

## **PROTOKÓŁ**

### **lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”**

**w Warszawie ul. Polna 54/1**

#### **I. INFORMACJE WSTĘPNE**

1. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy nr 50/22/2023 zawartej w dniu 10 maja 2023 roku między Spółdzielnią Mieszkaniową Polna w Warszawie, ul. Polna 54/1 (zwaną w dalszej części protokołu Spółdzielnią), a Krajową Radą Spółdzielczą w Warszawie, ul. Jasna 1 (zwanym w dalszej części KRS), zmienioną Aneksem nr 1 z dnia 21 czerwca 2023 roku.
2. Lustrację przeprowadziła Anna Prokopiuk – uprawnienia lustracyjne nr 6618/2021, działający na podstawie upoważnienia Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 10.05.2023 roku.
3. Dane identyfikacyjne Spółdzielni:  
Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA” w Warszawie, 00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1 posiada następujące numery ewidencyjne:
  - KRS: 0000061327
  - REGON: 012085330
  - NIP: 5250006360
  - Numer tel/fax: 661 112 815
  - Strona internetowa: [www.polna54.pl](http://www.polna54.pl)
4. Lustracją pełną objęto działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 89 Prawa spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.
5. Data rozpoczęcia lustracji: 22 maja 2023 r.
6. Data zakończenia lustracji: 16 sierpnia 2023 r. zgodnie z Aneksem nr 1 z 21.06.2023r.
7. Podczas lustracji Spółdzielnię reprezentował Zarząd Spółdzielni w składzie:
  - p. Maciej Wróblewski – Prezes Zarządu ,
  - p. Iwona Korn - Członek Zarządu ds. prawnych,

- p. Andrzej Boratyński – Członek Zarządu ds. technicznych .
- 8.** W dniu 22 maja 2023 na spotkaniu lustrator z Prezesem Zarządu, Członkiem Zarządu i z Członkiem Rady Nadzorczej lustrator poinformowała zebranych o rozpoczęciu lustracji Spółdzielni za lata 2020-2022 a co za tym idzie roli i możliwości udziału Rady Nadzorczej w przeprowadzeniu lustracji.

W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych, jak również nie wniosła o rozszerzenie zakresu tematycznego badań.

- 9.** W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielali:
- p. Maciej Wróblewski – Prezes Zarządu,
  - p. Aleksandra Herman – Administratorka Spółdzielni,
  - na wniosek lustratora tabele księgowe wypełniła zgodnie z oświadczeniem Administratorki p. Halina Szczerba – Księgowa Spółdzielni.

**10.** Lustrację wpisano do książki kontroli Spółdzielni w dniu 22.05.2023 r. poz. 1/2023

**11.** Składki należne Krajowej Radzie Spółdzielczej regulowane były w wymaganej wysokości i terminowo.

**12.** Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

**01.** Badanie w zakresie realizacji wniosków polustracyjnych i kontroli wewnętrznych.

**02.** Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni,
- działalność społeczna, oświatowo i kulturalna.

**03.** Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).

**04.** Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.

**05.** Działalność inwestycyjna.

**06.** Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

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

**07. Działalność społeczna i kulturalno-oświatowa.**

**08. Zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości:**

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

**09. Gospodarka finansowa:**

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

**10. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących ustanawiania odrębnej własności lokali.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA” w Warszawie została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, Wydział XII Gospodarczy w Krajowym Rejestrze Sądowym - w dniu 13.11.2001 r.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją na bieżąco dokonywała w rejestrze sądowym aktualizacji wpisów wymaganych Prawem spółdzielczym i ustawą o Krajowym Rejestrze Sądowym. Dane zawarte w KRS na dzień 22.05.2023 roku były aktualne. Wypis z rejestru KRS stanowi **Załącznik nr 1** do protokołu.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną i wrywkową (losową). Sposób kontroli dokumentów w trakcie przeprowadzonej lustracji podano przy opisie poszczególnych zagadnień.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach wynikających z przedstawionych lustrator dokumentów, dokonanych przez nich oględzin obiektów oraz wyjaśnień składanych w trakcie czynności kontrolnych.

Celem lustracji, zgodnie z art. 91 § 2 prawa spółdzielczego było badanie pod względem:

1. legalności działania (zgodności) z obowiązującymi przepisami prawa, statutu, regulaminami, uchwałami organów statutowych Spółdzielni;
2. gospodarności tj. celowego i oszczędnego dysponowania środkami finansowymi na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni oraz wykazywaniu należytej dbałości o zabezpieczenie majątku;
3. rzetelności tj. dokumentowania czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- analiza planów finansowo-gospodarczych i sprawozdań z ich wykonania,
- przygotowane przez Spółdzielnię tabelaryczne dane z zakresu objętego lustracją,
- statut i regulaminy oraz inne wewnętrzne przepisy regulujące pracę w Spółdzielni,
- protokoły z posiedzeń organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja i ewidencja księgową,
- inna dokumentacja dotycząca działalności Spółdzielni w zakresie objętym lustracją.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

## **II. USTALENIA LUSTRACJI**

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

**1.1.** Poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą w dniach od 22.09.2020r. do 16.11.2020r. i obejmowała działalność Spółdzielni w okresie od 1.01.2017 roku do 31.12.2019 roku. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza dokonała oceny działalności Spółdzielni i przedstawiła ją w liście polustracyjnym z dnia 22.12.2020 r. formułując 4 wnioski polustracyjne mając na celu usprawnienie działalności Spółdzielni i usunięcie występujących uchybień.

Wyniki lustracji oraz wnioski wynikające z protokołu lustracji zostały podane do wiadomości Rady Nadzorczej. Pismo polustracyjne, jak i wnioski wynikające z przeprowadzonej lustracji, były przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego dopiero 12 czerwca 2023 roku. Walne Zgromadzenie zapoznało się z wynikami lustracji Spółdzielni za lata 2017-2019 i nie podjęło żadnej uchwały w tej kwestii.

W trakcie poprzedniej lustracji wniesiono następujące wnioski polustracyjne:

1. Pilnie uzupełnić ewidencję księgową Spółdzielni za okres 3 lat (2017-2019) o ewidencję analityczną i dokumenty źródłowe, zgodnie z Ustawą o rachunkowości i polityką rachunkowości Spółdzielni.
2. Doprowadzić do pełnej zgodności treści Statutu Spółdzielni i unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
3. Zawieranie umów na roboty remontowe oraz ich realizację prowadzić w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane z 1994r. (Dz.U. z 2020r.poz.1333).
4. Koszty konserwacji bieżącej kwalifikować do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W lustrowanym okresie zrealizowano wnioski z pkt 1, pkt 3 oraz pkt 4. Nie zrealizowano pkt 2, treść statutu nadal pozostaje bez zmian. Statut Spółdzielni nie uwzględnia aktualnego stanu prawnego w zakresie zapisów §41 dotyczących kadencyjności Rady Nadzorczej. 2 września 2020 r. zostało ogłoszone pisemne głosowanie uchwał walnego zgromadzenia członków, w którym nie poddano pod głosowanie zmian statutowych. W latach 2021 i 2022 nie były zwoływane walne zgromadzenia.

1.2. W okresie objętym lustracją, jak wynika z książki kontroli, Spółdzielnia nie była kontrolowana przez instytucje zewnętrzne.

## **2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni:**

- statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- organizacja służb etatowych i służb zewnętrznych – umowy stałe.

### **2.1. Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym.**

2.1.1. W okresie objętym badaniem lustracyjnym 2020-2022 obowiązywał Statut w wersji uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Członków z 02.04.1998 r. ze zmianami przyjętymi w dniach: 28.01.2004r., 21.06.2004r., 20.12.2004r., 14.12.2007r., 10.12.2012r., 24.06.2013r., 30.06.2014r., 21.06.2016r., oraz ostatnią zmianą z 12.05.2018 roku – uchwała nr 1/2018 i zarejestrowany przez Sąd postanowieniem z dnia 24.07.2018 roku.

Statut Spółdzielni ogólnie określa kompetencje poszczególnych organów do uchwalania norm wewnętrznych określających zasady:

- postępowania organów samorządowych,
- postępowania służb etatowych Spółdzielni,
- gospodarki Spółdzielni oraz stosunków między Spółdzielnią a członkami i innymi użytkownikami lokali.

**Statut nie jest dostosowany do aktualnych przepisów prawa obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe zmienionych po 2017 roku w zakresie kadencyjności Rady Nadzorczej. Statut winien być zmodyfikowany w tym zakresie.**

2.1.2. Spółdzielnia przedłożyła do kontroli następujące unormowania o charakterze regulaminowym wynikające z postanowień Statutu i potrzeb wewnętrznych uchwalone przez uprawnione organy wg tabeli poniżej:

**Wykaz aktów wewnętrznych (regulaminów, zasad, instrukcji itp. obowiązujących w lustrwanej jednostce w latach 2020-2022**

**Tabela Nr 1**

Lp.	Wyszczególnienie - wykaz regulaminów / zasad	Data uchwalenia	Nr uchwały organu statutowego	Organ zatwierdzający
<b>I. Normy wewnętrzne, których obowiązek uchwalenia wynika z delegacji statutowej</b>				
1	Regulamin Walnego Zgromadzenia	28.01.2004	-	Walne Zgromadzenie
2	Regulaminu Rady Nadzorczej	10.12.2012	15	Walne Zgromadzenie
3	Regulaminu Zarządu	12.07.2016	19/2016	Rada Nadzorcza
4	Regulamin Stałej Komisji Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA" - Komisja Rewizyjna	04.11.2004	16/150-2002	Rada Nadzorcza
5	Regulamin Komisji ds. Technicznych Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	21.03.2019	06/2019	Rada Nadzorcza
6	Regulamin Komisji ds. Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	10.09.2019	16/2019	Rada Nadzorcza
7	Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	23.02.2016	3/2016	Rada Nadzorcza
8	Regulamin funduszu udziałowego oraz funduszu zasobowego w Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA" w Warszawie	08.05.2014	9/2014	Rada Nadzorcza
9	Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	22.11.2016	21/2016	Rada Nadzorcza
10	Regulamin zasad rozliczania gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	22.03.2022	04/2022	Rada Nadzorcza
11	Regulamin zasad rozliczania gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	26.02.2021	3/2021	Rada Nadzorcza
12	Regulamin zasad rozliczania gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	25.02.2020	5/2020	Rada Nadzorcza
13	Regulamin zasad rozliczania gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	18.03.2014	4/2014	Rada Nadzorcza

Protokół z lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”  
w Warszawie za lata 2020-2022

14	Regulamin porządku domowego, użytkowania lokali oraz utrzymania należytego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	22.03.2022	06/2022	Rada Nadzorcza
15	Regulamin porządku domowego, użytkowania lokali oraz utrzymania należytego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	21.03.2019	04/2019	Rada Nadzorcza
16	Regulamin monitoringu wizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	13.04.2021	5/2021	Rada Nadzorcza
17	Regulamin organizacji ruchu oraz parkowania pojazdów na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej "Polna" w Warszawie	22.03.2022	05/2022	Rada Nadzorcza
18	Regulamin organizacji ruchu oraz parkowania pojazdów na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej "Polna" w Warszawie	13.04.2021	06/2021	Rada Nadzorcza
19	Regulamin organizacji ruchu oraz parkowania pojazdów na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej "Polna" w Warszawie	26.11.2013	11/2013	Rada Nadzorcza
20	Regulamin korzystania z rowerowni i stojaka na rowery w Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	22.03.2022	07/2022	Rada Nadzorcza
21	Regulamin korzystania z rowerowni i stojaka na rowery w Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	16.06.2020	19/2020	Rada Nadzorcza
22	Regulamin korzystania z Sali konferencyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	16.06.2020	18/2020	Rada Nadzorcza
23	Regulamin prowadzenia przetargów i konkursów ofert z zachowaniem konkurencji w Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	25.02.2020	04/2020	Rada Nadzorcza
24	Regulamin prowadzenia przetargów i konkursów ofert z zachowaniem konkurencji w Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	08.09.2015	17/2015	Rada Nadzorcza
25	Polityka bezpieczeństwa danych osobowych przetwarzanych w SM „POLNA”	16.10.2018	29/2018	Zarząd
26	Dokumentacja zasad (polityki) rachunkowości SM „POLNA” w Warszawie ( plan kont)	30.12.2019	42/2019	Zarząd
27	Harmonogram przygotowania i prowadzenia przetargów i konkursów ofert z zachowaniem konkurencji w Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"	22.10.2015	25/2015	Rada Nadzorcza

Obowiązujące regulaminy zostały zmodyfikowane po ostatniej lustracji, która wykazała rozbieżności w stosunku do zmienionych ustaw Prawo Spółdzielcze oraz ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

## **2.2. Organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni.**



**2.2.1.** Organami Spółdzielni w okresie objętym lustracją oraz aktualnie są zgodnie z postanowieniem § 99 Statutu:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

**2.2.2.** Obrady Walnego Zgromadzenia Członków w kontekście wymogów Statutu i art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

Wymogi Statutu Spółdzielni dotyczące terminowości zwołania Walnego Zgromadzenia, WZ. Zgromadzenia odbyły się w dniach:

W dniu 2 września 2020 r. zostało ogłoszone pisemne głosowanie uchwał walnego zgromadzenia członków. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” działając na podstawie przepisów prawa tj. art. 36 § 9 - § 13 Ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 275 i 568) znowelizowanego zapisem art. 15 ustawy TARCZA 2.0. z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (DZ.U. z 2020 R., POZ. 695), w związku z treścią uchwały Rady Nadzorczej SM „POLNA” z dnia 26.08.2020 nr 22/2020 oraz uchwały Zarządu SM Polna z dnia 26.08.2020 nr 49/2020 **zarządził podjęcie uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni na piśmie w sprawach:**

- **zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019r.**
- **przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2019**

Głosowanie odbyło się w dniu u **29-go września (wtorek) 2020 roku** w godzinach - **od 9:00 do 12:00 oraz od 18:00 do 20:00** w Warszawie **ul. Polna 54, Sala Konferencyjna SM „POLNA”** (VI piętro klatka „C”).

