

P r o t o k ó ł

z przeprowadzonej lustracji pełnej

**Wiejskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach**

za okres 01.01.2010 – 31.12.2020

Buszkowy, grudzień 2021 – styczeń 2022

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej całokształtu działalności Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach, ul. Dolna 32A, Buszkowy, 83-050 Kolbudy, zwanej w dalszej części protokołu „Spółdzielnią”, przeprowadzonej w okresie od 13.12.2021 r. do 24.01.2022 r. (z przerwami) przez Katarzynę Figielską, posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 6190/2016 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w dniu 13.06.2016 r.

Podstawą prawną przeprowadzonej lustracji jest art. 91-93 ustawy Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 2021 r. poz. 648) oraz Tryb i zasady przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej nr 10/2020 z dn. 07.07.2020 r.

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy z upoważnieniem, wydanym przez Krajową Radę Spółdzielczą oraz stosownie do zawartej z Zarządem Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach umowy nr 98/58/2021 z 25.11.2021 r.

W badaniach lustracyjnych uwzględnione zostały postanowienia ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1208).

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Zgodnie z treścią Rozdziału I Postanowienia ogólne § 1 Statutu, Spółdzielnia nosi nazwę: Wiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Buszkowach.

Spółdzielnia została utworzona w 1983 r. Spółdzielnia została zarejestrowana w rejestrze spółdzielni pod numerem RSA 4030 przez Sąd Rejonowy w Gdańsku XII Wydział Gospodarczy Rejestrowy. Do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia została wpisana 03.11.2005 r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000244416

2. Siedzibą Spółdzielni jest wieś Buszkowy, a czas jej trwania jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.

4. Dane podstawowe :

Adres: ul. Dolna 32A, Buszkowy, 83-050 Kolbudy

Telefon/fax: 790 366 600

Email: spoldzielnia@buszkowy.pl

Strona internetowa: buszkowy.pl

NIP 583 210 45 28

Regon 001063758

5. Lustrację przeprowadzono w dniach od 13.12.2021 r. do 24.01.2022 r. (z przerwami) objęto nią okres od 01.01.2010 do 31.12.2020 roku.

6. Przedmiotem lustracji objęto następujące zagadnienia:

I. Realizacja wniosków poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzanych przez podmioty do tego upoważnione.

II. Zagadnienia organizacyjne:

- 1/ Statut oraz wewnętrzny system normatywny,
- 2/ Działalność organów statutowych,
- 3/ Organizacja służb etatowych,
- 4/ Udostępnianie dokumentów członkom Spółdzielni,
- 5/ Działalność kulturalno-oświatowa i społeczno-wychowawcza
- 6/ Rozpatrywanie skarg i wniosków członków,
- 7/ Ochrona danych osobowych pracowników i członków Spółdzielni.

III. Sprawy członkowskie

IV. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

- 1/ Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych,
- 2/ Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali,
- 3/ Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali,
- 4/ Umowy o usługi komunalne

V. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.

VI. Gospodarka finansowa Spółdzielni:

- 1/ Podstawy normatywne gospodarki finansowej,
- 2/ Efektywność gospodarki finansowej,
- 3/ Terminowość sporządzania sprawozdań finansowych,
- 4/ Prawdliwość sporządzenia sprawozdania finansowego za 2020 rok,

7. Fakt rozpoczęcia lustracji odnotowano w Księżce Kontroli prowadzonej przez Spółdzielnię pod pozycją numer 1 / jeden/.

8. W dniu 17 grudnia 2021 r. lustrator odbyła spotkanie z Prezesem Zarządu Spółdzielni Panią Patrycją Okła oraz Przewodniczącą Rady Nadzorczej Panią Małgorzatą Słowińską. Na spotkaniu została przedstawiona tematyka objęta badaniem lustracyjnym. Lustrator poinformowała Panią Przewodniczącą Rady Nadzorczej o możliwości wniesienia przez Radę Nadzorczą dodatkowych zagadnień celem zbadania przez lustratora, a także prawie delegowania do udziału w czynnościach lustracyjnych upoważnionych członków Rady Nadzorczej. W trakcie trwania lustracji Rada Nadzorcza nie wniosła dodatkowych spraw, jak też nie zgłosiła swoich członków do udziału w czynnościach lustracyjnych.

9. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze,

10. W trakcie lustracji wyjaśnień udzielała Pani Prezes Spółdzielni.

11. W dniu rozpoczęcia lustracji Zarząd stanowili :

Pani Patrycja Okła - Prezes Zarządu Spółdzielni

Pan Zenon Petrański - Zastępca Prezesa Zarządu

12. Spółdzielnia zgodnie z art. 266 ustawy Prawo Spółdzielcze winna wnosić składki na działalność statutową Krajowej Rady Spółdzielczej. Lustrator nie uzyskał informacji o wnoszeniu przez Spółdzielnię składek w latach 2010 - 2014, gdyż

lustrator uzyskała informację od Zarządu Spółdzielni, że składki nie były wnoszone.

Od 2015 r. składki były wpłacane w następujących kwotach i terminach:

- 23.03.2015 r. – 360 zł
- 08.04.2016 r. – 360 zł
- 10.02.2017 r. – 550 zł
- 08.02.2018 r. – 550 zł
- 29.01.2019 r. – 550 zł
- 31.03.2020 r. – 550 zł
- 05.01.2021 r. – 550 zł

Zgodnie z Uchwałą nr 13/2016 VI Kongresu Spółdzielczości składki powinny być przekazywane do dnia 15 lutego każdego roku. W latach 2015- 2016 oraz w 2020 r. składki były przekazane po terminie. W latach 2017-2019 oraz w roku 2021 składki były wpłacane w terminie.

B. USTALENIA LUSTRACJI

Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię

Zasoby Spółdzielni to 5 trzykondygnacyjnych budynków mieszkalnych, w których znajduje się łącznie 60 lokali mieszkalnych. Spółdzielnia posiada własną kotłownię wyposażoną w kocioł węglowy usytuowany w pomieszczeniu o powierzchni 270 m², znajdującym się na obrzeżach terenu WSM. Kotłownia zasila całe osiedle w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie.

I. Realizacja wniosków poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzanych przez podmioty do tego upoważnione.

W Spółdzielni od dnia powstania nie przeprowadzano lustracji. W trakcie przeprowadzonej lustracji stwierdzono, że Zarząd Spółdzielni we wniosku z dnia 18.12.2012 r. złożonym do Rady Nadzorczej zwrócił się o przeprowadzenie lustracji

Spółdzielni. Rada Nadzorcza nie odniosła się do tego wniosku. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 14 Regulamin Zarządu do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i uchwał w sprawach niezastrzeżonych w Ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności zlecenie przeprowadzenia lustracji Spółdzielni wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej oraz realizacja zaleceń po lustracyjnych,

Według informacji od Prezes Zarządu w Spółdzielni nie przeprowadzano kontroli zewnętrznych.

II. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE

2.1. Statut oraz wewnętrzny system normatywny

2.1.1. W badanym okresie obowiązywał Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 24.06.2009 r., który został zmieniony 06.06.2018 r. Zmiany Statutu dotyczyły dostosowania zapisów do aktualnych regulacji zewnętrznych, w tym postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy Prawo Spółdzielcze.

Działalność Spółdzielni, w okresie objętym badaniem lustracyjnym tj. od 01.01.2010 do 31.12.2021 podlegała obowiązującym przepisom prawa oraz zasadom określonym w:

1. Ustawie z dnia 16 września 1982 r. – „Prawo spółdzielcze” (Dz.U. z 2021 r. poz. 648)
2. Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2021 poz. 1208)
3. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997r (Dz.U. 2021 poz.716)
4. Ustawa o Rachunkowości (Dz.U. 2021 poz.217)

W Dziale 3 odpisu z rejestru przedsiębiorców, jako przedmiot przeważającej działalności wskazano 68.20.Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Przedmiotem pozostałej działalności są:

- 41.10.Z. – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- 68.10.Z. – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 68. 32.Z. - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Wykazane w Krajowym Rejestrze Sądowym kody PKD są zgodne z aktualną klasyfikacją Polskiej Klasyfikacji Działalności, wprowadzoną Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. (Dz.U. 2007 nr 251 poz. 1885).

§ 4 Statutu Spółdzielni definiuje, iż przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, znajdujących się w tych budynkach lub lokali o innym przeznaczeniu,
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu,
3. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, jak również zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni,
4. zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
5. wynajmowanie lokali mieszkalnych,
6. wynajmowanie lokali użytkowych.

W badanym okresie Spółdzielnia nie budowała oraz nie nabywała budynków.

§ 4 ust. 5) Statutu stanowi, że Spółdzielnia współdziała z organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilnego, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

Statut Spółdzielni w prawidłowy sposób zabezpiecza interesy członków Spółdzielni i określa podział kompetencji organów Spółdzielni.

2.1.2. Rejestr sądowy

Jak ustalono na podstawie odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego w latach 2010 – 2020 r. Spółdzielnia na bieżąco i w wymaganym terminie składała roczne sprawozdanie finansowe, uchwały o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności podmiotu.

2.1.3. Statutowe rozstrzygnięcia rozgraniczające kompetencje poszczególnych organów do ustalania norm wewnętrznych.

W Statucie przyjęte zostały następujące rozstrzygnięcia rozgraniczające kompetencje organów do ustalania norm wewnętrznych:

→ Walne Zgromadzenie - § 55

- uchwalanie zmian w Statucie (ust.10),
- uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej (ust.14).

→ Rada Nadzorcza - § 67

- zatwierdzanie struktury organizacyjnej (ust.9),
- uchwalanie regulaminu pracy Zarządu (ust.13),
- uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości Spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu (ust.11).

2.1.4. Regulaminy

Lustrującemu przedstawiono następujące uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym obowiązujące w Spółdzielni:

1/

- a) Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków, uchwalony 08.05.1987 r., który obowiązywał do 06.06.2018 r.

- b) Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków (Uchwała WZ nr 2/2018 z dn. 06.06.2018 r.)

2/

- a) Regulamin Rady Nadzorczej (Uchwała nr 7/W/87 z dn. 08.05.1987 r.), który obowiązywał do 06.06.2018 r.
- b) Regulamin Rady Nadzorczej (Uchwała nr 3/2018 WZ z dn. 06.06.2018 r.)

3/

- a) Regulamin Zarządu (Uchwała Rady Nadzorczej z dn. 04.07.1988 r.)
- b) Regulamin Zarządu (Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/05/2018 z dn. 28.05.2018 r.)

4/ Regulamin użytkowania ogródków przydomowych na terenie Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach (Uchwała Rady Nadzorczej nr 3/05/2018 z dn. 28.05.2018 r.)

5/ Regulamin ogłaszania i przeprowadzania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, w zasobach Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach (Uchwała Rady Nadzorczej z dn. 08.10.2021 r.)

6/ Regulamin zasad rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych w zasobach Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach (Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/08/2016 z dn. 10.08.2016 r.)

7/ Regulamin porządku domowego Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach (Uchwała Rady Nadzorczej nr 2/08/2016 z dn. 10.08.2016 r.)

8/ Regulamin naliczania odsetek za nieterminowe regulowanie czynszu i opłat w Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach (Uchwała Rady Nadzorczej nr 2/04/2019 z dn. 05.04.2019 r.)

9/ Polityka bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych w Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach (Uchwała Zarządu nr 7/05/2018 z dn. 24.05.2018 r.)

10/ Instrukcja zarządzania systemem informatycznym do przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni (Uchwała Zarządu nr 8/05/2018 z dn. 24.05.2018 r.)

Spółdzielnia nie posiada regulaminów:

- zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków

- zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- regulaminu rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych budowlanych
- regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym
- zasad gospodarki finansowej, co zostało określone w § 84 ust. 2 Statutu.

2.1.5. Regulaminy wyszczególnione w pkt. 2.1.4. niniejszego protokołu zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy.

2.2. Organizacja organów Spółdzielni.

2.2.1. Organami Spółdzielni w okresie objętym lustracją, zgodnie z rozdziałem IV Punkt 1. Postanowienia ogólne § 53 Statutu są:

- a/ Walne Zgromadzenie
- b/ Rada Nadzorcza.
- c/ Zarząd

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni. Tryb zwoływania i obradowania regulują zapisy § 56 - 62 Statutu oraz Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Każdy członek ma jeden głos na Walnym Zgromadzeniu.

Zgodnie z § 68 Statutu oraz Regulaminem Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że Statut lub ustawa stanowią inaczej. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej i odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium.

Zgodnie z § 56 ust. 1 Statutu Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca. Walne Zgromadzenie może być

zwoływane przez Zarząd z ważnych powodów, w każdym czasie. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej, przynajmniej jednej dziesiątej członków, nie mniej jednak niż 3 członków. Żądanie zwołania Walnego powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

Regulamin Walnego Zgromadzenia wprowadzony w 1987 r. w § 9 reguluje, że członkowie Spółdzielni wybierają ze swojego grona:

1. Komisję skrutacyjną w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
 - a) Sprawdzenie, czy listy obecności członków są kompletne, zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków [...]
 - b) Dokonanie - na zarządzanie przewodniczącego Walnego- obliczania wyników głosowania i podania tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania
2. Komisję wnioskową w składzie 3 osób, dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu do decyzji
3. Komisję matkę w składzie 3 osób, o ile w porządku obrad przewidziano wybory do Rady Spółdzielni, zadaniem tej komisji jest ustalenie listy kandydatów do Rady.

Te zapisy Regulaminu obowiązywały do 2018 r., kiedy wprowadzono nowy Regulamin i zrezygnowano z tych przepisów.

W latach 2010 – 2020 Zarząd Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami obowiązującego Statutu oraz Regulaminem zwoływał Walne Zgromadzenie, które odbyły się w dniach:

- 25.06.2010 r., zawiadomienie - 01.06.2010 r.
- 09.06.2011 r., zawiadomienie - 16.05.2011 r.
- 30.06.2011 r., zawiadomienie – 10.06.2011 r.
- 09.11.2011 r., zawiadomienie – 18.10.2011 r.
- 15.02.2012 r., zawiadomienie – 25.01.2012 r.
- 29.06.2012 r., zawiadomienie – 30.05.2012 r.
- 30.08.2012 r., zawiadomienie – 08.08.2012 r.
- 27.06.2013 r., zawiadomienie – 03.06.2013 r.

- 19.05.2014 r., zawiadomienie – 23.04.2014 r.
- 13.05.2015 r., zawiadomienie – 13.04.2015 r.
- 18.05.2016 r., zawiadomienie – 18.04.2016 r.
- 17.05.2017 r., zawiadomienie – 12.04.2017 r.
- 06.06.2018 r., zawiadomienie – 07.05.2018 r.
- 17.04.2019 r., zawiadomienie – 06.03.2019 r.

Lustrator dokonał przeglądu akt z Walnych Zgromadzeń za lata 2010- 2020.

W wyniku analizy przedstawionej dokumentacji ustalono:

I. 25.06.2010 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie obrad
2. Wybór Przewodniczącego i Protokolanta
3. Stwierdzenie prawomocności obrad
4. Przyjęcie porządku obrad
5. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego WZCz
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2009 r.
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej WSM z działalności za 2009 r.
8. Dyskusja nad sprawozdaniami
9. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu – uchwała nr 1
10. Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej – uchwała nr 2
11. Przedstawienie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2009 – uchwała nr 3
12. Podjęcie uchwały w sprawie absolutorium dla członków zarządu – uchwała nr 4
13. Podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki między przychodami a kosztami oraz dochodu netto – uchwała nr 5 i 6
14. Przedstawienie aktualnej sytuacji spółdzielni i projekt planu gospodarczego na rok 2010

15. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia projektu planu gospodarczego na rok 2010 – uchwała nr 7
16. Podjęcie uchwały w sprawie decyzji o sprzedaży ziemi pod sklepem i garażami – uchwała nr 8
17. Podjęcie uchwały w sprawie zasady naliczania odsetek – uchwała nr 9
18. Podjęcie uchwały w sprawie wykupu ziemi pod blokami – uchwała nr 10
19. Uchwalenie regulaminu działania Rady Nadzorczej – uchwała nr 11
20. Podjęcie uchwały w sprawie zaciągnięcia kredytu – uchwała nr 12
21. Podjęcie uchwały w sprawie sposobu rozliczania opłat za mieszkania – uchwała nr 13
22. Wolne wnioski, dyskusja

Na posiedzeniu podjęto 11 uchwał, 2 uchwały nie zostały podjęte:

- Nr 1/2010 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z jego działalności w 2009 r. (głosowało 31 osób, za 30, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 1).
- Nr 2/2010 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2009 r. (głosowało 31 osób, za 30 głosów, przeciw 0, wstrzymał się 1).
- Nr 3/2010 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2009 rok (głosowało 31 osób, za 29, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 2).
- Nr 4/2010 w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni:
 - Pani Elżbieta Czerwonka (głosowało 31 osób, za 27, przeciw 0, wstrzymały się 4 osoby).
 - Pani Elżbieta Ptak (głosowało 31 osób, za 30, przeciw 0, wstrzymała się 1 osoba).
 - Pani Iwona Melerska (głosowało 31 osób, za 26, przeciw 3, wstrzymały się 2 osoby).
- Nr 5/2010 o zwiększeniu przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2010 nadwyżką przychodów nad kosztami z działalności zasobami mieszkaniowymi za rok 2009 (głosowało 31 osób, za 18 głosów, przeciw 0, wstrzymał się 13).

- Nr 6/2010 w sprawie przeznaczenia dochodu netto w wysokości 926,30 zł uzyskanego w 2009 r. z najmu na cele działalności gospodarczej na zwiększenie funduszu remontowego rozłożonego w równych częściach na wszystkie budynki (głosowało 31 osób, za 31, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 7/2010 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2010 r. (głosowało 31 osób, za 31, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 8/2010 w sprawie sprzedaży ziemi pod garażami i sklepem (głosowało 31 osób, za 28, przeciw 1 głosów, wstrzymało się 2).
- Nr 9/2010 w sprawie naliczania odsetek od niezapłaconych należności – uchwała nie została podjęta (głosowało 31 osób, za 11, przeciw 15 głosów, wstrzymało się 5).
- Nr 10/2010 w sprawie wykupu ziemi pod blokami (głosowało 31 osób, za 29, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 2).
- Nr 11/2010 w sprawie uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej (głosowało 31 osób, za 30, przeciw 0 głosów, wstrzymała się 1 osoba).
- Nr 12/2010 w sprawie zaciągnięcia kredytu na cele remontowe- uchwała nie została podjęta (głosowało 31 osób, za 11, przeciw 13 głosów, wstrzymało się 7).
- Nr 13/2010 w sprawie naliczania opłat czynszowych za użytkowanie terenów wspólnych (głosowało 31 osób, za 26, przeciw 2 głosów, wstrzymały się 3 osoby).

