

PROTOKÓŁ
z lustracji pełnej działalności Mieszkaniowej Spółdzielni
Własnościowej „Majówka” w Legnicy
zwanej dalej Spółdzielnią.

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 05.05.2020 r. Nr 67/37/2020 pomiędzy Spółdzielnią a Krajową Radą Spółdzielczą w Warszawie ul. Jasna 1. Podstawą zawarcia umowy są postanowienia art. 91-93 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r, poz. 1484 i 1890). Podstawą zawarcia umowy lustracji są postanowienia ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r., poz. 21 ze zm.) oraz Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych, która stanowi załącznik Nr 1 do Uchwały Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej Nr 9/2010 z dnia 1 lipca 2010 r. Lustrację przeprowadził lustrator Urszula Dworaczek – posiadająca uprawnienia nr 1386/95, nadane przez Prezesa Krajowej Rady Spółdzielczej. Na podstawie upoważnienia Prezesa Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 28.05.2020 r. Dane identyfikacyjne Spółdzielni:

- Mieszkaniowa Spółdzielnia Własnościowa „Majówka” ul. Żeromskiego 20a/49, 59-220 Legnica,
- NIP 6911765495 – decyzja Urzędu skarbowego w Legnicy z dnia 05.09.1996 r.,
- REGON 390027962 zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON z nadanym przez Urząd statystyczny we Wrocławiu,
- nr w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego 0000343012 nadany w dniu 27.11.2009 r.

- nr telefonu 885 300 180,
- www.majówka.legnica.pl
- msw.majowka@inertia.pl

Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2019 roku.

Poprzednia lustracja za okres od 01.01.2012 roku do 31.12.2016 roku została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie.

W liście polustracyjnym z dnia 03.07.2017 roku Krajowa Rada Spółdzielcza z przeprowadzonej lustracji zdefiniowała 9 wniosków polustracyjnych:

- 1) Wypełnić obowiązki wynikające z art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego w przedmiocie cyklicznego poddawania się lustracji;
- 2) Dokonać aktualizacji zapisów w Statucie do faktycznych potrzeb Spółdzielni i przepisów obowiązującego prawa;
- 3) Rozważyć zasadność wprowadzenia regulaminów wymaganych Statutem, niezbędnych dla potrzeb prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni i jej organów;
- 4) Zwracać szczególną uwagę na prawidłowe dokumentowanie pracy organów, oraz decyzji przez nich podjętych;
- 5) Wprowadzić właściwą współpracę i niezbędny nadzór nad działalnością statutową w szczególności poprzez: planowanie, kontrolę nad ponoszonymi z tego tytułu kosztami, analizę oraz kalkulacje kosztów i przychodów;
- 6) Przestrzegać przepisy obowiązującego prawa z zakresie sposobu rozliczania wyniku z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki cieplnej, pozostałej działalności gospodarczej;
- 7) Prowadzić systematycznie o dostępne prawnie działania w zakresie windykacji należności Spółdzielni;
- 8) Doprowadzić do wyodrębnienia lokalu na pomieszczenie biurowe, co umożliwi Zarządowi, Radzie Nadzorczej i członkom wykonywanie stosownych czynności w odpowiednich warunkach technicznych;

- 9) Podjąć działania naprawcze poprzez zatwierdzenie stosownych uchwał w zakresie: poprawy organizacji wewnętrznej, rachunkowości, pracy organów samorządowych, działalności gospodarczej i remontowej.

Walne Zgromadzenie uchwałą Nr 6 z 25 czerwca 2016 roku przyjęła wnioski zawarte w liście polustracyjnym z dnia 03.07.2017 roku do realizacji.

Informacje o realizacji wniosków polustracyjnych zamieszczane są corocznie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Krajowa Rada Spółdzielcza nie była informowana o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych.

Poprzednia lustracja zawierała 8 wniosków polustracyjnych z czego Spółdzielnia zrealizowała siedem wniosków. Natomiast wniosek o zaadoptowaniu pomieszczenia siedziby Spółdzielni (biura) jest w trakcie realizacji, trwa adaptacja (remont) pomieszczenia po wózkowni.

2. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

a) Organizacja Spółdzielni:

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

b) stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (nieruchomości z nimi związanych oraz ich wykorzystanie),

c) sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,

d) gospodarka zasobami mieszkalnymi,

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- 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 (ciepło, śmieci, wodno-kanalizacyjne),

e) Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,

- nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - finansowanie remontów,
 - wykonawstwo robót,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja,
- f) Gospodarka finansowa,
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni z kontrahentami, zobowiązania publiczno-prawne,
 - dochodzenie należności spółdzielni w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów,
3. Celem lustracji, zgodnie z art. 91 z dnia 16 września 1982 roku ustawy Prawo spółdzielcze, było zbadanie:
- legalności działania z obowiązującymi przepisami prawa, statutu, regulaminów, uchwał organów samorządowych Spółdzielni,
 - gospodarności czyli celowego i oszczędnego dysponowania środkami finansowymi na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni oraz wykazaniu należytej dbałości o zabezpieczenie majątku,
 - rzetelności, prawidłowego udokumentowania wszystkich czynności zgodnie ze stanem faktycznym.
4. Niniejsza lustracja swym zakresem nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88 a ustawy Prawa spółdzielczego oraz weryfikacji rozliczeń kosztorysowych. Badanie przeprowadzono metodą pełną.
5. W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielali:

- Bożena Buczek - Prezes Zarządu Spółdzielni od dnia 17.09.2009 r. do nadal,
- Edyta Golisz-Laszuk - członek Zarządu r. od dnia 01.07.2016 r. do nadal,
- Marta Klonowska – kancelaria adwokacka obsługująca Spółdzielnię,

O rozpoczęciu lustracji Rada Nadzorcza została powiadomiona za pośrednictwem Prezesa Zarządu. W dniu 17.06.2020 r. odbyło się spotkanie lustratora z członkami Rady Nadzorczej, na którym omówiono sprawy organizacyjne oraz zakres lustracji. Rada Nadzorcza poinformowała o potrzebie dokładnego zbadania zakresu lustracji.

Spółdzielnia w okresie objętym niniejszą lustracją nie prowadziła wyodrębnionej działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej wynikającej z obowiązującego Statutu. Spółdzielnia w okresie lustracji nie przejmowała na własny majątek budynków oraz nie zarządzała budynkami obcymi na zlecenie.

Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta, albowiem Spółdzielnia nie spełnia warunki określone w ustawie (art. 64 pkt 1 Ustawy o rachunkowości).

Rada Nadzorcza corocznie zgodnie z zapisami § 76 ust 1 pkt 2 l. a Statutu Spółdzielni podejmuje uchwałę w sprawie badania okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych.

Spółdzielnia prowadzi i przechowuje w siedzibie książkę kontroli wraz z upoważnieniami i protokołami kontroli zgodnie z wymogami Art. 57 ust. 1 Ustawy Prawo Przedsiębiorców (Dz. U. 2018 poz. 646 z dnia 06 marca 2018 roku). Fakt rozpoczęcia lustracji został uwidoczniiony przez wpis do książki kontroli pod 2/20 z 01.06.2020 r. Lustracja trwała od dnia 01.06.2020 r. do dnia 22.06.2020 r. z przerwami.

Spółdzielnia nie jest zrzeszona w Związku Rewizyjnym, organem zarządzającym lustrację jest Krajowa Rada Spółdzielcza.

6. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia nie była poddana kontrolom zewnętrznym.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnieniach składanych przez Zarząd Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły następujące czynności:

- analiza dokumentów źródłowych,
- analiza wewnętrznych uregulowań prawnych i poprawność ich stosowania,
- dokumenty z pracy organów statutowych,
- sprawozdania finansowe i roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni za poszczególne lata,
- przygotowane przez Spółdzielnię tabelaryczne dane z zakresu objętego lustracją,
- dokumenty i ewidencje księgowe,
- organizacji rachunkowości i systemu finansowego Spółdzielni,
- przegląd zasobów pod względem stanu technicznego, sanitarnego i estetycznego,
- książki obiektów oraz książki dźwigów oraz dokumentacja techniczna,
- pozostała dokumentacja będąca w posiadaniu Spółdzielni, przedłożona lustratorowi.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną i wrywkową – losową uwzględniając niezbędne dane do przeprowadzenia lustracji.

7. W oparciu o przedłożoną dokumentację finansowo-księgową stwierdzono, że Spółdzielnia za lata objęte lustracją odprowadziła składki na działalność statutową Krajowej Rady Spółdzielczej, o których mowa w Art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze w następujących terminach:

- za 2017 rok przelew 10.03.2017 kwotą 550,00zł,
- za 2018 rok przelew 19.04.2018 kwotą 550,00zł,
- za 2019 rok przelew 10.12.2019 kwotą 550,00zł

Spółdzielnia nie jest zrzeszona w związku rewizyjnym.

II. USTALENIA LUSTRACJI

1. Podstawy formalno-prawne działalności Spółdzielni.

1.1 Rejestracja Spółdzielni.

Zebranie założycielskie w dniu 28.08.1991 roku podjęło uchwałę w sprawie powołania Spółdzielni oraz uchwaliło Statut. W dniu 13.09.1991 roku Sąd Rejestrowy we Wrocławiu dokonał rejestracji Spółdzielni. Zgodnie z § 2 Statutu celem działania Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.

Przedmiotem działalności Spółdzielni – zgodnie z odpisem aktualnym z rejestru przedsiębiorców z dnia 16.06.2020 roku – uwidoczniony w Krajowym Rejestrze Sądowym przedmiot działalności jest zgodny z § 3 pkt 1, 2 obowiązującego Statutu.

Zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16.06.2020 roku Zarząd i Radę Nadzorczą tworzyli:

ZARZĄD:

- Bożena Buczek - Prezes Zarządu Spółdzielni od dnia 17.09.2009 r. powołana uchwałą nr 1/2009 z dnia 17.09.2009 r. przez Radę Nadzorczą - do nadal,
- Edyta Golisz-Laszuk - członek Zarządu od dnia 01.07.2016 r. powołana uchwałą nr 2/2016 z dnia 01.07.2016 r. przez Radę Nadzorczą - do nadal,
- Beata Ćwiklińska – członek Zarządu od 23.11.2019 r. do 30.06.2016 r. powołana uchwałą nr 6/2009 z dnia 23.11.2009 r. przez Radę Nadzorczą,
- Bożena Buczek – księgowa umowa zlecenia.

RADA NADZORCZA: wybrana 07 listopada 2019 roku w trzyosobowym składzie w tym złożona z małżonków.