Projekty w/w uchwał oraz sprawozdanie finansowe SM POLNA za rok 2019 były wyłożone dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni w dniach:

- poniedziałek, środa: od 18:00 do 19:00
- piątek: od 11:00 do 12:00 począwszy od dnia 14-go września 2020 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok było i nadal jest dostępne na stronie internetowej Spółdzielni - [www.polna54.pl/sprawozdania](http://www.polna54.pl/sprawozdania).

Uchwały są dostępne na stronie internetowej Spółdzielni - [www.polna54.pl/ogloszenia](http://www.polna54.pl/ogloszenia).

Materiały przygotowane do głosowania dla członków Spółdzielni:

- Uchwała nr 22/2020 RN SM „POLNA” z dnia 26.08.2020 r.
- Uchwała nr 49/2020 Zarządu SM „POLNA” z dnia 26.08.2020 r.
- Zawiadomienie o zarządzeniu głosowania na piśmie uchwał walnego zgromadzenia (załącznik do uchwały zarządu nr 49/2020 z dnia 26.08.2020)
- Informacje prawne i pouczenia odnośnie głosowania na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia
- Deklaracja CIT-8-28 Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2019 rok.
- Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2019 r.
- Raport e-Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2019 r.
- Projekty uchwał
- Wzór kart do głosowania na piśmie Uchwał Walnego Zgromadzenia
- Wzór pełnomocnictwa do głosowania na piśmie uchwał walnego zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”

Z niniejszego głosowania została sporządzony protokół w formie Aktu Notarialnego. Proponowane przez Zarząd uchwały dotyczące - **zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019r., oraz przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2019** zostały przez głosujących przyjęte uchwałami nr 1/2020 i 2/2020.

Zgodnie z dyspozycją art. 40 § 1 Prawa spółdzielczego o Walnym Zgromadzeniu informowana była Krajowa Rada Spółdzielcza.

**Walne Zgromadzenia w latach 2021 i 2022 nie były zwoływane z uwagi na stan pandemii.**

W dniu 10 maja 2023 r., w wymaganym terminie powiadamiania, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” działając na podstawie art. 36 § 9 do 13 Ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze ponownie zarządził podjęcie uchwał Walnego Zgromadzenia na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Głosowanie na piśmie odbyło się w dniu 31-go maja (środa) 2023 roku w godzinach – od 10:00 do 13:00 oraz od 17:00 do 20:00 w Sali Konferencyjnej SM „POLNA” (VI piętro klatka „C”).

W związku ze zgłaszanymi przez Członków zastrzeżeniami dotyczącymi jawności sposobu głosowania na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 31-go maja (środa) 2023 roku Zarząd poinformował, że:

**1) Członkowie Spółdzielni będą mogli głosować na:**

- a. Kartach do głosowania nie zawierających danych osoby głosującej. Karty takie będą wydawane w dniu głosowania po potwierdzeniu tożsamości i/lub okazaniu pełnomocnictwa.
- b. Dostarczonych wraz z zawiadomieniem imiennych kartach do głosowania,
- c. Droga elektroniczną przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dostarczonych imiennych kartach do głosowania lub za pomocą formularza dostępnego na stronie internetowej.

Komisja Skrutacyjna została powołana na 7 dni przed terminem głosowania 24-go maja 2023 roku.

Wykaz materiałów wyłożonych i umieszczonych na stronie www spółdzielni odnośnie głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał wz-2023 zarządzonego na dzień 31.05.2023:

1. Uchwała nr 07/2023 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z dnia 22.03.2023 roku w sprawie zarządzenia podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
2. Zawiadomienie o zarządzeniu głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał walnego zgromadzenia (załącznik do uchwały zarządu nr 07/2023 z dnia 22.03.2023).
3. Informacje prawne i pouczenia odnośnie głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał Walnego Zgromadzenia.
4. Instrukcja do głosowania na piśmie i odległość Uchwał WZ-2023.

5. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za lata 2019, 2020, 2021 i 2022.
6. Sprawozdanie Zarządu za okres 2019 - 2022
7. Plan Gospodarczo-Finansowy na 2023 rok,
8. Wykonania Planów Gospodarczo-Finansowych za lata 2019, 2020, 2021 i 2022,
9. Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za lata 2019, 2020, 2021 i 2022.
10. Sprawozdania Finansowe Spółdzielni „POLNA” za lata obrotowe 2020, 2021 i 2022.
11. Projekty uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 31-go maja 2023 r. w sprawach:
  - a. zatwierdzenia Sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za lata 2019, 2020, 2021, 2022 (Uchwały 1/2023, 2/2023, 3/2023 i 4/2023).
  - b. zatwierdzenia Sprawozdań Finansowych Spółdzielni „POLNA” za lata obrotowe 2020, 2021 i 2022 (Uchwały 5/2023, 6/2023 i 7/2023)
  - c. przyjęcia sprawozdań Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za lata 2019, 2020, 2021 i 2022 (Uchwały 8/2023, 9/2023, 10/2023 i 11/2023)
  - d. udzielenia absolutorium Pani Elżbiecie Giemza Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 07.08.2019 (Uchwała 12/2023)
  - e. udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 31.12.2022 (Uchwała 13/2023)
  - f. udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2019 – 31.12.2022 (Uchwała 14/2023)
  - g. udzielenia absolutorium Panu Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 13.08.2019 – 31.12.2022 (Uchwała 15/2023)
  - h. przeznaczenia nadwyżek bilansowych za lata 2020, 2021 i 2022 (Uchwały 16/2023, 17/2023 i 18/2023)

- i. oznaczenia najwyższej sumy wydatków (zobowiązań) jaką Spółdzielnia może ponieść w 2023 roku na bieżącą działalność i remonty (Uchwała 19/2023)
- 12. Wzór imiennej kart do głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość Uchwał Walnego Zgromadzenia.
- 13. Wzór pełnomocnictwa do głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość uchwał walnego zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”.

**Uchwały wymienione w pkt. 11 zostały przyjęte bez zmian.**

W dniu 15.05.2023 do Zarządu SM „POLNA” wpłynęło żądanie zwołania stacjonarnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni (Załącznik nr 5) podpisane przez 13 Członków Spółdzielni.

Zgodnie z żądaniem stacjonarne Walne Zgromadzenie zostało prawidłowo zwołane na dzień 12 czerwca 2023 roku godzina 19:00 w Warszawie ul. Polna 54, Sala Konferencyjna SM „POLNA” (VI piętro klatka „C”) z następującym porządkiem obrad :

- a. Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia,
- b. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Sekretarz, i co najmniej jednego Asesora,
- c. Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej oraz Wnioskowej Walnego Zgromadzenia,
- d. Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną prawomocności Walnego Zgromadzenia,
- e. Przyjęcie porządku obrad,
- f. Odczytanie listy pełnomocnictw,
- g. Wybór Komisji Wyborczej (wybory do Rady Nadzorczej na kadencje 2023-2026),
- h. Wybory do Rady Nadzorczej na kadencje 2023-2026 – cz. I zgłaszanie kandydatur na członków Rady Nadzorczej na kadencje 2023-2026,
- i. Przedstawienie przez Zarząd informacji z działalności Spółdzielni za okres 2019 - 2022,

- j.** Przedstawienie przez Zarząd, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu Gospodarczo – Finansowego na rok 2023 oraz długoterminowych potrzeb remontowo-inwestycyjnych Spółdzielni,
- k.** Przedstawienie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za lata 2020, 2021 i 2022.
- l.** Przedstawienie przez Radę Nadzorczą informacji z działalności Rady Nadzorczej za okres 2019 - 2022 (wraz ze Sprawozdaniami Komisji Rewizyjnej za okres 2019 - 2022),
- m.** Dyskusja nad punktami 9 do 12.
- n.** Wybory do Rady Nadzorczej na kadencje 2023-2026 – cz. II głosowanie,
- o.** Rozpatrzenie i podjęcie uchwały (1/2023/2) w sprawie odwołania członka spółdzielni Pana Krzysztofa Robaka od uchwały Rady Nadzorczej nr 11/2020 z dnia 24-go marca 2020 roku w sprawie przyjęcia planu gospodarczo finansowego na rok 2020,
- p.** Przedstawienie informacji z realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji za lata 2017-2019,
- q.** Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na WZC odbytym w dniu 03.06.2019,
- r.** Wybory do Rady Nadzorczej na kadencje 2023-2026 – cz. III ogłoszenie wyników. (Uchwała 2/2023/2),
- s.** Sprawozdanie komisji wnioskowej,
- t.** Zamknięcie obrad.

Materiały (sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej, finansowe oraz plan gospodarczo finansowy na 2023 rok) były wyłożone dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni i dostępne na stronie internetowej od dnia 10-go maja 2023 r.

Protokół z lustracji za okres 2017 – 2019 oraz list polustracyjny był dostępny dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni od dnia od 05.01.2021 oraz na stronie internetowej spółdzielni od 10.01.2021 .

Projekty uchwał były wyłożone dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni oraz umieszczone na stronie internetowej spółdzielni począwszy od dnia 29-go maja 2023 roku.

**2.2.3.** Stan realizacji uchwał podjętych na poprzednich obradach walnego zgromadzenia oraz stan realizacji przyjętych na nich wniosków.

Spółdzielnia prowadzi stosowną ewidencję uchwał WZ i podjętych wniosków oraz są one poddawane okresowej ocenie sposobu ich realizacji przez Radę Nadzorczą.

#### **2.2.4. Rada Nadzorcza**

Funkcję kontroli i nadzoru sprawuje Rada Nadzorcza, która składa się z 5 osób wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza działa zgodnie z postanowieniami § 41-47 Statutu Spółdzielni z dnia 12.05.2018r. oraz zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej z 10.12.2012r.

Zarówno Statut jak i Regulamin Rady Nadzorczej zawierają zapisy niezgodne z obowiązującą Ustawą Prawo Spółdzielcze, oraz Ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych. Poprzednia lustracja wykazała, iż w §41 nie są uwzględnione zapisy art. 45 §4 Ustawy Prawo Spółdzielcze dotyczących kadencyjności Rady Nadzorczej jako organu. W wymienionych dokumentach kadencyjność dotyczy Członków Rady Nadzorczej, a nie organu jakim jest Rada Nadzorcza.

W okresie objętym lustracją działała Rada Nadzorcza, której wyboru dokonało Walne Zgromadzenie w dniu 28.09.2017r. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w sposób następujący

- 1) p. Bogdan Rybicki - Przewodniczący,
- 2) p. Agnieszka Plucińska- Sekretarz,
- 3) p. Bibiana Mossakowska
- 4) p. Jagna Łaska
- 5) p. Anna Stańczak (do dnia 04.02.2020r.)

Zasady organizacji pracy Rady Nadzorczej i jej strukturę wewnętrzną określają zapisy §§ 41-47 Statutu oraz Regulamin tego organu uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 10.12.2012r..

W okresie lustrowanym działała Komisja Rewizyjna składająca się z trzech członków Rady Nadzorczej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej winny się odbywać, jak stanowi § 45 Statutu - „co najmniej raz na kwartał”. W latach 2020-2022, jak wynika z okazanej dokumentacji tego organu, częstotliwość posiedzeń Rady - była zachowana.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła 19 protokołowanych posiedzeń. Protokoły z posiedzeń są jawne i udostępnione w formacie pdf na stronie internetowej Spółdzielni.

Zasady zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, zakres jej działalności oraz sposób jej dokumentowania były zgodne z unormowaniami wewnętrznymi - statutowymi i regulaminowymi.

Na podstawie zapisów w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej stwierdzono, iż w posiedzeniach tego organu brali również udział zapraszani członkowie Zarządu i administracji udzielając informacji i wyjaśnień.

