134,61	124,66	7 503,88
--	--------	--------	----------

Środki pieniężne, które Spółdzielnia posiadała oraz uzyskane od nich przychody w postaci odsetek pozwala stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie kształtowała się prawidłowo.

Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię przedstawia poniższe zestawienie:

Odsetki z tytułu	2021	2022	2023
zobowiązań budżetowych	-	-	-
nieterminowych wpłat od kontrahentów	5 401,11	4 974,49	4 760,51
z zasądzonego odszkodowania w związku z nieszczęśliwym wypadkiem mieszkańca na terenie SMLW - wypłacone przez ubezpieczyciela	1 390,66	-	-
z tyt. nieterminowego uregulowania zobowiązań o charakterze publicznym zapłacone przez SMLW	-	-	-
odsetki od nieterminowego uregulowania zobowiązania zapłacone przez SMLW	-	-	-

8.2.3. Zakup akcji i udziałów.

Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

8.2.4. Koszty ogólne.

Spółdzielnia rozlicza na podstawie zatwierdzonych planów finansowo – gospodarczych zatwierdzanych co roku przez Radę Nadzorczą.

Koszty ogólne dzielą się na:

- działalność podstawową ,

- działalność pomocniczą ,

Dalszy podział przyjęty w planach finansowo- gospodarczych wg struktury sprzedaży:

Działalność podstawowa to:

- lokale mieszkalne,
- garaże zwolnione z podatku, ☐ garaże opodatkowane, ☐ lokale użytkowe.

Spółdzielnia nie prowadziła działalności pomocniczej w postaci ☐ zespołu konserwatorów, ☐ transportu.

8.2.5. Kredyty.

W latach 2021-2022 Spółdzielnia nie korzystała z żadnych kredytów co obrazuje tabela nr 12 stanowiąca załącznik do protokołu.

8.2.6. Terminowość regulowania zobowiązań o charakterze publicznym. Spółdzielnia w latach 2021-2023 nie zapłaciła żadnych odsetek od nieterminowego uregulowania zobowiązań o charakterze publicznym.

8.2.7. Terminowość regulowania przez Spółdzielnie innych zobowiązań. Spółdzielnia w okresie badanym również nie zapłaciła żadnych odsetek od nieterminowego uregulowania zobowiązań.

8.2.8. Terminowość regulowania należności Spółdzielni przez jej dłużników

Terminowość regulowania należności Spółdzielni przez jej dłużników (bez zadłużenia z tytułu opłat za lokale) nie budzi uwag, a także nie ma wpływu na płynność finansową Spółdzielni.

9. Ocena realizacji przez Spółdzielnię niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- 1) Zadania wynikające z art.42 i 43 u.s.m. Spółdzielnia wykonała w pełni. Na dzień 31.12 2023r. Spółdzielnia miała w swoich zasobach 1670 lokali mieszkalnych z tego 752 lokale z odrębną własnością.

Lustrujący nie wnoszą uwag do wykonania.



- 2) Lustrujący sprawdzili losowo wybrane dokumenty świadczące o dokonanych przekształceniach w latach 2021-2023. Do przekształceń przeprowadzonych przez Zarząd Spółdzielni lustrujący nie wnoszą uwag.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko- mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami mieszkalnymi i użytkowymi.

- 3) Spółdzielnia nie posiada budynków przejętych od zakładów pracy.
- 4) W Spółdzielni nie ma zastosowania przepisów art. 241 i art. 26 i 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

10. Wyodrębniona organizacyjnie i gospodarczo jednostka Spółdzielni.

Nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Trzebnicy.

III. INFORMACJE KOŃCOWE

Niniejszy protokół z lustracji pełnej za okres 2021-2023 Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Trzebnicy zawiera 126 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez lustratorów oraz tabele i załączniki stanowiące integralną część protokołu.

- 1) Wykaz tabel opracowanych według układu ramowego konspektu
- | | |
|--------------------------------------|--|
| ☐ Tabela nr 1 | Liczba członków Spółdzielni, |
| ☐ Tabela nr 2 | Gospodarka gruntami |
| ☐ Tabela nr 3 | Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych, |
| ☐ Tabela nr 4 | Zatrudnienie i wynagrodzenia, |
| ☐ Tabela nr 5 | Zasoby mieszkaniowe, |
| ☐ Tabela nr 6 | Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, |
| ☐ Tabela nr 7 | Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, |
| ☐ Tabela nr 8 | Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych, |



- ☐ Tabela nr 9 Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych,
- ☐ Tabela nr 10 Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
- ☐ Tabela nr 11 Fundusze Spółdzielni,
- ☐ Tabela nr 12 Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię,
- ☐ Tabela nr 13 Gospodarka finansowa Spółdzielni.

2) Wykaz załączników wg ustaleń lustratorów

- Załącznik nr 1 – wyciąg z KRS,
- Załącznik nr 2 – porządek obrad walnego zgromadzenia w 2023r.,
- Załącznik nr 3 – ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych,
- Załącznik nr 4 – protokół z wizytacji zasobów mieszkaniowych,
- Załącznik nr 5 – wyniki finansowe gzm wg nieruchomości za lata 2021-2023,
- Załącznik nr 6 – wykaz okresowych przeglądów obiektów budowlanych jednorocznych i pięcioletnich,
- Załącznik nr 7 – fundusz remontowy wg nieruchomości,
- Załącznik nr 8 – plan i wykonanie remontów wg nieruchomości w układzie rzeczowo-finansowym, ☐ Załącznik nr 9 – oświadczenie Zarządu.

3) Protokół niniejszy sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dla:

- Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP – 1 egzemplarz
- Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Trzebnicy – 2 egzemplarze.

4) Do protokołu lustracji Zarząd Spółdzielni odnośnie zgodności stwierdzeń ze stanem faktycznym zastrzeżeń nie wnosi.

Podpisy:

Lustratorzy:

Zarząd:



Potwierdzenie odbioru protokołu z lustracji przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz Zarząd :

Rada Nadzorcza

Załącznik nr 5

Protokół

z wizytacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Trzebnicy

W dniu 04.10.2024 roku komisja w składzie:

1. Kamila Mulczyńska – Lustrator
2. Emilia Małys – Zastępca Prezesa

dokonała wizytacji zasobów Spółdzielni pod kątem stanu estetycznoporządkowego.
Zwizytowano następujące budynki:

1. ul. Kościelna 11
2. ul. Drukarska 2-4
3. ul. Św. Jadwigi 14-20/ Drukarska 6
4. ul. Daszyńskiego 44-46/ Solna 5-7
5. ul. Żeromskiego 6-10
6. ul. Kościelna 47-55
7. ul. Prusicka 7-15
8. ul. Skłodowskiej 51-53A
9. ul. Piłsudskiego 3-11 / Dworcowa 58-60
10. ul. Krótka 16-19
11. ul. Orkana 26-28A

We wszystkich budynkach oraz wizytowanych terenach panuje porządek.
Widać dużą dyscyplinę mieszkańców i ogromną dbałość o porządek pracowników.
Zdjęcia wykonane w trakcie wizji stanowią załącznik do niniejszego protokołu.

Podpisy:

1. _____
2. _____
3. _____

Załącznik nr 11

Oświadczenie Zarządu

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzebnicy (w osobach):

1. Marian Błaś – Prezes Zarządu
2. Emilia Małys – Z-ca Prezesa Zarządu

oświadczają:

roczne sprawozdanie finansowe za rok 2023 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.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

1. _____
2. _____