Zgodnie z wymogami ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym dokonano wpisu organu do reprezentacji Spółdzielni i organu nadzoru.

Sposób reprezentacji organu podmiotu określa treść § 82 Statutu, przez oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętką Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

Σ. G.

W latach objętych badaniem lustracyjnym występowały zdarzenia uzasadniające konieczność dokonywania zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym, nie stwierdzono przypadku naruszenia terminów wymaganych w przepisach w tym zakresie.

Ostatni wpis do KRS dotyczy wzmianki o złożonych dokumentach w Dziale 3 w Rubryce 2 złożenie rocznego sprawozdania za rok 2018 co stwierdzono na podstawie odpisu pełnego z Rejestru Przedsiębiorców.

Załącznik nr 1 do Protokołu lustracji stanowi wypis z rejestru Przedsiębiorców Nr KRS 0000343012 z dnia 16.06.2020 roku.

Podstawowym aktem wewnętrznym działania Spółdzielni jest Statut, który obowiązuje Spółdzielnię i wszystkich jej członków. W okresie objętym niniejszą lustracją obowiązywał tekst jednolity uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwałą z dnia 29.06.2018 roku.

Nowelizacja Statutu z dnia 30.06.2014 roku dotyczyła zmian w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze. Zmiany Statutu Spółdzielni zatwierdzone zostały Uchwałą nr 6/2014 Walnego z 29.06.2018 roku uchwaliło tekst jednolity Statutu, którego treść zgodna jest z obowiązującymi przepisami prawa.

Wniosek o zgłoszenie uchwalonego tekstu jednolitego Statutu – w obowiązującym nowym brzmieniu do KRS z dnia 08.11.2019 roku Postanowienie o dokonaniu wpisu WR.IXNS-REJ/022631/18/151.

Zgodnie z Art. 5 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze Statut określa:

- oznaczenie nazwy zwanej dalej „spółdzielnią” wraz podaniem jej siedziby;
- przedmiot działalności spółdzielni oraz czas trwania w § 1 pkt 1-4;
- prawa i obowiązki członków określono w § 12-13;
- zasady i tryb przyjmowania członków, wypowiedzania członkostwa, wykreślenia i wykluczania członków określono w § 16-17;
- zasady zwoływania walnych zgromadzeń, obradowania na nich i podejmowania uchwał określono w § 69-73;
- zasady i tryb wyboru oraz odwoływania członków organów spółdzielni § 65;
- zasady podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) oraz pokrywania strat spółdzielni określono w § 62,
- Statut ponadto zawiera postanowienia, których wprowadzenia wymagają przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz inne postanowienia.

W Statucie obowiązującym w sposób wystarczający uregulowano sprawy dotyczące pracy i kompetencji organów badanej Spółdzielni. Zgodnie z postanowieniami Statutu dla każdego z organów uchwalono stosowne regulaminy określające sposób ich obradowania i podejmowania decyzji w zakresie przysługującym tym organom kompetencji oraz sposobu wyboru członków organów samorządowych Spółdzielni.

1.2 Zagadnienia organizacyjne

Statut Spółdzielni przewiduje tryb postępowania wewnątrz spółdzielczego. Statut Spółdzielni przewiduje, uchwalenie następujących regulaminów:

- Regulamin Walnego Zgromadzenia § 72 pkt 3,
- Rady Nadzorczej § 67 pkt 13,
- Regulamin pracy Zarządu § 76 pkt 1 ppkt 9,
- Regulamin rozliczania kosztów GZM i ustalania wysokości opłat za lokale § 76 pkt 1, ppkt 13,
- Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody § 76 pkt 1, ppkt 12,
- Regulamin tworzenia funduszy
- Zasady rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację budynku § 76 pkt 1, ppkt 11

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała stępujące regulaminy:

- Regulamin Rady Nadzorczej przyjęty uchwałą nr 7/2018 z dnia 29.06.2018 r. przez Walne Zgromadzenie,
- Regulamin Walnego Zgromadzenia przyjęty uchwałą nr 8/2018 z dnia 29.06.2018 r. przez Walne Zgromadzenie,
- Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków przyjęty uchwałą nr 5/2017 z dnia 29.12.2017 r. przez Radę Nadzorczą,
- Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody przyjęty uchwałą nr 6/2017 z dnia 29.12.2017 r. przez Radę Nadzorczą,
- Regulamin Zarządu przyjęty uchwałą nr 7/2017 z dnia 29.12.2017 r. przez Radę Nadzorczą,

- Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem celowym przyjęty uchwałą nr 2/2019 z dnia 23.11.2019 r. przez Radę Nadzorczą.

2. Organizacja i działalność organów Spółdzielni.

Na podstawie § 65 Statutu organami Spółdzielni w okresie objętym niniejszą lustracją są:

- Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

Organy statutowe Spółdzielni działają w oparciu o postanowienia zawarte w regulaminach, uchwalone przez stosowne organy zgodnie z ich kompetencjami określonymi w Statucie tj. przez Walne Zgromadzenie dla Rady Nadzorczej a dla Zarządu przez Radę Nadzorczą. Kompetencje oraz sposób działania i obradowania Walnego Zgromadzenia zgodnie z art. 35 § 5 ustawy Prawo spółdzielcze winne być szczegółowo określone w obowiązującym Statucie Spółdzielni.

2.1 Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie działa na podstawie § 66 do 73 Statutu Spółdzielni. Sprawy należące do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia określa § 67 Statutu. W § 66 Statutu określono warunki uczestnictwa członka w Walnym Zgromadzeniu. W § 66 pkt 5 Statutu zapisano, że każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

Szczegółowe dane dotyczące terminu Walnego Zgromadzenia oraz liczbę podjętych na tych zebraniach uchwał przedstawiono w poniższej tabeli.

Data Walnego Zgromadzenia	Ilość podjętych uchwał	Ilość uczestniczących członków Spółdzielni
30.06.2017	7	12
29.06.2018	9	15
19.06.2019	8	14

Liczebność uczestnictwa w obradach Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni:

- Walne Zgromadzenie z 30.06.2017 r. - 12 członków na 70 tj. 17,1%
- Walne Zgromadzenie z 29.06.2018 r. - 15 członków na 70 tj. 21,4%
- Walne Zgromadzenie z 19.06.2019 r. - 14 członków na 70 tj. 20 %

W toku lustracji oceniono tryb zwoływania, przeprowadzania i dokumentowania obrad Walnych Zgromadzeń w świetle ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowień Statutu.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni w okresie objętym niniejszą lustracją było zdolne do podejmowania uchwał, ponieważ zgodnie z § 70 pkt 3 Statutu Walne Zgromadzenie „jest ważne niezależnie od liczby na nim członków spółdzielni”. Zatem wszystkie podjęte na tych zebraniach uchwały są ważne.

Wg § 69 pkt 2 Statutu stanowi, że roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi dokumentami. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

Na podstawie oglądu protokołów z posiedzeń Walnych Zgromadzeń w okresie objętym lustracją wynika, że wszystkie zwołane przez Zarząd Walne Zgromadzenia odbywały się zgodnie z zapisem art. 39 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, art. 8³ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 69 Statutu.

Jednocześnie zawiadamia wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia stwierdzono, iż Zarząd o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadomienie wszystkich członków:

- przez wrzucanie do skrzynek pocztowych przynależnych do lokali;
- przez wywieszenie informacji na klatkach schodowych budynków;

W zawiadomieniach o Walnym Zgromadzeniu widnieje zapis, z którego wynika, że materiały do Walnego Zgromadzenia, będą wyłożone do wglądu w biurze Spółdzielni w godzinach pracy biura. Zarząd zgodnie z § 69 ust. 2 Statutu i art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze zawiadomił Krajową Radę Spółdzielczą. Ustaleń tych dokonano na podstawie zbadanych przez lustratora dokumentów źródłowych.

Lustrator stwierdza, że wszystkie dokumenty z zebrań w okresie objętym lustracją, były podpisane przez osoby uprawnione. Nie stwierdzono naruszeń prawa w sposobie oraz terminie zwołania Walnych Zgromadzeń oraz zawiadamiania członków Spółdzielni. Dokumentacja z Walnych Zgromadzeń, za poszczególne lata, zabezpieczona jest prawidłowo.

Walne zatwierdzające sprawozdania roczne i sprawozdanie finansowe za 2019 rok do końca czynności lustracyjnych nie odbyło się.

Do prowadzonej dokumentacji lustrator uwag nie wnosi.

Walne Zgromadzenie z dnia 30 czerwca 2017 roku

Odbyte w badanym okresie Walne Zgromadzenie rozpatrywało wyłącznie sprawy objęte porządkiem obrad. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia zawierał przedłożone przez Zarząd i Radę Nadzorczą sprawozdania roczne z działalności tych organów, sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu.

W oparciu o przedstawione Uchwały stwierdza się, że sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2016 rok zostały zatwierdzone. Natomiast w oparciu o Uchwały 5/2017 i 6/2017 stwierdza się, że udzielono absolutorium Członkom Zarządu.

Z Protokołu Walnego wynika, że pod koniec obrad odbyła się dyskusja w sprawach związanych z remontem i termomodernizacją budynku i otrzymanych środkach finansowych, współpracą z kancelariom prawną, opłatami za używanie lokali mieszkalnych oraz windykacją należności.

Walne Zgromadzenie z dnia 29 czerwca 2018 roku

Odbyte w badanym okresie Walne Zgromadzenie rozpatrywało wyłącznie sprawy objęte porządkiem obrad. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia zawierał przedłożone przez Zarząd i Radę Nadzorczą sprawozdania roczne z działalności tych organów, sprawozdania finansowego Spółdzielni, udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu oraz przeprowadzenia wyborów członków Rady Nadzorczej.

W oparciu o przedstawione Uchwały stwierdza się, że sprawozdania z działalności Rady

Nadzorczej i Zarządu oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2016 rok zostały zatwierdzone. W oparciu o Uchwały 5/2018 i 6/2018 stwierdza się, że udzielono absolutorium Członkom Zarządu.

Walne Zgromadzenie z dnia 19 czerwca 2019 roku

Odbyte w badanym okresie Walne Zgromadzenie rozpatrywało wyłącznie sprawy objęte porządkiem obrad. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia zawierał przedłożone przez Zarząd i Radę Nadzorczą sprawozdania roczne z działalności tych organów, sprawozdania finansowego Spółdzielni, udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu.

W oparciu o przedstawione Uchwały stwierdza się, że sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 rok zostały zatwierdzone. W oparciu o Uchwały 5/2019 i 6/2019 stwierdza się, że udzielono absolutorium Członkom Zarządu.