Z treści protokołów wynika, że przedmiotem obrad Rady, w ramach kompetencji, było przede wszystkim:

- uchwalanie planów gospodarczych,
- uchwalanie planów remontów,
- analizy wykonania planów finansowo-gospodarczych,
- kontrole i przyjmowanie sprawozdań finansowych,
- uchwalania zasad regulaminowych będących w kompetencjach tego organu,
- zatwierdzanie propozycji Zarządu w zakresie wymiaru bieżących opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy,
- ustalanie wysokości opłat dla lokali użytkowych własnościowych i wynajmowanych,
- wyboru Członków Zarządu,
- ustalanie wysokości wynagrodzeń dla Członków Zarządu,
- zmian w składzie prezydium Rady Nadzorczej,
- zmian w składzie Komisji Rewizyjnej,
- powoływania komisji przetargowych,
- rozpatrywanie wniosków i skarg członków Spółdzielni,
- bieżące sprawy Spółdzielni w tym postępu prac związanych z realizacją robót remontowych.

Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej prowadzona jest na bieżąco. Protokoły z posiedzeń, jak i podejmowane uchwały, posiadają coroczną numerację, są podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza. Okazany rejestr podjętych uchwał prowadzony jest na bieżąco i z którego wynika, iż w 2020 r. podjęto - 24 uchwały, w 2021 r. - 9 uchwał, w 2021 r. - 12 uchwał.



Dokumentacja z posiedzeń komisji Rady jest prowadzona poprawnie.

W wyniku lustracji stwierdzono, że treść protokołów z posiedzeń wskazuje, że Rada Nadzorcza, jako organ sprawujący nadzór i kontrolę nad działalnością Zarządu, zaznajamiany był z kształtowaniem się kosztów na nieruchomości w tym zakresie rzeczowego i wydatków na remonty zasobów mieszkaniowych.

Zgodnie z § 41<sup>1</sup>Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość wynagrodzenia wynosi 25 % minimalnego wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

### **2.2.5. Zarząd Spółdzielni**

Zarząd Spółdzielni działa zgodnie z §§ 48-53 Statutu, oraz Regulaminu Zarządu przyjętego przez radę Nadzorczą w dniu 12.07.2016 Uchwałą 19/2016. Zarząd składa się z 3 osób wybranych przez Radę Nadzorczą na okres 3 lat. Po uzyskaniu absolutorium członkowie Zarządu mogą być wybierani ponownie. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu, lub jeden członek Zarządu i osoba do tego upoważniona – pełnomocnik.

W okresie lustracyjnym 2020-2022 r. skład Zarządu Spółdzielni stanowili:

Prezes Zarządu – p. Maciej Wróblewski od 13.09.2019r.

Członek Zarządu – p. Iwona Korn

Członek Zarządu – p. Andrzej Boratyński

Podział obowiązków członków Zarządu od dnia 13 września 2019 roku został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej 18/2019 z dnia 10.09.2019r.

#### **Prezes Zarządu Maciej Wróblewski:**

1. Reprezentowanie Spółdzielni w kontaktach zewnętrznych;
2. Przygotowanie i prowadzenie posiedzeń Zarządu oraz opracowywanie Uchwał;
3. Nadzór w sprawach pracowniczych wynikających z Kodeksu Pracy;
4. Prowadzenie i nadzór w sprawach finansowych;
5. Współpraca z pozostałymi członkami Zarządu w sprawach techniczno-eksploatacyjnych i remontowych;

6. Prowadzenie spraw członkowskich oraz lokali użytkowych;
7. Współpraca z kancelariami prawnymi w sprawach prawnych dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni oraz wszelkich innych;
8. Nadzorowanie pracy administracji;
9. Współpraca z biurem rachunkowym;
10. Współpraca z Radą Nadzorczą, opracowywanie i przedstawianie informacji dotyczącej bieżącej działalności Zarządu;
11. Opracowywanie i przedstawianie mieszkańcom okresowej informacji z działalności Zarządu;
12. Uczestnictwo w posiedzeniach Komisji Rady Nadzorczej.

Członek Zarządu Iwona Korn:

1. Reprezentowanie Spółdzielni w kontaktach zewnętrznych;
2. Zastępowanie Prezesa i przejęcie jego zadań w przypadku nieobecności;
3. Współpraca z Prezesem w sprawach pracowniczych wynikających z Kodeksu Pracy;
4. Współpraca z Prezesem w prowadzeniu spraw finansowych;
5. Bieżąca współpraca z biurem rachunkowym w zakresie księgowości;
6. Prowadzenie spraw członkowskich oraz lokali użytkowych;
7. Współpraca z kancelariami prawnymi w sprawach prawnych dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni oraz wszelkich innych;
8. Współpraca z pozostałymi członkami Zarządu w sprawach techniczno-eksploatacyjnych i remontowych;
9. Współpraca z Radą Nadzorczą;
10. Prowadzenie protokołów z posiedzeń Zarządu i kompletowanie dokumentacji Zarządu;
11. Uczestnictwo w posiedzeniach Komisji Rady Nadzorczej.

Członek Zarządu Andrzej Boratyński:

1. Reprezentowanie Spółdzielni w kontaktach zewnętrznych;
2. Współpraca z pozostałymi członkami Zarządu w sprawach członkowskich;
3. Współpraca z pozostałymi członkami Zarządu w sprawach techniczno-eksploatacyjnych i remontowych;
4. Nadzór nad stanem technicznym budynku, informowanie odpowiednich służb i Prezesa Zarządu o wszelkich zauważonych nieprawidłowościach;

5. Nadzór nad systemami bezpieczeństwa i comiesięczna kontrola systemów zabezpieczeń Spółdzielni;
6. Reakcja w sytuacjach awaryjnych;
7. Prowadzenie książki awarii oraz kontrola dokonanych napraw;
8. Prowadzenie Książki Obiektu Budowlanego;
9. Współpraca z Radą Nadzorczą;
10. Uczestnictwo w posiedzeniach Komisji Rady Nadzorczej.

W trakcie lustracji ustalono ponadto, że w badanym okresie Zarząd odbył faktycznie 113 posiedzeń, na których podjął 107 uchwał (Tabela nr 2):

Zachowany został wymóg co do częstotliwości posiedzeń.

Przebieg posiedzeń odnotowywany jest w protokołach z zachowaniem corocznej numeracji, których treść odzwierciedla przebieg bieżących działań jak i wykonywanych czynności związanych z bieżącym zarządzaniem majątkiem Spółdzielni. Protokoły są podpisane przez członków Zarządu uczestniczących w posiedzeniach.

Na podstawie przedłożonej do badań lustracyjnych dokumentacji nie stwierdzono, aby Zarząd podejmował decyzje wykraczające poza jego statutowe kompetencje lub upoważnienia Rady.

Zarząd jako statutowy organ wykonawczy kierował bieżącą działalnością Spółdzielni. Ze swojej działalności składał Radzie Nadzorczej bieżące informacje oraz roczne sprawozdania ze swej działalności, w których ujmował między innymi zagadnienia związane przychodami i kosztami poszczególnych nieruchomości, z technicznym utrzymaniem zasobów w tym zakresie rzeczowym i finansowym remontów wykonanych i planowanych do wykonania w roku bieżącym jak i w latach następnych.

Najwyższy organ Spółdzielni, jakim jest Walne Zgromadzenie, **w lustrowanym okresie w latach 2021 -2022 nie obradował.**

**Głosowanie** uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość odbyło się w dniu 31-go maja 2023 roku. W głosowaniu zostały przyjęte uchwały 1-13/2023.

Zebranie stacjonarne odbyło się w dniu 12 czerwca 2023 roku.

Za lata 2019-2022 w tym okresie objętego lustracją członkowie Zarządu uzyskali absolutorium, co wynika z treści protokołów z Walnych Zgromadzeń .

**Do pracy organów Spółdzielni lustrator nie wnosi zastrzeżeń.**

### **2.3. Organizacja służb etatowych i stałych służb zewnętrznych.**

#### **2.3.1. Przestrzeganie wymogów ustawy o ochronie danych osobowych.**

Spółdzielnia przestrzega wymogi ustawy o ochronie danych osobowych. Dostęp do danych osobowych ma wyłącznie pracownik, który uzyskał upoważnienie wydane przez Zarząd Spółdzielni oraz złożył oświadczenie o zachowaniu ich w tajemnicy.

Zarząd przyjął w formie uchwały zasady „Polityki bezpieczeństwa danych osobowych przetwarzanych w SM „POLNA” Uchwała Nr 29/2018 z dnia 16.10.2018 r.

W imieniu Administratora w zakresie stosowania przepisów o ochronie danych osobowych oraz związanych z tym wewnętrznych procedur, działa Zarząd Spółdzielni.

Polityka ochrony danych osobowych określa w szczególności:

- prawa, obowiązki oraz granice dopuszczalnego zachowania osób przetwarzających dane osobowe, w związku z działalnością Spółdzielni,
- sposób przetwarzania danych osobowych oraz środki organizacyjne i techniczne w zakresie ich zabezpieczenia, w tym podstawowe wytyczne jakim powinny odpowiadać urządzenia z wykorzystaniem których dane są przetwarzane,
- zasady prowadzenia dokumentacji związanej w przetwarzaniem danych osobowych,
- wymagania w zakresie udostępnienia danych osobowych osobom upoważnionym,
- zasady postępowania w sytuacji naruszenia ochrony danych osobowych.

Polityka ochrony danych osobowych wprowadzona została w oparciu o podstawę prawną, którą stanowiło Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych.

### 2.3.2. Zatrudnienie oraz sprawy pracownicze i wynagrodzenia.

W trakcie badania ustalono, że członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczału w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę według GUS, niezależnie od ilości posiedzeń zgodnie z zapisami §41<sup>1</sup> Statutu.

Prezes Zarządu otrzymuje wynagrodzenie ustalane przez Radę Nadzorczą w dniu 29.03.2016r. w wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia według GUS za IV kwartał roku poprzedniego. Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenie w wysokości 75% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia według GUS za IV kwartał roku poprzedniego. Wynagrodzenie podlega corocznej waloryzacji.

W Spółdzielni w lustrowanym okresie na umowę o pracę była zatrudniona jedna osoba (gospodarz domu). Rozwiązanie umowy nastąpiło w dniu 30 czerwca 2023r.

- Spółdzielnia nie posiada regulaminu pracy z uwagi na niskie zatrudnienie.
- Zrealizowane **wynagrodzenia** kształtowały się następująco:

Okres	Wynagrodzenia osobowe	Wynagrodzenia bezosobowe	Ogółem wynagrodzenia	W tym: wypłaty wynagrodzeń RN.
2020 rok	44 404,26	274 336,56	318 740,82	31 200,00
2021 rok	44 750,26	264 870,02	309 620,28	33 600,00
2022 rok	44 862,97	306 422,93	351 285,90	36 120,00

Wynagrodzenia bezosobowe obejmują wynagrodzenia Zarządu, Rady Nadzorczej i dodatkowe zlecenia.

Kontrola dokumentów stanowiących podstawę dokonanych wypłat w ramach wynagrodzeń bezosobowych za lata 2020-2022 nie wykazała nieprawidłowości w zakresie ich udokumentowania. Zasadność wypłat potwierdzana była każdorazowo przez Zarząd i sprawdzona pod względem formalnym i rachunkowym przez Księgową.

Składki do ZUS odprowadzane są do 15 dnia każdego miesiąca.

**W trakcie lustracji nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie wynagrodzeń Zarządu.**

Spółdzielnia prowadzi dokumentację osobową pracowników.

Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10 grudnia 2018 r. Dz. U. z 19 grudnia 2018 r. poz. 2369. Akta osobowe powinny zawierać 4 części:

- 1) część A – dokumenty związane z ubieganiem się o pracę,
- 2) część B – dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy w tym dane osobowe, umowa o pracę, zakres obowiązków, zmiany warunków pracy i płacy, dokumenty z zakresu BHP, skierowania i orzeczenia lekarskie, dokumenty związane z podnoszeniem kwalifikacji, dokumenty związane z przyznaniem nagrody lub wyróżnienia,
- 3) część C – dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia,
- 4) część D - dokumenty związane z odpowiedzialnością porządkową lub dyscyplinarną.

Dokumenty pracownicze zawierają część A i B , brak wydzielonej części C i D. W częściach tych nie było żadnych dokumentów. W związku z rozwiązaniem umowy z pracownikiem w dniu 30.06.2023r. dokumenty w obecnej formie zostały zarchiwizowane. **W przypadku zatrudnienia pracownika na umowę o pracę należy zastosować podział akt na części A,B,C i D.**

Akta osobowe są zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych, a dane w nich zawarte są na bieżąco aktualizowane.

Teczka osobowa zawiera dokumenty wskazujące, że zatrudniona osoba odbyła szkolenia okresowe i posiada aktualne zaświadczenia w zakresie przestrzegania przepisów i zasad bhp związanych z wykonywaną pracą, zagrożeń związanych z wykonywaną pracą oraz metod ochrony przed zagrożeniami, postępowania w razie wypadku i w sytuacjach zagrożenia. Wyżej wymieniony pracownik posiada aktualne zaświadczenia lekarskie o braku przeciwwskazań do zajmowanego stanowiska.

W okresie zatrudnienia gospodarzowi domu przysługuje prawo do wynajmu lokalu mieszkalnego.