W dokumentacji Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

- zawiadomienie z 01.06.2010 r. wraz z informacją o wyłożeniu projektów uchwał oraz sprawozdań finansowych
- zawiadomienie nie zawiera informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- lista osób potwierdzających otrzymanie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu
- listę obecności – obecnych 31 członków Spółdzielni na 75 członków ogółem

- protokół z Walnego Zgromadzenia, podpisany przez protokolanta i przewodniczącego Walnego
- brak kompletu uchwał podjętych na obradach Walnego Zgromadzenia - w dokumentacji umieszczone są uchwały nr 3, 4, 5, 6. Pozostałych uchwał brakuje w dokumentacji
- brak sprawozdań Zarządu oraz Rady Nadzorczej
- brak powołania komisji skrutacyjnej, wnioskowej i komisji matki, o ile w porządku obrad przewidziano wybory do Rady Nadzorczej, co regulował § 9 Regulaminu Walnego Zgromadzenia z 1987 r.
- brak informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze

II. 09.06.2011 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie obrad
2. Wybór Przewodniczącego i Protokolanta
3. Stwierdzenie prawomocności obrad
4. Przyjęcie porządku obrad
5. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego WZCz
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2010 r.
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej WSM z działalności za 2010 r.
8. Dyskusja nad sprawozdaniami
9. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu – uchwała nr 1
10. Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej – uchwała nr 2
11. Przedstawienie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2010 – uchwała nr 3
12. Podjęcie uchwały w sprawie absolutorium dla członków zarządu – uchwała nr 4
13. Podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki między przychodami a kosztami oraz dochodu netto – uchwała nr 5 i 6
14. Przedstawienie aktualnej sytuacji spółdzielni i projekt planu gospodarczego

15. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia projektu planu gospodarczego na rok 2011 i następne lata – uchwała nr 7
16. Wybory do Rady Nadzorczej – uchwała nr 8
17. Podjęcie uchwały w sprawie wykupu ziemi pod garażami – uchwała nr 9
18. Podjęcie uchwały w sprawie wykupu ziemi pod sklepem – uchwała nr 10
19. Podjęcie uchwały w sprawie sposobu korzystania z piwnic i klatek schodowych oraz utrzymania porządku wokół budynków – uchwała nr 11
20. Podjęcie uchwały w sprawie zaciągnięcia kredytu – uchwała nr 12
21. Wolne wnioski, dyskusja

Na posiedzeniu podjęto 12 uchwał:

- Nr 1/2011 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z jego działalności w 2010 r. (głosowały 22 osoby, za 22, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 2/2011 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2010 r. (głosowały 22 osoby, za 22 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 3/2011 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2010 rok (głosowały 22 osoby, za 21 głosów, przeciw 0, wstrzymała się 1 osoba).
- Nr 4/2011 w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni:
 - Pani Elżbieta Czerwonka (głosowały 22 osoby, za 21 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 1).
 - Pani Elżbieta Ptak (głosowały 22 osoby, za 21 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 1).
 - Pani Iwona Melerska (głosowały 22 osoby, za 21 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 1).
- Nr 5/2011 o zwiększeniu funduszu remontowego nadwyżką między przychodami a kosztami (głosowały 22 osoby, za 22 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 6/2011 w sprawie zwiększenia funduszu remontowego kwotą dochodu netto (głosowały 22 osoby, za 22 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 0).

- Nr 7/2011 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego (głosowały 22 osoby, za 22 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 8/2011 w sprawie wyborów do Rady Nadzorczej
- Nr 9/2011 w sprawie wykupu ziemi pod garażami (głosowały 22 osoby, za 22 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 10/2011 w sprawie wykupu ziemi pod sklepem (głosowały 22 osoby, za 22 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 11/2011 w sprawie uchwalenia Regulaminu porządkowego na terenie osiedla (głosowały 22 osoby, za 22 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 12/2011 w sprawie zaciągnięcia kredytu na cele remontowe (głosowały 22 osoby, za 20 głosów, przeciw 0, wstrzymały się 2 osoby).

W dokumentacji Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

- zawiadomienie z 16.05.2011 r. wraz z informacją o wyłożeniu projektów uchwał oraz sprawozdań finansowych
- zawiadomienie nie zawiera informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami - lista osób, potwierdzających otrzymanie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu
- listę obecności – obecnych 22 członków Spółdzielni na 74 członków ogółem
- protokół z Walnego Zgromadzenia, podpisany przez protokolanta i przewodniczącego Walnego
- brak kompletu uchwał podjętych na obradach Walnego Zgromadzenia
- w dokumentacji umieszczone są uchwały nr 2, 3, 5, 6, 12, podpisane przez protokolanta i przewodniczącą Walnego. Pozostałych uchwał brakuje w dokumentacji.
- brak powołania komisji skrutacyjnej i wnioskowej, co regulował § 9 Regulaminu Walnego Zgromadzenia z 1987 r.
- protokół komisji z wyborów do Rady Nadzorczej, co unormowane jest § 11 Regulaminu Walnego Zgromadzenia
- brak pisemnych zgłoszeń kandydatów do Rady Nadzorczej. Regulamin Walnego Zgromadzenia w § 16 ust. 1 i 3 określa, że kandydaci do Rady Nadzorczej zgłaszani są na piśmie do Komisji Wyborczej w czasie

posiedzenia. Zgłoszenie powinny zawierać: imię i nazwisko kandydata, jego adres oraz imię i nazwisko zgłaszającego, adres zgłaszającego

- sprawozdanie Rady Nadzorczej

- brak informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze.

III. 30.06.2011 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie obrad

2. Wybór Przewodniczącego i Protokolanta

3. Stwierdzenie prawomocności obrad

4. Przyjęcie porządku obrad

5. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego WZCz

6. Podjęcie uchwały dotyczącej zakresu przeprowadzanych remontów – uchwała nr 1

7. Podjęcie uchwały dotyczącej wysokości zaciągniętego kredytu – uchwała nr 2

8. Wolne wnioski, dyskusja

Na posiedzeniu podjęto 2 uchwały:

- Nr 1/2011 w sprawie zakresu i kolejności przeprowadzania remontów (głosowały 23 osoby, za 21, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 2).
- Nr 2/2011 w sprawie wysokości kredytu na remont budynków – 500.000 zł (głosowały 23 osoby, za 21 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 2).

W dokumentacji Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

- zawiadomienie z 10.06.2011 r. Zgodnie z Art. 8³ ust. 6 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych o czasie, miejscu i porządku obrad zawiadamia się członków na piśmie co najmniej 21 dni przed posiedzenia walnego zgromadzenia (Dz. U. z 2021 r.poz.1208).

- zawiadomienie nie zawiera informacji o miejscu i terminie wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami

- lista osób, potwierdzających otrzymanie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu
- listę obecności – obecnych 23 członków Spółdzielni na 74 członków ogółem
- protokół z Walnego Zgromadzenia, podpisany przez protokolanta. Brakuje podpisu przewodniczącego Walnego
- brak uchwał podjętych na obradach Walnego Zgromadzenia
- brak powołania komisji skrutacyjnej i wnioskowej, co regulował § 9 Regulaminu Walnego Zgromadzenia z 1987 r.
- brak informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze.

IV. 09.11.2011 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie obrad
2. Wybór przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i protokolanta
3. Stwierdzenie prawomocności obrad
4. Przyjęcie porządku obrad
5. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego WZCz
6. Podjęcie uchwały dotyczącej wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej WSM
7. Sytuacja WSM
8. Wolne wnioski, dyskusja

Na posiedzeniu podjęto 2 uchwały:

- Nr 1/2011 w sprawie rezygnacji Pani Janiny Zarach z członkostwa w Radzie Nadzorczej (głosowało 17 osób, za 17, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 2/2011 w sprawie wyboru nowego członka Rady Nadzorczej –Pani Bogumiły Traciewicz

W dokumentacji Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

- zawiadomienie z 18.10.2011 r.

- zawiadomienie nie zawiera informacji o miejscu i terminie wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami
- lista osób, potwierdzających otrzymanie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu
- listę obecności – obecnych 18 członków Spółdzielni na 74 członków ogółem
- protokół z Walnego Zgromadzenia, prawidłowo podpisany przez protokolanta i przewodniczącego. W protokole podano, że liczba obecnych członków wyniosła 17 osób, podczas gdy na liście obecności podpisanych jest 18 członków WSM.
- brak uchwał podjętych na obradach Walnego Zgromadzenia.
- brak dokumentacji dotyczącej przeprowadzonych uzupełniających wyborów do Rady Nadzorczej, tj.:
- brak powołania komisji skrutacyjnej, wnioskowej i komisji matki (wyborczej), co regulował § 9 Regulaminu Walnego Zgromadzenia z 1987 r.
- brak dokumentacji dotyczącej przeprowadzonych tajnych wyborów do Rady Nadzorczej, tj.:
 - protokołu komisji matki (wyborczej), co unormowane jest § 11 Regulaminu Walnego Zgromadzenia
 - pisemnych zgłoszeń kandydatów do Rady Nadzorczej. Regulamin Walnego Zgromadzenia w § 16 ust. 1 i 3 określa, że kandydaci do Rady Nadzorczej zgłaszani są na piśmie do Komisji Wyborczej w czasie posiedzenia. Zgłoszenie powinny zawierać: imię i nazwisko kandydata, jego adres oraz imię i nazwisko zgłaszającego, adres zgłaszającego
- nie stwierdzono informacji o trybie przeprowadzenia wyborów - czy były to wybory tajne
- brak informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze.

V. 15.02.2012 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie obrad

2. Wybór przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i protokolanta
3. Stwierdzenie prawomocności obrad
4. Przyjęcie porządku obrad
5. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego WZCz
6. Podjęcie uchwał dotyczących zgody na kupno działek, na których stoją poszczególne nieruchomości
7. Podjęcie uchwał dotyczących zgody na sprzedaż działek, na których stoją poszczególne nieruchomości
8. Sytuacja WSM
9. Wolne wnioski, dyskusja

Na posiedzeniu podjęto 1 uchwałę:

- Nr 1/2012 w sprawie sprzedaży działek pod sklepem i garażami (głosowało 23 osób, brak informacji o podziale głosów)

Z porządku obrad została zdjęta sprawa nabycia działki pod blokiem nr 28, gdyż rozwiązanie tej sprawy należało do kompetencji Rady Nadzorczej.

W dokumentacji Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

- zawiadomienie z 25.01.2012 r. z wyznaczeniem terminu Walnego na 15.02.2012 r.
- zawiadomienie zawiera informację o wyłożeniu projektów uchwał w biurze Spółdzielni
- zawiadomienie nie zawiera informacji o terminie wyłożenia dokumentów oraz o prawie członka do zapoznania się z projektami dokumentów na Walne
- brak potwierdzenia otrzymania zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu przez członków Spółdzielni
- listę obecności – obecnych 23 członków Spółdzielni na 74 członków ogółem
- protokół z Walnego Zgromadzenia, prawidłowo podpisany przez protokolanta i przewodniczącego
- brak uchwał podjętych na obradach Walnego Zgromadzenia

- brak powołania komisji skrutacyjnej i wnioskowej, co regulował § 9 Regulaminu Walnego Zgromadzenia z 1987 r.
- brak informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze

VI. 29.06.2012 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie obrad
2. Wybór Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza
3. Stwierdzenie prawomocności obrad
4. Przyjęcie porządku obrad
5. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego WZCz
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2011 r.
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej WSM z działalności za 2011 r.
8. Dyskusja nad sprawozdaniami
9. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu – uchwała nr 1
10. Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej – uchwała nr 2
11. Przedstawienie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2011 – uchwała nr 3
12. Podjęcie uchwały w sprawie absolutorium dla członków zarządu – uchwała nr 4
13. Podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki między przychodami a kosztami oraz dochodu netto – uchwała nr 5 i 6
14. Przedstawienie aktualnej sytuacji spółdzielni i projekt planu gospodarczego
15. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia projektu planu gospodarczego na rok 2012 i następne lata – uchwała nr 7
16. Wybory do Rady Nadzorczej – uchwała nr 8
17. Podjęcie uchwały w sprawie kredytu termomodernizacyjnego dla całego osiedla – uchwała nr 9
18. Podjęcie uchwały w sprawie kotłowni – uchwała nr 10
19. Podjęcie uchwały w sprawie naliczania odsetek od zaległości czynszowych – uchwała nr 11

20. Wolne wnioski, dyskusja

Na posiedzeniu podjęto 8 uchwał, na zaplanowanych 11:

- Nr 1/06/2012 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z jego działalności w 2010 r. (głosowały 24 osoby, za 24, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 2/06/2012 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2011 r. (głosowały 24 osoby, za 24 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 3/06/2012 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 rok (głosowały 24 osoby, za 24 głosy, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 4/06/2012 w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni:
 - Pani Elżbieta Czerwonka (głosowały 24 osoby, za 18 głosów, przeciw 3, wstrzymało się 3).
 - Pani Elżbieta Ptak (głosowały 24 osoby, za 22 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 2).
 - Pani Iwona Melerska (głosowały 24 osoby, za 23 głosy, przeciw 0, wstrzymało się 1).
 - Pan Bogdan Richter (głosowały 24 osoby, za 20 głosy, przeciw 1, wstrzymało się 1).
- Nr 5/06/2012 o zwiększeniu przychodów zasobami mieszkaniowymi za 2012 r. nadwyżką przychodów nad kosztami (głosowały 24 osoby, za 24 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 6/06/2012 w sprawie zwiększenia funduszu remontowego kwotą dochodu netto, uzyskanego z najmu na cele działalności gospodarczej (głosowały 23 osoby, za 17 głosów, przeciw 1, wstrzymało się 5).
- Nr 7/06/2012 w sprawie zaciągnięcia kredytu na modernizację osiedla (głosowały 23 osoby, za 21 głosów, przeciw 1, wstrzymało się 1).
- Nr 8/06/2012 w sprawie zatwierdzenia naliczania odsetek od nieterminowych płatności czynszu (głosowały 16 osób, za 10 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 6).

W protokole z Walnego Zgromadzenia nie umieszczono informacji o przyczynach niepodjęcia 3 uchwał, które były przewidziane w porządku obrad, w tym przyjęcia

planu gospodarczego na 2012 r.. Uchwała o wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej nie odbyły się z uwagi na wycofanie rezygnacji przez członka Rady.

W dokumentacji Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

- zawiadomienie z 30.05.2012 r. z terminem Walnego na 22.06.2012 r.
- zawiadomienie z 05.06.2012 r. zmieniające termin Walnego na 29.06.2012 r.
- zawiadomienie z 20.06.2012 r. rozszerzające porządek obrad o 2 punkty- sprawa kotłowni oraz naliczania odsetek od zaległości czynszowych.
- zawiadomienie zawiera informację o dostępie do projektów uchwał na Walne w biurze Spółdzielni, nie zawiera informacji o prawie członków do zapoznania z tymi dokumentami oraz o terminie dostępności tej dokumentacji
- lista osób, potwierdzających otrzymanie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu
- listę obecności – obecnych 24 członków Spółdzielni na 74 członków ogółem
- protokół z Walnego Zgromadzenia, wraz z uchwałami, podpisane przez sekretarza i przewodniczącego Walnego
- sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej
- brak powołania komisji skrutacyjnej, wnioskowej i komisji matki (wyborczej), co regulował § 9 Regulaminu Walnego Zgromadzenia z 1987 r.
- brak informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze.

VII. 30.08.2012 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie obrad
2. Wybór przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza
3. Stwierdzenie prawomocności obrad
4. Przyjęcie porządku obrad
5. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego WZCz
6. Przedstawienie aktualnej sytuacji spółdzielni
7. Wybór do Rady Nadzorczej – uchwała nr 1

8. Wolne wnioski, dyskusja

Na posiedzeniu podjęto 1 uchwałę:

- Nr 1/08/2012 w sprawie wyboru w głosowaniu tajnym nowego członka Rady Nadzorczej w osobie Zofii Falkowskiej (głosowało 12 osób, przeciw 0, wstrzymała się 1 osoba)

W dokumentacji Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

- zawiadomienie z 08.08.2012 r.
- zawiadomienie zawiera informację o dostępie do projektów uchwał na Walne w biurze Spółdzielni, nie zawiera informacji o prawie członków do zapoznania z tymi dokumentami oraz o terminie dostępności tej dokumentacji
- potwierdzenie otrzymania zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu przez członków Spółdzielni
- listę obecności – obecnych 12 członków Spółdzielni na 74 członków ogółem
- protokół z Walnego Zgromadzenia wraz z podjętą uchwałą, prawidłowo podpisane przez sekretarza i przewodniczącego.
- protokół komisji skrutacyjnej (wyborczej) z wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej wraz z kartami do głosowania
- brak powołania komisji skrutacyjnej i wnioskowej, co regulował § 9 Regulaminu Walnego Zgromadzenia z 1987 r.
- upoważnienie członka Spółdzielni do reprezentowania podczas Walnego
- brak informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze.

VIII. 27.06.2013 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Powitanie przybyłych i otwarcie obrad
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia
3. Stwierdzenie prawomocności obrad
4. Przyjęcie porządku obrad

5. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego WZCz
6. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2012 r.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2012 r.
8. Sprawozdanie finansowe za 2012 r.
9. Dyskusja
10. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2012 r. – uchwała nr 1
 - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2012– uchwała nr 2
 - c) zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2012 – uchwała nr 3
 - d) przeznaczenia nadwyżki przychodów nad kosztami za 2012 r. – uchwała nr 4
 - e) przeznaczenia dochodów netto uzyskanego w roku 2012 r. – uchwała nr 5
 - f) udzielenia absolutorium członkom zarządu – uchwała nr 6
11. Omówienie i podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) odwołania Pani Gabrieli Borskiej od uchwały Rady Nadzorczej nr 1/09/2012 z dn. 25.09.2012 r. – uchwała nr 7
 - b) zaciągnięcia kredytu na modernizację sieci ciepłowniczej – uchwała nr 8
 - c) przyjęcia projektu planu gospodarczego na rok 2013 i następne lata – uchwała nr 9
 - d) zbycia działek zabudowanych garażami położonych w Buszkowach – uchwała nr 10
12. Wolne wnioski, dyskusja
13. Zamknięcie obrad.

Na posiedzeniu podjęto 10 uchwał:

- Nr 1/2013 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2012 r. (głosowały 22 osoby, za 22, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 2/2013 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2012 r. (głosowały 22 osoby, za 21 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 1).

- Nr 3/2013 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2012 rok (głosowały 22 osoby, za 22 głosy, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 4/2013 w sprawie przeznaczenia nadwyżki przychodów nad kosztami za 2012 r. (głosowały 22 osoby, za 21 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 1).
- Nr 5/2013 w sprawie przeznaczenia dochodów netto uzyskanego w roku 2012 r. na zwiększenia funduszu zasobowego (głosowały 22 osoby, za 22 głosy, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 6a/2013 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2012 r.- Prezes Zarządu Pani Bogumile Trociewicz (głosowało 21 osób, za 21 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 6b/2013 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2012 r.- Zastępcy Prezesa Zarządu Pani Janinie Zarach (głosowały 22 osoby, za 21 głosów, przeciw 1, wstrzymało się 0).
- Nr 6c/2013 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2012 r.- Członkowi Zarządu Panu Bogdanowi Richter (głosowały 22 osoby, za 22 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 6e/2013 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2012 r.- Prezes Zarządu Pani Elżbiecie Czerwonka (głosowało 17 osób, za 9 głosów, przeciw 8, wstrzymało się 1).
- Nr 7/2013 w sprawie rozpatrzenia odwołania od Uchwały nr 1/09/2012 Rady Nadzorczej z dn. 25.09.2012 r. dotyczącej pozbawienia członkostwa w Spółdzielni z powodu zadłużenia czynszowego w wysokości 37.641,03 zł (głosowały 23 osoby, za utrzymaniem w mocy uchwały uzyskano 21 głosów, przeciw 2, wstrzymało się 0).
- Nr 8/2013 w sprawie zaciągnięcia kredytu na modernizację sieci ciepłowniczej do wysokości 180.000 zł (głosowały 23 osoby, za 21 głosów, przeciw 2, wstrzymało się 0).
- Nr 9/2013 w sprawie przyjęcia projektu planu gospodarczego na rok 2013 i następne lata (głosowały 23 osoby, za 23 głosy, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 10/2013 w sprawie zbycia działek zabudowanych garażami położonych w Buszkowach (głosowały 23 osoby, za 23 głosy, przeciw 0, wstrzymało się 0).