Walne Zgromadzenie z dnia 07 listopada 2019 roku

Odbyte w badanym okresie Walne Zgromadzenie rozpatrywało wyłącznie sprawy objęte porządkiem obrad. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia zawierał jedno punktowy porządek obrad wybór członków rady Nadzorczej.

Sprawdzono tryb wyboru członków Rady Nadzorczej obecnej kadencji w oparciu o porządek obrad Walne Zgromadzenia z 07.11.2019 r., § 75 pkt 4 Statutu gdzie zapisano „ kadencja Rady Nadzorczej trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na którym Rada została wybrana do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego po trzech latach od wyborów”. Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w powiązaniu z listą członków spółdzielni – kandydatów na członków Rady Nadzorczej, nie stwierdzając nieprawidłowości.

2.2 Rada Nadzorcza

Zgodnie z art. 44 ustawy Prawo spółdzielcze Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Zakres działania Rady Nadzorczej określono w art. 46 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze. Ustawodawca w art. 46 § 2 przewidział możliwość

poszerzenia zakresu działania Rady Nadzorczej w statutach spółdzielni. Działalność Rady Nadzorczej Spółdzielni określono w statucie od § 74 do § 78 Zgodnie z § 74 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Sposób sprawowania nadzoru i kontroli przez ten organ określono w kompetencjach Rady Nadzorczej określonych w § 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni zatwierdzony uchwałą nr 7/2018 z dnia 29.06.2018 roku.

Rada Nadzorcza składa się z 3 osób wybieranych na Walnym Zgromadzeniu. Kadencja Rady Nadzorczej trwa „od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na którym Rada została wybrana do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbytego po trzech latach od wyborów” (§ 75 pkt 4). Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwojuje przewodniczący Rady Nadzorczej przynajmniej raz na trzy miesiące.

Szczegółowe zasady zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, procedury obradowania i podejmowania uchwał określono w Regulaminie Rady Nadzorczej uchwalonym w dniu 29.06.2018 r. uchwałą nr 7/2018 na Walnym Zgromadzeniu. W okresie objętym lustracją członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali wynagrodzenie zgodnie z zapisami Regulaminu Rady Nadzorczej § 78 pkt 4, ustalono wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Wszyscy członkowie Rady otrzymują jednakowy ryczałt.

Rada Nadzorcza w 3 osobowym składzie została wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dniu 07 listopada 2019 roku. Wyniki wyborów do Rady Nadzorczej zatwierdzono Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 8/2019 z dnia 07.11.2019 r. w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.

Radę Nadzorczą wybrano na kadencję 2019-2022. Skład liczebny Rady Nadzorczej zgodny jest z zapisem § 75 pkt. 1 Statutu który mówi, że Rada Nadzorcza składa się z 3 członków. Ukonstytuowanie się Rady odbyło się na posiedzeniu Rady Nadzorczej z dnia 23.11.2019 r.

Wszyscy wybrani członkowie Rady Nadzorczej są wpisani do Krajowego Rejestru Sądowego, wpisem WR.IXNS -REJ.KRS/023349/19/451 z dnia 29.01.2020 roku.

Podejmowane uchwały były zgodne z kompetencjami określonymi w Statucie Spółdzielni. Rada Nadzorcza prowadziła nadzór i kontrolę działalności spółdzielni,

podejmowała uchwały w sprawie zatwierdzania regulaminów, składała Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z działalności za dany rok.

Pracę Rady Nadzorczej opisano na podstawie uchwał, protokołów oraz rocznych sprawozdań. Do prowadzonej dokumentacji pracy Rady Nadzorczej lustracja nie wnosi zastrzeżeń.

2.3 Zarząd Spółdzielni

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz zgodnie z § 80 ust. 1 Statutu Spółdzielni. Zarząd składa się z dwóch osób, Prezesa Zarządu i członka Zarządu wybieranych przez Radę Nadzorczą zgodnie z § 79 ust. 2 Statutu. Kompetencje Zarządu określone w § 80 ust. 3 Statutu.

W okresie niniejszej lustracji obowiązywał Regulamin Zarządu uchwalony Uchwałą nr 5/2017 Rady Nadzorczej z dnia 29.12.2017 roku. Zgodnie z § 82 Statutu oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym skład osobowy Zarządu Spółdzielni przedstawiał się następująco:

Lp	Imię i nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji
1	Bożena Buczek	Prezes Zarządu	17.09.2009 do nadal
2.	Beata Ćwiklińska	Członek Zarządu	23.11.2009-30.06.2016
2.	Edyta Golisz-Laszuk	Członek Zarządu	01.07.2016 do nadal

Na podstawie okazanego odpisu z Krajowego rejestru Sądowego, stwierdzono, że Zarząd został wpisany zgodnie ze sprawowanymi funkcjami do Rejestru.

Członkowie Zarządu powołani są na mocy uchwał na czas nieokreślony.

Uchwałami Rady Nadzorczej zostali powołani do pełnienia obowiązków. Pobierają wynagrodzenie w kwocie odpowiadającej 10% minimalnego wynagrodzenia (Dz. U. z 2019 r. poz. 1778) ustalonego przez Radę Nadzorczą.

Ustawa prawo spółdzielcze w art. 52 § 1 stanowi „ z członkami zarządu zatrudnionymi w spółdzielni rada nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 8². 1 stanowi „ członkowie

innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie”
Lustratorowi okazano uchwały podejmowane przez Zarząd, stwierdzono brak protokołów.

Z badanych dokumentów wynika, że w okresie objętym niniejszą lustracją na swoich posiedzeniach Zarząd zajmował się między innymi:

- omawianiem spraw kierowanych do Kancelarii ws. dłużników,
- omawianiem spraw dotyczących ugód z dłużnikami, ustalaniem zaliczek na media,
- przygotowaniem materiałów w przedmiocie odrębnych własności,
- spraw usuwania awarii, usterek na zasobach spółdzielczych,
- ustalaniem opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- podpisywanie umów z podmiotami zewnętrznymi,
- spraw dotyczących skarg lokatorów,
- spraw dotyczących członków i ich lokali oraz windykacji,
- sporządzanie analiz pod kątem opłat za media,
- sporządzanie dokumentacji finansowych,
- przedkładanie materiałów w celu zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą,
- inne sprawy bieżące.

Z przedstawionej lustratorowi dokumentacji, wynika, iż w okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni składał coroczne sprawozdania z działalności wraz ze sprawozdaniem finansowym i przedstawiał Walnemu Zgromadzeniu. Sprawozdania z działalności Zarządu za lata 2017-2019 zawierały:

- informację wstępną zawierającą skład osobowy Zarządu, strukturą zasobów,
- zasoby i prawa członkowskie,
- sytuację finansowo-ekonomiczną Spółdzielni,
- gospodarkę remontową i konserwację bieżącą,
- wykaz postępowań prowadzonych spraw sądowych wraz z zadłużeniem,
- umowy i korespondencję prowadzoną z mieszkańcami,
- realizację uchwał oraz zaleceń lustracyjnych,
- kierunki działania i zamierzenia na następny rok,

W latach objętych niniejszą lustracją członkowie Zarządu otrzymywali absolutorium,

które było oceną i podsumowaniem pracy przez członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu. W Regulaminie Zarządu w § 5 pkt 4 kreślono częstotliwość posiedzeń Zarządu, nie mniej niż raz na kwartał. Posiedzenia Zarządu winny być protokołowane. Do prowadzonej dokumentacji pracy Zarządu lustracja uwag nie wnosi.

3. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni

Na dzień 31.12.2019 roku Spółdzielnia posiadała we władaniu grunty składające się z
Z jednej działki o 2 891 m² powierzchni 0,2891 ha z czego:

- 1 działkę zabudową,

Grunty Spółdzielni posiadają księgę wieczystą. Stan prawny gruntów był uregulowany Spółdzielnia posiada prawo własności tych gruntów.

Do problematyki gospodarki gruntami Spółdzielni, lustracja uwag nie wnosi.

4. Sprawy członkowskie

Członkostwo w Spółdzielni określały przepisy zawarte w §§ od 9-16 Statutu Spółdzielni. W przepisie § 11 Statutu wskazano, kto może być członkiem Spółdzielni i jakie warunki muszą być spełnione, aby członkostwo uzyskać.

Członkostwo ustaje z chwilą w myśl § 16 Statutu Spółdzielni w przypadku, gdy członek zbył w drodze sprzedaży aktem notarialnym lokal a nie złożył rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni.

W okresie lustracji Spółdzielnia prowadziła Rejestr członków w formie papierowej. Rejestr ten zawierał następujące rubryki:

- Nr członkowski,
- Imię i nazwisko,
- Adres – siedziba,
- Wysokość zadeklarowanych udziałów,
- Posiadany tytuł prawny,
- Numer księgi wieczystej,

Aktualnie prowadzony jest rejestr członków w formie papierowej spełniającej wymogi określone w art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z dyspozycją przepisu art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Opierając się na numerach Rejestru członków, dokonano sprawdzenia wszystkich teczek akt członkowskich. Teczki zawierają przydziały o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, deklarację w poczet członków, akty notarialne, zaświadczenia o samodzielności lokalu, protokołu przekazania do użytkowania piwnic, oraz bieżąca korespondencja członka ze Spółdzielnią.

Według danych zawartych w Rejestrze członków, liczba członków ogółem Spółdzielni w okresie objętym badaniem wynosiła 70 członków.

W latach 2017-2019 dokonano przekształcenia jednego własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego.

W budynku mieszkalnym lokale zajmowane są na warunkach własnościowego prawa do lokalu.

- Własnościowe prawo do lokalu o powierzchni 3 067,90m² - 47 sztuk,
- Odrębna własność o powierzchni 89,80m² - 1 sztuka,

Sprawy członkowsko - lokalowe przedstawiono w poniższej tabeli

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2017	rok 2018	rok 2019
1.	Liczba członków ogółem na 31.12	71	71	69
	w tym posiadających			
	- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego			
	- własnościowe prawo do lokalu	69	69	67
	- odrębną własność lokalu	2	2	2
	- z tytułu członkostwa współmałżonka			
	- oczekujący			
2.	Liczba kandydatów na członków			
3.	Liczba zarejestrowanych wniosków o zmianę mieszkań			

4.	Liczba wydanych nowych umów o ustanowienie praw do lokali w tym			
	- z nowego budownictwa			
	- z odzysku			
5.	Liczba zrealizowanych wniosków o zmianę mieszkań			
6.	Liczba zrealizowanych eksmisji z lokali spółdzielczych			
7.	Liczba dokonanych przeniesień praw własności do lokali (zawartych aktów notarialnych)	1		
	- z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego			
	- z własnościowego prawa do : > Lokalu mieszkalnego > Lokalu użytkowego . Garażu	1		
8.	Środki finansowe pozyskane przez Spółdzielnię w wyniku przekształceń uprawnień w zł.			