W badanym okresie Spółdzielnia nie tworzyła **funduszu świadczeń socjalnych** nie będąc do tego zobowiązana z uwagi na ilość pracowników nie przekraczającą 20 osób. Spółdzielnia wypłacała pracownikowi, który korzystał z urlopu wypoczynkowego w wymiarze, co najmniej 14 kolejnych dni kalendarzowych, świadczenie urlopowe zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Wysokość świadczenia urlopowego jest ustalana zgodnie z art. 3 ust 4 ww.

Prace administracyjne z nadzorem nad robotami konserwacyjnymi i sanitarno-porządkowymi prowadzi nieprzerwanie od 15.09.2014 roku Aleksandra Herman pod firmą ALHER Aleksandra Herman. Na podstawie uchwały Zarządu nr 43/2019 udzielono ww. pełnomocnictwa szczegółowego do reprezentowania SM „POLNA” przed organami administracyjnymi, podatkowymi i ZUS, oraz do podejmowania czynności w postępowaniu kontrolnym i wyjaśniającym.

Księgowość Spółdzielni w lustrowanym okresie prowadziła na umowę zlecenie Pani Halina Szczerba. Umowa została zawarta w dniu 26.11.2019r. Księgowość jest prowadzona w siedzibie Spółdzielni przy wykorzystaniu oprogramowania księgowo czynszowego S-Bit i S-Czynsz. Dodatkowo funkcjonuje moduł S-Net umożliwiający mieszkańcom dostęp do kont swoich lokali przez e-kartotekę na stronie www. Spółdzielni. Księgowość pełni dyżur w Spółdzielni w środy w godzinach 18.00-19.00

Obsługę prawną Spółdzielni w lustrowanym okresie prowadziła Kancelaria Prawna Adwokat Magdalena Drzewińska.

Sprawę sądową dotyczącą stacji Trafo prowadziła Kancelaria Battara, Bartoszek, Kuliński BBK Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Spółka Partnerska- pełnomocnik mecenas Michał Kuliński.

**2.3.3. System kontroli gospodarczej** funkcjonował w ramach kontroli instytucjonalnej sprawowanej przez Radę Nadzorczą oraz w ramach kontroli funkcjonalnej prowadzonej przez Prezesa Zarządu. Spółdzielnia wdrożyła również system ochrony mienia.

Majątek Spółdzielni w okresie objętym lustracją był ubezpieczony w firmie Sopotkie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. z siedzibą w Sopocie (81-731), ul. Hestii 1 Przedstawicielstwo Korporacyjne w Warszawie ul. Mołdawska 9, co stwierdzono na podstawie kontroli stosownych polis:



- nr 436000205831 za okres 01.01.2020-31.12.2020r. , (składka 4920zł)
- nr 436000236328 za okres 01.01.2021- 31.12.2021r.,( składka 5040zł)
- nr 436000268819 za okres 01.01.2022 – 31.12.2022r. (składka 5891zł)

Okazane w czasie lustracji polisy potwierdzają zawarcie umowy ubezpieczenia mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych, od kradzieży z włamaniem lub rabunku, ubezpieczenia techniczne, ubezpieczenie urządzeń elektronicznych, instalacji w tym fotowoltaicznych, oraz liczne klauzule dodatkowe chroniące mienie Spółdzielni, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością w zakresie zarządzania nieruchomością i posiadanym mieniem. Przedmiotem ubezpieczenia majątkowego objęto 1 budynek wielomieszkaniowy wraz z wyposażeniem. W polisach za lata 2020-2022 suma ubezpieczenia wyniosła 37 308 914 zł rocznie ze składką w roku 2022 w kwocie 5891 zł. Polisa zawiera klauzule dodatkowe w szerokim zakresie. Ubezpieczenie OC – suma ubezpieczenia 400.000,00 zł na jedno i wszystkie zdarzenia ze składką 1200 zł i inne rodzaje ubezpieczenia OC.

W lustrowanym okresie obowiązujące polisy były zawarte w kwocie odbiegającej od wartości odtworzeniowej liczonej wg wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla poszczególnych powiatów województwa mazowieckiego (dalej zwanego wskaźnikiem przeliczeniowym) ustalany oraz ogłaszany jest przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Wojewódzkim. Wartość wskaźnika przeliczeniowego dla miasta stołecznego Warszawy w 2021 r. za okres 01.04.2021 r. - 30.09.2021 r. wynosiła 7.420,95 zł a następnie - od 01.10.2021 r. 7.509,24 zł, od dnia 1 kwietnia 2022 r. do dnia 30 września 2022 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim dla m. st. Warszawy – 7894,77 zł. za okres 01.04.2023 r. - 30.09.2023 r. dla miasta stołecznego Warszawy 8 335,17 zł.

**Konieczne jest uaktualnienie sumy ubezpieczenia budynku zawartej w polisach zgodnie z wartością odtworzeniową w kolejnych latach.**

**Spółdzielnia w lustrowanym okresie zawierała także polisy ubezpieczenia Członków Zarządu w TUiR Allianz Polska S.A. ul. Rodziny Hiszpańskich 1, 02–685 Warszawa na jeden i wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia z tytułu szkód wyrządzonych pracodawcy oraz koszty ochrony prawnej oraz ubezpieczenia kosztów postępowań karnych w związku z prowadzeniem spraw gospodarczych.**



W kolejnych latach zawarto ubezpieczenie odpowiedzialności z tytułu zarządzania Spółką w firmie ubezpieczeniowej Lloyd's Insurance Company S.A., Bastion Tower, Place du Champ de Mars 5, 1050, Bruksela, Belgia.

Polisy zawierają szereg klauzul związanych z odpowiedzialnością Zarządu w bardzo szerokim zakresie.

#### **2.3.4. Rozpatrywanie skarg i wniosków.**

Spółdzielnia prowadzi rejestr skarg i wniosków. Do rejestru – dziennika korespondencyjnego trafiają sprawy zakwalifikowane przez Prezesa do ich rozpatrzenia.

Wnioski zgłaszane w trakcie walnych zgromadzeń są rozpatrywane a ich realizację nadzoruje Rada Nadzorcza. Wnioski z lustrowanego okresu i terminowość ich rozpatrzenia przedstawia Tabela nr 4.

#### **2.3.5. Wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo jednostek Spółdzielnia (zakład, zespół) nie posiada.**

### **3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.**

**3.1.** Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny gruntów. Zgodnie z Ustawą z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U.2020 poz. 139 z późn.zm.), prawo użytkowania wieczystego nieruchomości we władaniu Spółdzielni, działki 71,73 z obrębem 50506 o powierzchni 0,1170 ha, z dniem 1 stycznia uległo przekształceniu w prawo własności. W dniu 02.04.2020 Prezydent m.st. Warszawy wydał zaświadczenie, które wpłynęło do Spółdzielni w dniu 04.06.2020r.

Prawo własności zostało ujęte w księdze wieczystej Spółdzielni pod nr KW WA4M/00023888/0.

Gospodarkę gruntami przedstawia Tabela nr 7.

Gruntów o nieregulowanym stanie prawnym Spółdzielnia nie posiada.

### **4. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami**

**4.1.** Spółdzielnia prowadzi rejestr członków w formie elektronicznej zawierającej rubryki o treści określonej w ustawie Prawo spółdzielcze (art. 30). Rejestr członków prowadzony jest z zachowaniem ciągłości chronologii zapisów i ciągłości numeracji, w rejestrze odnotowywane są: nazwisko i imię, adres zamieszkania, data przyjęcia w poczet członków, zadeklarowane i wniesione udziały (data i wielkość), data ustania członkostwa, data wypowiedzenia członkostwa, przyczyny ustania członkostwa. Informacje w zakresie wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych zawarte są w ewidencji księgowej Spółdzielni. Ostatni wpis do rejestru nosi numer 165.

**4.2.** Zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w Spółdzielni prowadzony jest rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

Rejestr lokali, dla których są założone księgi wieczyste, jest prowadzony w wersji elektronicznej - zestawienie wyodrębnionych lokali i lokali z własnościowym spółdzielczym prawem do lokali dla wszystkich budynków w porządku chronologicznym. Rejestr wyodrębnionych lokali zawiera informacje dotyczące: nr porządkowy, numer lokalu imię i nazwisko, wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, powierzchnia gruntu wydzielonego, podatek od gruntu, powierzchnia lokalu wydzielonego, podatek od mieszkania, data podpisania aktu notarialnego.

Rejestr ten spełnia wymogi określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (art.17<sup>6</sup>)

**4.3.** Sprawy członkowskie i dyspozycje lokalami normują postanowienia §§ 4-12 Statutu. Liczbę członków na dzień 31 grudnia każdego roku objętego lustracją przedstawia Tabela nr 8, stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Z danych zawartych w tabeli wynika, że według stanu na koniec roku Spółdzielnia zrzeszała:

- na dzień 31.12.2020 r. – 76 członków,
- na dzień 31.12.2021 r. – 78 członków,
- na dzień 31.12.2022 r. – 75 członków.

Wraz z otrzymaniem informacji o nabyciu prawa do lokalu w jej zasobach Spółdzielnia informowała użytkownika lokalu posiadającego prawo odrębnej własności o możliwości przyjęcia w poczet członków przedstawiając prawa z tym związane. Warunkiem przyjęcia, osoby fizycznej lub prawnej, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, na Członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.

4.4. Strukturę stanu prawnego lokali według przyjętej metodologii przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2022 r.
<b>I.</b>	<b>Lokale mieszkalne</b>	
1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	-
2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	28
3.	Prawo odrębnej własności	47
4.	Lokale mieszkalne wynajmowane	1
5.	Lokale mieszkalne zajmowane bez tytułu prawnego	-
	<b>Razem lokale mieszkalne</b>	<b>76</b>
<b>II.</b>	<b>Lokale użytkowe</b>	
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo	1
2.	Odrębna własność	-
3.	Najem	7
	<b>Razem lokale użytkowe (bez biura Zarządu)</b>	<b>8</b>

4.5. Sprawy dotyczące ustania członkostwa i wygaszenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – nie dotyczą, z uwagi na brak członków ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu.

Na podstawie przeprowadzonej analizy rejestru członków i przedłożonego zestawienia ustalono, iż w okresie objętym lustracją członkostwo w Spółdzielni ustało w stosunku do 11 osób w wyniku:

- wypowiedzenia – zbycie lokalu 2 osób,
- z tytułu zgonu 4 osób,
- inne przyczyny/darowizny 5 osób

Decyzje o wykreśleniu z rejestru członków w związku ze zbyciem lokalu, darowizny, bądź w przypadku śmierci członka podejmuje Zarząd.

Szczegółowe dane o podjętych przez Zarząd przyjęciach i skreśleniach z rejestru członków przedstawia Tabela nr 8 załączona do protokołu lustracji.

**4.6.** Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni może wynajmować lokale mieszkalne członkom oraz osobom fizycznym niebędącym jej członkami. W badanym okresie przedmiotem najmu był 1 lokal mieszkalny. Zawarta umowa najmu lokalu chroni interesy Spółdzielni. Lokal w lustrowanym okresie zajmowała osoba pełniąca obowiązki Gospodarza domu .

**W zakresie zawartej umowy nie stwierdzono nieprawidłowości. Umowa należycie zabezpiecza interesy Spółdzielni.**

**4.7.** Szczegółowe dane liczbowe dotyczące liczby członków, w tym współmałżonków, osób niebędących członkami, zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu w okresie objętym lustracją, liczby złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali, liczbę dokonanych przekształceń uprawnień spółdzielczych własnościowych na odrębną własność określa Tabela nr 8 - „Liczba członków Spółdzielni” - stanowiąca integralną część protokołu lustracji.

**4.8.** W Spółdzielni nie wystąpiły sytuacje polegające na ograniczaniu praw członkowskich określonych Statutem i przepisami ustawowymi. Z pobranego oświadczenia wynika, że wobec Spółdzielni w okresie objętym lustracją nie toczyły się postępowania sądowe o naruszenie praw członkowskich.

W okresie 2020-2022 stwierdzono wydanie wyroku w sprawie sądowej z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna” przeciwko Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ( Tabela nr 5). W 2022 roku skierowano do postępowania sądowego o nakaz zapłaty należności z tytułu zalegania w opłatach za użytkowanie lokalu użytkowego. Z lat poprzednich zadłużenie lokalu od dłużnika Pracowni introligatorskiej „ BOSMAN” egzekwuje Komornik Sądowy.

## **5. Działalność inwestycyjna**

W lustrowanym okresie Zarząd podjął działania w zakresie montażu fotowoltaiki. Poniżej opis podjętych działań umieszczony na stronie www:

Po dokonaniu wstępnego oszacowania kosztów i przyszłych zysków zostały one uwzględnione w planie gospodarczo finansowym na 2020 rok.

Po uzyskaniu akceptacji kosztów inwestycji przez Radę Nadzorczą (uchwały 9 i 10 z dnia 24 marca 2020r.) Zarząd Spółdzielni w dniu 1-go kwietnia 2020 r złożył do Prezydenta m.st. Warszawy wnioski o udzielenie dotacji na realizację inwestycji polegających na wykorzystaniu lokalnych źródeł energii odnawialnej.