W dokumentacji brak jest informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze. Poza tym akta Walnego Zgromadzenia są kompletne i zawierają:

- zawiadomienie z 03.06.2013 r. z terminem Walnego na 27.06.2012 r., które zawiera informacje o wyłożeniu projektów uchwał oraz sprawozdań finansowych, o terminie dostępności dokumentów oraz prawie członków Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami
- lista osób, potwierdzających otrzymanie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu
- listę obecności – obecnych 23 członków Spółdzielni na 73 członków ogółem
- protokół z Walnego Zgromadzenia, wraz z uchwałami, podpisane przez sekretarza i przewodniczącego Walnego
- brak powołania komisji skrutacyjnej i wnioskowej, co regulował § 9 Regulaminu Walnego Zgromadzenia z 1987 r.
- sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej

IX. 19.05.2014 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia
2. Przedstawienie porządku obrad
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia
4. Stwierdzenie prawomocności obrad
5. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego WZCz
6. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2013 r.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2013 r.
8. Sprawozdanie finansowe za 2013 r.
9. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2013 r.
 - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2013
 - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2013
 - d) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2013

10. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2013 r.
11. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia dochodu netto uzyskanego w roku 2013
12. Rozpatrzenie odwołania członka od uchwały Rady Nadzorczej o wykreśleniu z członkostwa w Spółdzielni – podjęcie uchwały
13. Wybór do Rady Nadzorczej WSM w Buszkowach - podjęcie uchwały
14. Omówienie i podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) zaciągnięcia kredytu na modernizację kotłowni
 - b) przyjęcia projektu planu gospodarczego na rok 2014
15. Wolne wnioski, dyskusja
16. Zamknięcie obrad.

Na posiedzeniu podjęto 12 uchwał:

- Nr 1/2014 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2013 r. (głosowało 13 osób, za 13, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 2/2014 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2013 r. (głosowało 13 osób, za 13, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 3/2014 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 rok (głosowało 13 osób, za 11, przeciw 2 głosy, wstrzymało się 0).
- Nr 4/2014 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2013 r.- Prezes Zarządu Pani Bogumile Trociewicz (głosowało 13 osób, za 11, przeciw 0, wstrzymało się 2).
- Nr 5/2014 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2013 r.- Zastępcy Prezesa Zarządu Pani Janinie Zarach (głosowało 13 osób, za 8, przeciw 1, wstrzymały się 4 osoby).
- Nr 6/2014 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2013 r.- Członkowi Zarządu Panu Bogdanowi Richter (głosowało 14 osób, za 7, przeciw 0, wstrzymały się 6 osoby).

- Nr 7/2014 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2013 r. na zwiększenie przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2014 r. (głosowało 13 osób, za 13, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 8/2014 w sprawie przeznaczenia dochodu netto uzyskanego w roku 2013 r. na zwiększenia funduszu zasobowego (głosowało 13 osób, za 13, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 9/2014 w sprawie rozpatrzenia odwołania od Uchwały nr 14/11/2013 Rady Nadzorczej z dn. 05.11.2013 r. dotyczącej pozbawienia członkostwa w Spółdzielni z powodu nie wykonywania obowiązków statutowych (głosowało 13 osób, za utrzymaniem w mocy uchwały uzyskano 13 głosów, przeciw 0, wstrzymało się 0).
- Nr 10/2014 w sprawie wyborów do Rady Nadzorczej
- Nr 11/2014 w sprawie zaciągnięcia kredytu na modernizację kotłowni do wysokości 130.000 zł (głosowało 13 osób, za 11, przeciw 2, wstrzymało się 0).
- Nr 12/2014 w sprawie przyjęcia projektu planu gospodarczego na rok 2014 i następne lata (głosowało 13 osób, za 12, przeciw 1, wstrzymało się 0).

W dokumentacji Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

- zawiadomienie z 23.04.2014 r. z terminem Walnego na 19.05.2014 r. które zawiera informacje o wyłożeniu projektów uchwał oraz sprawozdań finansowych, o terminie dostępności dokumentów oraz prawie członków Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami
- lista osób, potwierdzających otrzymanie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu
- listę obecności – obecnych 13 członków Spółdzielni na 62 członków ogółem
- protokół z Walnego Zgromadzenia, wraz z uchwałami, podpisane przez sekretarza i przewodniczącego Walnego
- sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej
- brak powołania komisji, co reguluje § 9 ust. 1 i 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia z 1987 r.
- protokół Komisji Skrutacyjnej (wyborczej),

- brak pisemnych zgłoszeń kandydatów do Rady Nadzorczej. Regulamin Walnego Zgromadzenia w § 16 ust. 1 i 3 określa, że kandydaci do Rady Nadzorczej zgłaszani są na piśmie do Komisji Wyborczej w czasie posiedzenia. Zgłoszenie powinny zawierać: imię i nazwisko kandydata, jego adres oraz imię i nazwisko zgłaszającego, adres zgłaszającego
- brak informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze.

X. 13.05.2015 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia
3. Stwierdzenie prawomocności obrad
4. Przyjęcie porządku obrad
5. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego WZCz
6. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2014 r.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2014 r.
8. Sprawozdanie finansowe za 2014 r.
9. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2014 r.
 - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2014
 - c) zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2014
 - d) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2014
10. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2014 r.
11. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie:
 - a) wyrażenia zgody na zakup pawilonu posadowionego na działce nr 230/58
 - b) przyjęcia projektu planu gospodarczego na rok 2014
12. Wolne wnioski, dyskusja
13. Zamknięcie obrad.

Na posiedzeniu podjęto 9 uchwał:

- Nr 1/2015 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2014 r. (głosowało 25 osób, za 25, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 2/2015 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2014 r. (głosowało 25 osób, za 25, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 3/2015 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok (głosowało 25 osób, za 25, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 4/2015 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2014 r.- Prezes Zarządu Pani Bogumile Trociewicz (głosowało 25 osób, za 24, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 1).
- Nr 5/2015 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2014 r.- Zastępcy Prezesa Zarządu Pani Janinie Zarach (głosowało 25 osób, za 24, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 1).
- Nr 6/2015 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2014 r.- Członkowi Zarządu Pani Zofii Falkowskiej (głosowało 25 osób, za 24, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 1).
- Nr 6a/2015 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2014 r.- Członkowi Zarządu Panu Bogdanowi Richter (głosowało 25 osób, za 25, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 7/2014 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2014 r. w wysokości 18.517,61 zł na zwiększenie funduszu remontowego (głosowało 25 osób, za 25, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 8/2015 w sprawie wyrażenia zgody na zakup pawilonu posadowionego na działce nr 230/58, z przeznaczeniem na biuro WSM w Buszkowach (głosowało 25 osób, za 17, przeciw 1 głos, wstrzymało się 7).
- Nr 9/2015 w sprawie przyjęcia projektu planu gospodarczego na rok 2015 (głosowały 24 osoby, za 24, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).

Stwierdzono brak informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze oraz brak powołania komisji, co reguluje § 9 ust. 1 i 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia z 1987 r. (skrutacyjnej i wnioskowej)

Poza tym dokumentacja Walnego Zgromadzenia jest kompletna i zawiera:

- zawiadomienie z 13.04.2015 r. z terminem Walnego na 13.05.2015 r., które zawiera informacje o wyłożeniu projektów uchwał oraz sprawozdań finansowych, o prawie członków Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami
- lista osób, potwierdzających otrzymanie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu
- listę obecności – obecnych 13 członków Spółdzielni na 62 członków ogółem
- protokół z Walnego Zgromadzenia, wraz z uchwałami, podpisane przez sekretarza i przewodniczącego Walnego
- sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej

XI. 18.05.2016 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia
3. Przyjęcie porządku obrad
4. Przyjęcie protokołu z WZCz z dnia 13.05.2015 r.
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2015 r.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2015 r.
7. Sprawozdanie finansowe za 2015 r.
8. Dyskusja
9. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2015 r.
 - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2015
 - c) zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2015
 - d) podziału nadwyżki bilansowej za 2015 r.
 - e) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2015
10. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia projektu planu gospodarczego
11. Wolne wnioski, dyskusja

12. Zamknięcie obrad.

Na posiedzeniu podjęto 8 uchwał:

- Nr 1/2016 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2015 r. (głosowało 14 osób, za 14, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 2/2016 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2015 r. (głosowało 14 osób, za 14, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 3/2016 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok (głosowało 14 osób, za 14, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 4/2016 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2015 r. w wysokości 13.331,81 zł na zwiększenie funduszu remontowego (głosowało 14 osób, za 14, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 5/2016 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2015 r.- Prezes Zarządu Pani Bogumile Trociewicz (głosowało 14 osób, za 13, przeciw 0 głosów, wstrzymała się 1 osoba).
- Nr 6/2016 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2015 r.- Zastępcy Prezesa Zarządu Pani Janinie Zarach (głosowało 14 osób, za 14, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 7/2016 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2016 r.- Członkowi Zarządu Pani Zofii Falkowskiej (głosowało 14 osób, za 14, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 8/2016 w sprawie przyjęcia projektu planu gospodarczego (głosowało 14 osób, za 14, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).

Stwierdzono brak informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze oraz brak powołania komisji, co reguluje § 9 ust. 1 i 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia z 1983 r. Poza tym dokumentacja Walnego Zgromadzenia jest kompletna i zawiera:

- zawiadomienie z 18.04.2016 r. z terminem Walnego na 18.05.2016 r. wraz z informacją o wyłożeniu projektów uchwał oraz sprawozdań finansowych, które zawiera informacje o wyłożeniu projektów uchwał oraz sprawozdań

finansowych, o prawie członków Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami

- w zawiadomieniu brakuje informacji o terminie dostępności dokumentów
- lista osób, potwierdzających otrzymanie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu
- listę obecności – obecnych 15 członków Spółdzielni na 55 członków ogółem
- protokół z Walnego Zgromadzenia, wraz z uchwałami, podpisane przez sekretarza i przewodniczącego Walnego
- sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej i sprawozdanie finansowe

XII. 17.05.2017 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia
3. Przyjęcie porządku obrad
4. Przyjęcie protokołu z WZCz z dnia 18.05.2016 r.
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2016 r.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2016 r.
7. Sprawozdanie finansowe za 2016 r.
8. Dyskusja
9. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2016 r.
 - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2016
 - c) zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2016
 - d) podziału nadwyżki bilansowej za 2016 r.
 - e) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2016
10. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia projektu planu gospodarczego
11. Wybór członków Rady Nadzorczej WSM w Buszkowach – podjęcie uchwały
12. Wolne wnioski, dyskusja
13. Zamknięcie obrad.

Na posiedzeniu podjęto 9 uchwał:

- Nr 1/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2016 r. (głosowało 19 osób, za 19, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 2/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu za 2016 r. (głosowało 19 osób, za 19, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 3/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok (głosowało 19 osób, za 19, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 4/2017 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2016 r. w wysokości 11.431,08 zł na zwiększenie funduszu remontowego (głosowało 19 osób, za 19, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 5/2017 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2016 r.- Prezes Zarządu Pani Bogumile Trociewicz (głosowało 19 osób, za 18, przeciw 0 głosów, wstrzymała się 1 osoba).
- Nr 6/2017 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2016 r.- Zastępcy Prezesa Zarządu Pani Janinie Zarach (głosowało 19 osób, za 18, przeciw 0 głosów, wstrzymała się 1 osoba).
- Nr 7/2017 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2016 r.- Członkowi Zarządu Pani Zofii Falkowskiej (głosowało 19 osób, za 18, przeciw 0 głosów, wstrzymała się 1 osoba).
- Nr 8/2017 w sprawie przyjęcia projektu planu gospodarczego (głosowało 18 osób, za 18, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 9/2017 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach

W dokumentacji Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

- zawiadomienie z 12.04.2017 r. z terminem Walnego na 17.05.2017 r. wraz z informacją o wyłożeniu projektów uchwał oraz sprawozdań finansowych, które zawiera informacje o wyłożeniu projektów uchwał oraz sprawozdań finansowych, o prawie członków Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami
- w zawiadomieniu brakuje informacji o terminie dostępności dokumentów
- lista osób, potwierdzających otrzymanie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu

- listę obecności – obecnych 15 członków Spółdzielni na 55 członków ogółem
- protokół z Walnego Zgromadzenia, wraz z uchwałami, podpisane przez sekretarza i przewodniczącego Walnego
- sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej i sprawozdanie finansowe
- protokół Komisji Skrutacyjnej (wyborczej) wraz z kartami do głosowania
- brak powołania komisji, co reguluje § 9 ust. 1 i 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia z 1987 r.
- brak pisemnych zgłoszeń kandydatów do Rady Nadzorczej. Regulamin Walnego Zgromadzenia w § 16 ust. 1 i 3 określa, że kandydaci do Rady Nadzorczej zgłaszani są na piśmie do Komisji Wyborczej w czasie posiedzenia. Zgłoszenie powinny zawierać: imię i nazwisko kandydata, jego adres oraz imię i nazwisko zgłaszającego, adres zgłaszającego
- brak informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze.

XIII. 06.06.2018 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia
3. Przyjęcie porządku obrad
4. Przyjęcie protokołu z WZCz z dnia 17.05.2017 r.
5. Uchwalenie zmian Statutu WSM w Buszkowach
6. Uchwalenie zmian Regulaminu Walnego Zgromadzenia
7. Uchwalenie zmian Regulaminu Rady Nadzorczej WSM w Buszkowach
8. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2017 r.
9. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2017 r.
10. Sprawozdanie finansowe za 2017 r.
11. Dyskusja
12. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2017 r.
 - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2017

c) zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2017

d) podziału nadwyżki bilansowej za 2017 r.

e) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2017

13. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie zaciągnięcia kredytu na remont dachów.

14. Wolne wnioski, dyskusja

15. Zamknięcie obrad.

Na posiedzeniu podjęto 11 uchwał:

- Nr 1/2018 w sprawie zmian Statutu Spółdzielni (głosowały 23 osoby, za 23, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 2/2018 w sprawie zmian Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia (głosowały 23 osoby, za 23, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 3/2018 w sprawie zmian Regulaminu Rady Nadzorczej (głosowały 23 osoby, za 23, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 4/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2017 r. (głosowało 23 osób, za 23, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 5/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu za 2017 r. (głosowało 23 osób, za 23, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 6/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok (głosowało 23 osób, za 23, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 7/2018 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2017 r. w wysokości 13.951,70 zł na zwiększenie funduszu remontowego (głosowało 23 osób, za 23, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 8/2018 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2017 r.- Prezes Zarządu Pani Bogumile Trociewicz (głosowały 23 osoby, za 20, przeciw 1 głos, wstrzymały się 2 osoby).
- Nr 9/2018 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2017 r.- Zastępcy Prezesa Zarządu Pani Janinie Zarach (głosowały 23 osoby, za 19, przeciw 1 głos, wstrzymały się 3 osoby).

- Nr 10/2018 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2017 r.- Członkowi Zarządu Pani Zofii Falkowskiej (głosowały 23 osoby, za 22, przeciw 0, wstrzymała się 1 osoba).
- Nr 11/2018 w sprawie zaciągnięcia kredytu na remont dachów do kwoty 520.000 zł na 10 lat (głosowały 23 osoby, za 15, przeciw 5, wstrzymały się 3 osoba).

W dokumentacji Walnego Zgromadzenia stwierdzono:

- zawiadomienie z 07.04.2018 r. z terminem Walnego na 06.06.2018 r. wraz z informacją o wyłożeniu projektów uchwał, regulaminów i statutu oraz sprawozdań finansowych oraz prawie członków Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami
- w zawiadomieniu brakuje informacji o terminie dostępności dokumentów
- lista osób, potwierdzających otrzymanie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu
- listę obecności – obecnych 23 członków Spółdzielni na 61 członków ogółem, 1 członek Spółdzielni reprezentowany był przez pełnomocnika
- w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło 2 radców prawnych
- protokół z Walnego Zgromadzenia, wraz z uchwałami, podpisane przez sekretarza i przewodniczącego Walnego
- sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej i sprawozdanie finansowe
- brak informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze.

XIV. 17.04.2019 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia
3. Przyjęcie porządku obrad
4. Przyjęcie protokołu z WZCz z dnia 06.06.2018 r.
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2018 r.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2018 r.

7. Sprawozdanie finansowe za 2018 r.

8. Dyskusja

9. Podjęcie uchwał w sprawie:

- a) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2018 r.
- b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2018
- c) zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2018
- d) pokrycia straty bilansowej za 2018 r.
- e) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2018

10. Omówienie spraw:

- a) docieplenie szczytów
- b) montaż podzielników ciepła

11. Wolne wnioski, dyskusja

12. Zamknięcie obrad.

Na posiedzeniu podjęto 7 uchwał:

- Nr 1/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2018 r. (głosowało 14 osób, za 14, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 2/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2018 r. (głosowało 14 osób, za 14, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 3/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok (głosowało 14 osób, za 14, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 4/2019 w sprawie pokrycia straty bilansowej za 2018 r. w wysokości 5.608,11 zł z funduszu zasobowego (głosowało 14 osób, za 14, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 5/2019 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2018 r.- Prezes Zarządu Pani Bogumile Trociewicz (głosowało 14 osób, za 13, przeciw 0 głosów, wstrzymała się 1 osoba).
- Nr 6/2019 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2018 r.- Zastępcy Prezesa Zarządu Pani Janinie Zarach (głosowało 14 osób, za 13, przeciw 0 głosów, wstrzymała się 1 osoba).

- Nr 7/2019 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2018 r.- Członkowi Zarządu Pani Zofii Falkowskiej (głosowało 14 osób, za 13, przeciw 0 głosów, wstrzymała się 1 osoba).
- Nr 8/2019 w sprawie przyjęcia projektu planu gospodarczego (głosowało 14 osób, za 14, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).

W wyniku przeglądu dokumentacji stwierdzono:

- zawiadomienie z 06.03.2019 r. z terminem Walnego na 17.04.2019 r. wraz z informacją o wyłożeniu projektów uchwał oraz sprawozdań finansowych oraz prawie członków Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami
- w zawiadomieniu brakuje informacji o terminie dostępności dokumentów
- brak listy osób, potwierdzających otrzymanie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu
- listę obecności – obecnych 14 członków Spółdzielni na 63 członków ogółem
- pełnomocnictwo członka Spółdzielni do reprezentowania
- protokół z Walnego Zgromadzenia, wraz z uchwałami, podpisane przez sekretarza i przewodniczącego Walnego
- sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej i sprawozdanie finansowe
- brak informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze.