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

W okresie lustracji podstawowym celem Spółdzielni zgodnie z dyspozycją § 3 Statutu było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Przepis § 5 Statutu wskazywał, że Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mieniem jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W § 7 Statutu Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zwartej z właścicielem.

W okresie lustracji Spółdzielnia prowadziła działalność związaną z eksploatacją budynków i zarządzaniem nieruchomościami stanowiących własność Spółdzielni,

własność członków Spółdzielni, oraz zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (właścicielem) tej nieruchomości.

W zasobach Spółdzielni, wg stanu na 31.12.2019 r. znajdował się 1 budynek mieszkalny, liczący 48 mieszkań przy ul. Żeromskiego 20ABC

Zasoby mieszkaniowe Mieszkaniowej Spółdzielni „Majówka”

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
1.	Liczba budynków mieszkalnych	1	1	1
2.	Liczba mieszkań ogółem z tego o statusie : - lokatorskim - własnościowego prawa - odrębnej własności (po przeniesieniu własności) - umowa najmu	47 1	47 1	47 1
3.	Liczba lokali użytkowych ogółem z tego o statusie - umowa najmu - własnościowego prawa - odrębnej własności			
4	Liczba garaży ogółem z tego o statusie ; - umowa najmu - własnościowego prawa - odrębnej własności			
5.	Powierzchnia lokali ogółem w m2 z tego : - lokale mieszkalne - lokale użytkowe - garaże	3 157,70	3 157,7	3 157,7

	Po przeniesieniu własności z tego ; - lokale mieszkalne - lokale użytkowe - garaży	3 067,90	3 067,90	3 067,9
6.	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów			
7.	Liczba eksploatowanych dźwigów			
8.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi według aktualnych norm	1	1	1
9.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	1	1	1
10.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	1	1	1
11.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	0	0	0
12.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	48	48	48

Jak wynika z treści tabeli powyżej, stan ilościowy zasobów w okresie lustracji nie uległ zmianom. Spółdzielnia nie posiada lokalu własnego, zaadaptowano pomieszczenie po wózkowni w którym trwają prace remontowe z przeznaczeniem na biuro Spółdzielni. Budynki wyposażone są w następującą infrastrukturę techniczną:

- instalacje elektryczne,
- instalacje wodno-kanalizacyjne,
- instalacje centralnego ogrzewania,
- instalacje ciepłej wody,
- instalacje gazowe

W indywidualne opomiarowanie instalacji zimnej i ciepłej wody wyposażone są wszystkie lokale. Lokale mieszkalne nie posiadają indywidualnego opomiarowania zużycia ciepła.

Nadzór nad działalnością Spółdzielni w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów prowadzi Prezes Zarządu.

W Spółdzielni nie jest prowadzony rejestr usterek, awarie zgłaszane telefonicznie

bezpośrednio członkom Zarządu.

Zgłoszenia mieszkańców dotyczą w większości spraw związanych z bieżącą eksploatacją:

- uzupełnienia oświetlenia klatek schodowych,
- usterek instalacji elektrycznych,
- nieszczelności instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- naprawy drzwi wejściowych,
- usterek wentylacji mechanicznej,
- w okresie zimowym zakłócenia centralnego ogrzewania.

Lustrator dokonał wizytacji budynku i terenu wokół. Przegląd ten wykazał należytą dbałość Spółdzielni o wygląd i porządek wokół budynku. Chodniki i dojazdy sprzątane, zadbane. Stwierdzono drobne usterekki nawierzchni płytek chodnikowych. W klatkach schodowych ściany wymagają odnowienia, schody gdzieś uszkodzone w pomieszczeniach ogólnego użytku czysto. W klatkach schodowych stwierdzono tablice z bieżącymi ogłoszeniami i ważnymi numerami telefonów alarmowych.

Przeprowadzone prace termomodernizacyjne w znacznym stopniu podniosły estetykę budynku oraz poprawiły ogólny wizerunek zasobu Spółdzielni.

Do stanu techniczno-porządkowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni lustracja nie wnosi uwag.

Ewidencja wyposażenia budynku i stan techniczny uwidoczniiony jest w książce obiektu budowlanego. Książka obiektu prowadzona jest zgodnie z wymogami art. 64 ust. 1 prawa budowlanego właściciel lub zarządca obiektu jest zobowiązany prowadzić książkę obiektu budowlanego dla każdego budynku oraz każdego obiektu budowlanego nie będącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem zapewnienia ewentualnego sprawdzenia przez osobę z uprawnieniami (którą to kwestię zgodnie z zapisem w art. 64 ust. 1 reguluje art. 20 ust. 2 prawa budowlanego). Książka wykonana jest w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania mają strony ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą. Przy wpisywaniu danych do książki uwzględniono zasady obowiązujące dla kolejnych stron i tablic. Na podstawie przedłożonej do badań dokumentacji w postaci protokołów z przeglądów budynków ustalono, iż Spółdzielnia wykonywała przeglądy budynku corocznie w zakresie art. 62 Prawa budowlanego.

Dokonano przeglądu następujących protokołów z przeglądów:

- 1) Protokół okresowej kontroli przewodów kominowych, dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych za lata;
 - 07.12.2017 r.
 - 03.12.2018 r.
 - 03.12.2019 r.
- 2) Protokół okresowej kontroli instalacji gazowej w mieszkaniach z dnia 22.12.2017 r.
- 3) Protokół pomiarów rezystancji i izolacji oraz badanie skuteczności ochrony przeciwpożarowej z dnia 30.12.2017r.
- 4) Protokół okresowej kontroli instalacji gazowej w mieszkaniach z dnia 15.12.2018 r.
- 5) Protokół okresowej kontroli stanu sprawności technicznej elementów budynku z dnia 22.09.2018 r.
- 6) Protokół z pięcioletniego przeglądu obowiązkowej kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z dnia 06.05.2019 r. Protokół zawiera zapis o zniszczonym dachu nadającym się do wymiany. Spółdzielnia utworzyła chwałę Rady Nadzorczej Nr 2 z dnia 23.11.2019 r. o dodatkowym odpisie na fundusz celowy.
- 7) Przegląd okresowej kontroli gazowej od kurka głównego do instalacji mieszkań z dnia 30.12.2019 r.

Zgodnie z art.62 ust. 1 pkt 1 Ustawy Prawo Budowlane obiekt budowlany był w czasie użytkowania poddany przez Spółdzielnię okresowej kontroli corocznej polegającej na sprawdzeniu elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów, instalacji i przewodów kominowych. Zgodnie z art.62 ust. 1 pkt 2 Ustawy Prawo Budowlane poddanie kontroli pięcioletniej polegającej na sprawdzeniu całości obiektu budowlanego.

W badanym okresie stwierdzono następujące przeglądy budynków:

- przeglądy przewodów kominowych, dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- przegląd instalacji gazowych,
- pięcioletni przegląd techniczny budynków,

- przegląd sprawdzający sprawność techniczną przewodów kominowych podłączeń,
- roczny przegląd techniczny budynków,

Osoby przeprowadzające przeglądy posiadały wymagane prawem uprawnienia budowlane.

Z dokonanych przeglądów sporządzone są protokoły na drukach dostosowanych do każdego rodzaju przeglądu. Protokoły zawierają wszystkie, niezbędne w tym zakresie informacje, ustalenia i wnioski. Całość dokumentacji sporządzono, prawidłowo, jest kompletna i przechowywana zgodnie z obowiązującą instrukcją w siedzibie Spółdzielni. Wszystkie przeglądy zostały wpisane do książki obiektu budowlanego.

Do prowadzonej dokumentacji lustracja nie wnosi uwag.

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

Zasady dotyczące pokrywania kosztów i rozliczeń z członkami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi określono w Rozdziale VII Statutu Spółdzielni opłaty za używanie lokali od § 56 unormowania zawarte w statucie są ogólne. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi winien określać Regulamin zasad ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Dodatkowo w sprawach rozliczeń z członkami Rada Nadzorcza uchwaliła regulaminy:

- Regulamin rozliczenia kosztów ciepła i podgrzanie wody oraz ustalenie opłat z tego tytułu,
- Regulamin tworzenia i rozliczenia funduszu celowego z przeznaczeniem na wymianę pokrycia dachowego,

Spółdzielnia nie sporządza rocznych planów rzeczowo-finansowych.

Lustracja stwierdziła brak uregulowań wewnętrznych wymaganych Statutem dotyczących zakresu prowadzonej działalności, mianowicie:

- Regulaminu ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasad ustalania wysokości opłat § 57 ust. 2 Statutu,
- Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami § 61 ust. 3,
- Regulaminu używania lokali oraz porządku domowego § 76 ust. 1.

W roku 2019 wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami co oznacza dodatni wynik, który zgodnie z obowiązującymi przepisami jest przenoszony na rok następny.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa jest nieopodatkowany i rozliczany w następnym roku obrachunkowym zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Prezentowany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2019 rok jest zgodny z obowiązującymi przepisami i jest prezentowany w bilansie, jako krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe. Spółdzielnia ujęła wynik po stronie pasywów. Zgodnie z art. 4 ust. 6⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka spółdzielni, właściciela własnościowego prawa do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat. Oznacza to, iż osoba występująca o taką kalkulację winna otrzymać informację, co składa się na stawkę opłat eksploatacyjnych, tj. udział w tej stawce poszczególnych kosztów wg rodzajów. W kalkulacji należy, zatem podać poszczególne składniki, które wpływają na wysokość stawki określonej w uchwale Rady Nadzorczej zatwierdzającej stawki na poszczególne lata.

Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2017 w zł/m ²	Rok 2018 w zł/m ²	Rok 2019 w zł/m ²
1.	Eksplatacja (bez remontów) z tego :	do 10-2017 1,00 od 11-2017 2,15	2,15	2,15
	- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych			
	- płace i narzuty na płace dozorców i sprzątaczy			
	- materiały			
	- energia elektryczna			
	- woda i kanalizacja			

	- wywóz śmieci	9,70 os.	9,70 os.	9,70 os.
	- opłata za użytkowanie terenu			
	- podatek od nieruchomości			
	- odpisy na fundusze specjalne			
	- pozostałe koszty			
2.	Odpis na fundusz remontowy	1,50	1,50	1,50
3.	Koszty utrzymania dźwigów			
4.	Koszty centralnego ogrzewania	2,50	2,50	2,50
5.	Koszty centralnej ciepłej wody	19,00 m3	25,00 m3	25,00 m3
6.	Razem koszt (1+2+3+4+5 + 6)			

Indywidualnemu rozliczaniu z użytkownikami lokali podlegają koszty zużycia energii cieplnej, wody i kanalizacji.