Oczekując na rozpatrzenie przez Biuro Ochrony Powietrza i Polityki Klimatycznej złożonych wniosków o dotacje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” w dniu 29 lipca 2020 r. uchwałą 46/2020 zatwierdził projekt przetargu na „Projekt, montaż, uruchomienie i serwis instalacji fotowoltaicznych na potrzeby SM „POLNA””.

W dniu 9 września 2020 r. po przeprowadzeniu procedury przetargowej na podstawie rekomendacji komisji przetargowej Zarządu Spółdzielni uchwałą 52/2020 na wykonawcę wybrał firmę Twoja Energia Sp. z o.o.. Wybór wykonawcy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej

18 sierpnia 2020 otrzymano pismo informujące, że w związku z wyczerpaniem środków w budżecie m.st. Warszawy na dofinansowanie lokalnych źródeł energii odnawialnej w 2020 roku wnioski Spółdzielni nie zostały rozpatrzone. W piśmie tym została poinformowana, że od 1-go września 2020 r. przyjmowane są wnioski o udzielenie dotacji na realizację inwestycji w 2021 r. Warunkiem udzielenia dotacji na rok 2021 było, że realizacja inwestycji nie rozpocznie się przed zawarciem umowy o udzielenie dotacji.

W dniu 1-go września 2020 roku Spółdzielnia złożyła ponownie wnioski o udzielenie dotacji.

W kwietniu 2021 roku wnioski o dotacje na realizację instalacji fotowoltaicznych na budynku zostały rozpatrzone przez Biuro Ochrony Powietrza i Polityki Klimatycznej U.M. St. Warszawy pozytywnie i w dniu 28.04.2021 podpisano dwie umowy na podstawie których otrzymano:

- na instalację fotowoltaiczną instalowaną na dachu cz. niskiej (Nowowiejska 7) dotację w wysokości 13.770,00 zł

- na instalację fotowoltaiczną instalowaną na dachu cz. wysokiej (Polna 54) dotację w wysokości 15.000,00 zł.

Prace związane z montażem instalacji fotowoltaicznych rozpoczęły się w dniu 31-go maja 2021 roku. Zakończenie i odbiór instalacji miał miejsce w dniu 29 września 2021. Podłączenie instalacji do sieci energetycznej nastąpiło 19 października 2021 r. Od tego dnia Spółdzielnia stała się tzw. prosumentem (producentem energii elektrycznej).

Całkowity koszt inwestycji zamknął się kwotą 142 803,72 PLN/Brutto.

Z Biura Ochrony Powietrza i Polityki Klimatycznej urzędu m.st. Warszawy otrzymano dotacje w łącznej wysokości 28 700,00 PLN.

Na stronie WWW Spółdzielni umieszczony jest link gdzie na bieżąco można monitorować ilość wyprodukowanej energii i wynikające z tego korzyści dla środowiska.

W okresie XI.2021 – X.2022 roku instalacje fotowoltaiczne wytworzyły 19.416,56 kWh energii elektrycznej co dało:

- obniżenie kosztów energii o 18.203,50 PLN
- redukcje emisji CO<sub>2</sub> o 8.043,15 kg
- stanowiącą ekwiwalent 240 posadzonych drzew

**Lustrator nie wnosi zastrzeżeń do procedur przetargowych. Działalność inwestycyjna Spółdzielni była uzasadniona i przynosi konkretne korzyści ekonomiczne.**

## **6. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

### **6.1. Stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych.**

**6.1.1.** Liczbę budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych oraz ich powierzchnię użytkową, liczbę lokali użytkowych i ich powierzchnię oraz podstawowe wyposażenie techniczne budynków i lokali wg stanu na koniec okresu objętego lustracją przedstawia załączona do protokołu Tabela nr 9 – Zasoby mieszkaniowe.

W zasobach Spółdzielni znajduje się 1 budynek o 76 lokalach mieszkalnych i 8 lokalach użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej zasobów 5243,90 m<sup>2</sup>.

Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, instalacje kanalizacji, oraz instalację gazową.

Budynki wyposażone są w centralne wodomierze zimnej i ciepłej wody a zużycie zimnej i ciepłej wody w lokalach jest opomiarowane.

**6.1.2.** W dniu 26 maja 2023 roku lustrator przy udziale administratorki Pani Aleksandry Herman dokonali selektywnego przeglądu zasobów Spółdzielni budynku przy ul. Polnej 54 pod kątem utrzymania czystości, stanu estetyczno-porządkowego oraz stanu technicznego możliwego do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu, który wykazał, że:

- a. Tablice ogłoszeń: - na klatkach schodowych zamieszczone są informacje o nr telefonów alarmowych i interwencyjnych, osób zajmujących się konserwacją instalacji i urządzeń oraz ochrony. Podano informacje o godzinach pracy Spółdzielni oraz Zarządu przy ul. Polnej 54, kontakty z biurem Spółdzielni .
- b. Nie stwierdzono ubytków w oszkleniu klatek schodowych. Stan otworów okiennych zastrzeżeń nie nasuwa.
- c. Drzwi wejściowe do klatek w budynku zamykają się automatycznie – istniejące domofony były sprawne.
- d. Utrzymanie czystości w korytarzach, klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych bez zastrzeżeń.
- e. Czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku piwnice oraz stan pomieszczeń, w których zlokalizowane są urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem centralnego ogrzewania i zimnej wody bez zastrzeżeń, są uporządkowane i w części odnowione.
- f. Czystość i porządek wokół budynków - ciągi piesze (chodniki) i dojazdy oraz teren podwórka i otoczenia – stan ogólny dobry. Trawniki są koszone, a krzewy i nasadzenia pielęgnowane przez gospodarza domu, a także bezpośrednio przez Członka Zarządu. Ciągi komunikacyjne czyste i w dobrym stanie technicznym.
- g. Stan estetyczno-techniczny budynków – tynki: elewacje - stan ogólny dobry; powłoki malarskie klatek schodowych są w stanie dobrym.
- h. Przy głównym wejściu zamieszczono dane dotyczące Spółdzielni i pracy biura. Informacje umieszczono w zamkniętych gablotach.

## **6.2. Koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.**

**6.2.1. Zasady wnoszenia opłat za używanie lokali** przez członków Spółdzielni będących właścicielami oraz przez właścicieli, którzy nie są członkami Spółdzielni zostały unormowane ogólnie w Statucie Spółdzielni (§§ 30-31).

Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni powinien określać podstawowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) oraz ustalania opłat za używanie lokali. Skoro uszczegółowienie tych zasad, a więc także bliższe określenie zasad wymiaru poszczególnych składników opłat nie zostało dokonane w Statucie, zasady rozliczania tych kosztów winien określać regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą na co wskazują zapisy § 43 pkt 2.e. i pkt 6 Statutu. Spółdzielnia posiada regulamin GZM przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 22 marca 2022 roku przyjęty Uchwałą 04/2022.

Zarząd corocznie opracowuje projekty planów gospodarczo - finansowych Spółdzielni, a Rada Nadzorcza zgodnie z zapisami § 43 pkt 1.1 Statutu uchwała ww. plany, jest to zgodne z zakresem działalności tego organu określonego w art. 46 § 1 pkt 1 ustawy Prawo spółdzielcze, nie narusza także uprawnień Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w art. 77 § 2 ww. ustawy – w kontekście kompetencji do ustalania zasad jak i ostatecznego decydowania o sposobie podziału zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni.

Na podstawie przedstawionych dokumentów stwierdzono, że w każdym roku objętym lustracją Zarząd Spółdzielni sporządzał projekty planów gospodarczo- finansowe, a Rada Nadzorcza zatwierdzała projekty planów gospodarczo-finansowych, podejmując stosowną uchwałę (uchwała 11/2020, 4/2021, 8/2022).

Szczegółowe informacje na temat wykonania planów gospodarczo- finansowych Spółdzielni były przygotowywane i zamieszczane w sprawozdaniach Zarządu.

Strukturę i wysokość stawek opłat na nieruchomościach SM „POLNA” obowiązujące w latach 2020-2022 przedstawia Tabela nr 13 załączona do protokołu lustracji.

Spółdzielnia stosuje do rozliczenia niektórych kosztów i opłat udziały ułamkowe lokali do ogólnej powierzchni nieruchomości.

Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) pobierane są opłaty od użytkowników lokali według następujących jednostek przeliczeniowych z tytułu:



<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Jednostka miary</b>
	<b>Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu</b>	
1.	Eksploatacja	zł/m <sup>2</sup>
2.	Konserwacja insy. naziemnej tv cyfrowej	zł/przyłącze
3.	Zimna woda i kanalizacja - zaliczka	zł/m <sup>3</sup>
4.	Podgrzanie wody - zaliczka	zł/m <sup>3</sup>
5.	Energia elektryczna	zł/m <sup>2</sup>
6.	Odpady komunalne	zł/GD
7.	C.O. zaliczka	zł/m <sup>2</sup>
8.	Domofon	lokal
9.	Podatek od nieruchomości	zł/m <sup>2</sup>
10.	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	zł/m <sup>2</sup>
11.	Cyrkulacja CW	zł/licznik
12.	Fundusz remontowy	zł/m <sup>2</sup>
13.	Dźwig	zł/osoba
14.	Fundusz społeczno- kulturalny i sportowy	zł/m <sup>2</sup>
15.	Zmniejszenie kosztów eksploatacji LM Członka SM	zł/m <sup>2</sup>

Udostępniona w trakcie lustracji dokumentacja wskazuje, iż podstawą do ustalania stawek eksploatacji podstawowej dla nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali na dany rok, było przewidywane wykonanie rocznego budżetu Spółdzielni za rok ubiegły oraz planowane wydatki danego roku, na podstawie przyjętego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego. Skalkulowane przez Zarząd stawki opłat są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą .

Okazane w czasie lustracji dokumenty wskazują, iż na podstawie danych ewidencji księgowej Zarząd Spółdzielni składa Radzie Nadzorczej okresowe informacje w zakresie

wykonania planu gospodarczego danego roku zawierające między innymi zasadnicze dane o stanie finansów i wielkości zadłużeń użytkowników lokali.

Spółdzielnia zachowała wymogi art. 4 ust.4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> uosm zawiadamiając użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat, o których mowa w ust. 1-2 uosm, na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego z informacją zawierającą uzasadnienie zmiany. W przypadku zmiany wysokości opłat dotyczących kosztów niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności zmiany taryf dostawców mediów tj. energii cieplnej, wody zimnej i ciepłej, wywożenia odpadów komunalnych, zawiadomiono co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do zapłaty i nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin zapłaty. Zawiadomienia zawierają informacje o przyczynie zmiany.

Przychody i koszty Spółdzielni dotyczące prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia rozliczała według zasad ogólnych, wynikających z przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, regulujących podział nadwyżki bilansowej. W okresie objętym lustracją nadwyżki z rozliczenia działalności gospodarczej za lata 2020-2022 nie zostały zadysonowane , dopiero zebrania w 2023 roku podejmowały stosowne uchwały.

W okresie objętym lustracją rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za lokale uregulowane były w § 54-57 statutu oraz regulaminach: Gospodarki Finansowej SM POLNA, Regulamin zasad rozliczania gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA". W dokumentach tych wskazano okres rozliczeniowy, sposób rozliczania kosztów dostawy mediów oraz pozostałych kosztów. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą rocznych planów gospodarczych.

Koszty i Przychody GZM i działalności gospodarczej- rachunek wyników przedstawia Tabela nr 14.

**W trakcie lustracji ustalono, że Rada Nadzorcza, spełniając ww. obowiązek, corocznie uchwalala plany finansowo-gospodarcze na poszczególne lata objęte lustracją,**

**6.2.2** Spółdzielnia dokonuje rozliczeń tzw. „mediów” dot. ZW, CW, CO. z indywidualnymi użytkownikami lokali;

**Koszty i przychody z tytułu zużycia ciepła (dla c.o. i c.w.) w okresie  
2020-2022**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Rok 2020</b>	<b>Rok 2021</b>	<b>Rok 2022</b>
Przychody razem	157 231,49	165 951,85	156 928,39
Koszty	180 496,84	217 135,44	206 426,68
Wynik	-23 265,35	-51 183,59	-49 498,29

**Koszty i przychody z tytułu zużycia zimnej wody i kanalizacji w okresie  
2020-2022**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Rok 2020</b>	<b>Rok 2021</b>	<b>Rok 2022</b>
Przychody razem	57 083,75	53 216,93	57 599,94
Koszty	57 083,75	55 810,93	59 450,01
Wynik	0,00	-2 594,70	-1 850,07

Wniesione przez członków, właścicieli lokali w Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali czy też prawo odrębnej własności, zaliczki na pokrycie kosztów zużycia wody są rozliczane na poszczególne lokale w oparciu o indywidualne wodomierze lokalowe. Różnice z rozliczenia zużycia wody (-) niedopłaty lub (+) nadpłaty są odnoszone na konta kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Koszt opłaty za centralne ogrzewanie jest wyliczony jako iloraz : powierzchnia danego lokalu do powierzchni wszystkich lokali w m<sup>2</sup>.

Rozliczenia mediów reguluje Regulamin zasad rozliczania gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA" z dnia 22.03.2022 roku przyjęty uchwałą RN 04/2022 z dnia 22.03.2022r.

Z przepisów art. 45a ust. 9 i 10 ustawy z dnia 10.04.1997 roku – Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 roku z późn. zm.) jednoznacznie wynika, że koszty dostarczania ciepła (c.o. i podgrzanie ciepłej wody) oraz gazu do danego budynku muszą być w całości pokryte opłatami pobieranymi od indywidualnych odbiorców (użytkowników lokali) według przyjętej w danej jednostce metody.

Z kolei z przepisów art. 26 ustawy z dnia 7.06.2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn. Dz. U. z 2020 roku, poz. 2028) wynika, że koszty dostarczania wody (i odbioru ścieków) do danego budynku muszą być w całości pokryte opłatami pobieranymi od indywidualnych odbiorców (użytkowników lokali) według przyjętej w danej jednostce metody (Tabela nr 22)

**Spółdzielnia prawidłowo rozlicza koszty mediów dla lokali ( c.o., c.w., z.w.).**

**6.2.3.** Zmiany w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi są przedstawione zbiorczo w Tabeli nr 15A - stanowiące integralną część protokołu lustracji.

W latach objętych badaniami lustracyjnymi Spółdzielnia na działalności eksploatacyjnej lokali mieszkalnych osiągała wyniki w następujących kwotach:

- w 2020 roku - niedobór w kwocie (-) 243862,98 zł,
- w 2021 roku - niedobór w kwocie (-) 191790,59 zł,
- w 2022 roku - niedobór w kwocie (-) 222841,90 zł.

Ujemne wyniki finansowe na gospodarce zasobami mieszkaniowymi były pokrywane z nadwyżki bilansowej.

W związku z uzyskiwanymi dochodami z pozostałej działalności gospodarczej, dodatnie wyniki finansowe, które po obciążeniu podatkiem dochodowym wykazują nadwyżki bilansowe netto w kwotach:

- 386 996,37 zł w 2020 roku,
- 260 887,43 zł w 2021 roku,
- 389 886,46 zł w 2022 roku.

Decyzje o przeznaczeniu tych nadwyżek bilansowych podjęły Walne Zgromadzenia dopiero w 2023 roku, nie objętym badaniem lustracyjnym.

Pożytki i inne przychody powstałe na nieruchomościach wspólnych – art. 5 ust. 1 uosm należą się właścicielom lokali i powinny być przeznaczone na pokrycie części kosztów eksploatacji danych nieruchomości lub na fundusz remontowy nieruchomości.

**Spółdzielnia prawidłowo realizuje zapisy art. 5 ust. 1 uosm.**

Na przestrzeni lat 2020-2022 jednostkowe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości poniesione średnio na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zajmowanych lokali prezentowane są w Tabeli nr 13 stanowiącej załącznik do protokołu lustracji.

Z przedstawionych danych wynika, że jednostkowe koszty obciążające lokale w roku 2022 wynosiły przeciętnie na 1 m<sup>2</sup> w stosunku miesięcznym 17,51 zł/m<sup>2</sup>, co w porównaniu z kosztami roku 2020, gdy wynosiły 16,63zł/m<sup>2</sup>, uległo zmianie ok 5%. Struktura i wysokość jednostkowych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gzm) oraz media przedstawia Tabela nr 15B.

Dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzane i kwalifikowane zgodnie z wymogami art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości, m. in. kwalifikowane ekonomicznie przez osoby uprawnione i na tej podstawie (kwalifikowane) do prawidłowego ich ujęcia w księgach rachunkowych.

### **6.3. Gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych**

**6.3.1.** Zasady i warunki dotyczące najmu lokali użytkowych określają ogólnie postanowienia Statutu w §29.

**6.3.2.** Spółdzielnia posiada w swoich zasobach 8 lokali użytkowych, w tym 7 lokali stanowi własność Spółdzielni, oraz biuro Spółdzielni w samodzielny lokalu o przeznaczeniu mieszkalnym.

Lokale użytkowe które według statusu prawnego stanowią własność Spółdzielni są wynajmowane.

W czasie czynności lustracyjnych poddano wrywkowej kontroli umowy najmu lokalu i inne umowy najmu stanowiące pożytki z nieruchomości i stwierdzono, że umowy te zawierają postanowienia określające:

- strony umowy najmu (nazwa, siedziba, adres, forma prawna prowadzonej działalności gospodarczej, NIP, REGON),
- lokalizację, powierzchnię i wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia,
- określenie rodzaju działalności prowadzonej w lokalu,

- obowiązki najemcy w zakresie użytkowania (nieuciążliwa dla mieszkańców działalność) i napraw wewnątrz lokali oraz utrzymania czystości i porządku na zewnątrz,
- zasady dokonywania zmian przedmiotu najmu,
- określenie wysokości czynszu najmu i innych opłat (media) oraz sposoby i terminy wnoszenia wpłat z tytułu najmu lokali,
- okresy obowiązywania umowy oraz warunki i sposoby jej rozwiązania,
- obciążanie najemcy ustawowymi odsetkami za zwłokę w przypadkach nieterminowych wpłat.

**Lustrator nie wnosi uwag do zapisów zawartych umów.**

#### **6.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.**

**6.4.1.** Stan zaległości w opłatach za używanie lokali przedstawia załączona do protokołu Tabela nr 16.

Wskaźniki zaległości w opłatach za używanie lokali w skali całej Spółdzielni w okresie badanym kształtowały się następująco:

- w roku 2021 zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych uległy kwotowo zwiększeniu w stosunku do roku 2020 o 4753,54 zł. Na koniec roku 2021 zaległości z tytułu opłat wyniosły 15564,24 zł, co stanowiło 5,28 % rocznego wymiaru opłat, natomiast na koniec roku 2022 zaległości wzrosły do kwoty 22003,46 zł, co stanowiło 5,84% rocznego wymiaru opłat,
- wzrosły zadłużenia od lokali użytkowych z 45264,32 zł w roku 2020, co stanowiło 4,90% rocznego wymiaru opłat, do kwoty 74414,38 zł w 2022 roku, co stanowiło 7,26 % rocznego wymiaru opłat. Zadłużenie to zgodnie ze sprawozdaniem Zarządu wynikało z problemów firm w okresie pandemii Covid -19

O wielkości i strukturze zadłużenia z tytułu opłat lokali mieszkalnych i użytkowych członkowie informowani są przez Zarząd w sprawozdaniach na Walnych Zgromadzeniach Członków, na posiedzeniach Rady Nadzorczej ,oraz poprzez publikowanie na stronie internetowej Spółdzielni.

**6.4.2.** Będąca w posiadaniu Spółdzielni dokumentacja wskazuje, że w okresie objętym lustracją podejmowane były działania mające na celu zmniejszenie zaległości w płatnościach:

- wyrażające się bieżącą analizą sald rozliczeń oraz wysyłanie wezwań i monitów do zapłaty, prowadzeniem negocjacji.
- w Statucie określono wysokość odsetek z tytułu zwłoki w zapłacie opłat za lokale; Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe od zaległości.

Znajdująca się w aktach Spółdzielni dokumentacja wskazuje, że w stosunku do osób i firm zalegających z terminowym wnoszeniem opłat kierowane były wezwania wysyłane listami poleconymi, kierowaniem spraw do sądu o nakazy zapłaty. Wniosków o licytację lokali zadłużonych w latach 2020-2022 nie było.

Szczegółowe informacje w zakresie toczących się postępowań sądowych przedstawiane były członkom w corocznych sprawozdaniach Zarządu .

Szczegółowe dane o dłużnikach zajmujących lokale mieszkalne użytkowe zawiera Tabela nr 16 załączona do protokołu.

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

**6.5.1.** Usługi komunalne w zakresie zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków, dostarczania ciepła i wywozu odpadów komunalnych świadczone są na rzecz Spółdzielni na podstawie następujących umów:

- Umowa Nr 002795/001/2/21. Z 08.02.2021r. zawarta z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Warszawie Spółka Akcyjna dotycząca całodobowego zaopatrywania nieruchomości w wodę i odprowadzania z tej nieruchomości ścieków dla budynku Spółdzielni.
- Umowa kompleksowa dostarczania ciepła Nr BES-4/HSU/006/2022 z dnia 03.01.2022r. zawarta na czas nieokreślony z firmę VEOLIA Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie.
- Kompleksowa umowa sprzedaży energii elektrycznej oraz świadczenia usług dystrybucji na dostawę energii elektrycznej ze Stoen S.A.. Warszawa nr 4597/01. Taryfa C11 (biuro), nr 1104/141/BA/2005, taryfa C11 (klatki schodowe), nr 987/BU/01 taryfa G11 (hydrofornia), oraz dla lokalu użytkowego Spółdzielni LU6 z firmą Innogy Polska S.A. umowa nr 7001338007.

Wszystkie wyżej wymienione umowy zawierają postanowienia zapewniające ochronę interesów członków Spółdzielni. W umowach dokładnie określono obowiązki

przedsiębiorstwa w zakresie dostawy określonej w umowie usługi, obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania instalacji wewnątrz budynku, wysokość stawek opłat za usługi oraz tryb rozliczeń finansowych za dostarczone usługi, w tym bonifikaty i upusty cenowe (kary umowne) za nieterminowe bądź złe jakościowo świadczenie usług.

#### **6.5.2. Sposoby i zakres korzystania z nieruchomości – umowy zawarte z usługodawcami:**

W okresie poddanym lustracji w Spółdzielni obowiązywały umowy:

1. świadczenie obsługi prawnej zawarta dnia 04.10.2016 r. z Adwokat Magdaleną Drzewińską z siedzibą przy ul. Pogonowskiego 30/2 w Warszawie (01-564) Umowa nadal obowiązuje i obejmuje stałą i bieżącą obsługę prawną Spółdzielni we wszystkich aspektach jej działalności, w szczególności: konsultacje i udzielanie porad prawnych w bieżących sprawach funkcjonowania Spółdzielni, doradztwie z zakresu prawa gospodarczego w tym prawa spółdzielczego, prawa kontraktów i zobowiązań, prawa cywilnego. Obejmuje także występowanie w imieniu Spółdzielni przed sądami powszechnymi i szczególnymi wszystkich instancji, Sądem Najwyższym, organami egzekucyjnymi oraz innymi organami państwowymi lub samorządowymi, w charakterze pełnomocnika w sprawach cywilnych, rejestrowych, oraz w postępowaniach odrębnych gospodarczych, przekazanych na podstawie odrębnego pełnomocnictwa i za dodatkowym wynagrodzeniem.
2. W dniu 26.11.2019 r. Spółdzielnia zawarła Umowę zlecenie na świadczenie usług księgowych z Panią Haliną Szczerba ( pod adresem zamieszkania). Umowa obejmuje świadczenie usług, polegających na obsłudze księgowej Spółdzielni, jako podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą i zobowiązanego do prowadzenia ksiąg rachunkowych, oraz w zakresie spraw pracowniczych . Zgodnie z oświadczeniem zawartym w umowie Pani Halina Szczerba posiada kwalifikacje niezbędne do prowadzenia ksiąg rachunkowych- W umowie określono odpowiedzialność cywilną z tytułu świadczonych usług księgowych. Zleceniobiorca jak i członkowie Zarządu Zleceniodawcy zostali objęci ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej i podatkowo-skarbowej.
3. Prawo do użytkowania oprogramowania mikrokomputerowego do prowadzenia księgowości i obsługi czynszowej oferuje firma „S.bit” Senderek Krzysztof, Senderek Maja z siedzibą w Warszawie ul Idzikowskiego 12, zgodnie z umową z 23.04.2013r.,



rozszerzona umową 31/2019 z dnia 11.12.2019r. o możliwość wglądu do kartotek mieszkańców.

4. Stałą obsługę serwisową systemów komputerowych Spółdzielni świadczy firma INFOTEX s.j. Śmietanowski i Wspólnicy z siedzibą w Warszawie, ul. Bruna 12/37 na podstawie umowy z dnia 06.11.2019r.
5. Prace administracyjne z nadzorem nad robotami konserwacyjnymi i sanitarno-porządkowymi prowadzi nieprzerwanie od 15.09.2014 roku Aleksandra Herman pod firmą ALHER Aleksandra Herman z siedzibą w Warszawie ul. Zwirzyńska 3.
6. Konserwację dźwigów w budynku prowadzi nieprzerwanie od 2010 roku firma „Winda-Warszawa” Sp. z o.o. z Warszawy, ul. Surowieckiego 12.
7. Funkcje Inspektora Ochrony Danych Osobowych pełni Jarosław Feliński prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Inspektor Ochrony Danych Osobowych Consulting Jarosław Feliński z siedzibą w Koszalinie (76-604) ul. Zwycięstwa 138 lok 4
8. Usługi elektro instalacyjne świadczy zgodnie z umową z dnia 24.10.2019r. firma Pol-Bog Wojciech Bogusław z siedzibą Stoczek Kolonia 9, Niemce (21-025).
9. Dostęp do usług internetowych zapewnia firma Orange Polska S.A.
10. Serwis i obsługa strony internetowej jest sprawowana na zlecenie zgodnie z umową z dnia 14.03.2022r.