XV. 16.10.2020 r. na Walnym Zgromadzeniu obowiązywał następujący porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia
3. Przyjęcie porządku obrad
4. Przyjęcie protokołu z WZCz z dnia 17.04.2019 r.
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2019 r.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2019 r.
7. Sprawozdanie finansowe za 2019 r.
8. Dyskusja

9. Podjęcie uchwał w sprawie:

- a) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2019 r.
- b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2019
- c) zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2019
- d) pokrycia straty bilansowej za 2019 r.
- e) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2019

10. Wybór członków Rady Nadzorczej WSM w Buszkowach – podjęcie uchwały

11. Wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości stanowiącą pomieszczenie gospodarcze (strychu) – podjęcie uchwały

12. Wolne wnioski, dyskusja

13. Zamknięcie obrad.

Na posiedzeniu podjęto 9 uchwał:

- Nr 1/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2019 r. (głosowało 21 osób, za 21, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 2/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2019 r. (głosowało 21 osób, za 21, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 3/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok (głosowało 21 osób, za 21, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 4/2020 w sprawie pokrycia straty bilansowej za 2019 r. w wysokości 10.208,70 zł z funduszu zasobowego (głosowało 21 osób, za 21, przeciw 0 głosów, wstrzymało się 0).
- Nr 5/2020 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2019 r.- Prezes Zarządu Pani Bogumile Trociewicz (głosowało 21 osób, za 19, przeciw 0 głosów, wstrzymały się 2 osoby).
- Nr 6/2020 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2019 r.- Zastępcy Prezesa Zarządu Pani Janinie Zarach (głosowało 21 osób, za 19, przeciw 0 głosów, wstrzymały się 2 osoby).
- Nr 7/2020 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2019 r.- Członkowi Zarządu Pani Zofii Falkowskiej (głosowało 21 osób, za 19, przeciw 0 głosów, wstrzymały się 2 osoby).

- Nr 8/2020 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej
- Nr 9/2020 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiącej pomieszczenie gospodarcze – strychu – budynku przy ul. Dolnej 34 (głosowało 21 osób, za 20, przeciw 0 głosów, wstrzymała się 1 osoba).

W wyniku przeglądu dokumentacji stwierdzono:

- zawiadomienie z 16.09.2020 r. z terminem Walnego na 16.10.2020 r., zawierające informacje o wyłożeniu projektów uchwał oraz sprawozdań finansowych oraz o konieczności zachowania przez uczestników obowiązujących środków ostrożności z uwagi na sytuację epidemiologiczną.
- w zawiadomieniu brakuje informacji o terminie dostępności dokumentów
- listę osób, potwierdzających otrzymanie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu
- listę obecności – obecnych 21 członków Spółdzielni na 64 członków ogółem
- pełnomocnictwo członka Spółdzielni do reprezentowania w Walnym Zgromadzeniu
- protokół z Walnego Zgromadzenia, wraz z uchwałami, podpisane przez sekretarza i przewodniczącego Walnego
- protokół Komisji Wyborczej i Komisji Skrutacyjnej wraz z kartami do głosowania
- brak pisemnych zgłoszeń kandydatów do Rady Nadzorczej. Regulamin Walnego Zgromadzenia w Rozdziale V. § 16 ust. 6 i 7 określa, że kandydaci do Rady Nadzorczej zgłaszani są na piśmie do Komisji Wyborczej w czasie posiedzenia. Zgłoszenie powinny zawierać: imię i nazwisko kandydata, jego adres i numer członkowski oraz imię i nazwisko zgłaszającego, adres zgłaszającego
- brak oświadczenia kandydatów, przed dokonaniem wyboru, o spełnieniu warunków art. 56 i 57 prawa spółdzielczego
- sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej i sprawozdanie finansowe
- brak informacji o zawiadomieniu o Walnym Krajowej Rady Spółdzielczej, co jest naruszeniem art. 40 § 1. ustawy Prawo Spółdzielcze.

Podstawowe informacje o odbytych Walnych Zgromadzeniach w latach 2010 -2020 zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Data WZ	Ilość obecnych członków/ liczba członków	Liczba podjętych uchwał
25.06.2010 r.	31/75	11
09.06.2011 r.	22/74	12
30.06.2011 r.	23/74	2
09.11.2011 r.	18/74	2
15.02.2012 r.	23/74	1
29.06.2012 r.	24/74	11
27.06.2013 r.	23/73	10
19.05.2014 r.	13/62	12
13.05.2015 r.	25/62	9
18.05.2016 r.	15/55	8
17.05.2017 r.	19/55	9
06.06.2018 r.	23/61	11
17.04.2019 r.	14/63	7
16.09.2020 r.	21/64	9

Z Walnych Zgromadzeń w latach 2010-2020 sporządzone zostały protokoły, które zawierały streszczenie przebiegu obrad i wyniki głosowań. Są podpisane przez osoby upoważnione: Przewodniczącego i Sekretarza WZ, zgodnie z § 62 ust.1 Statutu Spółdzielni.

Sprawdzone protokoły WZ w sposób prawidłowy dokumentują przebieg obrad i zawierają:

- datę, porządek obrad,
- skład Prezydium,
- wyniki głosowań.

Zgodnie z § 58 Statutu i §12 Regulaminu, Walne Zgromadzenie w badanych latach podejmowało uchwały objęte porządkiem obrad, z wyjątkiem roku 2012, gdy nie zostały podjęte 4 uchwały ujęte w porządku obrad, a w protokole z posiedzenia nie było wzmianki dotyczącej uzasadnienia braku głosowań w zakresie 3 uchwał,

natomiast głosowanie w sprawie wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej nie odbyło się z uwagi na wycofanie rezygnacji przez członka Rady.

W latach 2010-2018 w czasie Walnych Zgromadzeń nie były powoływane komisje wnioskowa i skrutacyjna, co regulowały zapisy Regulaminu Walnego Zgromadzenia z 1987 r. Regulamin wprowadzony w 2018 r. nie określał obowiązku powoływania tych komisji.

Dokumentacja z Walnych Zgromadzeń jest przechowywana w oddzielnych teczkach, oznaczonych datą, z możliwością uzyskania do niej wglądu przez zainteresowanych Członków Spółdzielni. Spółdzielnia we wszystkich latach nie informowała Krajowej Rady Spółdzielczej o planowanych posiedzeniach Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia w latach 2010 -2017 zawierają informację o wyłożeniu sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad. W tych latach w zawiadomieniach brakuje informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami w terminie co najmniej 14 dni przed datą zwołania Walnych Zgromadzeń, co nie jest zgodne z art. 8 ³ ustęp 6 i 10 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. W latach 2018-2020 zawiadomienia nie zawierają informacji o terminie wyłożenia dokumentów dla członków Spółdzielni.

Wybory do Rady Nadzorczej są przeprowadzane zgodnie z postanowieniami Statutu oraz Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia, z wyjątkiem procedury zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej, co reguluje Regulamin Walnego Zgromadzenia w Rozdziale V. § 16 ust. 6 i 7., który określa, że kandydaci do Rady Nadzorczej zgłaszani są na piśmie do Komisji Wyborczej w czasie posiedzenia.

Dokumentacja z Walnych Zgromadzeń jest przechowywana w sposób umożliwiający korzystanie z przedmiotowej dokumentacji przez uprawnione organa i osoby oraz członków Spółdzielni.

2.2.2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Spółdzielni działa w oparciu o Prawo Spółdzielcze, Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni oraz Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dn. 08.05.1987 r. uchwałą nr 7/W/87,

obowiązujący do 06.06.2018 r. oraz Regulamin z dn. 06.06.2018 r. wprowadzony uchwałą nr 3/2018.

Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na okres 3 lat w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, co regulowały oba regulaminy.

Do 2018 r. zgodnie z § 2 Regulaminu z 1987 r. Rada składała się z 5 osób. Od 2018 r. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, co reguluje § 64 Statutu Spółdzielni.

W Statucie oraz Regulaminie Rady Nadzorczej nie ma zapisu o wynagrodzeniu członków Rady Nadzorczej. § 65 ust. 3 Statutu zawiera zapis, że nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kadencje.

Zgodnie z § 67 Statutu i § 2 Regulaminu Rady Nadzorczej do zakresu działania Rady Nadzorczej należy m.in.:

1. uchwalanie rocznych planów
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, w tym badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości
4. zatwierdzanie struktury organizacyjnej
5. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu
6. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych
7. wybór i odwołanie członków Zarządu i powierzenie obowiązków Prezesa Zarządu w głosowaniu tajnym
8. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem wniosków zapisanych w protokole z dokonanej lustracji
9. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów, zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowym
10. ustalanie wysokości opłat za lokale oraz zasad umarzania odsetek z tytułu nieterminowych płatności tych opłat
11. uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni
12. Podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu, lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie

członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych

10. Wybór rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni

11. Uchwalanie regulaminów:

a/ Zarządu

b/ używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców

c/ określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale

d/ najmu i zbycie lokali użytkowych i gospodarki tymi lokalami

e/ organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię

f/ opiniowanie wniosków Zarządu w przedmiocie zaciągania kredytów

Rada wybiera spośród swego grona Przewodniczącego Rady, Zastępcę i Sekretarza (§ 68 Statutu i § 5 Regulaminu). Zgodnie z § 13 Regulaminu zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

Statut i Regulamin Rady Nadzorczej z 1987 r., jak również z 2018 r. nie określają częstotliwości posiedzeń oraz wynagrodzenia członków Rady. Posiedzenia Rady są protokołowane. Protokół powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza.

§ 5 Regulaminu Rady Nadzorczej z 1987 r. oraz § 6 Regulaminu Rady z 2018 r. określają, że o czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej, członkowie jej i Zarząd powinni być zawiadamiani pisemnie, co najmniej na 3 dni robocze przed posiedzeniem, według Regulaminu z 2018 r. i 7 dni według Regulaminu z 1987 r.

W badanym latach 2010-2017 Rada Nadzorcza pracowała w 3 osobowym składzie, a w kadencji od 2017 r. do 2020 5-osobowym składzie. Aktualnie Rada pracuje w składzie 3-osobowym:

Kadencja od 17.06.2008 r. do 09.06.2011 r.

→ Gabriela Bronakowska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

→ Maria Bosianek - członek Rady Nadzorczej

→ Zofia Falkowska - członek Rady Nadzorczej

Kadencja od 09.06.2011 r. do 19.05.2014 r.

- Elżbieta Ptak – Przewodnicząca Rady
- Janina Zarach – Z-ca Przewodniczącej Rady, do 9.11.2011 r.
- Henryk Miotk – Sekretarz Rady
- Bogumiła Trociewicz - Z-ca Przewodniczącej Rady, od 9.11.2011 r. do 31.07.2012 r.
- Zofia Falkowska – członek Rady Nadzorczej, od 30.08.2012 r.

Kadencja od 19.05.2014 r. do 17.05.2017 r.

- Elżbieta Ptak – Przewodnicząca Rady
- Bożena Holk – członek rady
- Monika Sokołowska - członek rady

Kadencja od 17.05.2017 r. do 16.10.2020 r.

- Iwona Melerska – Przewodnicząca Rady
- Bożena Holk – Zastępca Przewodniczącej Rady
- Katarzyna Maleszyk – Sekretarz Rady
- Maria Bosianek - członek Rady
- Mieczysław Machola - członek Rady

Kadencja od 16.10.2020 r. - nadal

- Małgorzata Słowińska – Przewodnicząca Rady
- Piotr Etmański – Zastępca Przewodniczącej Rady
- Paweł Kałduński

W latach 2010 – 2020 w Spółdzielni kadencyjność Rady Nadzorczej jest zachowana. Członkowie Rady, zgodnie z § 65 ust. 3 Statutu nie byli członkami Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kadencje.

1/ Za 2010 r. lustrator stwierdził, że w dokumentacji nie znajdują się zawiadomienia i protokoły z posiedzeń i nie ma możliwości ustalenia liczby posiedzeń Rady Nadzorczej. W sprawozdaniu Rady Nadzorczej za 2010 r. znajduje się informacja, że Rada spotykała się wielokrotnie w ciągu całego roku. Na posiedzeniach odbywanych wraz z Zarządem podejmowano tematy dotyczące eksploatacji kotłowni, przetargu na dostawę opału oraz zadłużenia i windykacji. W dokumentacji

znajdują się 2 uchwały podjęte przez Radę. Uchwały zostały podjęte w następującym zakresie:

- uchYLENIA uchwały Rady Nadzorczej nr 4/2004 z dn. 20.10.2004 r. o wykluczeniu członka Spółdzielni i zobowiązaniu Zarządu do ponownego przyjęcia na członka Spółdzielni
- wysokości wpłaty w przypadku przeniesienia własności lokalu.

Uchwały są podpisane przez wszystkich członków Rady Nadzorczej.

2/ Za 2011 r. lustrator stwierdził, że nie ma możliwości ustalenia ilości posiedzeń, gdyż w dokumentacji znajdują się 2 podpisane protokoły oraz uchwały z datami innymi niż w protokołach. Zgodnie ze sprawozdaniem Rady Nadzorczej za 2011 r. Rada spotykała się regularnie - co najmniej raz w miesiącu.

Uchwały zostały podjęte w następującym zakresie:

- przygotowania wykupu ziemi pod garażami – uchwała nie jest podpisana
- rozliczenia opłat przy przekształcaniu praw do lokali spółdzielni - uchwała nie jest podpisana
- zmiany kosztów wywozu nieczystości - uchwała nie jest podpisana
- powołania członków Zarządu

Nie stwierdzono zawiadomień o posiedzeniach.

Rada Nadzorcza w 2012 roku odbyła posiedzenia 2 razy w miesiącu. W aktach znajdują się zawiadomienia i protokoły od lipca 2012 r. Sprawy omawiane podczas posiedzeń obejmowały:

- koszty utrzymania nieruchomości
- audyt energetyczny nieruchomości
- problem zadłużenia członków Spółdzielni
- remont komina

Podjmowano uchwały w zakresie:

- wykreślenie członka Spółdzielni z uwagi na naruszenie obowiązków członka
- powierzenie obowiązków Zastępcy Przewodniczącego Rady
- powołanie Prezesa Spółdzielni
- odwołanie członka Zarządu

- zakup działki.

Rada Nadzorcza przygotowała sprawozdanie z działalności 2012 r.

3/ Rada Nadzorcza w 2013 roku ściśle współpracowała z Zarządem. W dokumentacji znajdują się zawiadomienia i 4 protokoły z posiedzeń. W zawiadomieniach nie została umieszczona data, co uniemożliwia ustalenie, czy termin zawiadomienia jest zgodny z § 5 Regulaminu Rady Nadzorczej z 1987 r. oraz § 6 Regulaminu Rady z 2018 r., które określają, że o czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej, członkowie jej i Zarząd powinni być zawiadamiani pisemnie, co najmniej na 3 dni robocze przed posiedzeniem, według Regulaminu z 2018 r. i 7 dni według Regulaminu z 1987 r.

Rada podejmowała uchwały w następującym zakresie:

- podpisania umowy o administrowanie zasobami Spółdzielni
- uporządkowania zapisów księgowych związanych z przekształceniami prawa własności do lokali mieszkalnych i działek pod garażami dokonanymi w roku 2010
- wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni
- zmiana wysokości opłat za wywóz nieczystości.

Sprawy omawiane na posiedzeniach dotyczyły:

- zamówienia audytu energetycznego
- wykupu działki
- windykacji
- realizacja planu gospodarczego.

Podsumowując 2013 r. Rada Nadzorcza przygotowała sprawozdanie ze swojej działalności.

4/ Rada Nadzorcza w 2014 r. odbyła 5 protokółowanych posiedzeń. Zawiadomienia o posiedzeniach nie zawierają daty. Rada zajmowała się:

- usuwanie skutków awarii i naprawą uszkodzeń
- zmiana sposobu prowadzenia księgowości oraz obsługi prawnej
- problem zadłużenia członków Spółdzielni
- budowa parkingu

- przyznanie premii dla Zarządu.

W 2014 r. podejmowane były następujące uchwały:

- zmiana opłat za dostarczenie wody i odprowadzanie ścieków
- przydzielenie funkcji członkom nowej Rady Nadzorczej
- powołanie członka Zarządu
- powołanie komisji przetargowej w celu wyboru wykonawcy inwestycji dot. wymiany sieci ciepłowniczej na sieć preizolowaną
- zmiana banku
- ustalenie dodatkowej opłaty na fundusz remontowy

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2014 rok zawiera podsumowanie działalności Rady i pozytywną ocenę współpracy z Zarządem.

5/ W 2015 r. Rada Nadzorcza odbyła 3 protokołowane posiedzenia oraz wraz z Zarządem spotkanie z mieszkańcami. Zawiadomienia o posiedzeniu Rady nie zawierają daty.

Na spotkaniu z mieszkańcami omawiano temat segregacji śmieci, sprzątnięcia klatek schodowych, remontów, zajmowania miejsc na parkingu, rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kontaktów z Zarządem w sprawach ważnych dla mieszkańców.

Na posiedzeniach Rady omawiane były sprawy bieżące i organizacyjne takie jak:

- podłączenie instalacji c.o. do budynku biura
- ocieplenie kominów
- czyszczenie rynien
- remont kotłowni
- zadłużenie lokatorów

Podejmowano uchwały w zakresie:

- przejęcia lokalu mieszkalnego oraz rozliczenia kosztów adaptacji lokalu
- upoważnienie Zarządu do obciążania lokatorów kosztami związanymi z przekształceniem lokali w odrębną własność
- upoważnienie Zarządu do przeprowadzenia negocjacji z mieszkańcem w sprawie przekazania Spółdzielni pomieszczenia mieszkalnego

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2015 rok zawiera podsumowanie działalności Rady, ze szczególnym uwzględnieniem działań w zakresie zmniejszenia zadłużenia oraz pozytywną ocenę współpracy z Zarządem.

6/ Rada Nadzorcza w 2016 r. odbyła 3 protokółowane posiedzenia. W zawiadomieniach nie zawarto daty, co nie jest zgodne z zapisami Regulaminu.

Podjęte uchwały dotyczyły:

- obniżenia kosztów c.o. lokalu mieszkalnego z uwagi na brak ogrzewania
- uchwalenia regulaminu zasad rozliczania energii cieplnej
- uchwalenia regulaminu porządku domowego
- przyznania nagród dla Zarządu
- podwyższenia wynagrodzenia dla Prezesa

Omawiane sprawy bieżące obejmowały:

- zamówienie plomb do wodomierzy
- udrażniania rur
- naprawa kominów

Rada Nadzorcza wraz z Zarządem zorganizowali spotkanie z mieszkańcami, w którego czasie omówione zostały takie zagadnienia jak:

- organizacja i funkcjonowanie Spółdzielni
- wydatki Spółdzielni
- plan gospodarczy na 2016 r.