Wyliczenie wysokości współczynnika korygującego dla ustalenia indywidualnych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustala corocznie Zarząd, natomiast Rada Nadzorcza zatwierdza stawki.

Spółdzielnia powiadamia każdorazowo użytkowników lokali o zmianie opłat kosztów niezależnych przy zachowaniu ustawowych terminów zawartych w art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości a przychodami z opłat z tego tytułu w okresie objętym lustracją przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł. w tym :	296.064,13	300.983,47	329.750,42
	- eksploatacja i remonty	131.257,31	123.291,23	127176,68
	- centralne ogrzewanie	109.568,52	122.877,09	144.087,70
	- ciepła woda			

	- zimna woda i ścieki	40.148,30	40.273,95	44.352,24
	- wywóz nieczystości	11.640,00	11.116,20	10.708,80
	- podatek od nieruchomości	3.450,00	3.425,00	3.425,00
	- dźwigi			
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł. w tym :	263.385,00	302.877,88	340.054,18
	- opłaty od lokali mieszkalnych			
	- opłaty od lokali użytkowych			
	- dotacje			
	- inne (jakie)			
3.	Wynik finansowy (poz. 2 – poz 1)	-32 679,13	1.894,41	10.303,76

Do przedstawionego tematu w zakresie działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi lustracja nie wnosi uwag i zastrzeżeń

Spółdzielnia nie posiada garaży ani innych lokali użytkowych.

6.3 Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali mieszkalnych.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2017-2019 ich udział procentowy zaległości w stosunku do rocznego ich wymiaru prezentuje poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
1.	Roczny wymiar opłat w zł.	263 385,00	302 877,88	329 750,42
2.	stan zaległości w opłatach na 31.12 w zł.	101 924,68	105 660,32	111 399,88
3.	Poz. 2 : Poz. 1 w %	38,7	34,9	33,8
4.	Struktura zaległości w opłatach w zł.			
	- 1 miesięczne			
	- 2 miesięczne			
	3 i więcej miesięczne			
5.	Liczba wezwań do zapłaty			7
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	0	0	0
7.	Porozumienia wraz z uznaniem długu	2	1	3

Z przedstawionych danych wynika, iż zadłużenie w porównaniu z 2017 rokiem w 2019 roku zmalało o 4,9 % w stosunku do rocznych naliczeń.

Działania windykacyjne prowadzone przez Zarząd Spółdzielni sprowadzały się do indywidualnych rozmów z dłużnikami. W 2019 roku wysłano 7 wezwań do zapłaty. Porozumienia co do spłaty zadłużenia (ugody) przygotowane były przy udziale Kancelarii. Zastrzeżenia lustracji budzi fakt rozłożenia dłużnikom długoletnich rat a także nie wywiązywanie się dłużników z terminów ugód. Zgodnie z zapisem § 59 ust. 1 Spółdzielnia winna naliczać odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat.

6.4 Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni

Finansowanie remontów prowadzone jest w oparciu o bieżące odpisy podstawowe w ciężar kosztów eksploatacji od lokali mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, na mocy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia

15.12.2000r. ze zmianami. W 2007 roku zmiana Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych narzuciła na spółdzielnie nowy sposób rozliczania funduszu remontowego na nieruchomości jednobudynkowe oraz rozliczania wpływów i wydatków w ramach tych nieruchomości (art. 4 w ust. 4¹ pkt 2). Zgodnie z postanowieniami Statutu § 56 ust. 8 Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty z uwzględnieniem wydatków na poszczególne rodzaje robót. W ramach gospodarki remontowej obowiązuje Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym na remonty zasobów mieszkaniowych oraz Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem celowym na remont dachu.

Za nadzór bieżący nad zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni i ustalenie potrzeb remontowych odpowiada Zarząd Spółdzielni. W obiektach wykonywane są remonty i konserwacje.

Po zakończeniu roku Zarząd sporządza sprawozdanie z wykonania planów remontów za każdy rok, które przedkłada Radzie Nadzorczej w formie szczegółowej z podaniem wpływów i wydatków oraz podaniem wyniku funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

Gospodarkę remontowa w zasobach mieszkaniowych w poszczególnych latach objętych lustracją przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów budynków			
2.	Nakłady poniesione przez spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków w zł w tym:	24.450,67	268.076,63	328.181,16
 - na docieplenie ścian zewnętrznych	0,00	240.499,90	320.020,10
 - na opomiarowanie zużycia wody i ciepła			
3.	Stan funduszu remontowego na 01.01. w zł.	163.468,77	196.195,40	-15.042,63
4.	Odpisy na fundusz remontowy naliczone od lokali mieszkalnych w zł	57.177,30	56.838,60	56.838,60
5.	Odpisy na fundusz remontowy naliczone od lokali użytkowych w zł.	0	0	0

6.	Kredyt bankowy	0	0	388.147,52
7.	Inne przychody funduszu remontowego Premia termomodernizacyjna	0	0	0
8.	Stan funduszu remontowego na 31.12	196.195,40	-15.042,63	-286.385,19

Z danych zwartych w ewidencji wynika, że w Spółdzielni w każdym roku fundusz remontowy zasilany był odpisami na fundusz od lokali mieszkalnych. Saldo końcowe funduszu remontowego za dany rok obrachunkowy na koniec tego roku stanowi bilans otwarcia roku następnego.

Potrzeby remontowe ujawnione winny być w toku przeglądów i szacowane na poszczególne lata 2017-2019 co wskazuje § 7 Rozporządzenia MSWiA z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 ze zmianami) w zakresie realizacji remontów budynków.

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych jest przeznaczony wyłącznie na pokrycie kosztów remontów budynku. W przypadku gdy koszty na remonty danym roku znacząco wzrosły w uzasadnionych przypadkach obowiązkiem Zarządu jest jeszcze w danym roku obrachunkowym dokonać korekty odpisu na fundusz remontowy, podobnie jak dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi zasadnym jest podniesienie opłat z zachowaniem zapisów art. 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wyboru ofert na roboty remontowe i usługi konserwacyjne dokonuje Zarząd Spółdzielni. Lustrator zapoznał się z dokumentacją dotyczącą prowadzonych drobnych remontów. Remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych w latach 2017-2019 wykonywane były system zleconym przez obcych wykonawców było to wymiana drzwi wejściowych, uzupełnienie opasek pod balkonem.

Przygotowanie do przetargu w trybie zapytań ofertowych – termomodernizacja, Zarząd rozpoczyna:

- przygotowaniem specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
- ogłoszeniem zamówienia w bazie konkurencyjności, tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, do prasy, na stronie internetowej,
- po podpisaniu deklaracji bezstronności wybór oferenta przez komisję, którą tworzą członkowie Zarządu,

- Protokół otwarcia przez Komisję ofert - informacja o dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty,
- Protokół z negocjacji,
- ogłoszenie o udzieleniu zamówienia,
- przygotowanie umowy wraz z dokumentacją powykonawczą, podpisanie umowy nr 1/2018 z dnia 08.06.2018 roku,
- wybór inspektora nadzoru,
- ustalenie wysokości zabezpieczenia należytego wykonania robót,
- wykonawca udzielił rękojmi z tytułu wad fizycznych zaistniałych w trakcie realizacji robót oraz udzielił 5 letniej gwarancji na wykonanie robót po końcowym odbiorze robót,
- wpłacone wadium w wysokości 5 tys. zł,
- umowa zawiera zapis o dokumentacji powykonawczej, certyfikatach i aprobatkach technicznych na materiały,
- Spółdzielnia wymaga przedstawienia przez wykonawcę aktualnej polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej,
- umowa została aneksowana o uzupełnienie kosztorysowe dodatkowe prace,
- zakończenie przez firmę „Radex” robót w terminie do 30.09.2019 roku.

Lustracja ponadto dokonała weryfikacji dokumentów z wiązanych z zawartymi umowami podpisanymi przez Zarząd nr 12/05/2017 z dnia 08.09.2017 roku z Centrum Doradztwa Europejskiego ul. Robotnicza 4-6/5 61-800 Kalisz oraz umowę nr 02/05/CO97/NI/2017 z dnia 08.05.2017 roku z KM Projekt Sp. zo.o ul. Srebrnogórska 17/16 50-536 Wrocław w celu pozyskania środków finansowych, w ramach projektu unijnego będącego w dyspozycji Urzędu Marszałkowskiego we Wrocławiu.

Warunkiem otrzymania środków z Urzędu Marszałkowskiego było sfinansowanie w 100% wkładu własnego pokrycia kosztów modernizacji. Spółdzielnia wystąpiła do Banku o kredyt finansujący wykonanie robót. Zaświadczenie o złożeniu dokumentów o ubieganie się o kredyt było wystarczające aby wdrożyć procedurę o pokrycie kosztów w ramach środków Urzędu Marszałkowskiego i podpisać umowę o te środki.

Przygotowana dokumentacja niezbędna do realizacji projektu zawierała:

- 1) przygotowanie dokumentacji projektu – audyt wraz z świadectwem energetycznym budynku,

E.A.



- 2) nadzór inwestycyjny,
- 3) projekt budowlany wraz z projektem kolorystycznym,
- 4) inne usługi i ekspertyzy, pozwolenia itp.

Firmy wystawiły faktury na ogólną wartość 39 615,77 zł, które zostały przez Spółdzielnię uregulowane.

Jednak Bank weryfikując dokumentację kredytową zażądał dodatkowego zabezpieczenia (jedynym zabezpieczeniem miał być fundusz remontowy) w formie hipoteki. Ze względu na brak w spółdzielni lokali użytkowych, Bank nie przyjął hipoteki na lokale mieszkalne w konsekwencji odmówił udzielenia kredytu. Spółdzielnia wystąpiła do Funduszu Ochrony Środowiska w Legnicy o pożyczkę na sfinansowanie już rozpoczętych prac budowlanych na budynku. Fundusz udzielił pożyczki w kwocie 388 147,52 zł, której spłata realizowana jest zgodnie z harmonogramem.

Wartość wykonanych prac remontowych przedstawia poniższa tabela

Rodzaj wykonanych prac termomodernizacyjnych budynku	Wartość
1.docieplenie - stropodach wentylowany	39 369,95
2.docieplenie ścian zewnętrznych piwnic	38 590,39
3.docieplenie ściany zewnętrznej tylnej	423 422,02
4.wymiana okien w piwnicach	2 816,96
5.wymiana okien na klatkach schodowych	23 920,67
6.docieplenie ściany bocznej zewnętrznej balkonowej	32 400,00
SUMA:	560 520,00

Finansowanie prac remontowych nieruchomości odbywa się w ramach środków uzyskanych z naliczeń oraz środków zewnętrznych pozyskanych na termomodernizację.