Pozostali dostawcy usług w zakresie konserwacji sieci c.o. i wodno – kanalizacyjnej, konserwacji domofonu, zatrudniani są w ramach dodatkowych zleceń. Z ww. dostawcami usług spółdzielnia zawarła umowy przed okresem objętym lustracją.

### **6.5.3. Zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i innymi na terenach poszczególnych nieruchomości.**

Od 1 lipca 2013 r. zgodnie z nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach obowiązki wywozu odpadów komunalnych przejęła Gmina Miasta Warszawa. Spółdzielnia zgodnie z powyżej wymienioną ustawą oraz Uchwałami Rady Miasta ST. Warszawa zobowiązana jest do uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami i pobierania jej od wszystkich użytkowników lokali. Z okazanej dokumentacji wynika, iż Spółdzielnia wypełniła stawiane wymogami uchwał Rady Miasta obowiązki związane ze złożeniem deklaracji w zakresie odbioru odpadów komunalnych.

## **7. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.**

Na podstawie okazanych dokumentów, lustracja wykazała, że Spółdzielnia w okresie objętym lustracją po wykonaniu remontu w klatce C części niskiej budynku, jedno z pomieszczeń przeznaczyła na tzw. „Biblioteczkę sąsiedzką”, jest to miejsce w którym mieszkańcy mogą wymieniać się książkami, publikacjami, dla dorosłych i dzieci, pozostawić niepotrzebne pozycje na ogólnodostępnych regałach i porozmawiać.

W 2020 roku w klatce C na VII piętrze została oddana do użytkowania Sala konferencyjna wraz z pomieszczeniem socjalnym oraz toaletą. Z Sali zgodnie z przyjętym przez Radę Nadzorczą regulaminem, Członkowie Spółdzielni mogą korzystać bezpłatnie.

## **8. Zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości:**

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

### **8.1. Nadzór techniczny nad zasobami i ustalenie potrzeb remontowych oraz kolejności ich zaspokojenia.**

Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi sprawuje Zarząd Spółdzielni w ramach określonego zakresu czynności i obowiązków. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie zarządzania zasobami od strony technicznej należy:

- prowadzenie dla budynku książki obiektu budowlanego (KOB) oraz związanej z tym dokumentacji,
- przeprowadzenie okresowych rocznych i 5-letnich przeglądów technicznych budynków, zgodnie z Ustawą Prawo budowlane,
- sprawowanie nadzoru technicznego nad przebiegiem robót remontowych i konserwacyjnych na nieruchomościach,
- sporządzanie projektów planów remontów budynków i sporządzenie związanej z tym dokumentacji.

Spółdzielnia prowadzi na bieżąco książkę obiektu budowlanego (KOB) dla budynku według wzoru określonego Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 roku nr 120 poz. 1134).

Wpisy w książce są prowadzone przez Członka Zarządu p. Andrzeja Boratyńskiego – potwierdzają realizację przez Spółdzielnię obowiązków określonych art. 62 Prawa budowlanego – z częstotliwością i w zakresie określonym tym przepisem. W KOB w części Tab. 1 wskazano osobę upoważnioną do dokonywania wpisów.

W części Tab. 2 w okazanych KOB (str. 6) są załączone plany sytuacyjne obiektów oznaczenia usytuowania miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła. Na planach jest legenda. Oznaczenia są czytelne.

Zapisy dotyczące przeglądów lub wykonanych prac naprawczych i remontowych wprowadzono prawidłowo, zgodnie z opisem zawartości poszczególnych tabel.

Zgodnie z wymogami art. 62 Prawa Budowlanego w Spółdzielni dokonywane są:

- corocznie:

- przeglądy kominiarskie przewodów kominowych i wentylacyjnych, oraz instalacji gazowej;
- przeglądy stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- kontrola instalacji i urządzeń ppoż, oraz podręcznego sprzętu gaśniczego;

- co najmniej raz na 5 lat:

- przeglądy budowlane polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; (ostatni w 2019 roku)
- badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów (ostatni w 2022 roku)

Protokoły z **kontroli okresowej budowlane roczne** są sporządzane przez inspektora nadzoru budowlanego Mariusza Skrockiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr MAZ/0311/OWOK/05.

Protokoły zawierają dane ogólne budynku (adres, charakterystyka, m-c dokonania kontroli) informują o stanie technicznym elementów budynku i instalacji, określają ogólny stan techniczny budynku i zawierają zalecenia co do stwierdzonych usterek lub nieprawidłowości oraz zawierają dokumentację zdjęciową, określają potrzeby remontowe.

W okresach rocznych dokonywane były również kontrole instalacji budynków w zakresie przeglądu technicznego instalacji gazowej od zaworu głównego do gazomierza dla mieszkań wraz z urządzeniami gazowymi znajdującymi się w lokalach, przewodów kominowych i wentylacyjnych.

Na podstawie protokołów z okresowych przeglądów stanu technicznego jak i wynikających z bieżących potrzeb, sporządzane były rzeczowo - finansowe plany remontów poszczególnych nieruchomości, które stanowiły integralną część planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

Dokonane w Spółdzielni obligatoryjne przeglądy charakteryzuje zestawienie „Dowód badania, częstotliwość, kompletność przeglądów okresowych budynków w świetle wymogów art. 62 Prawa budowlanego stanowiące Tabele nr 11 i 12 do protokołu lustracji.

Z zestawienia tego wynika, że w latach objętych niniejszą lustracją w Spółdzielni dokonywane były obligatoryjne, coroczne przeglądy, przegląd pięcioletni budowlany nie był wymagany, natomiast został wykonany 5-letni przegląd elektryczny instalacji i urządzeń. Przegląd wykonała firma Pol Bog Wojciech Bogusław.

Ogólny stan techniczny obiektów został oceniony jako dobry obiekty zakwalifikowano jako zdatne do użytkowania, ze wskazaniem koniecznych do wykonania prac i zaleceniem wykonania prac wskazanych w protokole..

Protokoły wpisano do KOB.

**Na podstawie przedstawionych lustratorowi dokumentów można stwierdzić, że wszelkie przeglądy wymagane przepisami są wykonywane w obowiązujących okresach, a zalecenia wykonywane, o czym świadczą uwagi ujęte w zaleceniach po przeglądach.**

## **8.2. Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości**

**8.2.1.** Spółdzielnia realizuje wymogi art. 6 ust. 3 uosm, a mianowicie: tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich członków Spółdzielni jak również właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

W roku 2019 zainicjowano redukcję wysokości funduszu remontowego , poziom utrzymywanego funduszu remontowego i optymalizacji prowadzonych remontów pozostaje pod szczególnym nadzorem Zarządu. Na fundusz remontowy są przeznaczane uchwałą Walnego Zgromadzenia w części nadwyżki bilansowe. W 2020 roku przeniesiona na fundusz remontowy nadwyżka wynosiła 331 626,73zł. Za kolejne lata o przeznaczeniu nadwyżki zdecydowało Walne Zgromadzenie w 2023 roku.

### **8.2.2. Akumulacja i wydatkowanie środków funduszu remontowego.**

Szczegółowe dane o gospodarce funduszem remontowym nieruchomości przedstawia Tabela nr 17 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

W 2020 roku jak wyżej wspomniano, przeniesiona na fundusz remontowy nadwyżka wynosiła 331 626,73zł. Dane ogólne o źródłach finansowania remontów przedstawia Tabela nr 17 załączona do protokołu lustracji.

### **8.3. Tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.**

Do wykonania zlecane są zalecenia, których zakres mieści się w uchwalonym planie finansowo-gospodarczym.

Gospodarowanie funduszem remontowym regulują przepisy zawarte w Regulaminie funduszu remontowego SM „POLNA”.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia wykonała:

W 2020 roku

- profesjonalne czyszczenie chodnika i glazury w bramie
- zakup i montaż stojaków rowerowych
- wyremontowano pomieszczenia suszarni w części niskiej budynku
- wymieniono drzwi do dwóch lokali użytkowych

- Wykonano naprawę opierzenia kominów na dachu części wysokiej i niskiej, oraz zamontowano nowe wyłazy dachowe
- Udrożniono wentylację grawitacyjną w piwnicach

W 2021 roku

- Wykonano projekt i kosztorys remontu piwnic
- Wykonano remont oraz modernizację pomieszczeń administracji, archiwum oraz serwerowni
- Wymieniono piony kanalizacyjne we wszystkich lokalach klatki C
- Wymieniono odprowadzenia poziome od pionów w piwnicach
- Wymieniono uszczelki we wszystkich oknach administracyjnych
- Wymieniono fragmenty instalacji CO w lokalach mieszkalnych
- Podłączono poprzednio pominięte lokale do instalacji wideo-domofonowej
- Wymieniono posadzki w windach na przemysłowe wykładziny winylowe.

W 2022 roku

- Zakończono wymianę pionów kanalizacyjnych
- Zamontowano w bramie stację serwisową dla rowerów
- Dokonano rewitalizacji zieleni na podwórku
- Zmodernizowano oświetlenie terenu zewnętrznego, obecnie podłączonego do instalacji fotowoltaicznej.

### **Zlecenie obcym wykonawcom robót remontowych realizowane są następująco:**

Całość prac związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem wyboru Wykonawcy reguluje Regulamin prowadzenia przetargów i konkursów ofert obowiązujący w Spółdzielni. W ramach czynności lustracyjnych zapoznano się z powyższym regulaminem.

**8.3.1.** Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni nieruchomości realizowane były przez obcych wykonawców. W ramach czynności lustracyjnych zapoznano się z wybranymi umowami:

1. Umowa o dzieło z dnia 30.04.2020r. na wykonanie remontu suszarni w części niskiej budynku, z Panem Marcinem Prządka prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „Grupa Remontowo Budowlana MARTIM Marcin Prządka” ul. Androllego 78/29, 05-400 Otwock. Wykonawca zobowiązał się do wykonania prac zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi, przepisami ppoż, zasadami wiedzy technicznej

oraz przepisów prawa, z zachowaniem należytej staranności, zasad bezpieczeństwa, dobrej jakości, właściwej organizacji pracy, oraz warunków ustalonych w umowie. Zobowiązał się także do pełnego zabezpieczenia miejsca prac i poniesienia pełnej odpowiedzialności za spowodowane szkody. Umowa zawiera termin wykonania prac, gwarancję na wykonane prace, oraz kary umowne w razie ich nie wykonania w ustalonym w umowie terminie. W umowie określono zasady odbioru robót .

2. Umowa z 20.04.2021 na wymianę pionów kanalizacyjnych z Zakładem Instalacji Sanitarnych i Robót Budowlanych Adam Wąsowski 02-091 Warszawa, ul. Żwirki i Wigury 45/3. Zakres prac obejmował także prace i zabezpieczenia związane z wymogami, bezpieczeństwem użytkowników budynku i osób postronnych oraz organizację i realizację umowy bez zakłóceń i w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców.. W umowie zostały wskazane kary umowne, oraz odpowiedzialność stron. Z uwagi na złożoność prac dopuszczono wykonanie etapami, określając jako etap wymianę pionu lub części pionu w ramach jednej kondygnacji. Wykonawca zobowiązał się do wykonania prac zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi, przepisami ppoż, zasadami wiedzy technicznej oraz przepisów prawa, z zachowaniem należytej staranności, zasad bezpieczeństwa, dobrej jakości, oraz warunków ustalonych w umowie. Umowa zawiera termin wykonania prac, gwarancję na wykonane prace, oraz kary umowne w razie ich nie wykonania w ustalonym w umowie terminie. W umowie określono zasady odbioru robót. Na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń przewidziano kaucję gwarancyjną.

3. Umowa zlecenie z dnia 22.11.2021r. z Panem Damianem Chmielem (pod adresem zamieszkania) na wykonanie prac związanych z wymiana posadzek w 3 windach budynku Spółdzielni. Wykonawca zobowiązał się do wykonania prac zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi, przepisami ppoż, zasadami wiedzy technicznej oraz przepisów prawa, z zachowaniem należytej staranności, zasad bezpieczeństwa, dobrej jakości, oraz warunków ustalonych w umowie. Umowa zawiera termin wykonania prac, gwarancję na wykonane prace, W umowie określono zasady odbioru robót.

Każda z wykonanych prac była odbierana protokołem końcowym prac , w spisaniu którego uczestniczyli przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy prac. W przypadku prac dodatkowych stwierdzonych w trakcie sporządzano protokół konieczności.

**W badanym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.**

## **9. Gospodarka finansowa Spółdzielni.**



- podstawy normatywne gospodarki finansowej,
- efektywność gospodarki finansowej.