W Sprawozdaniu z działalności za 2016 r. Rada pozytywnie oceniła działania Zarządu w zakresie zmniejszenia zadłużenia oraz przedstawiła najważniejsze realizowane działania.

7/ Rada Nadzorcza w 2017 odbyła 3 protokółowane posiedzenia oraz 6 spotkań z Zarządem, potwierdzonych notatkami ze spotkania.

Spotkania te dotyczyły spraw bieżących – zmian statutu, zmian w regulaminach, remontu dachów, ustalenie stawki czynszu za dzierżawę terenu, ogródków przydomowych, remontów. Rada Nadzorcza w 2017 r. podejmowała uchwały w następującym zakresie:

- nagrody dla Zarządu

- zmiany wysokości opłat za gospodarowanie odpadami

W Sprawozdaniu z działalności za 2017 r. Rada Nadzorcza przedstawiła zakres działań, omówiła współpracę z Zarządem oraz spotkania z mieszkańcami.

8/ Rada Nadzorcza w 2018 podejmowała uchwały w sprawie:

- opłat na fundusz remontowy
- kredytu na remont dachu
- zgody na zamianę hipoteki
- ustalenia terminu zwiększenia stawki opłaty na fundusz remontowy
- przyznania nagród dla Zarządu
- zmian w statucie
- uchwalenie rocznego planu gospodarczego
- powołania komisji przetargowej

W dokumentacji Rady Nadzorczej za rok 2018 stwierdzono:

- 11 protokołów z posiedzeń Rady wraz z podjętymi 18 uchwałami,
- zawiadomienia o planowanych posiedzeniach, w treści zgodne z zapisami regulaminu,
- 5 notatek ze spotkań Rady Nadzorczej z Zarządem

W Sprawozdaniu Rady Nadzorczej za 2018 rok przedstawiono częstotliwość spotkań, podjęte uchwały oraz omawiane sprawy w ramach działalności bieżącej Spółdzielni.

9/ W 2019 roku Rada Nadzorcza odbyła 9 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 15 uchwał w sprawach:

- uchwalenia rocznego planu gospodarczego
- zatwierdzenie planu remontów i napraw bieżących
- obniżenia opłat za gospodarowanie odpadami
- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu
- uchwalenie Regulaminu naliczania odsetek za nieterminowe regulowanie czynszu i opłat
- przyznanie premii Zarządowi
- obciążania członków Spółdzielni kosztami przeniesienia własności lokalu

- ustalenie wynagrodzenia dla członków Zarządu
- przeprowadzenia lustracji
- zmiany częstotliwości odczytów wodomierzy
- ustalenie stawki za dostarczenie wody i odprowadzenie wody i odprowadzania ścieków

Na spotkaniach omawiano także sprawy bieżące Spółdzielni, dotyczące aktualnej sytuacji finansowej i organizacyjnej Spółdzielni.

Podsumowując 2019 r. Rada Nadzorcza przygotowała sprawozdanie ze swojej działalności.

10/ W 2020 r. Rada Nadzorcza odbyła 7 protokołowanych posiedzeń oraz 2 spotkania z Zarządem, potwierdzone notatkami ze spotkania. Zawiadomienia o posiedzeniu nie zawierają daty, co jest niezgodne z § 6 Regulaminu. Do protokołów dołączone są prawidłowo podpisane uchwały, podjęte na posiedzeniu. Uchwały dotyczyły:

- podwyższenia wynagrodzenia prezes zarządu
- przyjęcia Planu Remontów na 2020 r.
- przyjęcia Planu Gospodarczego na 2020 r.
- przyjęcia sprawozdania Zarządu
- zgody na sprzedaż i określenie wartości pomieszczenia gospodarczego, ul. Dolna 34/12
- uszczegółowienia zapisów Regulaminu naliczania odsetek
- odwołanie członka Zarządu
- powołanie komisji do sprawdzenia dokumentacji finansowej
- uchwalenie Regulaminu przeprowadzenia konkursu na członków Zarządu
- wypłata odprawy emerytalnej
- wyboru Prezesa Spółdzielni

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej omawiano także sprawy bieżące związane z działalnością Spółdzielni:

- Tarcza Antykrzysowa - uprawnienia dla spółdzielni
- omówienie zasad przeprowadzenia konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu

- plan wykonania prac remontowych (konserwacja pieca, wymiana rur c.o., kanalizacyjnych)
- podłączenie światłowodu
- sprawy komornicze

W badanych latach Rada Nadzorcza dokumentowała swoją pracę zgodnie z zapisami Regulaminu Rady Nadzorczej z 1987 r. i 2018 r. W dokumentacji znajdują się protokoły z posiedzeń, uchwały i zawiadomienia o planowanych posiedzeniach. Rokrocznie przygotowywane były Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej, które były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie. Lustrator stwierdził drobne usterki związane z brakiem daty na niektórych zawiadomieniach, co nie wpływa na jakość dokumentacji.

2.2.3. Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni działa w oparciu o § 74 – 79 Statutu oraz

- a) Regulamin Zarządu (Uchwała Rady Nadzorczej z dn. 04.07.1988 r.), obowiązujący do 2018 r.
- b) Regulamin Zarządu (Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/05/2018 z dn. 28.05.2018 r.)

Zgodnie z § 75 Statutu Zarząd kieruje Spółdzielnią i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 74 Statutu określa, że Zarząd składa się z 3 członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy. Od 17.08.2020 r. Zarząd działa w składzie 2-osobowym, Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.

W okresie objętym lustracją w skład Zarządu Spółdzielni wchodził:

Od 13.05.2008 r. do 09.11.2011 r.

- ➔ Pani Elżbieta Czerwonka – Prezes Zarządu, powołaną uchwałą RN nr 1/2008 z dnia 13.05.2008 r.

- Pani Iwona Melerska – Członek Zarządu, powołaną uchwałą RN nr 2/2008 z dnia 13.05.2008 r.
- Pani Elżbieta Ptak – Członek Zarządu, powołaną uchwałą RN nr 2/2008 z dnia 13.05.2008 r. Rezygnacja w dn. 9.06.2011 r.
- Pan Andrzej Brzostkowski - Członek Zarządu, powołany uchwałą RN nr 9/2011 z dnia 23.08.2011 r.

Od 09.11.2011 r. do 17.07.2020 r.

- Pani Elżbieta Czerwonka – Prezes Zarządu, do 31.07.2012 r.
- Pani Janina Zarach – Z-ca Prezesa Zarządu, powołaną uchwałą RN nr 4/2011 z dnia 22.11.2011 r. Rezygnacja z dn. 17.07.2020 r.
- Pan Bogdan Richter – Członek Zarządu, do 29.09.2014 r.
- Pani Bogumiła Trociewicz – Prezes Zarządu, od 01.08.2012 r. Rezygnacja z dn. 25.08.2020 r.
- Pani Zofia Falkowska – Członek Zarządu, od 11.06.2014 r.- uchwała RN nr 1/06/2014 z 11.06.2014 r.

Od 17.08.2020 r. - nadal

- Pan Zenon Petrański – Zastępca Prezesa - Uchwała nr 2/08/2020 z dn. 17.08.2020 r. - nadal
- Pani Bogumiła Trociewicz – Prezes – Uchwała nr 5/08/2020 z dn. 5/08/2020 do 26.04.2021 r.
- Pani Patrycja Okła – Prezes – od 26.04.2021 r.

§ 78 Statutu stanowi, że oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Spółdzielnia nie powoływała pełnomocników. Wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym są aktualne.

§ 3 Regulaminu Zarządu z 1988 r. i 2018 r. stanowi, że do zakresu działania Zarządu należy:

- kierowanie Spółdzielnią
- reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz

- podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków
- sporządzanie planów gospodarczych
- prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie
- związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych
- zabezpieczenie majątku Spółdzielni
- sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności gospodarczej i sprawozdań finansowych, przedkładanie Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
- udzielanie pełnomocnictw
- ustalanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia
- zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, w ramach uzyskanych upoważnień
- organizowanie przetargów na dostawy, usługi i roboty oraz przetargów na wynajem lokali użytkowych i mieszkalnych lub zbycie lokali mieszkalnych
- sporządzanie projektów uchwał i regulaminów, przedkładanych do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej
- nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie i zbycie nie jest zastrzeżone w Ustawie lub Statucie do decyzji innych organów Spółdzielni
- zawieranie umów w imieniu Spółdzielni
- zlecanie przeprowadzenia lustracji oraz realizacja zaleceń polustracyjnych
- współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami
- podejmowanie decyzji o umorzeniu odsetek z tytułu nieterminowych płatności, zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą

Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał lub postanowień. Zgodnie z Regulaminem, Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, zwoływanych przez Prezesa Zarządu. Statut w § 76 określa, że posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż jeden raz w miesiącu. W § 7 Regulaminu z 1988 r. wskazano, że posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na dwa miesiące i są protokołowane. Regulamin z 2018 r. nie określa częstotliwości posiedzeń Zarządu.

Przedłożona lustratorowi dokumentacja pracy Zarządu obejmuje Protokoły posiedzeń Zarządu oraz podjęte uchwały, które dotyczyły:

- zwoływanie Walnych Zgromadzeń
- zlecenia okresowych przeglądów technicznych budynków
- monitorowanie bieżącego zadłużenia mieszkańców
- udzielenie pełnomocnictwa do reprezentowania w Sądzie
- bieżących remontów
- ocieplenia ścian szczytowych budynków
- przyjęcia w poczet członków
- podwyżka opłat za c.o.
- działania windykacyjne
- wniosków do Rady Nadzorczej o wykreślenia członków
- określenia powierzchni lokali oraz ustanowienie własnościowego prawa do lokali
- wniosku do Rady Nadzorczej o przeprowadzenie lustracji (18.12.2012 r.)
- zlecenia wykonania audytu energetycznego budynku 32
- wniosku do Rady Nadzorczej o podwyższenie opłat za wywóz śmieci
- przekształcenie spółdzielczego prawa własnościowego lokalu w prawo odrębnej własności
- wniosek do Rady Nadzorczej o obniżenie opłat za c.o. dla lokalu
- zarządzenia o przeprowadzeniu inwentaryzacji
- przyjęcia Polityki bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych
- przyjęcia Instrukcji zarządzania systemem informatycznym do przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni
- wyznaczenie Inspektora Ochrony Danych Osobowych

W tematach bieżącej działalności Zarząd Spółdzielni odbywał liczne spotkania z Radą Nadzorczą, co dokumentują notatki ze spotkań.

Za lata 2010-2011 lustrator stwierdził brak protokołów z posiedzeń Zarządu. W latach 2012-2020 Zarząd zgodnie z § 76 ust. 5 dokumentował swoją pracę protokołami, które w sposób prawidłowy ukazują działalność organu. Protokoły

spełniają wymogi § 7 Regulaminu i zawierają: datę posiedzenia, nazwiska członków Zarządu i innych osób na posiedzeniu, porządek obrad, treść podjętych uchwał i postanowień. Protokoły i uchwały są podpisane przez wszystkich członków Zarządu.

Zarząd rokrocznie przygotowywał sprawozdania ze swojej działalności, które były zatwierdzane przez Radę Nadzorczą, a następnie Walne Zgromadzenie.

2.3. Organizacja służb etatowych

Zgodnie z zakresem kompetencji określonych w § 67 ust. 9. Statutu Spółdzielni uchwalenie struktury organizacyjnej Spółdzielni należy do Rady Nadzorczej. Z uwagi na wielkość Spółdzielni w badanym okresie nie przygotowano struktury organizacyjnej. Na dzień przeprowadzania lustracji w Spółdzielni na umowę o pracę były zatrudnione 2 osoby:

- Prezes Zarządu Spółdzielni
- Palacz- konserwator

W poprzednich latach zatrudnienie przedstawiało się następująco:

- 2015 – 2017 – 4 osoby (1 pracownik umysłowy, 3 na stanowiskach robotniczych)
- 2018 - 3 osoby (1 pracownik umysłowy, 2 na stanowiskach robotniczych)
- 2019 - 3 osoby (1 pracownik umysłowy, 2 na stanowiskach robotniczych)

W badanym okresie Prezes Spółdzielni była zatrudniona zgodnie z Art. 52 § 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze, tj. z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania lub umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

W okresie od 11.06.2019 r. do 18.07.2019 r. w Spółdzielni Prezes pełniła swoje obowiązki w ramach umowy zlecenia, co jest niezgodne z wyżej wymienionymi regulacjami.

Wysokość wynagrodzenia zasadniczego dla Prezesa Zarządu ustala Rada Nadzorcza, nie jest to jednak uregulowane w przepisach wewnętrznych Spółdzielni, tj. Statucie i regulaminach. Pozostali Członkowie Zarządu pełnią swoje funkcje społecznie.

Odrębnym badaniem objęto dokumentację osobową pracowników Spółdzielni. Dokumentacja była i jest prowadzona i przechowywana w sposób zgodny z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. (Dz. U. z dnia 08.05.2017 r., poz. 894) oraz Rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 r. (Dz.U. 2018 z dnia 19.12.2018 r. poz. 2369) w sprawie dokumentacji pracowniczej.

Akta pracownicze są kompletne i są przechowywane w opisanych teczkach w zabezpieczonym pomieszczeniu. W trakcie lustracji sprawdzono cztery wybrane losowo teuczki akt osobowych pracowników (zatrudnionych i już niepracujących w spółdzielni). W Spółdzielni przestrzegane są zasady przeprowadzania oraz dokumentowania okresowych, profilaktycznych badań lekarskich (wstępnych i okresowych), jak też okresowych szkoleń BHP. W celu zapewnienia realizacji badań lekarskich Spółdzielnia podpisała umowę współpracy z Praktyką Lekarza Rodzinnego i Badania Profilaktyczne, lek. med. Tadeusz Wysocki, Kolbudy.

W badanym okresie umowy zlecenia były zawierane na sprząatanie osiedla i klatek schodowych, a także z konserwatorem- palaczem na pracę na II zmianie.

Obsługa kadrowa Spółdzielni realizowana była przez firmę ADMIKOR.

2.4. Zasady udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni unormowane są w Rozdziale 3. Prawa i obowiązki członków § 8 Statutu. W Spółdzielni nie funkcjonuje regulamin udostępniania odpisów lub kserokopii dokumentów Spółdzielni, który regulowałby ustalanie wysokości kosztów i terminy udostępnienia dokumentacji. Spółdzielnia posiada stronę internetową, na której jest udostępniony Statut. Zgodnie z art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na stronie powinny być umieszczone także regulaminy, uchwały, protokoły z obrad organów, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe.

2.5. Spółdzielnia nie prowadzi odrębnego rejestru skarg i wniosków. Wszystkie sprawy rozpatrywane są na bieżąco.

2.6. System RODO

W latach 2010 - 2017 w Spółdzielni nie została wdrożona procedura związana z realizacją art. 36 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 poz.922) oraz §3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29.04.2004 w sprawie dokumentacji przetwarzania danych osobowych, oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych (Dz.U. nr 100 poz 1024).

Regulacje wewnętrzne dotyczące ochrony danych osobowych zostały wprowadzone w Spółdzielni przez Zarząd w 2018 r. Były to:

- Polityka bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych w Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach (Uchwała Zarządu nr 7/05/2018 z dn. 24.05.2018 r.)
- Instrukcja zarządzania systemem informatycznym do przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni (Uchwała Zarządu nr 8/05/2018 z dn. 24.05.2018 r.)

Zarząd Uchwałą nr 9/05/2018 z dn. 24.05.2018 r. wyznaczył Inspektora Ochrony Danych Osobowych.

Do zadań Inspektora Ochrony Danych należy m.in.:

- nadzorowanie przestrzegania zasad ochrony danych osobowych, tj. środków technicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę przetwarzania danych,
- informowanie Spółdzielni (Administradora danych osobowych) o obowiązkach spoczywających na nich na mocy RODO
- sprawdzanie zgodności przetwarzania danych osobowych z przepisami o ochronie danych osobowych
- współpraca z organem nadzorczym
- pełnienie roli osoby kontaktowej dla osób , których dane są przetwarzane
- wydawanie zaleceń w zakresie ochrony danych osobowych oraz monitorowanie ich wykonania

Przyjęte przez Zarząd regulacje spełniają wymagania Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 29 kwietnia 2004 r. w sprawie dokumentacji przetwarzania danych osobowych oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych (Dz.U. z 2004 r. nr 100, poz. 1024).

III. Sprawy członkowskie

3.1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków w formie elektronicznej zawierającej rubryki o treści ustalonej w art. 30 Ustawy Prawo Spółdzielcze. Rejestr członków prowadzony jest z zachowaniem ciągłości chronologii zapisów i ciągłości numeracji.

3.2. Zgodnie z dyspozycją art. 17⁶ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założone zostały oddzielne księgi wieczyste (prawo odrębnej własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego). Prowadzony przez Spółdzielnię rejestr spełnia wymogi zdefiniowane w wyżej cytowanym przepisie.

3.3. Liczba członków Spółdzielni w badanym okresie kształtowała się następująco:

- 2010 – 75
- 2011- 2012 – 74
- 2013 – 73
- 2014- 62
- 2015 – 57
- 2016- 55
- 2017 – 68
- 2018 – 63
- 2019- 2020 - 64

Z dniem 09 września 2017 roku weszła w życie nowela ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks Postępowania Cywilnego. W art. 3 znowelizowana Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi:

Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
- której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „expektatywą własności” lub
- będąca członkiem założycielem spółdzielni z zastrzeżeniem ust.9.

Członkostwo z mocy prawa wiąże się z brakiem obowiązku składania deklaracji członkowskiej i wnoszenia wpisowego oraz udziałów.

Spółdzielnia zrealizowała przepisy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które dotąd nie były członkami Spółdzielni oraz małżonkowie, którym prawo do lokalu przysługuje wspólnie, zostały zarejestrowane w Rejestrze członków zgodnie z ustawą.

Na podstawie przeglądu akt członkowskich ustalono, że członkostwo w Spółdzielni w badanym okresie ustało w wyniku:

- wypowiedzenia członkostwa, w związku ze sprzedażą mieszkania
- wykluczenie ze Spółdzielni, w związku z naruszeniem obowiązków członka (zaleganie z opłatami).

W trakcie lustracji dokonano sprawdzenia akt członkowskich pod kątem kompletności zgromadzonych dokumentów oraz trybu i prawidłowości przyjęć i skreśleń z rejestru członków spółdzielni.

W aktach znajdują się m.in. w zależności od statusu mieszkania:

- deklaracja przystąpienia do Spółdzielni,
- uchwała o dokonaniu przyjęcia w poczet członków,
- wniosek o przydział lokalu,

- przydział lub umowa o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- akt notarialny darowizny, ustanowienia odrębnej własności lub kupna.

Przed nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o przyjęciu w poczet członków decydował Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie potwierdzone było na deklaracji członkowskiej podpisanymi członków Zarządu wraz z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu. W skontrolowanych dokumentach decyzje następowały przed upływem jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej, zgodnie z przepisami ustawy „Prawo spółdzielcze”.

Wymogi określone w art. 17 §2 ustawy Prawo spółdzielcze były wypełniane, co potwierdzają sprawdzone wyrywkowo dokumenty członkowskie. Po wejściu w życie z dniem 09.09.2017 r. zmiany przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 r., poz. 1596) nie ma obowiązku wnoszenia przez członków wpisowego i udziałów.