Do przedstawionej dokumentacji w zakresie działalności gospodarki remontowej i trybu wyłaniania wykonawców na usługi i roboty remontowe lustracja uwag nie wnosi.

6.2 Usługi komunalne

W zakresie unormowań stosunków prawnych z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi sprawdzono umowy pod kątem zapewnienia należytej ochrony interesów członków oraz obowiązków administracji Spółdzielni w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego instalacji i urządzeń, zapewniających możliwość prawidłowego świadczenia usług na podstawie indywidualnych umów. Zapisy w umowach są typowe dla umów firm świadczących usługi komunalne, na obecnym etapie praktycznie nienegocjowanej na podstawie przyjętych wzorów umów przedsiębiorstw, które są monopolistami. Aktualizacja zawartych umów następuje z inicjatywy podmiotu świadczącego usługę w oparciu o przepisy obowiązujące ten podmiot. Na treść umów z Wojewódzkim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Legnicy, Legnickim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji PGNiG i innych monopolistów Spółdzielnia nie miała wpływu. Aktualnie w zakresie usług komunalnych Spółdzielnia ma zawarte umowy na czas nieokreślony z:

- Legnickim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Legnicy – zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków umowa nr 6091/10/U9 zawarta 23.12.2010 r.
- Wojewódzkim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej z Legnicy – dostawca ciepła umowa nr 355/L/2000 zawarta 25.05.2000 r.
- TAURON sprzedaż Sp. zo. o energii elektrycznej i świadczenie usług dystrybucji – umowa nr 1183/98/A zawarta 03.06.1998 r.
- Uchwałą Rady Miasta Legnica zatwierdzane są stawki za wywóz odpadów, Spółdzielnia składa do 10 dnia następnego miesiąca deklaracje osób zamieszkałych i przebywających w zasobach. Spółdzielnia jest inkasentem i przekąźnikiem opłat.

Lustracja w powyższym przedmiotowo zakresie, uwag i zastrzeżeń nie wnosi.

Spółdzielnia w badanym okresie była ubezpieczona w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń S.A i posiada polisę Ubezpieczenia PZU Doradca. Na podstawie Postanowień Ogólnych Warunków Ubezpieczenia Mienia do polisy zakres ubezpieczenia jest następujący:

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych żywiołów, które pokryte zostają wszystkie szkody polegające na utracie, zniszczeniu lub uszkodzeniu bezpiecznego mienia na skutek nagłego, niespodziewanego i niezależnego od woli ubezpieczającego zdarzenia,
- wandalizmem i dewastacją z zastrzeżeniem limitu i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
- ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji,
- stłuczenie i uszkodzenie szyb i przedmiotów szklanych,
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego – klauzula przepięć,
- klauzula graffiti,
- klauzula dewastacji,
- odpowiedzialność cywilna związana z prowadzeniem działalności i posiadaniem mienia,

Szczegółowy zakres ubezpieczenia oraz warunki określono w polisach, które zostały okazane lustratorowi w trakcie badań lustracyjnych.

6. Gospodarka finansowa Spółdzielni

Podstawowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni określa Rozdział VIII § 60-64 Statutu Spółdzielni. Zgodnie z postanowieniami Statutu, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego. Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym. Spółdzielnia nie opracowała stosownych regulaminów wymaganych prawem dotyczących gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami.

Na podstawie § 61 Statutu Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:

- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,

S.G.

- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz na remonty,
- inne fundusze, tworzone na podstawie innych przepisów,
- fundusze celowe tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

7.1 Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych

Dokumentacja, opisująca przyjętą przez Spółdzielnię Mieszkaniowa politykę rachunkowości wprowadzona została do stosowania Uchwałą Zarządu z dnia 01 października 2003 roku znowelizowana uchwałą zarządu z dnia 02.11.2014 r.

Dokumentacja przyjętej polityki rachunkowości obejmuje:

- Ustalenia dokumentacji przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości wraz z zakładowym planem kont – Polityka Rachunkowości,
- Ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- Charakterystykę programów przetwarzania danych.

Wykonywanie czynności głównego księgowego odbywają się na podstawie umowy zlecenia i obejmują sprawy z zakresu:

- prowadzenie ewidencji kont rachunkowych,
- zamykanie ksiąg po okresie obliczeniowym,
- sprawowania kontroli dokumentów operacji gospodarczej,
- terminowe roczne zamknięcie ksiąg rachunkowych,
- opracowanie informacji finansowo-ekonomicznych,
- opracowanie sprawozdawczości finansowej.

Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni zgodnie z art. 11 ust. 3 ustawy o rachunkowości natomiast ze względu na brak zabezpieczeń księgi przechowywane są w mieszkaniu pani Prezes i w Kancelarii Adwokackiej przy ul. F. Skarbka 6/1 w Legnicy.

Operacje gospodarcze w Spółdzielni są prawidłowo dokumentowane. Dokumenty będące przedmiotem księgowania poddawane są kontroli formalnej, merytorycznej i rachunkowej. Skontrolowane dokumenty są zadekretowane zgodnie

z obowiązującymi zasadami i jako dowody źródłowe wprowadzane do ewidencji księgowej.

Sprawdzone przez lustrację prowadzenie ksiąg wykazało rzetelność i sprawdzalność.

Księgi rachunkowe obejmują elementy wynikające z art. 33 ustawy o rachunkowości prowadzone są systemem komputerowym zachowując ciągłość stosowanych zasad rachunkowości w tym prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na dzień otwarcia bilansu.

System obsługiwany jest przez programy RAKS SQL „Finanse i Księgowość” zakupiony od firmy LTB Sp. zo.o ul. Drukarska 38 53-312 Wrocław. Rozliczenia umów zleceń z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych odbywają się na podstawie ręcznych dokumentów składanych do Zakładu. Analityka konta Rozrachunki z członkami oraz wykazy, tabele sporządzane są poprzez program użytkowy „Excel”.

W Spółdzielni obowiązuje Rejestr czynności przetwarzania, wprowadzony zgodnie z art. 30 ust. 1 Parlamentu Europejskiego z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchyleniu dyrektywy 95//46/WE – dalej RODO przyjęty uchwałą Zarządu z 25.05.2018 r.

Spółdzielnia nie przeprowadza archiwizacji dokumentacji księgowej, przechowuje całą dokumentację jako dokumentację bieżącą.

7.2 System kontroli wewnętrznej

W spółdzielni nie wprowadzono oddzielnej kontroli wewnętrznej, co nie narusza obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie. Kontrola wewnętrzna sprawowana jest w formie kontroli funkcjonalnej. Do wykonywania tej kontroli zobowiązany jest Zarząd, który w Spółdzielni spełnia rolę kierowniczą i jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze w Spółdzielni sprawowana jest także kontrola samorządowa przez Radę Nadzorczą, która zatwierdza plan pracy roczne sprawozdanie finansowe, analizuje koszty podgrzania wody, sprawdza rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej,

Zatwierdzona przez Zarząd uchwałą nr 70 z dnia 23.05.2018 r. i wprowadzona do obowiązywania Dokumentacja RODO. W uregulowaniu sprecyzowano system wdrożenia i stosowania RODO oraz przechowywania, przetwarzania i ochrony danych osobowych.

Do sposobu sprawowania kontroli wewnętrznej w Spółdzielni lustracja nie wnosi uwag i zastrzeżeń.

7.4 Inwentaryzacja

W Polityce Rachunkowości Spółdzielni ustalono ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego, zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych w ciągu roku i na dzień bilansowy zgodnie z wymogami rozdziału 4 Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. Ustalono, między innymi, że:

- środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia wraz z ich amortyzowaniem,
- środki pieniężne występują w kwocie nominalnej,
- należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności,
- zobowiązania wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązania dolicza się ewentualne naliczone odsetki od kontrahentów,
- fundusze Spółdzielni wycenia się w ich wartości nominalnej.

W Spółdzielni ustalono następującą częstotliwość inwentaryzowania składników majątku:

- rzeczowy majątek trwały (budynki, budowle, maszyny, urządzenia) co 4 lata,
- pozostałe składniki aktywów i pasywów co roku.

Inwentaryzację na dzień bilansowy przeprowadza się:

- środków pieniężnych na rachunkach bankowych,
- pożyczek i kredytów bankowych,

Inwentaryzację w IV kwartale roku sprawozdawczego:

- środków trwałych,
- sald należności,
- sald zobowiązań,
- sald udzielonych lub otrzymanych pożyczek.

7.5 Sprawozdawczość finansowa Spółdzielni

Sprawozdania wykazują zgodność rachunkową i ciągłość bilansową w punktach ogólnych i poszczególnych pozycjach bilansu.

Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają corocznie obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta, albowiem Spółdzielnia nie spełnia niżej wymienione warunki określone w ustawie (art. 64 pkt 1 i 4 ustawy o rachunkowości) tj.:

- nie osiągnęła zatrudnienia 50 osób,
- suma bilansowa nie przekroczyła kwoty 2 500 000 EURO,
- Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy nie przekroczyły równowartość w walucie polskiej 5 000 000 EURO.