### **9.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i art. 10 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia posiada zatwierdzoną przez Zarząd dokumentację przyjętych zasad (polityki) rachunkowości - Polityka rachunkowości z dnia 23.12.2019r. Polityka rachunkowości obejmuje Zakładowy Plan Kont, w tym: podstawowe zasady księgowania wybranych operacji gospodarczych, wykaz systemów komputerowych i opis przetwarzania danych, terminarz inwentaryzacji aktywów i pasywów oraz przyjęte zasady (polityka) rachunkowości, w tym zasady bieżącej i bilansowej wyceny aktywów i pasywów oraz metody ewidencji rzeczowych aktywów obrotowych.

Uwzględniono zasady prezentacji wyniku na gzm w spółdzielniach mieszkaniowych od 01.01.2016 r. – Standardy Rachunkowości dla spółdzielni mieszkaniowych – Dz. Urz. MF z dnia 01.12.2015 r. Komunikat MF Nr 3. dotyczącej ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Zatwierdzona przez Zarząd dokumentacja w sprawie przyjęcia zasad i określenia polityki rachunkowości jest dostosowana do ustawy o rachunkowości, i do wymogów określonych przez Komitet Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 roku w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

Ewidencja księgowa operacji gospodarczych prowadzona jest w siedzibie Spółdzielni w technice komputerowej .

Spółdzielnia stosuje kontrolę wewnętrzną polegającą na akceptacji dokumentów i operacji: pod względem merytorycznym przez administratorkę, sprawdzenia pod względem formalno-rachunkowym przez księgową i zatwierdzane przez Zarząd do płatności.

W wyniku czynności kontrolnych nie stwierdzono by księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych były nieprawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości.

Stwierdzić należy, iż stosowane przez Spółdzielnię zasady ewidencji spełniają wymogi stawiane przepisom art. 4 do 25 ustawy o rachunkowości, w tym:



- zasadę memoriału (art. 6, art. 10 uor),
- zasadę podwójnego zapisu (art. 15 uor),
- zasadę rzetelności, bezbłędności, sprawdzalności i aktualności (art. 24 uor),

Księgi rachunkowe i dowody księgowe przechowywane są w siedzibie Spółdzielni w sposób umożliwiający ich odszukanie i zabezpieczone są przed dostępem osób niepowołanych poprzez umieszczenie w zamykanych szafach w biurze Spółdzielni, do których klucze ma Zarząd i administrator. Spółdzielnia wdrożyła również system ochrony danych i ich zbiorów zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o rachunkowości.

Ewidencja księgowa prowadzona jest przez Spółdzielnię na bieżąco w oparciu o wyżej opisany Zakładowy Plan Kont i zapewnia terminowe i prawidłowe sporządzanie deklaracji podatkowych i ubezpieczeniowych oraz obowiązujących Spółdzielnię sprawozdań statystycznych i finansowych.

#### **9.1.3. Gospodarka kasowa.**

Spółdzielnia posiada rachunek bankowy w Banku PKO BP S.A. Oddział 15 w Warszawie.

- Saldo konta na dzień 31.12.2020 Biznes Partner wynosiło 2.168.746,06 PLN
- Saldo konta na dzień 31.12.2021 na rachunku podstawowym wynosiło 1.986,250,77 PLN
- Saldo konta na dzień 31.12.2022 na rachunku podstawowym wynosiło 1.902.119,96 PLN

**9.1.4 Sprawozdania finansowe** Spółdzielni sporządzone w poszczególnych latach badanego okresu obejmują:

##### **a) Rok 2020**

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumą 3.788.042,22 zł,
- rachunek zysków i strat wykazujący **nadwyżkę kosztów** w stosunku do przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie (-)243.862.98 oraz **zysk netto** (nadwyżka bilansowa) w kwocie (+)386.996.37 zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,

- sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni.

**b) Rok 2021**

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą w wysokości 3.789.479,75 zł,
- rachunek zysków i strat wykazujący **nadwyżkę kosztów** w stosunku do przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie (-) 191.790,59 zł oraz zysk netto (nadwyżka bilansowa) w kwocie(+) 260.887,43 zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni.

**c) Rok 2022**

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 3.963.244,70 zł,
- rachunek zysków i strat wykazujący **nadwyżkę kosztów** w stosunku do przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie(-) 222.841,90 zł oraz zysk netto (nadwyżka bilansowa) w kwocie (+)389.886,46 zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe za lata 2020-2022 są kompletne i zostały sporządzone z zachowaniem ustawowego terminu. Zgodnie z Ustawą Prawo Spółdzielcze Art. 46. § 1 pkt 2a) do zakresu działania Rady Nadzorczej należy nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych.

W lustrowanym okresie sprawozdania były badane i analizowane przez Radę Nadzorczą, nie były zaś poddawane badaniu przez biegłego rewidenta.. Spółdzielnia nie miała obowiązku badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości (z 3 kryteriów wg art. 64 ust. 1 pkt 4/. ustawy o rachunkowości - Spółdzielnia nie spełnia 2 warunków określonych w ustawie, tj. zatrudnienia i w zakresie przychodów).

Zestawienie RZiS i bilansów za lata 2020-2022 przedstawiają Załączniki nr 2 i 3 załączone do protokołu.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2020-2022 zostały złożone w Sądzie zgodnie z terminem wynikającym z ustawy o rachunkowości oraz w Urzędzie Skarbowym zgodnie z terminem wynikającym z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Sprawozdania za lata 2020-2022 nie były zatwierdzone z uwagi na fakt, że nie odbyły się Walne Zgromadzenia Członków w tym okresie.

W drodze potwierdzenia sald uzgodniono środki pieniężne na rachunkach bankowych na dzień 31 grudnia każdego roku.

W lustrowanym okresie nie odbyły się walne zgromadzenia członków Spółdzielni za lata 2020 - 2022 z uwagi na okres pandemii. WZ decydujące o podziale nadwyżki bilansowej za lata 2020 - 2022 odbyły się w roku 2023 w maju i czerwcu 2023r.

## **9.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.**

**9.2.1.** Zgodnie z § 55 Statutu funduszami Spółdzielni własnymi są:

- fundusz udziałowy
- fundusz zasobowy

Ponadto Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy powstający z wpłat wnoszonych przez członków spółdzielni i osób niebędących członkami, właścicieli lokali oraz z innych źródeł określonych w regulaminie w tym z nadwyżki bilansowej. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Stan funduszy własnych w poszczególnych latach badanego okresu określa Tabela nr 21 „Fundusze Spółdzielni” stanowiąca integralną część protokołu lustracji.

**9.2.2.** Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku stan wolnych środków finansowych wynosił 1.902.119,96 złotych, w tym 176.096,11 na koncie podstawowym, a na oprocentowanym „Koncie Korzyść” 1.713.023,09zł Na przestrzeni badanego okresu tj. 2020-2022 Spółdzielnia uzyskała dodatkowe przychody finansowe z tytułu oprocentowania lokat w wysokości 6486,31 zł. Opłat i kar za zwłokę w regulowaniu należności egzekwowanych przez Spółdzielnię w okresie objętym lustracją nie naliczano, natomiast odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię wyniosły 1108,27zł. Koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię w tym okresie wyniosły 23.253,47 zł.

Dane związane z gospodarką finansową obrazuje Tabela nr 19 stanowiąca załącznik do protokołu.

**9.2.3.** W czasie lustracji nie stwierdzono by w latach 2020-2022 Spółdzielnia angażowała środki własne w zakup akcji lub też udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

**9.2.4.** Zasady rozliczania kosztów Spółdzielni są określone w Regulaminie zasad rozliczania gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”.

Dane o wysokości kosztów ogólnych zawiera Tabela nr 24 załączona do protokołu lustracji.

**9.2.5.** Spółdzielnia nie posiada zadłużenia z tytułu kredytów i innych zobowiązań wobec banków.

**9.2.6.** Spółdzielnia nie posiada **zobowiązań przeterminowanych** wobec budżetu.

#### **Świadczenia publiczno-prawne:**

W latach 2020-2022 Spółdzielnia dokonywała rozliczeń z budżetem z następujących tytułów:

- podatek dochodowy od osób prawnych - CIT,
- podatek dochodowy od osób fizycznych – PIT,
- podatek od towarów i usług – VAT,
- składki na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne i FP,
- podatek od nieruchomości,
- opłaty za odpady komunalne.

Zobowiązania podatkowe regulowane były na bieżąco w wyznaczonych terminach.

Zobowiązania Spółdzielni wobec budżetu i terminowość ich realizacji przedstawia Tabela nr 20 załączona do protokołu.

Przeprowadzono analizę terminowości przekazywania wyżej wymienionych tytułów podatkowych za rok 2022 nie wykazało opóźnień w płatnościach. Były przekazywane do Urzędu Skarbowego i ZUS oraz Urzędu Miejskiego w terminach określonych przepisami regulującymi te zobowiązania. Kwoty rozrachunków wynikają ze składanych przez Spółdzielnię deklaracji podatkowych i ubezpieczeniowych.

9.2.7. Analiza rozrachunków z kontrahentami zewnętrznymi ze szczególnym uwzględnieniem okresu III kwartału 2022 roku z tytułu dostaw i usług wykazała, że zobowiązania regulowane były w terminach wynikających z zawartych umów.

#### **10. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

10.1. Na koniec okresu objętego lustracją – tj. na dzień 31.12.2022 r. nie stwierdzono występowania niezrealizowanych wniosków o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni.

10.2. W Spółdzielni nie występuje przypadek zarządzania nieruchomością wspólną określony w art. 24<sup>1</sup> uosm.

#### **11. Rozpatrzenie skarg i wniosków lub wystąpienia organów i osób upoważnionych do żądania przeprowadzenia lustracji.**

W lustrowanym okresie nie było skarg i wniosków ani wystąpień organów i osób upoważnionych do żądania przeprowadzenia lustracji

### **III. CZĘŚĆ KOŃCOWA**

Protokół zawiera 56 kolejno ponumerowane strony, 19 Tabel zgodnie z wykazem poniżej oraz Załączniki od nr 1 do nr 5. Tabele i Załączniki stanowią integralną część protokołu lustracji.

#### **Wykaz załączników:**

1. *Załącznik nr 1* - Wyciąg z KRS wg stanu na dzień 22.05.2023 r.
2. *Załącznik nr 2* – Zestawienie RZiS za lata 2020-2022.
3. *Załącznik nr 3* – Zestawienie Bilansów za lata 2020-2022.
4. *Załącznik nr 4* - Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe.
5. *Załącznik nr 5* – Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni

**Wykaz tabel:**

1. **Tabela nr 2** - Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu w latach 2020-2022.
2. **Tabela nr 4** – Terminowość rozpatrywania skarg i wniosków
3. **Tabela nr 5** - Wykaz spraw sądowych prawomocnie zakończonych w latach 2020-2022
4. **Tabela nr 7** – Gospodarka gruntami.
5. **Tabela nr 8** – Liczba członków Spółdzielni ogółem.
6. **Tabela nr 9** – Zasoby mieszkaniowe.
7. **Tabela nr 11** – Zakres wykonywanych obowiązkowych pięcioletnich przeglądów technicznych w latach 2020-2022
8. **Tabela nr 12** – Zakres obowiązkowych rocznych przeglądów techn. w latach 2020-2022.
9. **Tabela nr 13** – Struktura i wysokość stawek opłat lokali mieszkalnych
10. **Tabela nr 14** – Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszk. - rachunek wyników.
11. **Tabela nr 15A** – Zmiany w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gzm).
12. **Tabela nr 15B** - Struktura i wysokość jednostkowych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gzm) oraz "media"
13. **Tabela nr 16** – Zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszu najmu od LM i LU.
14. **Tabela nr 17** – Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego.
15. **Tabela nr 19** – Gospodarka finansowa Spółdzielni.
16. **Tabela nr 20** – Zestawienie zobowiązań Spółdzielni wobec budżetu na dzień 31.12.
17. **Tabela nr 21** – Fundusze Spółdzielni na dzień 31.12.
18. **Tabela nr 22** – Koszty i przychody z tytułu C.O., C.W. i ZW.
19. **Tabela nr 24** – Koszty ogólne Spółdzielni

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla:

- 1) Rada Nadzorcza SM „POLNA.”w Warszawie,
- 2) Zarząd SM „POLNA”w Warszawie,
- 3) KRS w Warszawie.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Lustrator poinformowała o prawie wniesienia zastrzeżeń w terminie 7 dni

**Lustrator**

**Anna Prokopiuk**

Zastrzeżeń odnośnie zgodności stwierdzeń zawartych w niniejszym protokole ze stanem faktycznym nie wnosimy\*).

**Warszawa, dnia 16.08.2023 r.**

<b>Zarząd Spółdzielni</b>	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji wniesiemy zastrzeżenia w terminie 7 dni od daty otrzymania protokołu\*).

<b>Zarząd Spółdzielni</b>	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....

**Uwaga:** \*) – wariant do wyboru - niepotrzebne skreślić.

***Kwituję odbiór 2 egz. Protokołu, z tego 1 egz. dla RN i 1 egz. dla Zarządu –***

(data i podpis Członka Zarządu oraz pieczęć Spółdzielni).