Akta członkowskie są kompletne i nie stwierdzono nieprawidłowości.

W latach 2015-2020 wzrosła liczba mieszkań stanowiących wyodrębnioną własność – z 36 w 2015 r. do 44 w 2020 r. Liczba spółdzielczych mieszkań lokatorskich w tych latach wynosiła 3 lokale. Spółdzielnia wynajmuje 4 lokale.

LATA	LOKALE					
	lokatorskie	spółdzielcze własnościowe	wyodrębnione	najem	inne	razem
2015	4	18	36	2	0	60
2016	4	11	43	2	0	60
2017	4	11	43	2	0	60
2018	4	11	43	2	0	60
2019	4	10	44	2	0	60
2020	3	10	44	2	1	60

IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

01.01.2014 r. Wiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Buszkowach zawarła umowę z Firmą „Admikor” Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami z siedzibą w Gdańsku przy ul. Królowej Jadwigi 137e/7 na administrowanie zasobami Spółdzielni. Umowa obowiązywała do 31.12.2021 r.

Zgodnie z § 3 umowy Admikor odpowiadał za:

1. Przechowywanie dokumentacji (prawnej, finansowej)
2. Reprezentowanie WSM w Buszkowach na zewnątrz, w tym w Urzędzie Skarbowym, Urzędzie Statystycznym i innych urzędach
3. Prowadzenie i aktualizacja dokumentacji nieruchomości: finansowej, prawnej, w tym aktualnego wykazu właścicieli oraz ilości osób zamieszkujących w lokalach.
4. Prowadzenia dla WSM w Buszkowach ewidencji kosztów nieruchomości, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z wszelkich innych tytułów, w sposób umożliwiający ustalenie wielkości przychodów tj. należnych opłat od członków Spółdzielni na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością oraz innych przychodów, wielkość kosztów zarządu nieruchomością a w szczególności: wydatków na bieżącą eksploatację, wydatków na remonty i konserwację, opłat za dostawy energii elektrycznej części Wspólnej, wody itp. mediów, opłat za utrzymanie czystości, wydatków z tytułu ubezpieczeń, a także stanu rozrachunków (należności i zobowiązań) wg poszczególnych dłużników lub wierzycieli i o takim stopniu szczegółowości danych, aby istniała możliwość skutecznego dochodzenia należnych WSM w Buszkowach wpływów, oraz ustalenia aktualnego stanu środków pieniężnych.
5. Naliczania opłat dla członków WSM w Buszkowach.
6. Dokonywanie okresowych rozliczeń członków Spółdzielni z tytułu świadczeń i zaliczek na media.

7. Pobieranie i egzekwowanie od członków Spółdzielni, płatnych na konto WSM w Buszkowach, miesięcznych opłat z tytułu zaliczek na poczet zarządu nieruchomości, świadczeń indywidualnych i Fundusz Remontowy.
8. Pobieranie i windykację należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości, bez sądowego ich dochodzenia.
9. Opracowanie regulaminów, petycji, oświadczeń i innych formalnych dokumentów.
10. Opracowanie rocznych planów gospodarczych będących podstawą naliczeń zaliczek na utrzymanie nieruchomości.
11. Przygotowanie i prezentacja analiz wykonania założeń rocznego planu wpływów i wydatków utrzymania nieruchomości ze wskazaniem głównych generatorów kosztów.
12. Wydawania poświadczeń w zakresie zobowiązań finansowych związanych z własnością lokali dotyczących dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej.
13. Obsługa prawna, księgowa i kadrowa WSM w Buszkowach.

Z tytułu realizacji umowy Administratorowi przysługiwało wynagrodzenie miesięczne w wysokości brutto 2 400 zł. Umowa z Zarządcą była zawarta na czas nieoznaczony z możliwością 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zarządca posiadał uprawnienia do prowadzenia działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody, jakie mogą powstać w związku z wykonywaniem czynności opisanych w umowie. Do umowy została przygotowana umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych.

Spółdzielnia w badanym okresie ubezpieczała swoje zasoby mieszkalne w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Zakres ubezpieczenia obejmuje:

1/ ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych

- przedmiot ubezpieczenia:

→ Wyposażenie – z sumą ubezpieczenia 20.000,00 zł

- 5 budynków wielomieszkaniowych bez dźwigów osobowych i osobowo-towarowych – z sumą ubezpieczenia 27.311.616,00 zł
- Budynki gospodarcze - z sumą ubezpieczenia 700.000,00 zł
- Pozostałe budynki (biurowe, handlowe i usługowe) - z sumą ubezpieczenia 150.000,00 zł

Klauzule dodatkowe:

- Klauzula nr 2 wandalizmu - z sumą ubezpieczenia 10.000,00 zł
- Klauzula nr 3 drobnych prac remontowych - z sumą ubezpieczenia 100.000,00 zł
- Klauzula nr 4 – maszyny i urządzenia od szkód mechanicznych i elektrycznych - z sumą ubezpieczenia 50.000,00 zł
- Klauzula nr 5 - ryzyko powodzi – z sumą ubezpieczenia 28.181.616,00 zł
- Klauzula nr 7 – ubezpieczenie kosztów poszukiwania miejsca awarii - z sumą ubezpieczenia 30.000,00 zł
- Klauzula nr 8 – graffiti - z sumą ubezpieczenia 3.000,00 zł

2/ ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia zarządzaniem nieruchomościami – z sumą gwarancyjną 400.000,00 zł

Klauzule dodatkowe:

- Klauzula nr 4 OC za szkody wyrządzone przez podwykonawców - z sumą ubezpieczenia 400.000,00 zł
- Klauzula nr 6 OC z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań - z sumą ubezpieczenia 400.000,00 zł

3/ Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku - z sumą ubezpieczenia 5.000,00 zł

Klauzule dodatkowe:

- Klauzula nr 1 ubezpieczenie ryzyka dewastacji - z sumą ubezpieczenia 5.000,00 zł

4.1. Stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia

Według stanu na dzień 31.12. 2020 Spółdzielnia posiada w wieczystym użytkowaniu nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami mieszkalnymi. Na nieruchomości o nr KW GD1G/00037260/1, działki nr 230/51, 230/53, 230/54, 230/55, 230/56, 230/57, 230/58, o łącznej powierzchni 1,3325 ha, znajduje się 5 budynków mieszkalnych trzykondygnacyjnych, wielorodzinnych z 60 lokalami mieszkalnymi, kotłownia osiedlowa, plac zabaw i budynek użytkowy.

Nr budynku	Nr działki	powierzchnia w m ²			Kubatura w m ³
		działki	zabudowy	użytkowa	
28	230/55	636	324	843	3 641
30	230/53	801	343	974	3 992
32	230/57	765	343	974	3 992
34	230/56	650	324	843	3 641
36	230/54	802	343	974	3 992
Razem		3 654	1 677	4 608	19 258

Liczbę i powierzchnię lokali (w m²) pozostających w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni prezentuje poniższe zestawienie:

Nr budynku	liczba mieszkań	powierzchnia w m ²			Łącznie
		mieszkania	piwnice	części wspólne	
28	12	623,03	137,50	108,90	869,43
30	12	742,08	183,60	68,12	993,80
32	12	737,20	170,10	120,68	1 027,98
34	12	648,00	129,70	84,06	861,76
36	12	746,80	161,70	89,54	998,04
Razem	60	3 497,11	782,60	471,30	4 751,01

Budynki wyposażone są we wszystkie podstawowe instalacje i media. Budynki posiadają ocieplone ściany zewnętrzne. Wszystkie lokale są podłączone do kotłowni osiedlowej, z której dostarczane jest centralne ogrzewanie oraz ciepła woda.

W badanym okresie w Spółdzielni nie wystąpiły przypadki polegające na wyodrębnieniu nieruchomości na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie wystąpiły również przypadki polegające na wyodrębnieniu nieruchomości na podstawie art. 26.1 uosp.

Lustrująca dokonała wizytacji budynków mieszkalnych i ich otoczenia pod kątem utrzymania czystości, stanu estetyczno-porządkowego oraz technicznego – możliwych do sprawdzenia w trakcie inspekcji. Należy stwierdzić, że ustalenia z wizytacji wypadły zadowalająco. Tereny wokół budynków są utrzymane w czystości. Klatki schodowe są zadbane i czyste. Sprzątaniem klatek zajmuje się osoba zatrudniana przez Spółdzielnię w ramach umowy zlecenia, co odbywa się według ustalonego harmonogramu.

W Spółdzielni funkcjonuje Regulamin porządku domowego, który określa zasady użytkowania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia, a także zgodnego współżycia mieszkańców oraz Regulamin użytkowania ogródków przydomowych uchwalony w celu ujednolicenia zasad sadzonej roślinności, porządku, ład i estetyki w ogródkach przydomowych.

4.2. Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych reguluje zasady rozliczania przychodów i kosztów GZM. W Rozdziale 1. Art. 4 ust. 4¹ tej ustawy określono, że Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na lokale mieszkalne oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

W Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Buszkowach rozliczenia nieruchomości są prowadzone połowicznie. Przychody są księgowane odrębnie na każdy budynek, koszty zaś są rozliczane na jedną nieruchomość wielobudynkową.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem wraz z wynikiem finansowym przedstawiono w poniższym zestawieniu.

LATA		31 gru 16	31 gru 17	31 gru 18	31 gru 19	31 gru 20
A.	Przychody z GZM	474 628,8	462 290,5	468 468,5	463 462,1	487 182,8
B.	Koszty GZM	466 457,3	455 276,8	478 683,3	475 073,8	500 505,0
C.	Zysk/Strata GZM	8 171,5	7 013,7	-10 214,8	-11 611,7	-13 322,2

W badanym okresie Spółdzielnia tylko w latach 2016-2017 uzyskała zysk z działalności GZM, w kolejnych latach Spółdzielnia ponosiła stratę. Może to świadczyć o niedoszacowaniu opłat pobieranych od mieszkańców. Przychody Spółdzielni uzyskiwane z tytułu pobieranych zaliczek na centralne ogrzewanie oraz opłat na eksploatację wносиły:

1/ w 2018 r. - centralne ogrzewanie – 119 430,00 zł

- eksploatacja – 188 129,04 zł

2/ w 2019 r. - centralne ogrzewanie – 122 706,40 zł

- eksploatacja – 189 116,70 zł

3/ w 2020 r. - centralne ogrzewanie – 122 599,68 zł

- eksploatacja – 192 793,13 zł

Koszty w tych latach wyniosły:

1/ w 2018 r. - centralne ogrzewanie – 168 508,48 zł

- eksploatacja – 107 685,76 zł

2/ w 2019 r. - centralne ogrzewanie – 174 595,22 zł

- eksploatacja – 102 020,00 zł

3/ w 2020 r. - centralne ogrzewanie – 183 400,80 zł

- eksploatacja – 105 000,13 zł

Dane wskazują, że w latach 2018 - 2020 przychody uzyskiwane z tytułu zaliczek na centralne ogrzewanie nie pokrywają kosztów z tego tytułu.

Przepisy Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych nakładają na Spółdzielnię obowiązek prowadzenia oddzielnych ewidencji na działalność opodatkowaną i zwolnioną z podatku dochodowego od osób prawnych. Spółdzielnia nie posiada lokalu użytkowych. Spółdzielnia w gospodarce zasobami mieszkaniowymi prowadzi działalność bezwynikową tzn., że nie osiąga zysków ani nie ponosi strat. Występujące nadwyżki lub niedobory przychodów nad kosztami przechodzą do rozliczenia na następny rok i są pokrywane z zysku z działalności gospodarczej, lub poprzez wzrost stawki eksploatacyjnej.

Stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych w badanym okresie uchwalane były przez właściwy organ statutowy, tj. Radę Nadzorczą, zgodnie z § 50 ust. 1 i 3 Statutu. Decyzje o wysokości opłat są podejmowane na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku dla poszczególnych nieruchomości.

Zgodnie z § 51 ust. 6 Statutu o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków Spółdzielni co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zapis ten jest zgodny z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z ustawą, o wysokości opłat, których zmiana nie jest zależna od Spółdzielni, Zarząd zawiadamia na co najmniej 14 przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

W Spółdzielni funkcjonuje Regulamin zasad rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych w Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W Regulaminie ustalono:

- za powierzchnię ogrzewaną lokalu mieszkalnego przyjmuje się powierzchnię przyjętą do określenia miesięcznej opłaty eksploatacyjnej
- okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy
- całość kosztów c.o. budynków rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni, płatne w 12-miesięcznych ratach (w formie zaliczek), jako składnik opłaty eksploatacyjnej
- rozliczenie użytkownika następuje po wyliczeniu kosztów funkcjonowania osiedlowej kotłowni za dany rok kalendarzowy i przedstawione jest w bilansie rocznym. Do kosztów zalicza się – zakup opału, bieżąca obsługa kotłowni, bieżąca konserwacja i naprawa urządzeń, opłata za ochronę środowiska
- rozliczenie kosztów co.o. następuje poprzez podzielenie sumy kosztów przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych. Otrzymany koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię użytkową lokali
- fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów ciepła jest 1 m²

Spółdzielnia udziela bonifikat z tytułu niedogrzanego niespowodowanego przez odbiorców ciepła według zasad określonych w regulaminie.

Opłaty w Spółdzielni w latach 2016-2021 zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Nazwa opłaty	Ilość	Stawka				
		2015-2016	2017	2018	2019	2020 - 2021
Eksploatacja	m²	1,44	4,87	4,45	4,44	4,53
Centralne ogrzewanie	m²	0,44	2,75	2,75	2,90	2,90
Fundusz remontowy	m²	0,65	2,05	2,05	2,98	2,98
Podgrzanie zimnej wody	m³	14,00	26,00	26	30,00	30,00

Zimna woda	m³	2,97	3,81	3,81	3,81	3,92
Zrzut ścieków	m³	6,20	7,51	7,51	7,51	8,58
Wywóz nieczystości stałych	osoba	11,60	21,00	19,00	18,00	19,00
Podatek I	m²	0,40	0,40	0,40	0,05	0,05
Podatek II	m²	0,42	0,42	0,42	0,43	0,43
Modernizacja kotłowni	m²	21,51				

W Spółdzielni zawiadomienia o podwyżkach przekazywane są każdemu lokatorowi osobiście lub do skrzynki pocztowej, na co najmniej dwa miesiące od wprowadzenia podwyżki. Ostatnia podwyżka miała miejsce w lipcu 2021 roku, podjęta została po zatwierdzeniu planu gospodarczego w marcu 2021 roku.

W badanych latach podwyżki dotyczyły opłat niezależnych od spółdzielni, wynikających ze wzrostu cen za media, węgiel, kosztu usług prawnych i księgowych lub podatku od nieruchomości.

4.3. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

W latach objętych lustracją Zarząd Spółdzielni prowadzi systematyczne działania dotyczące ściągania należności z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych. Procedura windykacji rozpoczyna się przy zadłużeniu powyżej 1.000 zł. Lokatorzy są wzywani do zapłaty dwa razy do roku, przy okazji rozliczenia opłat za wodę. Poza tym podejmowane są także działania polegające na wysyłaniu upomnień, wezwań do zapłaty, wezwań przed sądowych mieszkańcom zalegającym z opłatami. Z dłużnikami prowadzone są indywidualne rozmowy. Zarząd rozpatruje wnioski o rozłożenie na raty spłaty zadłużenia, co pozwala na uniknięcie dodatkowych kosztów postępowania sądowego. Jeżeli wezwania, rozmowy i zawarte ugody nie przynoszą rezultatu, Spółdzielnia występuje przeciwko właścicielom lokali na drogę sądową o nakaz zapłaty i prowadzona jest egzekucja komornicza. W Spółdzielni

stwierdzono przypadki wykluczenia członków z uwagi na łamanie podstawowych obowiązków członka spółdzielni związanych z powstałym zadłużeniem.

W Spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/04/2019 z dnia 05.04.2019 r. został wprowadzony Regulamin naliczania odsetek za nieterminowe regulowanie czynszu i opłat w wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Podstawą prawną naliczania odsetek jest Statut Spółdzielni oraz art.481 Kodeksu Cywilnego. Regulamin ustala zasady naliczania odsetek za nieterminowe regulowanie opłat za lokal mieszkalny lub użytkowy. Wpłaty dokonywane na poczet czynszu są rozksięgowywane wg zasady: najpierw odsetki ustawowe, w dalszej kolejności koszty sądowe, koszty komornicze, koszty zastępstwa procesowego, najstarsze zaległości czynszowe według terminu wymagalności. Zarząd Spółdzielni, na wniosek mieszkańca, może wyrazić zgodę na wpłatę należnych odsetek w ratach. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od części należnych odsetek za opóźnienie, maksymalnie do 50% ich wartości przy spełnionym warunku spłaty całości zadłużenia podstawowego, kosztów sądowych i komorniczych oraz regulowania bieżących opłat na rzecz Spółdzielni.

Zadłużenie mieszkańców wobec Spółdzielni w 2020 r. kształtuje się na poziomie 247.348,27 zł. Najwyższy poziom zadłużenia występuje w przedziale powyżej 12 miesięcy i wynosi 118.374,31 zł, co stanowi 47,86% zadłużenia ogółem. Najniższy poziom zadłużenia powyżej 12 miesięcy odnotowano w 2017 r., gdy wynosiło 54 541,88 zł. Zadłużenie w przedziale od 5 do 12 miesięcy zmalało z 60.815,88 zł w 2017 r. do 23.350,45 zł w 2020 r. Najwyższy wzrost zadłużenia wystąpił w przedziale ponad 3 miesiące do 5 miesięcy, które w 2016 r. wynosiło 9 106,70 zł, natomiast w 2020 r. 92.565,84 zł.

ZADŁUŻENIE WG TERMINÓW	2020		2019		2018	
	liczba miesz kań	kwota w zł	liczba miesz kań	kwota w zł	liczba miesz kań	kwota w zł
1- 3 miesiące	13	13 057,67	5	8 933,70	6	9 590,14
ponad 3 do 5 miesięcy	4	92 565,84	4	15 809,13	0	0,00

ponad 5 do 12 miesięcy	7	23 350,45	3	18 526,63	8	46 258,60
ponad 12 miesięcy	8	118 374,31	4	86 457,54	4	84 375,75
Razem	32	247 348,27	16	129 727,00	18	140 224,49
ZADŁUŻENIE WG TERMINÓW	2017		2016		2015	
	liczba mieszkań	kwota w zł	liczba mieszkań	kwota w zł	liczba mieszkań	kwota w zł
	1- 3 miesiące					
	9	13 314,61	6	9 993,76	8	9 431,36
ponad 3 do 5 miesięcy	1	2 783,03	3	15 196,84	3	9 106,70
ponad 5 do 12 miesięcy	9	60 815,88	3	19 457,12	3	18 590,04
ponad 12 miesięcy	2	54 541,88	4	90 308,26	5	90 898,87
Razem	21	131 455,40	16	134 955,98	19	128 026,97

Analiza zadłużenia mieszkańców w latach 2016-2020 wskazuje, że zwiększyła się liczba mieszkańców zalegających z płatnościami wobec Spółdzielni. Lustrator sugeruje, aby zintensyfikować działania w zakresie windykacji, szczególnie w zakresie zadłużenia do 5 miesięcy, które stanowi w 2020 r. 42,70% zadłużenia ogółem.