Weryfikację sprawozdań finansowych za okres objęty lustracją za poszczególne lata dokonano w oparciu o dane w nich przedstawione:

BILANS

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017r.	Stan na 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2019r.
A. Aktywa trwałe	550 321,34	531 626,06	498 510,00
B. W tym:			
I. Wartości niematerialne i prawne			
II. Rzeczowe aktywa trwałe	550 321,34	531 626,06	498 510,00
III. Należności długoterminowe			
IV. Inwestycje długoterminowe			

V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			
Aktywa obrotowe w tym:	239 591,44	157 715,31	421 100,07
I. Zapasy magazynowe			
II. Należności krótkoterminowe	101 924,68	105 660,32	111 399,88
III. Inwestycje krótkoterminowe	101 062,35	33 306,59	19 428,43
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	36 604,41	18 748,40	290 271,76
Aktywa razem	790 012,78	689 441,37	919 710,07
Fundusze (kapitały własne)	557 966,11	511 267,39	478 878,10
1.Fundusz udziałowy	2 250,00	2 250,00	2 250,00
2.Fundusz wkładów budowlanych	550 321,34	531 626,06	498 510,00
3. Fundusz zasobowy	300,00	300,00	300,00
4.Zysk/strata z lat ubiegłych	-284,46	-27584,36	-21 014,26
5.Zysk/strata netto	5 379,23	4 675,69	-1 167,64
C. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w tym :	232 046,67	178 173,98	440 831,97
I. Rezerwy na zobowiązania			
II. Zobowiązania długoterminowe			388 147,52
III. Zobowiązania krótkoterminowe	232 046,67	176 279,57	42 380,69
1. z tyt. Dostaw i usług	21 130,00	164 565,88	34 691,89
z tyt. Podatków, ubezpieczeń	332,32	2 441,30	351,58
3. z tyt. Wynagrodzeń			
4. inne (gzm)	2 484,27	9 272,39	7 337,22
5. Fundusz remontowy	163 468,77	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	58 846,28	1 894,41	10 303,76
Pasywa razem	790 012,78	689 441,37	919 710,07

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Rok 2017			
Działalność podstawowa	263 385,13	296 064,13	-32 679,13
Pozostałe przychody i koszty			
Przychody finansowe i koszty finansowe	5 530,46	151,23	5 379,23
Wynik finansowy netto (zysk/strata)			-27 299,90

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Rok 2018			
Działalność podstawowa	302 877,88	300 983,47	-1 894,41
Pozostałe przychody i koszty			
Przychody finansowe i koszty finansowe	6 143,85	1 468,16	4 675,69
Wynik finansowy netto (zysk/strata)			2 781,28

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Rok 2019			
Działalność podstawowa	340 054,18	329 750,42	10 303,76
Pozostałe przychody i koszty	321,84	1 768,87	-1 447,03
Przychody finansowe i koszty finansowe	2 274,53	1 995,14	279,39
Wynik finansowy netto (zysk/strata)			9 136,12

Wynik na całokształcie działalności Spółdzielni za poszczególne lata prezentował się następująco:

Działalność	2017	2018	2019
Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi	32 679,13	1 894,41	10 303,76
Pozostała działalność gospodarcza	5 379,23	4 675,69	-1 167,64

Lustracja udzieliła instruktarzu w zakresie ustalania wyniku finansowego na działalności Spółdzielni oraz ujęcia w księgach rachunkowych wartości przeniesienia praw własności i ich prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdania finansowe za poszczególne lata zostały zatwierdzone przez Walnego Zgromadzenia odbytych w następujących terminach:

- za rok 2016 w dniu 30.06.2017 r. uchwała nr 2/2017,

- za rok 2017 w dniu 29.06.2018 r. uchwała nr 2/2018,
- za rok 2018 w dniu 19.06.2019 r. uchwała nr 2/2019,
- za rok 2019 nie odbyło się do zakończenia czynności lustracyjnych.

Dokumentacja księgowa – księgi rachunkowe i sprawozdania finansowe przechowywane są w sposób właściwy w siedzibie Spółdzielni.

Zatwierdzone sprawozdania roczne i sprawozdanie finansowe przekazane zostały drogą elektroniczną w terminach przewidzianych ustawą.

Na podstawie dokumentów stwierdzono, że sprawozdania finansowe Spółdzielni, w badanym okresie za poszczególne lata obrachunkowe sporządzane były w terminach przewidzianych prawem.

Należy zaznaczyć, że Spółdzielnia dokonała w sprawozdaniu finansowym za 2019 rok przekształcenia danych dotyczących mylnego ujęcia danych liczbowych w sprawozdaniu finansowym za 2018 rok.

Ponadto w księgach 2019 roku ujęto zapisy rozliczenia operacji finansowej polegającej na wyksięgowaniu majątku trwałego w korespondencji z funduszami w związku z przeniesieniem w 2017 roku odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Ujęto również wynik indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody za 2018 rok.

Bilans i Rachunek zysków i strat za 2019 rok stanowi **załączniki nr 2** do Protokołu lustracji.

W latach 2017-2019 Spółdzielnia rozliczyła się z następujących tytułów podatkowych i opłat:

- podatek dochodowy od osób fizycznych –PIT
- podatek od nieruchomości,
- opłaty z tytułu ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych ZUS,
- opłata komunalna,

Tytuł	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
-------	----------	----------	----------

ZUS	1 347,12	1 414,68	1 599,91
PIT	876,00	924,00	867,00
Podatek od nieruchomości	3 450,00	3 425,00	3 425,00
Opłata komunalna	11 640,00	11 116,20	10 708,80

Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe za 2019 rok stanowi **załącznik nr 3** do Protokołu lustracji.

7.7 Zmiany w stanie funduszy własnych

Na podstawie § 61 Statutu Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:

L.p.	Nazwa funduszu	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019
1.	Fundusz udziałowy	2 250,00	2 250,00	2 250,00
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	---	---	---
3.	Fundusz zasobowy	300,00	300,00	300,00
4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	---	---	---
5.	Fundusz wkładów budowlanych	550 321,34	531 626,06	498 510,00
6.	Ewentualne inne fundusze własne/ * rezerwy	---	---	---

Z powyższych danych wynika, iż zmiany funduszu wkładów budowlanych uległy zmniejszeniu w związku z ustanawianiem odrębnych własności.

Spółdzielnia nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszach) we własnym w sprawozdaniu finansowym za dany rok.

7.8 Stan środków finansowych na rachunkach bankowych

Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych przedstawia się następująco:

Rok	Środki na rachunku podstawowym
2017	101 062,35
2018	33 306,59
2019	19 428,43

Środki gromadzone na rachunkach bankowych były corocznie inwentaryzowane przez przesłanie przez bank weryfikacji sald.

Rachunki Spółdzielni prowadzone są przez następujące banki:

- Bank ING Bank Śląski w Legnicy,

Spółdzielnia nie prowadzi odrębnej ewidencji kosztów zarządu.

III. USTALENIA KOŃCOWE

1. Protokół zawiera 44 strony kolejno ponumerowane i parafowane.
2. Integralną część protokołu stanowią załączniki:
 - załącznik nr 1 wypis z rejestru Przedsiębiorców z dnia 16.06.2020 roku,
 - załączniki nr 2 Bilans i Rachunek zysków i strat za 2019 rok,
 - załącznik nr 3 Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe za 2019 rok,
3. Omówienie wyników lustracji powinno się odbyć na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej z udziałem Członków Zarządu Spółdzielni nie później niż 30 dni licząc od dnia zakończeni lustracji.
4. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach dla:

- Zarządu,
- Rady Nadzorczej,
- Krajowej Rady Spółdzielczej,

Lustrator
L U S T R A T O R
 prawn. 1386/95

 mgr Urszula Dworaczek

Po zapoznaniu się z treścią protokołu zastrzeżeń odnośnie zgodności ustaleń zawartych w niniejszym protokole ze stanem faktycznym nie wnosimy.

Zarząd Spółdzielni
 Mieszkaniowa Spółdzielnia
 Własnościowa „Majówka“
 ulica Zeromskiego 20a/49
 69-220 LEGNICA
 NIP 621-17-05-495 Id. 390027962

PREZES ZARZĄDU

 Bożena Buczek

E. Golin-Kowalski

Data: 15.07.2020. r.

Potwierdzenie odbioru protokołu:

- za Radę Nadzorczą
- Zarząd Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU

 Bożena Buczek

E. Golin-Kowalski

PREZES ZARZĄDU

 Bożena Buczek

E. Golin-Kowalski

BILANS
Sporządzony na dzień 31.12.2019 roku

ZAAŁĄCZNIK NR 2

AKTYWA	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r. Przekształcone dane porównawcze	Stan na 31.12.2018 r. Dane porównawcze	PASYWA	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2018 r. Przekształcone dane porównawcze	Stan na 31.12.2018 r. Dane porównawcze
A. Majątek trwały	498 510,00	531 626,06	531 626,06	A. Fundusze własne	478 878,10	511 267,39	511 267,39
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	I. Fundusz podstawowy	500 760,00	533 876,06	533 876,06
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych				1. Fundusz udziałowy	2 250,00	2 250,00	2 250,00
2. Wartość firmy				2. Fundusz wkładów mieszkaniowych			
3. Inne wartości niematerialne i prawne				3. Fundusz wkładów budowlanych	498 510,00	531 626,06	531 626,06
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawnych				II. Fundusz zasobowy	300,00	300,00	300,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	498 510,00	531 626,06	531 626,06	III. Fundusz z aktualizacji wyceny			
1. Środki trwałe	498 510,00	531 626,06	531 626,06	IV. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-21 014,26	-27 584,36	-27 584,36
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	62 486,45	64 244,17	64 244,17	V. Zysk (strata) netto	-1 167,64	4 675,69	4 675,69
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	436 023,55	467 381,89	467 381,89	VI.			
c) urządzenia techniczne i maszyny							
d) środki transportu							
e) inne środki trwałe				B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	440 831,97	178 173,98	193 216,61
2. Środki trwałe w budowie				I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie				1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych				- długoterminowe			
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- krótkoterminowe			
3. Od pozostałych jednostek				3. Pozostała rezerwa	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	- długoterminowe			
1. Nieruchomości				- krótkoterminowe			
2. Wartości niematerialne i prawne				II. Zobowiązania długoterminowe	388 147,52	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych			
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
- udziały lub akcje				3. Wobec jednostek pozostałych	388 147,52	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe				a) kredyty i pożyczki	388 147,52		
- udzielone pożyczki				b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
- inne długoterminowe aktywa finansowe				c) inne zobowiązania finansowe			
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	d) inne zobowiązania wekslowe			
- udziały lub akcje				a) inne			
- inne papiery wartościowe				III. Zobowiązania krótkoterminowe	42 380,69	176 279,57	191 322,20
- udzielone pożyczki				1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe				a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	- do 12 miesięcy			
- udziały lub akcje				- powyżej 12 miesięcy			
- inne papiery wartościowe				b) inne			
- udzielone pożyczki				2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe				a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe				- do 12 miesięcy			
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy			
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				b) inne			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe				3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	42 380,69	176 279,57	176 279,57
B. Aktywa obrotowe	421 100,07	167 715,31	172 767,84	a) kredyty i pożyczki			
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
1. Materiały				c) inne zobowiązania finansowe			
2. Półprodukty i produkty w toku				d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	34 691,89	164 565,88	164 565,88
3. Produkty gotowe				- do 12 miesięcy	34 691,89	164 565,88	164 565,88
4. Towary				- powyżej 12 miesięcy			
5. Zaliczki na dostawy				e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi			
II. Należności krótkoterminowe	111 399,88	105 660,32	105 660,32	f) zobowiązania wekslowe			
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	a) z tytułu podatków, cel., ubezpieczeń społecznych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	351,58	2 441,30	2 441,30
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	h) z tytułu wymagrożeń			
- do 12 miesięcy				i) inne			
- powyżej 12 miesięcy				j) zobowiązania wobec osób uprawnionych	7 037,22	8 972,39	8 972,39
b) inne				- zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	7 037,22	8 972,39	8 972,39
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	- zobowiązania wobec osób uprawnionych - lokale użytkowe			
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	k) zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów			
- do 12 miesięcy				l) zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	300,00	300,00	300,00
- powyżej 12 miesięcy				4. Fundusze specjalne, w tym:	0,00	0,00	15 042,63
b) inne				- fundusz remontowy	0,00	0,00	15 042,63
3. Należności od jednostek pozostałych	111 399,88	105 660,32	105 660,32	IV. Rozliczenia międzyokresowe	10 303,76	1 894,41	1 894,41
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	1. Ujemna wartość firmy			
- do 12 miesięcy				2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy				- długoterminowe			
b) z tytułu podatków, dotacji, cel., ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń budżetu państwa i samorządów				- krótkoterminowe			
c) inne				3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	10 303,76	1 894,41	1 894,41
d) dochodzone na drodze sądowej							
e) należności od osób uprawnionych	111 399,88	105 660,32	105 660,32				
- lokale mieszkalne	111 399,88	105 660,32	105 660,32				
- lokale użytkowe							
III. Inwestycje krótkoterminowe	19 428,43	33 306,59	33 306,59				
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	19 428,43	33 306,59	33 306,59				
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00				

W
E.G.