4.4. Umowy o usługi komunalne

W celu zabezpieczenia świadczenia usług komunalnych na rzecz mieszkańców w badanym okresie Spółdzielnia posiadała oraz aktualnie posiada umowy na dostawę mediów, oraz na świadczenie innych usług:

1/ z firmą Reknica sp. z o.o., ul. Leśna 12, Kolbudy Spółdzielnia ma podpisaną umowę w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. Usługi są realizowane w oparciu o Regulamin dostawy wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Kolbudy, zatwierdzony przez Radę Gminy Kolbudy

uchwałą Nr V/35/19 z dnia 22 stycznia 2019 r. Opłaty reguluje „Taryfa za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie Gminy Kolbudy na lata 2018-2020”, która została zaakceptowana przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w dniu 18.05.2018 r. decyzją nr GD.RET.070/19/D/2018.OF.

2/ Gminny Zakład Usług Komunalnych w Kolbudach, 83-050 Kolbudy

ul. Przemysłowa 4 realizuje dla Spółdzielni wywóz odpadów komunalnych, który realizowany jest według harmonogramu.

3/ Firma Bartosz Śliwiński Węgłoskład, Przywidz jest dostawcą węgla dla Spółdzielni.

4/ zawarta z Energa Obrót Sp. z o.o. na dostawę energii elektrycznej

V. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

5.1. Gospodarka remontowa obejmuje:

a/ nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych

b/ akumulację środków finansowych na remonty

c/ tryb doboru wykonawców prac remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja

O zakresie rocznych planów gospodarczych na poszczególne lata zgodnie z art. 46 §1 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 67 ust. 1. Pkt 1. Statutu Spółdzielni decydował uprawniony organ Rada Nadzorcza.

W dokumentacji Rady Nadzorczej znajdują się uchwały dotyczące zakresu remontów na dany rok wraz z preliminarem realizacji prac.

W Spółdzielni nie funkcjonują regulaminy:

- zlecenia robót budowlanych i usług obcym wykonawcom
- regulamin przetargów
- regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym

W Spółdzielni systematycznie przeprowadzano prace remontowe i modernizacyjne. Na te zadania zawierane były umowy z firmami wyłonionymi w wyniku zapytań ofertowych i przetargów. Komisja przetargowa była powoływana każdorazowo na potrzeby realizacji konkretnego zadania.

W badanym okresie w Spółdzielni zostały zawarte umowy m.in. na następujące prace remontowe:

- Umowa nr 1/09/2012 zawarta 03.09.2011 r. z Zakładem Budowlanym Tadeusz Godnicz, Lębork. Przedmiotem umowy było wykonanie prac remontowych na stalowym kominie wolnostojącym kotłowni. Termin wykonania 3 tygodnie. Kwota umowy 45.000,00 zł + VAT. Płatność płatna w dwóch częściach – zaliczka w wysokości 13.500,00 zł, druga część 31.500,00 zł w terminie do 90 dni od dnia wystawienia faktury. Wykonawca udzielił zamawiającemu gwarancji na okres 36 miesięcy. W przypadku opóźnienia w realizacji umowy umowa przewidywała naliczenie kar umownych w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki. Prace zostały wykonane w terminie zgodnym z umową. W dokumentacji znajduje protokół odbioru prac.

- Umowa nr 1/05/2014 zawarta 28.05.2014 r. z Weissexpert Rentata Weisbrod, Gdańsk. Przedmiotem umowy był remont kotła, polegający na wymianie około 9 m² płaszcza wodnego z blachy oraz wykonanie próby wodnej. Płatność była ustalona w dwóch częściach: I faktura – 5.126,50 zł +VAT, w ciągu 7 dni po odbiorze robót, II faktura – 5.126,50 zł +VAT, 40 dni po otrzymaniu pierwszej faktury. Wykonawca udzielił zamawiającemu gwarancji na okres 24 miesięcy. W przypadku opóźnienia w realizacji umowy umowa przewidywała naliczenie kar umownych w wysokości 0,15% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki. Prace zostały wykonane w terminie zgodnym z umową. W dokumentacji znajduje protokół odbioru prac.

- Umowa nr 1/03/2015 (brak daty umowy) zawarta z DOMEX Janusz Pióro, Kościerzyna. Przedmiotem umowy była modernizacja kotłowni na paliwo stałe. Wynagrodzenie w wysokości 137.289,60 zł było płatne w trzech częściach:

- 30% kwoty wynagrodzenia płatne w terminie 7 dni od dnia przekazania terenu robót
- 50% po wykonaniu stanu surowego stwierdzonego protokołem odbioru częściowego, płatne w terminie 7 dni od doręczenia faktury częściowej
- 15% po pozytywnym odbiorze końcowym płatne w terminie 7 dni od daty doręczenia faktury końcowej.

Zleceniodawca dokona płatności faktur do wysokości 95% ich wartości netto. Pozostałe 5% zleceniodawca zatrzyma tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Zwrotu 70% zatrzymanego wynagrodzenia Zleceniodawca dokona po upływie 12 miesięcy od daty odbioru robót. Pozostałe 30% wynagrodzenia zostanie zwrócone w terminie 14 dni po upływie terminów gwarancji i rękojmi.

W przypadku opóźnienia w realizacji umowy, umowa przewidywała naliczenie kar umownych w wysokości 20% wynagrodzenia umownego. Prace zostały wykonane w terminie zgodnym z umową. W dokumentacji znajduje protokół odbioru prac.

- Umowa zawarta 16.08.2016 r. z Firmą Ogólnobudowlaną "MIDA", Gdańsk. Przedmiotem umowy jest docieplenie fragmentów elewacji budynku 30 A(szczyt i lukarny) wraz z wszystkimi robotami towarzyszącymi. Termin wykonania 5 tygodni. Kwota umowy 85,00 zł + VAT za metr kwadratowy ocieplonej elewacji. Płatność płatna jednorazowo po podpisaniu protokołu odbioru. Wykonawca udzielił zamawiającemu gwarancji na okres 36 miesięcy. W przypadku opóźnienia w realizacji umowy umowa przewidywała naliczenie kar umownych w wysokości 2% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki. Prace zostały wykonane w terminie zgodnym z umową. W dokumentacji znajduje protokół odbioru prac.

- Umowa zawarta 03.10.2016 r. z Firmą Ogólnobudowlaną "MIDA", Gdańsk. Przedmiotem umowy jest docieplenie fragmentów elewacji budynku 32 B (szczyt i lukarny) wraz z wszystkimi robotami towarzyszącymi. Termin wykonania 5 tygodni. Kwota umowy 85,00 zł + VAT za metr kwadratowy ocieplonej elewacji. Płatność płatna jednorazowo po podpisaniu protokołu odbioru. Wykonawca udzielił zamawiającemu gwarancji na okres 36 miesięcy. W przypadku opóźnienia w realizacji umowy umowa przewidywała naliczenie kar umownych w wysokości 2% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki. Prace zostały wykonane w terminie zgodnym z umową. W dokumentacji znajduje protokół odbioru prac.

- Umowa zawarta 08.11.2016 r. z Firmą Ogólnobudowlaną "MIDA", Gdańsk. Przedmiotem umowy jest docieplenie fragmentów elewacji budynku 36 B (szczyt i lukarny) wraz z wszystkimi robotami towarzyszącymi. Termin wykonania 5 tygodni. Kwota umowy 85,00 zł + VAT za metr kwadratowy ocieplonej elewacji. Płatność płatna jednorazowo po podpisaniu protokołu odbioru. Wykonawca udzielił

zamawiającemu gwarancji na okres 36 miesięcy. W przypadku opóźnienia w realizacji umowy umowa przewidywała naliczenie kar umownych w wysokości 2% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki. Prace zostały wykonane w terminie zgodnym z umową. W dokumentacji znajduje protokół odbioru prac

- Umowa zawarta 20.08.2018 r. z Firmą Ogólnobudowlaną "DARCOM", Lublewo. Przedmiotem umowy jest docieplenie fragmentów elewacji budynku 34 B (szczyt i lukarny) wraz z wszystkimi robotami towarzyszącymi. Termin wykonania 5 tygodni. Kwota umowy 120,00 zł + VAT za metr kwadratowy ocieplonej elewacji. Płatność płatna jednorazowo po podpisaniu protokołu odbioru. Wykonawca udzielił zamawiającemu gwarancji na okres 36 miesięcy. W przypadku opóźnienia w realizacji umowy umowa przewidywała naliczenie kar umownych w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki. Prace zostały wykonane w terminie zgodnym z umową. W dokumentacji znajduje protokół odbioru prac

- Umowa zawarta 04.09.2018 r. z Firmą Usługi Ogólnobudowlaną Grzegorz Skierka, Połęczyno. Przedmiotem umowy jest docieplenie fragmentów elewacji budynku 36 A (szczyt) wraz z wszystkimi robotami towarzyszącymi. Termin wykonania 5 tygodni. Kwota umowy 120,00 zł + VAT za metr kwadratowy ocieplonej elewacji. Płatność płatna jednorazowo po podpisaniu protokołu odbioru. Wykonawca udzielił zamawiającemu gwarancji na okres 36 miesięcy. W przypadku opóźnienia w realizacji umowy umowa przewidywała naliczenie kar umownych w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki. Prace zostały wykonane w terminie zgodnym z umową. W dokumentacji znajduje protokół odbioru prac

- Umowa zawarta 22.08.2018 r. z Zakładem Budowlano-Dekarskim Marek Plechowski, Gdańsk na remont dachów. Kwota umowy wyniosła 518.400,00 zł + VAT. Płatność płatna jednorazowo po podpisaniu protokołu odbioru z kredytu udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim. Wykonawca udzielił zamawiającemu gwarancji na okres 60 miesięcy. Prace zostały wykonane w terminie zgodnym z umową. W dokumentacji znajduje protokół odbioru prac

Analiza dokumentacji przedstawionej przez Zarząd Spółdzielni wykazała:

- wybór wykonawców następował w wyniku przeprowadzonych zapytań ofertowych lub przetargów,

- po wyborze wykonawców sporządzone zostały pisemne umowy, które zawierały m.in. zakres, wartość, termin rozpoczęcia i zakończenia robót, okres gwarancji, termin płatności, wysokość kar umownych
- wartość robót została ustalona na podstawie kosztorysów ofertowych oraz przyjętych do kosztorysów stawek i kosztów,
- wartości zafakturowanych robót wynikające z faktur były zgodne z podpisanymi umowami,
- zadania były realizowane zgodnie z planem gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą na dany rok,
- zadania remontowe były finansowane z funduszu remontowego.

Umowy zabezpieczają interesy Spółdzielni.

5.2. Prawo budowlane nakłada na właścicieli lub zarządców budynków obowiązek poddania ich okresowym kontrolom (art.62.1), w trakcie których należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli (62.1a) a przepisy Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych określają zasady, warunki, zakresy kontroli i sposób ich dokumentowania. (Rozdział 2 - Kontrole okresowe budynków). Przepisy tego rozporządzenia zobowiązują osoby dokonujące kontroli do zapoznania się z protokołami z poprzednich kontroli i protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku, zgłoszeniami użytkowników i do sporządzenia protokołu, oraz określają, co protokół powinien zawierać oraz, co należy objąć szczegółowym sprawdzeniem i w jakim zakresie.

Lustrator sprawdził książki obiektów wraz z protokołami kontroli okresowych (instalacji gazowej, przewodów kominowych, pomiarów elektrycznych, instalacji odgromowej), prowadzone dla 5 budynków Spółdzielni.

W wyniku przeglądu okazanych dokumentów stwierdzono:

1. Dla wszystkich budynków prowadzone są książki obiektu budowlanego. Ich układ i zawartość jest zgodna z wzorem zawartym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 03 lipca 2003 w sprawie książki obiektu budowlanego. We

wszystkich zbadanych książkach obiektu zapisy dokonywane są w porządku chronologicznym, z zachowaniem ciągłości zapisów.

2. Dokonanie kontroli okresowej wymaganej raz w roku potwierdzają protokoły w okresie rocznej kontroli stanu technicznego budynku. Określają one podstawy prawne, zakres kontroli, daty kontroli i osoby je przeprowadzające. Wyszczególniają zakresy kontroli oraz stwierdzenie, że w istniejącym stanie technicznym obiekt nadaje się do dalszej eksploatacji.

3. Zgodnie z wyżej cytowanymi przepisami co najmniej raz na 5 lat przeprowadzana jest kontrola 5-letnia stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynku.

Kontrola ta obejmuje elementy budynku i jego instalacje, zakres koniecznych do wykonania robót oraz stopień pilności spraw.

Spółdzielnia zachowuje częstotliwość przeprowadzania kontroli co najmniej raz na 5 lat w obszarach wymaganych przez ustawę.

Zarówno przeglądy roczne, jak i przeglądy 5-letnie przeprowadzane zostały przez osoby posiadające właściwe uprawnienia.

Badania lustracyjne wykazały, że protokoły opatrzone są podpisami i pieczęciami osób kontrolujących z określeniem rodzajów i numerów posiadanych przez nie uprawnień (uprawnienia budowlane, świadectwa kwalifikacyjne typ D i E, dyplomy mistrzów kominarskich).

VI. GOSPODARKA FINANSOWA

6.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

6.1.1. W zakresie prowadzenia rachunkowości oraz sprawozdawczości finansowej Spółdzielnię obligują przepisy ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 217) oraz postanowienia Działu V Statutu – Gospodarka Spółdzielni (§ 83 – 86).

Spółdzielnia nie posiada aktualnych wewnętrznych akt normatywnych regulujących gospodarkę finansową Spółdzielni, takich jak regulamin gospodarki finansowej, który

powinien zostać uchwalony przez Radę Nadzorczą, co reguluje § 84 Statutu, jak również Zasad (politykę) rachunkowości oraz instrukcję inwentaryzacji.

W latach 2010 -2013 księgowość Spółdzielni była prowadzona samodzielnie przez Spółdzielnię. 01.01.2014 r. Wiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Buszkowach zawarła umowę z Firmą „Admikor” Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami z siedzibą w Gdańsku przy ul. Królowej Jadwigi 137e/7 na administrowanie zasobami Spółdzielni oraz prowadzenie księgowości. Umowa obowiązywała do 31.12.2021 r.

Zgodnie z § 3 umowy Admikor odpowiadał za:

1. Przechowywanie dokumentacji (prawnej, finansowej)
2. Reprezentowanie WSM w Buszkowach na zewnątrz, w tym w Urzędzie Skarbowym, Urzędzie Statystycznym i innych urzędach
3. Prowadzenie i aktualizacja dokumentacji nieruchomości: finansowej, prawnej, w tym aktualnego wykazu właścicieli oraz ilości osób zamieszkujących w lokalach.
4. Pobieranie i windykację należności z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości, bez sądowego ich dochodzenia.
5. Opracowanie regulaminów, petycji, oświadczeń i innych formalnych dokumentów.
6. Opracowanie rocznych planów gospodarczych będących podstawą naliczeń zaliczek na utrzymanie nieruchomości.
7. Przygotowanie i prezentacja analiz wykonania założeń rocznego planu wpływów i wydatków utrzymania nieruchomości ze wskazaniem głównych generatorów kosztów.
8. Wydawania poświadczeń w zakresie zobowiązań finansowych związanych z własnością lokali dotyczących dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej.
9. Obsługa prawna, księgowa i kadrowa WSM w Buszkowach.

Biuro posiadało ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

6.1.2. Udokumentowanie operacji gospodarczych — dowody źródłowe spełniały wymogi określone w art. 21 i 22 ustawy o rachunkowości. Dokumenty źródłowe stanowiące podstawę operacji gospodarczych są kolejno numerowane, sprawdzane pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym przez osoby odpowiedzialne za przeprowadzenie kontroli wewnętrznej, a następnie przekazywane do biura rachunkowego. Operacje gospodarcze ujmowane są w porządku chronologicznym. Dokumentacja księgowa znajduje się w biurze rachunkowym.

6.1.3. Terminowość regulowania swoich zobowiązań finansowych (ZUS, podatki, usługi komunalne) była zachowana.

6.1.4. W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni rokrocznie opracowywał plany gospodarcze. Plany były zatwierdzane przez Radę Nadzorczą, a ich realizacja i wykonanie była na bieżąco kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

6.1.5. W okresie objętym badaniem lustracyjnym, Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji rocznej składników majątkowych w drodze komisyjnego spisu z natury. Inwentaryzacje przeprowadzano w oparciu o treść art. 26. i 27. ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. oraz stosownych uchwał Zarządu obowiązujących w danym roku.

Inwentaryzacje obejmowały m.in. następujące składniki majątkowe Spółdzielni:

- aktywa finansowe na rachunkach bankowych w drodze potwierdzenia sald.
- należności w drodze potwierdzenia salda,
- pozostałe aktywa i pasywa w drodze porównania ksiąg z dokumentacją,

Inwentaryzację przeprowadzono na arkuszach spisowych, które podpisały osoby materialnie odpowiedzialnie oraz członkowie zespołu spisowego.

Zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia posiada potwierdzenia sald bankowych oraz potwierdzenia sald rozrachunków z kontrahentami. Na podstawie sprawdzonych dokumentów, że Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji składników majątkowych stosownie zapisów art. 26 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie zasadami ogólnymi.

Spółdzielnia posiada rachunek bankowy w Banku Spółdzielczym w Pruszczu Gdańskim, Oddział w Kolbudach.

6.2. Efektywność gospodarki finansowej

6.2.1. Analiza sytuacji ekonomicznej.

Spółdzielnia zgodnie z art. 67 ustawy „Prawo spółdzielcze” i § 83 Statutu prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.

6.2.2. Wysokość rocznych przychodów i kosztów w latach 2016-2020 uzyskanych w Spółdzielni przedstawia poniższa tabela (wartość w zł):

LATA		31 gru 16	31 gru 17	31 gru 18	31 gru 19	31 gru 20
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	474 628,8	462 290,5	468 468,5	463 462,1	487 182,8
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	474 628,8	462 290,5	468 468,5	463 462,1	487 182,8
B.	Koszty działalności operacyjnej (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	466 457,3	455 276,8	478 683,3	475 073,8	500 505,0
I.	Amortyzacja	2 400,0	5 309,6	2 400,0	5 309,6	2909,64
II.	Zużycie materiałów i energii	285 094,2	248 279,1	292 335,4	273 362,9	264 593,85
III.	Usługi obce	23 088,6	80 584,4	54 946,7	64 234,3	92 289,91
IV.	Podatki i opłaty	17 515,8	18 978,0	19 506,0	19 554,5	19 518,30
V.	Wynagrodzenia	81 960,5	86 440,0	92 435,0	95 205,5	107 580,04
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	14 555,9	15 685,7	17 060,2	17 407,0	13 613,24
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	41 842,3	0,0	0,0	0,0	0,0

VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C.	Zysk/Strata ze sprzedaży (A-B)	8 171,5	7 013,7	-10 214,8	-11 611,7	-13 322,2
D.	Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)	0,0	6 938,0	4 989,0	1 403,0	0,0
E.	Pozostałe koszty operacyjne (I+II+III)	240,0	0,0	382,3	0,0	0,0
F.	Zysk/Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	7 931,5	13 951,7	-5 608,1	-10 208,7	-13 322,2
G.	Przychody finansowe (I+II+III+IV+V)	3 499,6	0,0	0,0	0,0	7 406,4
H.	Koszty finansowe (I+II+III+IV)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
I.	Zysk/Strata z działalności gosp. (F+G-H)	11 431,1	13 951,7	-5 608,1	-10 208,7	-5 915,9
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (I+II)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
K.	Zysk/Strata brutto (I+/-J)	11 431,1	13 951,7	-5 608,1	-10 208,7	-5 915,9
N.	Zysk/Strata netto (K-L-M)	11 431,1	13 951,7	-5 608,1	-10 208,7	-5 915,9
P.	Zysk zatrzymany (N-O)	11 431,1	13 951,7	-5 608,1	-10 208,7	-5 915,9

W badanych latach Spółdzielnia osiągała przychody w wysokości od 474.628,8 zł w 2016 r. do 487.182,8 zł w 2020 r. Koszty w Spółdzielni wynosiły 466.457,3 zł w 2016 r. i wzrosły do 500.505,0 zł w 2020 r. Dane te wskazują, że dynamika wzrostu kosztów była wyższa niż wzrostu przychodów. Wpłynęło to na wynik netto Spółdzielni, który w 2016 r. wyniósł 11.431,1 zł, natomiast w latach 2018-2020 był ujemny i w 2020 r. wyniósł – 5.915,9 zł. Walne Zgromadzenie podejmowało uchwały dotyczące podziału zysku, w których zysk posłużył do pokrycia strat z lat ubiegłych oraz na zasilenie funduszu remontowego. Straty miały być pokrywane z zysków lat

następnych. Uchwały Walnego Zgromadzenia były podejmowane zgodnie z propozycjami Zarządu. § 85 Statutu Spółdzielni określa, że nadwyżkę bilansową przeznacza się w szczególności na:

1/ zwiększenie funduszu remontowego

2/ działalność społeczną, oświatową i kulturalną

3/ sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków

4/ na fundusz zasobowy

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

W latach 2016 -2017 Walne Zgromadzenie zgodnie z zapisami Statutu podejmowało uchwały o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej na zwiększenie funduszu remontowego, natomiast w latach 2018 – 2020 o pokryciu straty z funduszu zasobowego.

Biorąc pod uwagę utrzymującą się od 2018 r. stratę, lustrator sugeruje analizę kosztów oraz pobieranych od mieszkańców opłat w celu uzyskania pokrycia ponoszonych kosztów przychodami.

W tabeli stanowiącej załącznik nr 8 przedstawiona została struktura kosztów ponoszonych w Spółdzielni w latach 2016-2020 wraz z udziałem procentowym poszczególnych składników kosztowych. Najwyższą pozycję kosztową w badanym okresie stanowiło zużycie materiałów i energii, które kształtowało się od 61,1% w 2016 r. do 52,9% w 2020 r. Drugim istotnym elementem kosztowym były wynagrodzenia, które stanowiły w kosztach ogółem od 17,6% w 2016 r. do 21,5% w 2020 r.

6.2.3. Podstawowe dane z bilansu w latach 2016-2020 przedstawione zostały w załączniku nr 9. Suma bilansowa w badanym okresie wynosiła 1.779.281,8 zł w 2016 r., w 2018 r. wzrosła do 2.111.924,2 zł, następnie spadła do 1.902.302,6 zł w 2020 r. W 2016 r. i 2017 r. w aktywach błędnie były wykazane należności krótkoterminowe jako należności od jednostek powiązanych, podczas gdy powinny

zostać wykazane jako należności od pozostałych jednostek. Od 2018 r. należności prawidłowo zostały wykazane jako należności od pozostałych jednostek.

Z analizy kont analitycznych wynika, że w Spółdzielni występują należności przeterminowane powyżej 12 miesięcy, które stanowią zadłużenie przeterminowane od mieszkańców. Należności te wynoszą 118 374,31 zł w 2020 r., 86 457,54 zł w 2019 r., 84 375,75 zł w 2018 r., 54 541,88 zł w 2017 r. oraz 90 308,26 zł w 2016 r. i powinny zostać wyszczególnione w aktywach - w pozycji bilansowej – należności od pozostałych jednostek, powyżej 12 miesięcy.

19.09.2018 r. Spółdzielnia podpisała umowę o kredyt inwestycyjny z Bankiem Spółdzielczym w Pruszczu Gdańskim. Kredyt został przeznaczony na remont dachów, ocieplenie stropodachów w 5 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobach Spółdzielni. Całkowity koszt inwestycji wynosił 518 400,00 zł, z czego 468 400,00 stanowiła kwota kredytu, 50 000,00 zł stanowił udział własny. Umowa kredytowa została zawarta na okres od 19.09.2018 r. do 18.09.2028 r.

W bilansie Spółdzielni w latach 2018-2020 kredyt został wykazany, w pasywach w zobowiązaniach krótkoterminowych - kredyty i pożyczki. Zgodnie z art. 3 pkt 22 Ustawy o rachunkowości, w bilansie zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek prezentuje się po stronie pasywów, w podziale na krótkoterminowe i długoterminowe, w zależności od terminu, w jakim przypadają do spłaty. Do krótkoterminowych zobowiązań zalicza się część kredytu, która zgodnie z umową wymaga spłaty w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Z kolei do długoterminowych zobowiązań z tytułu kredytu zalicza się tę ich część, która zgodnie z umową przypada do spłaty w roku i w latach dalszych niż rok następujący po dniu bilansowym. Oznacza to, że we wskazanych latach część kredytu z terminem wymagalności do 12 miesięcy powinna zostać zaewidencjonowana w pasywach Spółdzielni, jako zobowiązania krótkoterminowe w pozycji B.III.3a (kredyty i pożyczki), natomiast część kredytu z okresem wymagalności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego wykazywane są jako zobowiązanie długoterminowe w pozycji B.II.3a (kredyty i pożyczki).

W bilansie, w pozycji zobowiązania krótkoterminowe – fundusze specjalne - w latach 2016-2017 został wyszczególniony fundusz remontowy w kwotach 147 073,7 zł w 2016 r. i 151 772,0 zł w 2017 r. W kolejnych latach 2018- 2020 fundusz

remontowy nie został wyodrębniony w zobowiązaniach bilansu Spółdzielni, został wliczony do kapitałów.

Kapitały Spółdzielni w latach 2016-2020 zostały wykazane w bilansie jako kapitał podstawowy oraz kapitał z aktualizacji wyceny. Dane zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Bilans - Pasywa		LATA				
		31 gru 16	31 gru 17	31 gru 18	31 gru 19	31 gru 20
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I-X)	1 523 112,4	1 535 626,6	1 502 335,6	1 406 125,5	1 375 269,8
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	422 422,6	434 936,8	401 645,8	305 435,7	274 580,0
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III.	Udziały (akcje) własne (-)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	1 100 689,8	1 100 689,8	1 100 689,8	1 100 689,8	1 100 689,8
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Takie wykazanie kapitałów nie przedstawia rzeczywistego poziomu kapitałów w Spółdzielni. Ustawa o rachunkowości nie określa wzoru sprawozdania finansowego dla spółdzielni mieszkaniowych. W zależności od wielkości spółdzielni ustawa określa wzory sprawozdań dla mikro, małych lub innych jednostek. Ustawa o rachunkowości w art. 50 ust. 1 i 3 daje spółdzielni możliwość dostosowania pozycji bilansu i rachunku zysków i strat poprzez dodanie dodatkowych elementów, uwzględniających specyfikę spółdzielni mieszkaniowej.

Korzystając z zapisów ustawy bilans Spółdzielni w pozycji kapitały własne mógłby zostać rozszerzony i przyjąć następujący układ:

A. Kapitał (fundusz) własny mogłaby obejmować:

I. Fundusz podstawowy:

1. Fundusz udziałowy
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych
3. Fundusz wkładów budowlanych
- II. Fundusz zasobowy
- III. Fundusz z aktualizacji wyceny
- IV. Pozostałe fundusze rezerwowe

W wyniku przeglądu ksiąg rachunkowych lustrator stwierdziła, że zdarzenia dotyczące funduszy funkcjonujących w Spółdzielni są prawidłowo ewidencjonowane na kontach analitycznych i jest możliwość wykazania ich wartości w pozycjach bilansowych.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą działalność na zasadzie samowystarczalności finansowej. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi spółdzielni nie jest nakierowana na wypracowanie nadwyżki bilansowej, jest to działalność bezwynikowa, gdyż mieszkańcy powinni pokrywać jedynie wydatki Spółdzielni. W praktyce oznacza to, że różnica przychodów i kosztów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za dany rok obrotowy ustalona na dzień bilansowy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym. W bilansie nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ujmuje się w pozycji rozliczenia międzyokresowe przychodów (pasywa), natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami w pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (aktywa). Zatwierdzenie sprawozdania finansowego przez walne zgromadzenie skutkuje koniecznością zarachowania nadwyżki przychodów lub kosztów roku poprzedniego odpowiednio do przychodów lub kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi bieżącego roku. Zapisy ustaw w tym zakresie są w Spółdzielni realizowane prawidłowo.

Spółdzielnia terminowo odprowadzała do budżetu miasta i gminy podatki od nieruchomości oraz opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Pozostałe zobowiązania w całym lustrowanym okresie również były regulowane terminowo.

6.2.4. Stan i struktura środków pieniężnych

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała wolne środki pieniężne. Większość środków deponowana jest na lokatach bankowych, generując dodatkowe przychody z tytułu odsetek od lokat.

W badanym okresie Spółdzielnia nie posiadała udziałów w innych podmiotach

6.2.5. W badanym okresie wskaźniki finansowe Spółdzielni w latach 2016– 2020 kształtowały się następująco:

WSKAŹNIKI PODSTAWOWE		2016	2017	2018	2019	2020
Płynności finansowej						
1	Wskaźnik bieżący	7,89	7,71	0,45	0,54	0,63
2	Wskaźnik szybkości	6,52	6,52	0,40	0,43	0,53
Sprawności działania						
1	Wskaźnik obrotu należności (krotność)	3,32	2,70	2,53	2,44	2,34
2	Wskaźnik cyklu rotacji należności w dniach	106,42	133,44	142,32	147,24	153,69
3	Wskaźnik obrotu zobowiązań (krotność)	2,69	2,49	0,90	0,92	1,08
4	Wskaźnik cyklu rotacji zobowiązań w dniach	20,03	23,59	43,87	57,47	45,91
Oceny zdolności obsługi długu i wiarygodności kredytowej						
1	Wskaźnik wypłacalności (pasywów obcych do kapitału)	0,16	0,17	0,41	0,42	0,39

2	Wskaźnik poziomu zadłużenia	0,14	0,15	0,29	0,30	0,28
Wskaźniki rentowności						
1	Wskaźnik rentowności na działalności operacyjnej	1,67%	3,02%	-1,20%	-2,20%	-2,73%
2	Wskaźnik rentowności netto	2,41%	3,02%	-1,20%	-2,20%	-1,21%

Wskaźniki płynności Spółdzielni w latach 2016-2017 kształtują się na wysokim poziomie, od 2018 wskaźniki płynności uległy pogorszeniu i przyjmowały wartości poniżej 1. Wskaźniki sprawności ulegają wahaniom - należności Spółdzielnia odzyskuje po 154 dniach w 2020 r., podczas gdy w 2016 r. w ciągu 106 dni, zobowiązania są regulowane w 2020 r. po 46 dniach, a w 2016 r. po 20 dniach. Wskaźnik cyklu rotacji należności w dniach ukazuje przeciętnie, po ilu dniach od momentu dokonania sprzedaży następuje zapłata (spływ należności). W Spółdzielni w latach 2016 - 2020 wskaźnik ten ulega pogorszeniu, co wskazuje na to, że należności – wpłaty od mieszkańców wpływają z coraz większym opóźnieniem. Wskaźnik ten potwierdza zwiększający się poziom zadłużenia mieszkańców.

Wskaźnik wypłacalności jest na dobrym poziomie i wskazuje na to, że zobowiązania w odniesieniu do kapitałów stanowią bardzo niski poziom. Wskaźnik poziomu zadłużenia wynosił od 0,14 w 2016 r. do 0,28 w 2020 r., co w odniesieniu do normy 0,8, wskazuje na bezpieczny poziom zadłużenia Spółdzielni, mimo zaciągnięcia kredytu w 2018 r. Wskaźniki rentowności w latach 2018-2020 przyjmują wartości ujemne w latach z uwagi na ponoszoną stratę

6.2.6. Gospodarka kasowa.

Spółdzielnia nie prowadzi kasy. Opłaty za lokale są wpłacane przez mieszkańców na rachunek bankowy Spółdzielni.

6.2.7. Gospodarka środkami trwałymi.

W badanych latach na rzeczowe aktywa trwałe w Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej składają się budynki i budowle oraz grunty. Wartość środków trwałych w poszczególnych latach została przedstawiona w tabeli poniższej (w zł):

Środki trwałe	2016	2017	2018	2019	2020
grunty	6 832,7	6 832,7	6 832,7	6 832,7	6 832,7
budynki	1 433 130,1	1 445 644,4	1 415 263,0	1 324 661,0	1 239 805,3
urządzenia	21 871,6	16 562,0	60 532,69	5 942,7	0,00
inne środki trwałe	12 000,0	12 000,0	15 247,00	12 000,0	15 033,0
Razem środki trwałe	1 473 834,4	1 481 039,1	1 445 348,1	1 349 436,42	1 315 671,1

6.2.8. Fundusze własne.

Wg § 84 Statutu Spółdzielni tworzy:

1/ fundusz zasobowy, powstający z dochodów z działalności gospodarczej, prowadzonej przez Spółdzielnię, dotacji, dofinansowania, subwencji, darowizn, nieodpłatnego przejścia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, wpłat dokonywanych przez członków, uznania wzrostu wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych, umorzenia kredytów i pożyczek, podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni i innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

2/ fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych.

3/ fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych.

4/ fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz

osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub odrębne prawa do lokali oraz innych źródeł określonych w przepisach ustawowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi własność Spółdzielni.

Według § 84 ust.2 Statutu szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin nie został wprowadzony w Spółdzielni.

W Rozdziale 1. Art. 4 ust. 4 ¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazano, że Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Spółdzielnia prowadzi konta analityczne dotyczące funduszu remontowego. Naliczenia funduszu są prowadzone na każdy budynek odrębnie, jednak wydatki z funduszu remontowego są księgowane zbiorczo. Lustrator w trakcie lustracji nie otrzymała danych rocznych dotyczących naliczeń i wydatków funduszu remontowego w latach 2016-2020.

W Spółdzielni nie został wprowadzony regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym.

Zmiany w funduszach za lata 2016 - 2020 przedstawione zostały w tabeli stanowiącej załącznik nr 10.

Lustrator sugeruje uzupełnienie zapisów Statutu w § 84 o kolejny punkt w brzmieniu: Spółdzielnia posiada na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r., środki finansowe zgromadzone na funduszu udziałowym.

Lustrator ustalił, iż Zarząd gospodaruje funduszami Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

6.3. Terminowość sporządzania sprawozdań finansowych.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2010- 2020 sporządzane były według ustawowo określonych terminów, ich obowiązkowych zakresów, zasad weryfikacji i trybu zatwierdzania, zgodnie z wymogami art. 45, 50 i 52 ustawy o rachunkowości. Realizując obowiązek wynikający z nowelizacji ustawy o rachunkowości z dniem 1.10.2018 r. Spółdzielnia sporządza sprawozdania finansowe w formie elektronicznej, dokumenty podpisywane są podpisem kwalifikowanym.

Oryginały dokumentów przygotowywane na potrzeby Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia są podpisane przez członków Zarządu Spółdzielni oraz sporządzające Biuro Rachunkowe.

Spółdzielnia jest w posiadaniu dokumentacji obrazującej jej sprawozdawczość finansową za wszystkie lata objęte badaniem lustracyjnym.

W okresie objętym lustracją w skład rocznych sprawozdań finansowych wchodziły:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans sporządzony na 31.12. roku obrachunkowego
- rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)
- informację dodatkową, która obejmuje wprowadzenie, dodatkowe informacje i objaśnienia,

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego z art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Spółdzielnia nie spełniała dwóch z trzech ustawowych warunków, tj.:

- w poprzedzającym roku obrotowym, za które sporządzono sprawozdanie, średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty nie przekraczało 50 osób,
- przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych były niższe niż równowartość w walucie polskiej co najmniej 5.000.000 euro.

Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania rachunku z przepływów pieniężnych oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Jak ustalono w oparciu o odpis z Krajowego Rejestru Sądowego w latach 2010 –2020 r. Spółdzielnia na bieżąco i w wymaganym terminie składała roczne

sprawozdanie finansowe, uchwały o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności podmiotu.

6.4. Prawidłowość sporządzenia sprawozdania finansowego za 2020 r.

W ramach czynności lustracyjnych dokonano sprawdzenia w sposób uproszczony sprawozdania finansowego za 2020 r., który stanowi Załącznik nr 1 do protokołu lustracji. Bilans i rachunek wyników nie zawierają błędów rachunkowych i są zgodne z księgami rachunkowymi. Sprawozdanie zostało przygotowane zgodnie z Ustawą o Rachunkowości.

INFORMACJE KOŃCOWE

Integralną częścią protokołu są następujące załączniki:

- Załącznik nr – Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe
- Załącznik nr 2 - Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego
- Załącznik nr 3 – Sprawozdanie z działalności finansowej Spółdzielni, które obejmuje bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową za 2016 r.
- Załącznik nr 4 – Sprawozdanie z działalności finansowej Spółdzielni, które obejmuje bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową za 2017 r.
- Załącznik nr 5 – Sprawozdanie z działalności finansowej Spółdzielni, które obejmuje bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową za 2018 r.
- Załącznik nr 6 – Sprawozdanie z działalności finansowej Spółdzielni, które obejmuje bilans, rachunek zysków i strat i informację dodatkową za 2019 r.
- Załącznik nr 7 – Sprawozdanie z działalności finansowej Spółdzielni, które obejmuje bilans, rachunek zysków i strat i informację dodatkową za 2020 r.
- Załącznik nr 8 – Struktura procentowa kosztów w latach 2016 -2020
- Załącznik nr 9 – Zestawienie danych bilansowych za lata 2016-2020

- A – aktywa

- B - pasywa

→ Załącznik nr 10 - Zmiany w funduszach w latach 2016 -2020

Protokół lustracji zawiera 96 strony kolejno ponumerowanych oraz 10 załączników.

Protokół sporządzono w 3. jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz przekazany zostanie do Krajowej Rady Spółdzielczej, 2 przekazano Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni

Stosownie do postanowień art. 93 pa r. 2 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest na żądanie członka udostępnić protokół do wglądu w biurze Spółdzielni, natomiast wnioski polustracyjne na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Buszkowy, dnia 31 stycznia 2022 r.

LUSTRATOR

.....

Do stwierdzeń zawartych w niniejszym protokole Zarząd Spółdzielni wnosi/ nie wnosi zastrzeżeń.

ZARZĄD:

1.

2.....