- udziały lub akcje							
- inne papiery wartościowe							
- udzielona pożyczka							
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe							
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00				
- udziały lub akcje							
- inne papiery wartościowe							
- udzielona pożyczka							
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe							
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19 428,43	33 306,59	33 306,59				
- środki pieniężne i w kasie i na rachunkach	19 428,43	33 306,59	33 306,59				
- inne środki pieniężne							
- inne aktywa pieniężne							
2. Inne inwestycje krótkoterminowe							
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	290 271,76	18 748,40	33 791,03				
1. Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 886,57	3 705,77	3 705,77				
2. Fundusz remontowy	286 385,19	15 042,63	0,00				
2. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00	30 085,26				
C. Należne wpłaty na fundusz podstawowy	100,00	100,00	100,00				
D. Udziały (akcje) własne							
Aktywa razem	919 710,07	689 441,37	704 484,00	Pasywa razem	919 710,07	689 441,37	704 484,00

Sporządzono Legnica, dnia 25.06.2020 r.

Buczek Bożena

(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

PREZES ZARZĄDU

Bożena Buczek

E. Golin - korespondent

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
SPORZĄDZONY ZA OKRES 01.01.2019 R. - 31.12.2019 R.

Wariant porównawczy

	01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r. Przekształcone dane porównawcze	01.01.2018 r. - 31.12.2018 r. Dane porównawcze
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	329 750,42	300 983,47	333 662,60
- do jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	340 054,18	302 877,88	302 877,88
a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	340 054,18	302 877,88	302 877,88
b) z działalności własnej	0,00	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie -)	-10 303,76	-1 894,41	30 784,72
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	329 750,42	300 983,47	333 662,60
I. Amortyzacja			
II. Zużycie materiałów i energii	192 743,01	168 580,46	201 259,59
III. Usługi obce	38 032,32	33 481,92	33 481,92
IV. Podatki i opłaty, w tym:	71 994,40	72 317,80	72 317,80
- podatek akcyzowy			
V. Wynagrodzenia	21 330,00	19 980,00	19 980,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 599,91	1 414,68	1 414,68
- emerytalne	834,48	738,00	738,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	4 050,78	5 208,61	5 208,61
VIII. Wartości sprzedanych towarów i materiałów			
IX. Razem koszty rodzajowe, z tego:	329 750,42	300 983,47	333 662,60
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	329 750,42	300 983,47	333 662,60
b) z działalności własnej			
C. Zysk/Strata brutto ze sprzedaży (A - B)	0,00	0,00	0,00
D. Pozostałe przychody operacyjne	321,84	0,00	0,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
IV. Inne przychody operacyjne	321,84		
E. Pozostałe koszty operacyjne	1 768,87	0,00	0,00
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne	1 768,87	0,00	0,00
F. Zysk/Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	-1 447,03	0,00	0,00
G. Przychody finansowe	2 274,53	6 143,85	6 143,85
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
a) od jednostek powiązanych, w tym:			
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II. Odsetki, w tym:	2 274,53	6 143,85	6 143,85
- od jednostek powiązanych			
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
- w jednostkach powiązanych			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V. Inne			
H. Koszty finansowe	1 995,14	1 468,16	1 468,16
I. Odsetki, w tym:	1 995,14	1 468,16	1 468,16
- dla jednostek powiązanych			
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
- w jednostkach powiązanych			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV. Inne			
I. Zysk / Strata z działalności (F+G-H)	-1 167,64	4 675,69	4 675,69
J. Nadwyżka przychodów (+) / kosztów (-) netto z roku ubiegłego	0,00	0,00	0,00
K. Zysk (Strata) brutto (I+/-J)	-1 167,64	4 675,69	4 675,69
L. Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00
M. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	0,00	0,00	0,00
N. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	0,00	0,00	0,00
O. Pozostałe zwiększenia zysku / zmniejszenia straty	0,00	0,00	0,00
P. Zysk (Strata) netto (K-L-M+N-O)	-1 167,64	4 675,69	4 675,69

Sporządzono Legnica, dnia 25.06.2020 r.

Bożena Borena
(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

PREZES ZARZĄDU

25.06.2020 r.

Bożena Buczek
(nazwisko i imię, podpis kierownika jednostki)

Protokół z czynności sprawdzających sprawozdanie finansowe

Nazwa Spółdzielni: Mieszkańców Spółdzielnia Włomocianów MAJÓWKA w Legnicy
 adres Spółdzielni: ul. Lenińskiego 20A/49; 59-220 Legnica

1. W dniu 12.06.2020 roku Lustrator P. Urszula Dwornaczek

Dokonał sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019

2. Wobec Lustratora Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:

- 1) Bożena Buczek - Przewodnicząca Zarządu, Księgowa
- 2) Edyta Cypisz-Laszuk - Członek Zarządu

3. Główny księgowy w osobie Bożeny Buczek oświadczył/ła, że sprawozdanie finansowe za rok 2019 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 ze zmianami) na podstawie prawidłowości ksiąg rachunkowych i jest rzetelne, a także okazał Lustratorowi do wglądu:

- a) bilans sporządzony według stanu na dzień 31.12. 2019 roku,
- b) rachunek zysków i strat obejmujący okres od dnia 01.01. 2019 do dnia 31.12. 2019,
- c) informację dodatkową,
- d) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2019,

4. W wyniku badania Lustrator stwierdził/ła co następuje:

a) bilans Spółdzielni za rok 2019 wykazuje na dzień 31.12. 2019 roku po stronie aktywów i pasywów sumy obrotowe 919 710,07 zł oraz wynik finansowy netto tj. na GZM i poz. du w kwocie 9136,12 zł

b) w wyniku sprawdzenia sprawozdanie finansowe na dzień 31.12. 2019 roku nie zawiera błędów rachunkowych, co stwierdzono w oparciu o wtórne podsumowanie kontroli danych liczbowych wykazanych w bilansie;

c) jest ono prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone na obowiązującym formularzu i podpisane przez osobę sporządzającą oraz osoby działające w imieniu spółdzielni;

d) w rachunku zysków i strat wykazane zostały następujące dane liczbowe:

- | | |
|---|---------------|
| 1) przychody ze sprzedaży | 340 054,18 zł |
| 2) koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i mater. | 329 750,42 zł |
| 3) pozostałe przychody operacyjne i finansowe | 2 546,37 zł |
| 4) pozostałe koszty operacyjne i finansowe | 3 764,01 zł |
| 5) zysk/strata działalności gospodarczej | 9 136,12 zł |
| 6) zyski nadzwyczajne | 0,00 zł |

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 16.06.2020 godz. 13:48:51

Numer KRS: 0000343012

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		27.11.2009		
Ostatni wpis	Numer wpisu	23	Data dokonania wpisu	29.01.2020
	Sygnatura akt	WR.IX NS-REJ.KRS/23349/19/451		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 390027962, NIP: 6911765495
3.Nazwa	MIESZKANIOWA SPÓŁDZIELNIA WŁASNOŚCIOWA "MAJÓWKA" W LEGNICY
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI 910 SĄD REJONOWY W LEGNICY, V WYDZIAŁ GOSPODARCZY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat M. LEGNICA, gmina M. LEGNICA, miejsc. LEGNICA
2.Adres	ul. ŻEROMSKIEGO, nr 20A, lok. 49, miejsc. LEGNICA, kod 59-220, poczta LEGNICA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	28.08.1991R. 17.09.2009R. UCHWALONO NOWY TEKST STATUTU
	2	30.06.2014 R. ZMIANA § 14 PKT 1
	3	29.06.2018R., UCHWALONO TEKST JEDNOLITY STATUTU OBEJMUJĄCY NOWE BRZMIENIE

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2. Sposób reprezentacji podmiotu	DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I PEŁNOMOCNIK	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1. Nazwisko	BUCZEK
	2. Imiona	BOŻENA
	3. Numer PESEL	71030707184
	4. Funkcja w organie reprezentującym	PREZES
	5. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6. Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1. Nazwisko	GOLISZ LASZUK
	2. Imiona	EDYTA
	3. Numer PESEL	73062404086
	4. Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	5. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6. Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1. Nazwa organu	RADA NADZORCZA
Podrubryka 1		

Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DĄBROWSKI
	2.Imiona	JAROSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	61010400659
	4.Numer KRS	****
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GRAJEK
	2.Imiona	ALICJA EWA
	3.Numer PESEL/REGON	85121701261
	4.Numer KRS	****
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GRAJEK
	2.Imiona	GRZEGORZ MACIEJ
	3.Numer PESEL/REGON	82072901777
	4.Numer KRS	****

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	---
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	2	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE (OBSŁUGA) NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	4	94, 99, Z, DZIAŁALNOŚĆ GDZIE INDEJ NIESKLASYFIKOWANA (DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA)

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach
--

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	15.07.2010	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	2	15.07.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	3	12.08.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	4	18.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	5	14.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	6	10.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

	7	15.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	8	14.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	9	15.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	11	17.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	05.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	2	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	3	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	4	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	5	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	6	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	7	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	8	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	11	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	2	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	3	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	4	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	5	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	6	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	7	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	8	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	11	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

Rubryka 3

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
--

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie	31.12.2014
---	------------

finansowe

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o połączeniu/podziale lub przekształceniu spółdzielni

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych , o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 16.06.2020

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl