

ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH z siedzibą w Toruniu  
ul. Kościuszki 41/47 lokal nr14, 87-100 Toruń, NIP 956-00-09-656, KRS 0000202589  
tel. (56) 661-41-79 e-mail: rzrsm.torun@op.pl

# PROTOKÓŁ

z przeprowadzonej lustracji ustawowej  
pełnej całokształtu działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej

„INFORMATYK ”

we Wrocławiu

ul. Stefana Żeromskiego 7

50- 321 WROCŁAW

**za okres od 01.01.2022 do 31.12.2024 rok**

**e – mail: [sminformatyk07@wp.pl](mailto:sminformatyk07@wp.pl)**

**Wrocław wrzesień – październik 2025 r.**

# PROTOKÓŁ

lustracji ustawowej pełnej całokształtu działalności **Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu** położonej przy **ul. Stefana Żeromskiego 7, 70-321 Wrocław** tel. 71-322-19-61, e – mail: **sminformatyk@wp.pl** zwanej dalej „Spółdzielnią”.

Lustracja Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu przeprowadzona została w okresie od dnia **15 września 2025 roku do dnia 10 października 2025 roku**. Działalność Spółdzielni poddana była badaniu lustracyjnemu w zakresie:

- legalności tj. zgodności działania z obowiązującymi przepisami prawa, statutu, regulaminami i uchwałami organów statutowych Spółdzielni,
- gospodarności tj. celowego i oszczędnego dysponowania środkami na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni oraz wykazywaniu należytej dbałości o zabezpieczenie majątku,
- rzetelności całości działania Spółdzielni tj. dokumentowania operacji rzeczowych i finansowych zgodnie ze stanem faktycznym.

Wyrazem realizacji podstawowej zasady postępowania lustracyjnego, jaką jest zasada rzetelnego dokumentowania wyników lustracji jest protokół lustracji. Sporządzenie protokołu jest końcowym elementem działalności lustracyjnej w jednostce, który kończy fazę czynności badawczo-analitycznych oraz postępowania dowodowego i podsumowuje w dokumentacyjnej formie uzyskane wyniki. Protokół z lustracji jest więc głównym dokumentem procesu lustracyjnego o urzędowym charakterze, stanowiącym formalną i merytoryczną podstawę do dokonania oceny działalności jednostki w zakresie poddanym lustracji, oraz do sformułowania odpowiadających tej ocenie uwag i wniosków. Protokół jest sporządzony przez lustratora w sposób zapewniający moc dowodową, gdyż protokół z lustracji niejednokrotnie może być wykorzystany w postępowaniu sądowym i administracyjnym.

W oparciu o sporządzony i podpisany przez lustratora i Zarząd Spółdzielni (zgodnie z reprezentacją) protokół lustracji, lustrator przekazała po jednym egzemplarzu Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni oraz organowi zarządzającemu lustrację. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu na posiedzeniu Zarządu Związku zobowiązany był na podstawie protokołu lustracji i ewentualnych zastrzeżeń do niego, sporządzić wyniki kontroli oraz wnioski polustracyjne i przekazać je Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej. Na mocy art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Do przeprowadzenia badań lustracyjnych w zakresie merytorycznym i na warunkach określonych w umowie zawartej pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Informatyk” we Wrocławiu a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu upoważniona została przez Zarząd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu ul. Kościuszki 41/47, na podstawie umowy cywilnoprawnej - umowy „o dzieło” nr 23/2025 z dnia 15.09.2025 działająca w oparciu o **imienne upoważnienie Nr. 23/L/2025 z dnia 22.08.2025 roku** lustrator - Bożena Ewa Wójcik posiadająca uprawnienie lustracyjne nr 4010/98 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie w dniu 27 lutego 1998 r. do przeprowadzenia lustracji w zakresie określonym umową nr 10/L/2025 **w dniach od 15.09.2025 r. do 10.10.2025 roku** w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu. Umowa określa w szczególności rodzaj przeprowadzonej lustracji, okres objęty badaniem oraz termin jej trwania.

Lustracją ustawową objęto całokształt działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu za okres **od dnia 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2024 roku w zakresie lustracji pełnej.**

Zgodnie z art. 92 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze lustrator upoważniona jest do przeglądania ksiąg i wszystkich dokumentów w lustrowanej Spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzenia jej stanu majątkowego, a organy Spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielenia jej żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

Wykonanie dzieła zostało zrealizowane zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami lustracji zawartymi w Instrukcji o Lustracji Organizacji Spółdzielczych stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej nr 11/2025 z dnia 27 marca 2025 oraz Uchwały nr 23/2022 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 1 lipca 2022 r w sprawie przyjęcia Kodeksu Etyki Lustratora stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Postępowanie lustracyjne obejmowało ciąg czynności rozpoczynających się od momentu wszczęcia lustracji i trwających aż do podpisania protokołu, przekazania protokołu jednostce lustracyjnej i odbycia z organami Spółdzielni narady polustracyjnej.

Proces lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu składał się z trzech podstawowych faz polegających na przeprowadzeniu czynności przygotowawczych do lustracji, czynności lustracyjnych w Spółdzielni oraz realizacji ustaleń wynikających z przeprowadzonej lustracji całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2022-2024

Fakt przeprowadzenia lustracji lustrator wpisała do książki kontroli prowadzonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Informatyk” we Wrocławiu.

## A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Informatyk” we Wrocławiu położona przy ul. Stefana Żeromskiego 7, 50-321 WROCŁAW posiada następujące numery ewidencyjne i kontaktowe:

- **NIP: 896-000-35-91** Numer Identyfikacji Podatkowej, jako płatnik VAT UE poprzedzony kodem Pl. zgodnie z art. 97 ust.10 tej ustawy, nadany decyzją Urzędu Skarbowego we Wrocławiu – potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dnia **31.05.1993 roku**
- **REGON: numer 000998263** Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym – REGON Krajowego Rejestru Urzędowego Podmiotów Gospodarki Narodowej nadany przez Urząd Statystyczny we Wrocławiu w dniu **17.08.2006 roku**, potwierdzony informacjami uzyskanymi z Bazy Internetowej Regon prowadzonej na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego : <https://wyszukiwarkaregon.stat.gov.pl/appBIR/indexx.aspx>
- **KRS: 0000174000** numer w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu , VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego we Wrocławiu z dnia **30 września 2003 roku**. Informacja odpowiada odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym posiada moc dokumentu wydanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego – według stanu na dzień 15.09.2025 rok.
- Zgodnie z treścią § 1 statutu nazwa Spółdzielni brzmi; Spółdzielnia Mieszkaniowa „Informatyk” we Wrocławiu zwana dalej Spółdzielnią. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych.
- Faktycznym obszarem i siedzibą działania Spółdzielni jest miasto Wrocław .
- Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
- Adres siedziby Spółdzielni brzmi 50-321 Wrocław , ul. Stefana Żeromskiego 7,
- Numer telefonu Spółdzielni ( 71) 322 19 61,
- e-mail : [sminformatyk07@wp.pl](mailto:sminformatyk07@wp.pl),

- Pełen wykaz adresów i telefonów komórkowych i organizacyjnych Spółdzielni umieszczony jest na stronie internetowej: [www.sm-informatyk.pl](http://www.sm-informatyk.pl)
  - Przedmiotem działalności Spółdzielni jest szeroko rozumiana gospodarka zasobami mieszkaniowymi i obsługa nieruchomości na własny rachunek poprzez wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie oraz kupno, sprzedaż i wynajem nieruchomości na własny rachunek.
2. Przy dokonywaniu ustaleń lustracji podstawę prawną do przeprowadzenia lustracji pełnej działalności Spółdzielni stanowią postanowienia:
- przepisów art. 91 § 1 i art. 91 § 2 **ustawy** z dnia 16 września 1982 r. **Prawo spółdzielcze** (tekst jednolity: **Dz. U. z 2021r. poz. 648 z późn. zm.** i poprzednich zawartych w Dz. U z 2020 r. poz. 275, Dz. U z 2019 r. poz. 730, Dz. U z 2018 r. poz. 1285, Dz. U. 2017 r. poz. 1560 ) zwanej dalej UPS
  - **ustawy** z dnia 15 grudnia 2000 r. o **Spółdzielniach mieszkaniowych** tj. Dz. U 2013 r. poz. 1222, Dz. U z 2018 r. poz. 1596, Dz. U z 2021 r. poz. 1208 , **Dz. U. z 2023 r. poz. 438** z późn. zmianami zwanej dalej UOSM.
  - **uchwały Nr 11/2025 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 27 marca 2025 r.** w sprawie przyjęcia Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych wraz z załącznikiem Nr 1 do uchwały - Tryb i zasady przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych.
  - **upoważnienie z dnia 22.08.2025r.** do przeprowadzenia lustracji ustawowej pełnej całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2022-2024 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu, zatwierdzone przez Zarząd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu ul. Kościuszki 41/47 lok.14, 87-100 Toruń, pismem będącym warunkiem realizacji umowy w celu przedłożenia organom statutowym Spółdzielni.
  - **Umowy nr 10/L/2025 zawartej w dniu 12.02.2025 roku** pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu ul. Kościuszki 41/47, lokal 14, 87-100 Toruń, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Informatyk” z siedzibą we Wrocławiu położoną przy ul. Stefana Żeromskiego 7 , 50 - 321 Wrocław.

3. Podczas badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień odnośnie zagadnień objętych całokształtem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu udzielał Prezes Zarządu Spółdzielni i Księgowa zatrudniona w Spółdzielni.
4. W dniu 17 września 2025 r. odbyło się spotkanie lustratora z organami statutowymi Spółdzielni, w którym udział wzięli :
  - Przewodniczący Rady Nadzorczej – Piskorz Cezary
  - Z- ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Fijas Anna
  - Sekretarz Rady Nadzorczej - Pilarek Katarzyna
  - Prezes Zarządu Spółdzielni – Krzyżosiak Andrzej,
  - Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni - Pawlak Zenon
  - Lustrator Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Toruniu - Bożena Wójcik
5. O rozpoczęciu, programie oraz o zakresie, tematyce i horyzoncie czasowym badań, lustrator zapoznała obecnych na spotkaniu i omówiła zagadnienia i metodą przeprowadzenia lustracji oraz przekazała upoważnienie Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu do przeprowadzenia badania w formie lustracji pełnej w zakresie **określonym w umowie nr 10/L/2025 zawartej w dniu 12.02.2025 roku.** stanowiące załącznik do protokołu
6. Na podstawie upoważnienia wydanego w dniu 22.08.2025 roku przez Zarząd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, lustrację przeprowadziła Bożena Ewa Wójcik – posiadająca uprawnienia lustracyjne nr 4010/98 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie w dniu 27 lutego 1998 roku.
7. Przewodniczący Rady Nadzorczej i pozostali członkowie poinformowani zostali za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni o swoim przybyciu do Spółdzielni lustratora i omówieniu przez niego możliwości wniesienia przez organ Rady Nadzorczej spraw i zagadnień wykraczających poza zakres tematyczny lustracji, bądź wzięcia udziału uprawnionych członków Rady Nadzorczej w czynnościach lustracyjnych w ramach czasu określonego na przeprowadzenie lustracji.

8. Przedmiotem tematycznym przeprowadzenia lustracji pełnej działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu za **okres od dnia 01 stycznia 2022 r do 31 grudnia 2024 roku** były następujące zagadnienia:

**I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzanych przez podmioty uprawnione.**

1. Ocena sposobu i stopnia realizacji wniosków polustracyjnych,
2. Wyniki kontroli organów zewnętrznych Spółdzielni,
3. Informacja o stanie rozrachunków z tytułu należnych składek Krajowej Radzie Spółdzielczej w Warszawie.

**II. Zagadnienia organizacyjne i samorządowe Spółdzielni:**

2.1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny;

2.2. Wykaz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów).

2.3. Działalność organów samorządowych Spółdzielni;

2.4. Organizacja służb etatowych:

- 1) struktura organizacyjna.
- 2) zatrudnienie oraz sprawy pracownicze,
- 3) ustawa o ochronie danych osobowych,
- 4) funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia,
- 5) rozpatrywanie skarg i wniosków,

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

**IV. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**

**V. Działalność inwestycyjna.**

**VI. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi:**

6.1. Stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych;

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

- 6.3. Gospodarka lokalami użytkowymi Spółdzielni, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych;
- 6.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności;
- 6.5. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości oraz ich realizacja.

#### **VII. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:**

- 7.1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych;
- 7.2. Akumulacja środków finansowych na remonty;
- 7.3. Tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

#### **VIII. Gospodarka finansowa Spółdzielni:**

- 8.1. Stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
  - 8.2. Rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni;
  - 8.3. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych;
  - 8.4. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni;
  - 8.5. Dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych;
  - 8.6. Rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
9. Na dzień rozpoczęcia badań lustracyjnych, to jest **na dzień 15 września 2025 roku** Spółdzielnię Mieszkaniową „Informatyk” we Wrocławiu reprezentował Zarząd Spółdzielni składający się z dwóch członków w tym Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa. Osobami kierującymi działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej w której obowiązki pełnili są :
- a). **Prezes Zarządu – Andrzej Krzyżosiak** powołany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu od **dnia 25 października 2022 na podstawie uchwały nr 10/2022** z dnia 25 października 2022 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu w pełnym wymiarze czasu pracy (w okresie od dnia 1 czerwca 1985 r. do dnia 24.10.2022 roku zatrudniony był na stanowisku Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni ),
  - b). **Zastępca Prezesa Zarządu – Zenon Pawlak** powołany do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2022 z dnia 27.12.2022 r. z mocą obowiązującą **od dnia 01.01.2023 r.**

Na wniosek w/w decyzją Rady Nadzorczej z **dniem 13.11.2023 roku** został zatrudniony w Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu w wymiarze ¼ etatu na stanowisko Zastępcy Prezesa na podstawie podjętej **uchwały nr 10 /2023 z dnia 9.11.2023 roku**.

10. Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, które wynikają z przedłożonych lustratorowi dokumentów, informacji i zestawień sporządzonych przez Zarząd Spółdzielni i upoważnionych do tego innych osób. Ustaleniom tym w szczególności służyły:
- ✓ uregulowania wewnętrzne (statut, regulaminy, instrukcje i zarządzenia);
  - ✓ dokumentacja pracy organów statutowych (protokoły, uchwały);
  - ✓ dokumentacja członkowska (rejestry, akta członków, akty notarialne);
  - ✓ księgi wieczyste, akty notarialne i decyzje w zakresie gospodarki gruntami;
  - ✓ dokumentacja techniczna budynku;
  - ✓ ewidencja finansowo-księgowa i sprawozdawczość w tym zakresie.
11. Informacja o prowadzonej lustracji została wpisana do książki ewidencji kontroli zewnętrznych przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej pod pozycją Nr 35/2025 dnia 15.09.2025r.
12. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Informatyk” we Wrocławiu zgodnie z art. 38 § 1 pkt.11 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 26 ust. 12 statutu nie podejmowała uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych i na dzień badań lustracyjnych nie jest zrzeszona w żadnym Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych.
13. Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową a Związkiem Rewizyjnym lustracja nie obejmuje badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88 a ustawy – Prawo Spółdzielcze oraz art. 64 ust 1 ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości Dz.U. 1994 nr 121 poz. 591 (ostatnia zmiana ustawy „o rachunkowości” Dz.U. 2023 poz.120) jak również weryfikacji rozliczeń finansowych z budżetem i rozliczeń kosztorysowych, za co odpowiedzialne są wyznaczone służby Spółdzielni.
14. Majątek Spółdzielni według bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2024 roku wyniósł **1.919.713,34 zł**, ponadto na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia zatrudniała na podstawie umowy o pracę 3 osoby w ramach 2 etatów.
15. Lustracja została przeprowadzona przez lustratora w oparciu o przedłożone księgi rachunkowe, dokumentację wewnętrzną Spółdzielni oraz odpowiednie przeglądy techniczne budynku. Zgodnie z umową zakres badań obejmował taką próbę dokumentów i ksiąg, aby stanowiły podstawę do sformułowania wniosków, oceny i zaleceń polustracyjnych.

16. Zestawienia tabelaryczne w protokole lustracji i załączniki do niniejszego protokołu sporządzone zostały przez księgową Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni uprzedzony został o odpowiedzialności karnej wynikającej z art. 267 c oraz art. 267 d ustawy Prawo spółdzielcze odnośnie obowiązku udzielania lustratorowi informacji i wyjaśnień zgodnych ze stanem faktycznym.
17. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu oświadcza, że dane ujęte w protokole lustracji i załącznikach do niego zawartych, są zgodne ze stanem faktycznym i nie zostały ukryte inne dane, które mogłyby mieć wpływ na wyniki lustracji i działalność Spółdzielni.
18. W okresie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku o udział jej członków w czynnościach lustracyjnych jak również nie wskazała lustratorowi spraw i zagadnień, na które należy zwrócić szczególną uwagę oraz możliwości pogłębienia lub rozszerzenia zakresu badania lustracyjnego w stosunku do zakresu określonego ramowym konspektem lustracji pełnej.
19. Z ostrożności i jasności badanych w Spółdzielni tematów lustrator wskazała, że ustalenia lustracji oparte zostały na ramowym konspekcie kompleksowej lustracji działalności Spółdzielni Mieszkaniowej wynikającej z instrukcji, która określa m.in. kryteria:
- legalności – polegające na zgodności działania z obowiązującymi przepisami prawa, statutu, regulaminami i uchwałami organów spółdzielni,
  - gospodarności - dotyczącej celowego i oszczędnego dysponowania środkami na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni oraz wykazywanej należytej dbałości o zabezpieczenie majątku,
  - rzetelności polegającej na dokumentowaniu czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym.
20. Z czynności lustracyjnych został sporządzony przez lustratora protokół lustracji mający moc dokumentu urzędowego. W/w dokument wraz z tabelami lustracyjnymi i załącznikami po jednym egzemplarzu lustrator przekazała Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni na posiedzeniu organów Spółdzielni.
21. Na podstawie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnego wydruku z Rejestru Przedsiębiorców KRS stwierdzono, że w protokole i jego załącznikach, z imienia i nazwiska wskazane zostały osoby, które w okresie objętym badaniem lustracyjnym były ujęte w Krajowym Rejestrze Sądowym, w którym został zarejestrowany:
- skład Zarządu jako organ uprawniony do składania oświadczeń woli za Spółdzielnię,

- skład Rady Nadzorczej osób wchodzących w skład organu jako Organ Nadzoru, powinien być uaktualniony i zmieniony w Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego. Według stanu na dzień 15.09.2025 roku w Rubryce 2 „Organ Nadzoru” podrubryka nr 1 widnieją dane osób wchodzących w skład organu poprzednio powołanego składu Rady Nadzorczej.
  - W Krajowym Rejestrze Sądowym w dziale 3 rubryka 1 zawarte są wpisy dotyczące przedmiotu przeważającej działalności przedsiębiorcy jako 68.20-Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, które zgodne są z postanowieniami Rozdziału I § 5 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej. W dziale 3 rubryka 2 zawarte są wzmianki o złożonych dokumentach rocznych sprawozdań finansowych, oraz wzmianki o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i złożonych sprawozdaniach z działalności Zarządu Spółdzielni. Zawarte wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym wynikają z uchwał organów Spółdzielni i podjęte zostały w ramach posiadanych uprawnień.
22. Badaniem lustracyjnym przeprowadzonym między innymi w zakresie przewidzianym w ustaleniach powołanych powyżej standardów lustracyjnych, objęte zostały podstawy prawne, statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno - finansowe w zakresie:
- a) realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 rok,
  - b) procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w ujęciu podmiotowym i przedmiotowym jako korporacji oraz przedsiębiorstwa spółdzielczego,
  - c) zasad organizacji i funkcjonowania powołanych organów samorządowych Spółdzielni,
  - d) zarządzania nieruchomościami i gospodarką Spółdzielni.
23. Ustalenia zawarte w niniejszym protokole wynikają z treści przedłożonych w trakcie kontroli dokumentów i wyjaśnień składanych przez organy statutowe Spółdzielni oraz wizytacji nieruchomości w terenie.
24. Lustrator nie posiada uprawnienia do ujawniania danych osobowych w protokole lustracji poza danymi osobowymi wykazanymi w Krajowym Rejestrze Sądowym.
25. Nadzór nad działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu określony w § 42, 43, 44, 45, 46, 47 statutu sprawuje Rada Nadzorcza jako organ nadzoru w składzie pięcioosobowym wybranym przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej spośród członków Spółdzielni.

26. Spółdzielnia nie spełnia warunków określonych w art. 64, ust 1, pkt. 4a, b, c Ustawy o rachunkowości i nie podlega obligatoryjnemu badaniu sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza stosowną uchwałą dokonuje badania okresowych sprawozdań Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych.
27. Lustrację przeprowadzono metodą wrywkową na zasadzie losowo wybranych dokumentów, bądź w zakresie dokumentacji pracy organów – metodą pełną.
28. Zgodnie z treścią § 5 ust. 2 statutu w ramach przedmiotu swojej działalności dla realizacji zadań określonych w statucie, Spółdzielnia powyższą działalność może realizować poprzez:
- budowanie lub nabywania budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - budowanie lub nabywania budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - budowanie lub nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub członków Spółdzielni
  - zarządzaniu nieruchomościami niebędącymi własnością Spółdzielni lub jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami lub współwłaścicielami danej nieruchomości,
29. Aktualnie obowiązujący tekst jednolity statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu zawiera zmiany **zatwierdzone uchwałą nr 1/2022 Walnego Zgromadzenia Członków zwołanego w dniu 12 grudnia 2022 roku**, na którym uchwalono zmiany do statutu poprzez przyjęcie nowej treści statutu od § 1 do § 128 statutu. Po rozpatrzeniu przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego we Wrocławiu ul. Poznańska 16 postanowił przyjąć do akt rejestrowych tekst jednolity statutu uchwalony uchwałą nr 1/2022 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 12.12.2022 roku. Po rozpatrzeniu **w dniu 13 lutego 2023 roku na posiedzeniu niejawnym** postanowieniem sądu został zarejestrowany i wpisany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy do Krajowego Rejestru Sądowego pod pozycją **sygnatura sprawy WR.VI NS-REJ.KRS/035293/22/678**.

## **B. USTALENIA LUSTRACJI**

### **I. REALIZACJA WNIOSKÓW Z POPRZEDNIEJ LUSTRACJI ORAZ ZALECEŃ WYDANYCH W WYNIKU KONTROLI ZEWNĘTRZNYCH PRZEPROWADZANYCH PRZEZ PODMIOTY UPRAWNIONE.**

#### **1. Ocena sposobu i stopnia realizacji wniosków polustracyjnych.**

Kwestie dotyczące przeprowadzania lustracji spółdzielni mieszkaniowych, zostały unormowane i określone w ustawie z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U.2018r. poz.1285, z 2019r. poz. 730, Dz.U. z 2020r. poz. 275, Dz. U. 2024 poz. 593 wersja obowiązująca od 18 kwietnia 2024 roku ) oraz przyjęte uchwałą nr 11/2025 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej o Trybie i Zasadach Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych z dnia 27 marca 2025 roku.

Stosownie do postanowień zawartych w art. 91 § 1 oraz § 1<sup>1</sup> ustawy Prawo spółdzielcze w sprawie poddania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania, w zakresie prowadzonej działalności z uwzględnieniem wszystkich zagadnień działalności Spółdzielni Mieszkaniowej, każda Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się badaniu lustracyjnemu. W spółdzielniach mieszkaniowych w okresie realizacji inwestycji i budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów Spółdzielni, budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie. Jak wskazuje okazana dokumentacja źródłowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Informatyk” we Wrocławiu wywiązuje się z obowiązku określonego w art. 91 § 1 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze w zakresie poddawania się przynajmniej raz na trzy lata lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania respektując ustawowo nałożony obowiązek poddawania się pełnemu badaniu lustracyjnemu z częstotliwością określoną w art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze. W przypadku lustrowanej Spółdzielni okres ten za wszystkie lata objęte lustracją został spełniony. Poprzednią lustrację pełną działalności Spółdzielni, za lata 2019 -2021 przeprowadzono na podstawie umowy nr 15/L/2022 zawartej w dniu 06.10.2022 roku. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu na zlecenie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w dniach od 15.11.2022 roku do dnia 16.12.2022 roku przeprowadził lustrację działalności Spółdzielni.

Z przeprowadzonej lustracji sporządzono protokół, który po uprzednim podpisaniu przez lustratora oraz Zarząd Spółdzielni, został w dwóch egzemplarzach pozostawiony w Spółdzielni celem wykorzystania zapisów tegoż protokołu w dalszych pracach Zarządu i Rady Nadzorczej. Protokół z lustracji jest dokumentem urzędowym i powinien być udostępniony członkom spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zarząd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu , dokonał oceny działalności Spółdzielni na podstawie protokołu z przeprowadzonej lustracji i sporządzonego przez lustratora projektu wystąpienia

polustracyjnego dla zarządzającego lustrację, przesłał do Spółdzielni list polustracyjny. W wyniku tej lustracji pod rozważę organów statutowych poddano sprawozdania i wykazane w protokole dokumenty, dane liczbowe oraz dodatkowe informacje zgłaszane przez członków Rady Nadzorczej i stwierdzono, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym przedstawiona synteza ustaleń i wyniki badania lustracyjnego są pozytywne.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji, z których wynikała pozytywna ocena wraz z oceną listu polustracyjnego stwierdzono, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym prowadzona była w sposób poprawny i nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości w działalności Spółdzielni. Niemniej jednak w oparciu o ustalenia poprzedniej lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu pismem z dnia 19.12.2022 roku przedstawił organom statutowym Spółdzielni następujące wnioski polustracyjne, wskazujące na fakt w których należy :

1. Przestrzegać przepisów art. 93 § 1b ustawy Prawa spółdzielczego nakładających na Zarząd Spółdzielni konieczność corocznego przekazywania Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni i Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Wnioski i zalecenia oraz wyniki z przekazanej syntezy polustracyjnej przyjmować stosowną uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków zgodnie z art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawa spółdzielczego.
3. Kontynuować działania w zakresie windykacji należności Spółdzielni w celu maksymalnego zmniejszenia zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Z końcową ocenę z przeprowadzonej lustracji wraz z syntezą ustaleń i wnioskami wynikającymi z protokołu lustracji zawartymi w treści listu polustracyjnego z dnia 19.12.2022 roku, Rada Nadzorcza zapoznała się z ich ustaleniami, przyjęła je i zarekomendowała do zatwierdzenia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu działając na podstawie art. 38 § 1 pkt.3 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r poz. 648 ze zmianami) oraz § 26 pkt 4 statutu Spółdzielni postanowiło przyjąć do wiadomości stanowisko Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu zawarte w syntezie ustaleń lustracji i wnioskach wynikających z protokołu lustracji za okres od 01.01.2019 do 31.12.2021 roku, w którym zostały zawarte trzy wnioski z przeprowadzonej lustracji. Uchwałą nr 6/2023 z dnia 20 kwietnia 2023 roku Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni postanowiło :

- pozytywnie rozpatrzyć wnioski z protokołu lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 01.01.2019 do 31.12.2021 rok i przyjąć je do realizacji,
- wykonanie wniosków powierzyć Zarządowi Spółdzielni.

Uchwała nr 6/2023 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu z dnia 20 kwietnia 2023 roku w sprawie rozpatrzenia wniosków wynikających z lustracji pełnej Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r do 31.12.2021 r. weszła w życie z dniem jej podjęcia. Za podjęciem uchwały głosowało 35 członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przeciw uchwale głosowało 0 członków Spółdzielni a głosów wstrzymujących się nie odnotowano. Wnioski z przeprowadzonej lustracji zostały zrealizowane i są na bieżąco kontynuowane. Świadczy o tym analiza zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych, gdzie zaobserwowano znaczny spadek uzyskanych wskaźników lokali mieszkalnych w stosunku do stanu z roku 2021 – 3,37 % do 2024- 1,47 %. Wnioski i zalecenia polustracyjne za lata 2019-2021 zostały przyjęte uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków zgodnie z art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawa spółdzielczego.

Z dokumentacji pracy organów statutowych Spółdzielni wynika, że tryb przedstawienia i przyjęcia wniosków z przeprowadzonej lustracji odpowiada wymogom określonym w tym zakresie w art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze i znajduje udokumentowanie w protokole i uchwale z zebrania tego organu.

## **2. Wyniki kontroli organów zewnętrznych Spółdzielni.**

Na podstawie zapisów zawartych w dokumentach oraz w drodze oględzin i innych czynności sprawdzających, udokumentowanych dowodami źródłowymi lustrator ustaliła, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni odnotowano tylko jedną kontrolę zewnętrzną przeprowadzoną przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, który w dniach 15.11.2022 roku do 16.12.2022 roku przeprowadził lustrację ustawową pełną całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2019 - 2021 rok. Na podstawie sporządzonego przez lustratora protokołu lustracji ustawowej pełnej całokształtu działalności Spółdzielni, Zarząd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu przesłał do Spółdzielni syntezę ustaleń polustracyjnych będących odpowiedzią i elementem kontroli działalności Spółdzielni, przeprowadzonej na podstawie przepisów prawa z żądaniem działań naprawczych.

Ponadto w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię księżkę kontroli Spółdzielni oraz na podstawie dokumentacji okazanej przez Zarząd Spółdzielni, lustracja ustaliła, że w latach 2022-2024 oraz do dnia rozpoczęcia badań lustracyjnych tj. do dnia 15.09.2025 roku, nie była żadna przeprowadzona kontrola zewnątrz przez wyspecjalizowane organy zewnętrzne lub jednostki nadrzędne uprawnione do przeprowadzenia tych kontroli, które sprawdzają działalność jednostek w tym spółdzielnie mieszkaniowe.

**3. Informacje o stanie rozrachunków z tytułu należnych składek Krajowej Radzie Spółdzielczej w Warszawie oraz regulowanych składek na rzecz Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie .**

3.1. Stosownie do postanowień art. 258 a i art. 266 ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze i Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.03.1999 roku (Dz. U. 99.30.290 ze zm.) oraz w oparciu o Uchwałę nr 13/2016 VI Kongresu Spółdzielczości z dnia 13 grudnia 2016 w sprawie zasad finansowania działalności Krajowej Rady Spółdzielczej, oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 grudnia 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia górnej granicy składek organizacji spółdzielczych na rzecz związków rewizyjnych i Krajowej Rady Spółdzielczej (Dz.U 2022 poz. 2827) która jest naczelnym organem samorządu spółdzielczego stanowiącego główne źródło finansowania działalności przez organizacje spółdzielcze w latach 2022 - 2044 wysokość składki organizacji spółdzielczych, Spółdzielni i związków spółdzielczych wynosiła 550, 00 zł rocznie. Zgodnie z uchwałą, składki przekazywane do Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie w wymiarze rocznym winny być uiszczane w terminie do dnia 15 lutego każdego roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Informatyk” we Wrocławiu za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2024 roku opłacała należne składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie, które wnoszone były przez Spółdzielnię za każdy rok obrotowy w następujących terminach i wymaganych kwotach:

| OKRES   | Składka należna | Data          | Składka zapłacona |
|---------|-----------------|---------------|-------------------|
|         | kwota (zł)      |               | kwota (zł)        |
| 2022 r. | 550,00          | 01.02.2022 r  | 550,00            |
| 2023 r. | 550,00          | 12.01.2023 r. | 550,00            |
| 2024 r. | 550,00          | 24.01.2024 r. | 550,00            |

Jak wskazują dokumenty księgowe w zestawieniu zobowiązań rozrachunków rozliczonych i nierozliczonych wszystkich grup za okres od 01.01.2022 roku 31.12.2024 roku w udostępnionym do wglądu wydruku j. Probit 18,50,77268 (41129) na dzień rozpoczęcia badań lustracyjnych Spółdzielnia nie miała wymaganych sald zobowiązań finansowych z tytułu składek należnych wobec Krajowej Rady Spółdzielczej na realizację zadań statutowych . Składki wobec Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie za lata 2022 - 2024 rok regulowane były na bieżąco w wymaganych kwotach i terminach zgodnie z przestanyymi do Spółdzielni notami : nr. 4632/2022 z dnia 18.01.2022, nr.2228/2023 z dnia 02.01.2023 oraz nr 2237/2024 z dnia 01.01.2024 roku.

## II. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE I SAMORZĄDOWE SPÓŁDZIELNI

### 2.1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny.

2.1.1. Stosownie do ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 września 2003 roku Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000174000.

W związku z wejściem w życie w dniu 09.09.2017 roku ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo Spółdzielcze (Dz.U z 2017r. poz.1596) Spółdzielnia zgodnie z art. 8 ustawy nowelizującej miała obowiązek dokonać zmian statutu stosownie do wymagań ustawy w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 16 września 1982 r Prawo Spółdzielcze i zgłosić go do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, tj. do dnia 8 września 2018 r. Zgodnie z art.12 § 1 wskazanej ustawy zmiana statutu Spółdzielni wymagała uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów w zakresie zagadnień, które uległy zmianie w wyniku wejścia w życie nowelizacji. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu w dniu 21.06.2018 roku w porządku obrad zebrania zamieściło punkt nr 15 w którym ujęto przedstawienie projektu nowej wersji statutu i Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Jak wynika z treści protokołu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 21.06.2018 roku do zatwierdzenia nowego statutu nie doszło i statut nie został uchwalony. W wystąpieniu swoim na Walnym Zgromadzeniu Prezes Zarządu Spółdzielni poinformował zebranych, że zmiany zawarte w projekcie statutu mają dostosować statut do zmian prawa które weszły w życie z dniem 09 września 2017 r. z mocą ustawy z dnia 20.07.2017 r. ( Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Inne zmiany zawarte w statucie mają głównie charakter porządkowy, a dotyczą m.in. ustalenia zmiany składu Rady Nadzorczej z 7 do 5 członków Rady Nadzorczej.

Ostatecznie do zatwierdzenia nowej wersji statutu z poprawkami naniesionymi i przegłosowanymi doszło dopiero na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 13.02.2019 r. gdzie podjęto uchwałą nr 1/2019 i przyjęto zmiany do statutu .

W dniu 25 lutego 2019 roku Zarząd Spółdzielni złożył wniosek o zmianę danych podmiotu w Rejestrze Przedsiębiorców - rejestracji zatwierdzonej treści nowego statutu i przesłał go do Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział VI Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego . Pismem z dnia 10.06.2019 sygnatura akt WR.VI Ns- Rej, KRS 8077/19/650 Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu wezwał Spółdzielnię do uzupełnienia braków merytorycznych wniosku poprzez przedłożenie protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia

Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu z dnia 13 lutego 2019 roku wraz z podjętą w tej mierze uchwałą Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej 17 czerwca 2019 roku w odpowiedzi na pismo Sądu przekazał protokół z obrad Walnego Zgromadzenia Członków i inne wymagane przez Sąd dokumenty.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej Wydział VI Gospodarczy – Krajowego Rejestru Sądowego Sygn. akt WR VI NS Rej. KRS 25442/20/861 zarządzeniem z dnia 28 sierpnia 2020 roku o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego zarządził zwrot wniosku z uwagi na nieprawidłowości dotyczące wypełnienie formularza KRS- Z5 a w szczególności wpisania daty zmiany statutu oraz numerów zmienionych dodanych lub usuniętych paragrafów i zobligował Zarząd Spółdzielni do naniesienia proponowanych przez KRS zmian w statucie przyjętych przez Walne Zgromadzenie z dnia 13.02.2019 roku. Projekt jednolitego tekstu statutu z uwzględnieniem naniesionych poprawek i zmian zamieszczono na stronie internetowej Spółdzielni [www.sminformatyk.pl](http://www.sminformatyk.pl) oraz udostępniono członkom do wglądu w biurze Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu działając w oparciu o art. 38 §1 pkt.10 ustawy Prawo spółdzielcze w dniu 10.06.2020 roku uchwałą nr 1/2020 w drodze indywidualnego zbierania głosów przyjęło zmiany do statutu, uchwalając jednolity tekst statutu uwzględniający zmiany stosownie do wymagań ustawy w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 16 września 1982 r Prawo Spółdzielcze i zgłosiło do Krajowego Rejestru Sądowego. **Uchwalona w dniu 13.02.2019 r nowa treść statutu została zmieniona w dniu 10 czerwca 2020 roku uchwałą nr 1/2020 Walnego Zgromadzenia Członków w ten sposób, że w treści statutu z dnia 13.02.2019 roku**

- uchwalono nową treść : § 30 pkt 1, §32 pkt 1, § 83 pkt 7, § 92 pkt 1, §93, §107, § 116 pkt 2, §118 pkt 2, § 122pkt 2,
- wykreślono : §11, § 12, §16, § 33 pkt 4, § 46 pkt 1,2,3,4,5,6, § 48 pkt 13b, § 54 pkt 1 ppkt.112, § 89, § 108
- zmieniono numerację paragrafów od § 13 do § 134, które uzyskały numerację od § 11 do §129 w związku z wykreśleniem §11, §12, §16, § 89, § 108.

Opracowany nowy statut i zatwierdzony w dniu 13.02.2019 roku uchwałą nr 1/2019 na Walnym Zgromadzeniu Członków i złożony w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia -Fabrycznej w dniu 25.02.2019 rok, nie został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego. Zarządzeniem z dnia 10.06.2019 roku sygnatura akt. WR.VI NS Rej KRS 8077/19/650 Sąd Rejonowy wezwał Spółdzielnię do uzupełnienia braków merytorycznych w terminie 14 dni pod rygorem oddalenia wniosku poprzez przedłożenie protokołu z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej które odbyło się w dniu 13 lutego 2019 roku. W dniu 17.06.2019 roku zmieniony

uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków z mocą uchwały nr 1/2020 z dnia 10 czerwca 2020 roku odpowiadającego, co do treści statutowi objętemu treścią wpisu zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego **dokonał wpisu do KRS postanowieniem w dniu 18 stycznia 2022 roku (sygnatura akt WR.VI NS-REJ.KRS/016043/21/925)**. Tekst jednolity statutu z uwzględnieniem wprowadzonych zmian zarejestrowany został w KRS **pod datą 18 stycznia 2022 roku**.

Zatwierdzony nowy statut w dniu 18.01.2022 roku zawierał drobne uchybienia polegające w szczególności na nieprecyzyjności postanowień i wymagał zmian statutu, poprzez uzupełnienie brakującego w statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” rozstrzygnięcia kwestii dotyczącej wypłacanego wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej, jakie zostały im naliczane i otrzymywali za udział w posiedzeniach. Przepisy prawa spółdzielczego nie stanowią, że za pełnienie funkcji członka Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie. Możliwe jest jednak przyznanie takiego wynagrodzenia w samym statucie Spółdzielni Mieszkaniowej. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej są określone w art.8<sup>2</sup> ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem art. 8<sup>2</sup> członkowie innych niż Zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie z tym, że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Jak wynika z cytowanego przepisu zasadą jest, że członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie. Żeby jednak nie doprowadzić do sytuacji, w której członkowie Rad Nadzorczych będą musieli dopłacać ze swoich środków do czynności wykonywanych w Radzie Nadzorczej Spółdzielni, ustawodawca zdecydował się umożliwić wypłacanie im wynagrodzenia mającego pokryć te straty poprzez:

- dokonanie zmian w § 30 ust 3 statutu i dopisanie w nim, że każdy projekt uchwały wskazanej w porządku obrad poddaje się głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu oraz ust 4 uchwały w ten sposób, że uchwały są podejmowane niezależnie od liczby obecnych Członków na Walnym Zgromadzeniu i zapadają zwykłą większością głosów.
- uzupełnienie § 51 ust 2 statutu podając, że Zarząd składa sprawozdanie roczne ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków,
- w § 111 statutu ust 2 w ostatnim zdaniu, zawrzeć zapis mówiący o tym, że udziały zwracane są w wysokości nominalnej na wniosek osoby uprawnionej po utracie członkostwa i prawa do lokalu.

**Kolejnej zmiany statutu za okres objęty badaniem lustracyjnym Spółdzielnia dokonała na mocy podjętej Uchwały nr 1/2022 w dniu 12.12.2022 roku na Walnym Zgromadzeniu Członków**

Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał w dniu 13 lutego 2023 roku wpisu zmiany statutu poprzez przyjęcie nowej treści statutu od § 1 do § 128 statutu do KRS, sygnatura akt WR.VI NS- REJ. KRS/035293/22/678.

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono, iż Spółdzielnia dokonuje zgłoszeń do Krajowego Rejestru Sądowego przez ustawodawcę. Informacja Krajowego Rejestru Sądowego odpowiadała odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, potwierdza kompletność zapisów oraz zgodność zapisów rejestru ze stanem faktycznym.

Wypełniając ustawowy obowiązek wynikający z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia za lata objęte lustracją składała w Krajowym Rejestrze Sądowym sprawozdania finansowe wraz z uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków o jego zatwierdzeniu oraz sprawozdania Zarządu z działalności za lata 2022 r., 2023 r., i za 2024 rok.

Obowiązujący porządek prawny stanowi, że w sytuacji sprzeczności postanowień statutu z ustawą pierwszeństwo w zakresie unormowania praw i obowiązków poszczególnych członków mają postanowienia ustawy. Tryb dokonywania zmian statutu określony w § 36 ust.10 odpowiada warunkom określonym w ustawie Prawo spółdzielcze oraz statucie określonym w § 30 ust 4 a, dotyczącym kwalifikowanej większości oddanych - 2/3 głosów.

W badanym okresie wymienione statuty zawierały postanowienia ustawy Prawo spółdzielcze i postanowienia ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych co zgodne było z innymi ogólnie obowiązującymi aktami prawnymi.

Ujednolicony statut uwzględniający zmiany wynikające z uchwał – w swej treści zawiera postanowienia dotyczące:

- postanowień ogólnych, uwzględniających cele i przedmiot działalności Spółdzielni,
- praw i obowiązków członków Spółdzielni z uwzględnieniem ustania członkostwa i postępowania wewnątrzs spółdzielczego,
- powoływania i odwoływania organów samorządowych wraz z określeniem ich zakresu działania oraz uprawnień,
- tytułów prawnych do lokali i zasad zaspokajania potrzeb lokalowych członków,
- zasad wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia praw do lokalu w tym wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz udziałów,
- przekształcenia tytułów prawnych do lokali,

- zasad finansowych związanych z gospodarką Spółdzielni, w tym wnoszenia opłat za używanie lokali i gospodarowania środkami funduszy Spółdzielni,
- przepisów przejściowych i postanowień końcowych.

W/w zapisy w sposób kompleksowy regulują zasady działania Spółdzielni. W przypadkach koniecznych uszczegółowień statutu należało dokonać regulacji w postaci norm wewnętrznych, które były zatwierdzone przez organy samorządowe zgodnie z posiadanymi kompetencjami. Dokonana nowelizacja statutu w swej treści jest zgodna z obowiązującym prawem wynikającym z odpowiednich ustaw. Statut w sposób kompleksowy zawiera wszelkie niezbędne postanowienia dotyczące prowadzenia gospodarki Spółdzielni, został dostosowany do wymogów obowiązującej w badanym okresie ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawiera zapisy warunkujące prawidłową działalność Spółdzielni. Statut odpowiednio zabezpiecza sprawy członków, a w § 22- 56 określa kompetencje organów samorządowych Spółdzielni.

Zakres tematyczny obowiązującego statutu oraz jego treść merytoryczna i formalna dostosowana jest do potrzeb Spółdzielni i nie koliduje z przepisami ustaw. W treści statutu nie stwierdzono wzajemnych niezgodności lub sprzeczności, zapisy statutu są kompletne.

**W niniejszym protokole lustrator odnosić się będzie do jednolitego tekstu statutu uwzględniającego zmiany uchwalone na Walnym Zgromadzeniu Członków z mocą uchwały nr 1/2022 z dnia 12 grudnia 2022 roku odpowiadającego, co do treści statutowi objętemu treścią wpisu zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego we Wrocławiu dokonanego postanowieniem sądu w dniu 13 lutego 2023 roku sygnatura akt WR.VI NS-REJ.KRS/035293/22/678.**

Analiza statutu lustrowanej Spółdzielni wykazała, iż zawiera on obligatoryjne uregulowania wymagane art. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 438) oraz art. 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i jest zgodny z wymaganiami z nich wynikających. Określa on bowiem między innymi : przedmiot działalności Spółdzielni , prawa i obowiązki członków, zasady ustanawiania i przenoszenia praw do lokali, zasady zwoływania Walnych Zgromadzeń, obradowania na nich i podejmowania uchwał, zasady i tryb wyboru oraz odwoływania członków organów samorządowych Spółdzielni, zasady ustalania i rozliczania opłat za lokale. Treść statutu nie budzi zastrzeżeń natury formalnej i jest zgodna z obowiązującym stanem prawnym oraz obowiązującą wykładnią. W sprawach nie uregulowanych statut odsyła do przepisów ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych a także do unormowań wewnętrznych Spółdzielni, w postaci regulaminów i instrukcji, zatwierdzonych przez odpowiednio umocowane organy statutowe Spółdzielni.

Obowiązujący Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków mocą uchwały nr 1/2022 w dniu 12.12.2022 roku, objęty treścią wpisu dokonanego w dniu 13 lutego 2023 roku sygnatura akt WR.VI.NS.KRS 035293/22/678, w § 45 statutu Spółdzielni stanowi, że do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalenie między innymi:

- planów gospodarczych i planów remontów,
- zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- zasad korzystania z budynków mieszkalnych, terenów spółdzielni,
- regulaminu Zarządu,
- zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni, § 45 ust. 1 pkt.7 statutu.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu wszystkie wymienione czynności należące do zakresu Rady Nadzorczej zostały uchwalone. Unormowania wewnętrzne przyjęte w tekście ujednoliconego statutu nie wykazują rozbieżności w odniesieniu do odpowiednich przepisów ustaw Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Dokonano analizy zapisów regulaminowych i stwierdzono, że zarówno regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków jak i te uchwalone przez Radę Nadzorczą są aktualne i spójne z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz aktualnie obowiązującym statutem, w związku z powyższym aktualna sytuacja formalno-prawna reguluje całokształt spraw związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni.

Do statutu lustrujący nie wnosi uwag i zastrzeżeń.

## **2.2. Wykaz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni ( kompletność i poprawność merytoryczna)**

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w latach 2022, 2023 i 2024 roku, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk ” we Wrocławiu na bieżąco dokonywała zmian obowiązujących regulaminów.

W obowiązującym w Spółdzielni statucie :

- w § 45 ust. 1 pkt. 13 Rady Nadzorczej i

- w § 51 Zarządu, w sposób szczegółowy i zgodny z postanowieniami § 35 ustawy Prawo spółdzielcze przyjęto rozgraniczenia kompetencji organów statutowych do ustanawiania norm wewnętrznych w Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada opracowane i uchwalone przez właściwe organy unormowania wewnętrzne wynikające z postanowień statutu, niezbędne przy realizacji jej działalności statutowej, zawarte między innymi w następujących regulaminach:

#### **Regulaminach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni**

**1. Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu.** Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Członków Walnego Zgromadzenia uchwałą nr 7/2009 w dniu 9 czerwca 2009 roku. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu obradujące w dniu 13 lutego 2019 roku postanowiło nie zatwierdzić nowego Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Członków ponieważ szczegółowe zasady sposobu głosowania, wyznaczenie i protokołowanie uchwał i pozostałe kwestie opisane zostały w §§ od 23 do 41 statutu Spółdzielni. Regulamin obrad walnego Zgromadzenia może być w statucie Spółdzielni, ale jest to rozwiązanie rzadziej stosowane, ponieważ statut powinien zawierać jedynie ogólne zasady. Bardziej powszechną i zalecaną praktyką jest uchwalenie odrębnego regulaminu, który szczegółowo określa przebieg obrad, sposób głosowania, protokołowanie, co ułatwia sprawne funkcjonowanie i zgodność z prawem.

**2. Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu.** W oparciu o postanowienia § 28 pkt.13 statutu do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni i działa na podstawie przepisów prawa, statutu Spółdzielni i regulaminu Rady Nadzorczej. Niniejszy regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony został przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu uchwałą nr 8/2009 w dniu 9 czerwca 2009 roku. W wyniku zmian statutu Spółdzielni na podstawie uchwały nr 2/2022 Walne Zgromadzenie Członków w dniu 12 grudnia 2022 roku przyjęło nowy regulamin.

#### **Regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej**

**1. Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu.** Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu działając na podstawie § 47 ust 1 pkt.13 statutu Spółdzielni przyjęła uchwałą nr 3/20008 Rady Nadzorczej w dniu 7 października 2008 roku Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

2. **Regulamin Rozliczenia Kosztów Gospodarki Mieszkaniowej i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu .** Niniejszy regulamin został zatwierdzony decyzją Rady Nadzorczej uchwałą nr 6/2001 z dnia 9 marca 2001 roku. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia. **Uchwałą nr 8/2019 w dniu 16 kwietnia 2019 roku uchwaliła nowy regulamin**, który stanowił załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia.
3. **Regulamin Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu** Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 4/2019 Rady Nadzorczej z dnia 28 marca 2019 roku . Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia. Niniejsza Komisja Rewizyjna jest stałą komisją powołaną na podstawie statutu oraz regulaminu Rady Nadzorczej, jest organem pomocniczym, działa na zlecenie Rady i przeprowadza kontrole doraźne zlecane przez Radę Nadzorczą. Powołana w celu sprawniejszego wykonywania zadań statutowych oraz bada i ocenia materiały z kontroli działalności Zarządu Spółdzielni.
4. **Regulamin rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Informatyk” we Wrocławiu .** Niniejszy regulamin został przyjęty **uchwałą nr 5/2010** Rady Nadzorczej z dnia 27 maja 2010 roku i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.
5. **Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu .** Niniejszy regulamin został przyjęty **uchwałą nr 5/2010** Rady Nadzorczej w dniu 27 kwietnia 2010 roku i wszedł w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2010 roku. W wyniku zmian statutu Spółdzielni na podstawie **uchwały nr 8/2018 Rada Nadzorcza w dniu 12 kwietnia 2018 r. zatwierdziła** nowy regulamin z mocą obowiązującą **od dnia 01.05.2018 roku**. Do wyżej wymienionego regulaminu Rada Nadzorcza aneksem nr 1 uchwaliła zmiany , które zostały wprowadzone do stosowania uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2019 z dnia 28.03.20219 roku
6. **Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu.** Niniejszy regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2001 z dnia 9 marca 2001 roku i ten określa prowadzenie działalności na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej finansowana jest funduszami własnymi Spółdzielni, wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków, przychodami ze świadczonych usług oraz innymi środkami finansowymi.
7. **Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.** Niniejszy regulamin określa zasady oraz sposób rozliczeń z członkami Spółdzielni z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe

prawo do lokalu. Regulamin ten został uchwalony decyzją Zarządu Spółdzielni w dniu 5 marca 2003 roku i wszedł w życie z dniem podjęcia uchwały i ma zastosowanie do rozliczeń wkładów mieszkaniowych z członkami po dniu 01 grudnia 2003 roku.

**8. Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu.**

Niniejsze zasady regulaminu ustalone zostały w celu zapewnienia jednolitego i jednoznacznego sposobu postępowania przy określaniu opłat zaliczkowych za energię ciepłą i określonym rozliczeniu jej kosztów w nieruchomościach zarządzanych lub administrowanych przez Spółdzielnię. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 7/2016 podjętą w dniu 18 października 2016 roku. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową. Do niniejszego regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody wprowadzono aneks nr 1 zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2017 przyjętą w dniu 25.05.2017 oraz aneksem nr 2 zatwierdzonym uchwałą nr 2/2018 z dnia 22.02.2018 roku z mocą obowiązującą od dnia jej uchwalenia. Uchwałą nr 7/2022 w dniu 16.08.2022 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła nowy regulamin. Niniejszy regulamin obowiązuje od sezonu grzewczego 2022/2023.

**9. Regulamin Ochrony Danych Osobowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu.** Regulamin ten określa zasady i tryb ochrony danych osobowych przetwarzanych w Spółdzielni Mieszkaniowej, sposoby zabezpieczenia zbiorów danych osobowych będących w posiadaniu Spółdzielni oraz określa obowiązki administratora danych osobowych i prawa osób, których dane podlegają przetwarzaniu. Integralną część regulaminu stanowią m.in. wzór oświadczenia podmiotu, któremu powierzono wykonywanie działań w imieniu Spółdzielni, wzór zobowiązania pracownika posiadającego dostęp do danych osobowych i ich przetwarzania do zachowania poufności danych, wzór wniosku o udostępnianie danych ze zbioru danych osobowych i inne. Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2018 i wszedł w życie z dniem 25 maja 2018 roku.

Przeprowadzona ocena przyjętych i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów pozwala stwierdzić, że zostały uchwalone przez organy statutowe uprawnione, pod względem merytorycznym nie budziły zastrzeżeń, były spójnie wewnętrznie, kompletne i nie zawierały w swojej treści sprzeczności z przepisami obowiązujących ustaw i statutu Spółdzielni.

Szczegółowe zasady wynikające z obowiązujących unormowań wewnętrznych (regulaminów) oraz ich zakres odpowiadający zapisom statutu, przywołane zostały przy omawianiu poszczególnych zagadnień tematycznych będących przedmiotem badania lustracyjnego.

W celu zapewnienia kompletności unormowań wewnętrznych Spółdzielni na bieżąco dokonywała weryfikacji regulacji wewnętrznych dotyczących zasad funkcjonowania Spółdzielni i dostosowywała je do aktualnie obowiązujących norm prawnych pod kątem potrzeb i wymagań Spółdzielni.

### 2.3.Działalność organów samorządowych Spółdzielni

2.3. Zgodnie z zapisami obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowej zawartego w § 22 ust. 1 statutu zatwierdzonego uchwałą nr 1/2022 z dnia 12.12.2022 roku Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu i wpisanego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 13 lutego 2023 r. pod sygnaturą sprawy : WR.VI.NS-REJ. KRS /035293/678 organami Spółdzielni są:

- 1) **Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej,**
- 2) **Rada Nadzorcza,**
- 3) **Zarząd Spółdzielni.**

Tryb zwoływania posiedzeń tych organów , sposób obradowania, warunki podejmowania uchwał określa statut Spółdzielni i regulaminy wewnętrzne. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni albo osoby wskazane przez osoby prawne będące jej członkami. Podział kompetencji jest zgodny z postanowieniami art. 35 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze.

Wyboru do organów Spółdzielni Rady Nadzorczej i Zarządu dokonuje się w głosowaniu tajnym z pośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tych organów następuje również w głosowaniu tajnym. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, zobowiązani są złożyć oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego oraz określenia, że spełniają warunki określone w § 55 ust. 3 statutu to znaczy, że nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni a w szczególności wykonywać usług i dostaw oraz uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w § 55 ust. 3 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności a najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu, zawieszeniu bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej , które winno być zwołane przez Zarząd. W takim przypadku Rada składa niezwłocznie wniosek

do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej sprawy odwołania zawieszonoego w pełnieniu czynności członka Rady.

Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Tryb wyboru organów samorządowych Spółdzielni, o których mowa w § 22 statutu, zwoływanie posiedzeń, sposób obradowania, warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut Spółdzielni oraz wydane na podstawie statutu regulaminy tych organów. Strukturę organów samorządowych Spółdzielni oraz kompetencje poszczególnych organów Spółdzielni określa ustawa - Prawo spółdzielcze i uchwalony na jego podstawie statut Spółdzielni. Każdy z organów Spółdzielni obowiązany jest działać w granicach kompetencji. Skutki prawne rodzą wyłącznie decyzje podejmowane przez organy samorządowe zgodnie z kompetencjami określonymi w ustawach i statucie Spółdzielni.

Rozdzielenie kompetencji przez ustawodawcę pomiędzy określone organy samorządowe Spółdzielni ma ten skutek, że każdy organ Spółdzielni działa w granicach swoich uprawnień, a inne organy, a w szczególności organy wyższego rzędu mogą wydawać temu organowi jedynie zalecenia. Treść zapisów, z jakimi zapoznano się w czasie lustracji odzwierciedlających przebieg obrad organów samorządowych Spółdzielni, wskazuje na przestrzeganie wzajemnych relacji między tymi organami.

Przedstawioną dokumentację dotyczącą działalności organów samorządowych Spółdzielni za lata 2022- 2024 sprawdzono metodą pełną.

### 2.3.1. WALNE ZGROMADZENIA

Zgodnie z § 24 statutu, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu jest najważniejszym organem Spółdzielni i podejmuje decyzje w najważniejszych dla Spółdzielni sprawach.

Podstawy prawne i zakres działania Walnego Zgromadzenia stanowią:

- 1) przepisy ustawy z 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U z 2018r. poz.1285, Dz.U z 2019 r.poz.730, Dz. U z 2020 r. poz. 275, i Dz. U. 2024 poz. 593 ),
- 2) art.8¹ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.( Dz. U z 2017 r. poz. 1596, Dz. U. 2023 poz. 438 ),
- 3) Tryb zwoływania, zasady obradowania, podejmowanie uchwał oraz sposób dokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia regulują postanowienia zawarte w § 23 – 41 statutu, oraz
- 4) regulamin Walnego Zgromadzenia, którego treść przyjęto uchwałą nr 1/2019 na Walnym Zgromadzeniu obradującym w dniu 13 lutego 2019 roku. Działając na podstawie § 29 pkt.10 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu jawnym dokonało zmian

statutu wprowadzonych uchwałą nr 1/2019 w dniu 10 czerwca 2020 roku i zatwierdzono nowy Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Członków stanowiący załącznik nr. 1 do niniejszej uchwały.

Obowiązujący w badanym okresie statut Spółdzielni w § 30 ust. 4 stanowi, że uchwały są podejmowane niezależnie od liczby obecnych i zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem przypadków gdzie ustawa Prawo spółdzielcze lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów. Wybory do organów Spółdzielni, ( tj. do Rady Nadzorczej ), dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Odwołanie członka tych organów następuje także w głosowaniu tajnym. Większość 2/3 głosów jest wymagana dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni, w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej oraz w sprawie połączenia Spółdzielni, natomiast większość ¾ głosów jest wymagana dla podjęcia uchwały w sprawie do likwidacji Spółdzielni, zbycia nieruchomości i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji.

W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni , zbycia nieruchomości ,uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Walne Zgromadzenia odbyły się czterokrotnie w latach 2022, 2023 i 2024 oraz w 2025 roku dotyczyły omówienia materiałów sprawozdawczych i podjęcia uchwał z działalności organów statutowych Spółdzielni za 2024 rok.

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w punkcie 2.3 (1,2,3) niniejszego protokołu lustracji oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa § 22 statutu Spółdzielni i przewidziane w nim regulaminy tych organów.

W oparciu o obowiązujący statut uchwalony na Walnym Zgromadzeniu uchwałą nr 1/2022 w dniu 12.12.2022 r wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13.02.2023 roku pod sygnaturą akt WR.VI.NS-Rej. KRS 0035293/22/678 w okresie objętym lustracją w 2022, 2023, 2024 i 2025 roku Walne Zgromadzenia Członków zwołane było przez Zarząd Spółdzielni w trybie § 27 ust.1 statutu tj. przynajmniej raz do roku w terminie do dnia 30 czerwca. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.

Decyzje w sprawie terminu, miejsca zwołania i porządku obrad Walnych Zgromadzeń po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej podejmował każdorazowo Zarząd Spółdzielni. W okresie objętym lustracją do Zarządu Spółdzielni nie wpłynęły pisemne żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w dodatkowym terminie przez Radę Nadzorczą ani przez przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków za lata 2022 – 2024 odbyły się w terminach przedstawionych w poniższej tabeli:

| Data zebrania | Ogółem ilość<br>uprawnionych | Ilość obecnych na<br>Walnym<br>Zgromadzeniu<br>Członków | Frekwencja<br>Wskaźnik<br>obecności (%) | uwagi       |
|---------------|------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|
| 2022          |                              |                                                         |                                         |             |
| 09.06.2022    | 212                          | 59                                                      | 27,83 %                                 | za rok 2021 |
| 2023          |                              |                                                         |                                         |             |
| 20.04.2023    | 210                          | 35                                                      | 16,67 %                                 | za rok 2022 |
| 2024          |                              |                                                         |                                         |             |
| 28.05.2024    | 207                          | 33                                                      | 15,94 %                                 | za rok 2023 |
| 2025          |                              |                                                         |                                         |             |
| 28.05.2025    | 207                          | 48                                                      | 23,19 %                                 | za rok 2024 |

O terminie Walnych Zgromadzeń byli powiadamiani członkowie Spółdzielni tacy, którzy posiadają tytuł prawny do jakiegokolwiek typu lokalu w zasobach Spółdzielni.

Prawidłowo podejmowane działania w zakresie zwoływania Walnych Zgromadzeń, w celu omówienia kluczowych spraw dotyczących działalności Spółdzielni i omówienia sprawozdań pozwalających członkom Spółdzielni na zapoznanie się z kondycją finansową i operacyjną organizacji oraz oceną efektywności działań podejmowanych przez Zarząd frekwencja na tych zebraniach wynosiła odpowiednio w 2022 roku za 2021 rok -27,83 %, w 2023 roku za 2022 roku wyniosła 16,67 %, w 2024 roku za 2023 roku frekwencja wyniosła 15,94 %, w 2025 roku za 2024 rok frekwencja na zebraniu wyniosła 23,19 %. Wskaźnik obecności na Walnych Zgromadzeniach był wysoki co pozwoliło na podejmowanie decyzji przez członków Spółdzielni w rozmiarze od 27,83 % do 23,19 %.

Walne Zgromadzenie jest najważniejszym organem decyzyjnym w Spółdzielni i odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu jej przyszłości. Obrady pozwalają członkom na bezpośredni udział w podejmowaniu ważnych decyzji, takich jak zatwierdzenie sprawozdań, udzielanie absolutorium członkom Zarządu oraz omawianie planów na przyszłość. Jest to również okazja do zgłaszania uwag i propozycji, które mogą przyczynić się do poprawy funkcjonowania Spółdzielni. Zarząd

Spółdzielni zachęcał wszystkich członków Spółdzielni do aktywnego uczestnictwa w zebraniach, aby wspólnie mogli decydować o kluczowych kwestiach dotyczących Spółdzielni.

Z obrad poszczególnych Walnych Zgromadzeń Członków sporządzono protokoły, które w swej treści zawierały wszystkie konieczne elementy do oceny przebiegu obrad i ważności podjętych uchwał tj. stwierdzenie, że zebranie zostało prawidłowo zwołane i jest zdolne do podejmowania uchwał, streszczenie przebiegu obrad, treść uchwał z podaniem sposobu treści podejmowanych uchwał i wyników głosowania nad uchwałami. Do protokołów z odbywanych Walnych Zgromadzeń Członków dołączono treść podjętych uchwał, listy obecności, protokoły z prac Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

Podjęte uchwały na Walnych Zgromadzeniach Członków dotyczyły wyłącznie spraw, które były objęte porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.

Z przedłożonego zbioru dokumentów zawartych w protokołach z przeprowadzonych Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni, które odbyły się między innymi:

- w dniu **06 czerwca 2022 roku** dokonało autoryzacji treści podjętych decyzji w formie przegłosowanych **5 uchwał** oraz sporządzonego sprawozdania Komisji Skrutacyjno-Wnioskowej Walnego Zgromadzenia Członków w przedmiocie przeprowadzenia tajnego głosowania w sprawie udzielenia absolutorium dla dwóch Członków Zarządu Spółdzielni imiennie.
- w dniu **12 grudnia 2022 roku** dokonano autoryzacji treści podjętej decyzji w formie przegłosowanych **2 uchwał** w sprawie dokonania zmian statutu uwierzytelnionego pod sygnaturą sprawy WR.VI. NS- REJ.KRS 035293/22/678 z dnia 13 lutego 2023 roku oraz zatwierdzenia Regulaminu Rady Nadzorczej, który został przyjęty uchwałą nr 2/2022 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu w dniu 12.12.2022 roku.
- w dniu **20 kwietnia 2023 roku** dokonało autoryzacji treści podjętych decyzji w formie przegłosowanych **6 uchwał** oraz sporządzonego sprawozdania przez Komisję Skrutacyjno-Wnioskową Walnego Zgromadzenia Członków w przedmiocie przeprowadzenia tajnego głosowania w sprawie udzielenia absolutorium dla dwóch Członkom Zarządu Spółdzielni,
- w dniu **28 maja 2024 roku** dokonało autoryzacji treści podjętych decyzji w formie przegłosowanych **4 uchwał** oraz sporządzonego sprawozdania Komisji Skrutacyjno-Wnioskowej Walnego Zgromadzenia Członków w przedmiocie przeprowadzenia tajnego głosowania w sprawie udzielenia absolutorium dla dwóch Członkom Zarządu Spółdzielni,

- w dniu 28 maja 2025 roku dokonało autoryzacji treści podjętych decyzji w formie przegłosowanych 4 uchwał oraz sporządzonego sprawozdania Komisji Skrutacyjno-Wnioskowej Walnego Zgromadzenia Członków w przedmiocie przeprowadzenia tajnego głosowania w sprawie udzielenia absolutorium dla dwóch Członkom Zarządu Spółdzielni,

Za każdy rok objęty lustracją Walne Zgromadzenie Członków podejmowało również decyzje w formie tajnego głosowania dotyczące udzielenia absolutorium członkom Zarządu imiennie dla Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu. Przeprowadzane wyniki głosowania dotyczące tajnego głosowania znajdują odzwierciedlenie w sporządzanym sprawozdaniu Komisji Skrutacyjno-Wnioskowej Walnych Zgromadzeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu. Wszystkie dokumenty dotyczące odbytych zebrań z Walnych Zgromadzeń są podpisane przez osoby do tego upoważnione a sposób ich dokumentowania nie naruszał postanowień obowiązującego prawa, w tym statutu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej prezentowały na Walnych Zgromadzeniach sprawozdania ze swojej działalności. Sprawozdania w sposób poprawny precyzują zdarzenia związane z działalnością Spółdzielni.

Podjęte na Walnych Zgromadzeniach uchwały dotyczyły m. in:

- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności ,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności,
- zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego wraz z rachunkiem zysków i strat za lata objęte lustracją ,
- rozpatrzenia wniosków wynikających z przedstawionego protokołu lustracji ustawowej pełnej za okres od 01.01.2019 do 31.12.2021 rok
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu (imiennie), w formie sprawozdania Komisji Skrutacyjno-Wnioskowej Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w formie tajnego głosowania nad każdym Członkiem Zarządu.
- przyjęcie uchwały dotyczącej wyboru członków do Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia nowego składu Rady,
- podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni poprzez zagospodarowanie nadwyżki przychodów i kosztów nad kosztami uzyskania przychodów osiągniętych na działalności gospodarczej,

- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań finansowych, jaką Spółdzielnia może zaciągać na remonty i roboty modernizacyjne zasobów Spółdzielni przez Zarząd Spółdzielni,

Badania lustracyjne nie wykazały uchybień i nieprawidłowości w zakresie:

- terminowości zwoływania posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
- przebiegu obrad,
- sposobu prowadzenia dokumentacji pracy tych organów.

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w § 22 ust 1 statutu oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Sporządzone dokumenty są czytelne, opatrzone datami i wymaganymi podpisami osób uprawnionych. Zgodnie z treścią § 28 ust. 1 statutu o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadamiał na piśmie: członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, z którym Spółdzielnia jest związana poprzez zawieranie umów w przedmiocie przeprowadzania lustracji Spółdzielni oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia. Zarząd Spółdzielni powiadamiał członków pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia poprzez zawiadomienie ogłaszane na stronie internetowej Spółdzielni, przez włożenie kopii do skrzynek pocztowych przypisanych do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni oraz umieszczał na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

Z analizy przedstawionych dokumentów wynika, że terminy powiadomień o Walnym Zgromadzeniu w latach objętych badaniem zostały zachowane.

Na podstawie wymogu art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 28 ust 1 statutu Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie zawiadamiani byli odrębnymi pismami co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia :

- członkowie Spółdzielni,
- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu z którym Spółdzielnia mimo, że nie jest zrzeszona współpracuje poprzez zawieranie umów o przeprowadzenie lustracji ustawowej,
- Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie.

Na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów ustalono, że określony w § 28 statutu tryb zawiadamiania członków o terminie, miejscu i porządku obrad tych zebrań został zachowany.

Na Walnych Zgromadzeniach w okresie objętym lustracją w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni wybierana była Komisja Skrutacyjno- Wnioskowa w składzie 2 osób, której zadaniem było:

- sprawdzenie kompletności listy obecności oraz zbadanie ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych
- dokonywanie obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia,
- sprawdzenie prawidłowości zwołania Zebrań i ich zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał, wykonania innych czynności związanych z obsługą głosowania.

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządzone zostały protokoły, które podpisali Sekretarz i Przewodniczący Walnego Zgromadzenia. Protokoły te stanowiły integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

#### **Reasumując:**

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń. Dokumentacja z przebiegu obrad tych organów jest kompletna i właściwie udokumentowana, przechowywana zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi obowiązującymi w Spółdzielni oraz w art. 41 § 5 ustawy Prawo spółdzielcze.

Z objętych badaniem lustracyjnym protokołów z Walnych Zgromadzeń, za lata 2022 - 2024 wynika, że podjęte uchwały zostały potwierdzone głosowaniami ujętymi w protokołach, nie naruszają postanowień prawa i nie budzą zastrzeżeń pod względem zgodności z przepisami prawa i statutu Spółdzielni.

Uwagę lustratora zwrócił fakt braku uchwał w sprawie udzielenia absolutorium ( lub odmowy udzielenia) członkom Zarządu z tytułu pełnienia funkcji w roku obrotowym. Głosowanie nad udzieleniem absolutorium jest jednym z obowiązkowych punktów Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i powinno dotyczyć każdego członka zarządu z osobna, przypominając o zatwierdzeniu ich pracy i uznając działalność członka Zarządu za prawidłową i zgodną z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami statutu. Uchwała powinna być wyrazem aprobaty ich działalności za dany rok obrotowy i być podejmowana co roku zgodnie ze statutem Spółdzielni. Udzielenie absolutorium to potwierdzenie faktu, że działalność Zarządu Spółdzielni i jej członków była zgodna z prawem i interesem Spółdzielni.

Zgodnie z art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze ( Dz.U. z 2024 r. poz.593 ze zm.) do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy m.in. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu oraz podejmowanie uchwał w sprawie udzielenie absolutorium członkom Zarządu. W związku z tym Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu ma obowiązek co roku rozpatrzyć sprawozdania Zarządu i głosować nad udzieleniem absolutorium każdemu członkowi osobno ( lub łącznie, jeśli statut na to pozwala). W Spółdzielni za poszczególne lata objęte lustracją sporządzane były sprawozdania Komisji Skrutacyjno – Wnioskowej Walnego Zgromadzenia mówiące o przeprowadzonych głosowaniach w formie tajnego głosowania w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu z podaniem ilości oddanych głosów za i przeciw uchwale . Z nieistnieniem uchwały będziemy mieć najczęściej do czynienia , gdy uchwała została podjęta bez wymaganej ilości głosów, w związku z tym Zarząd sprawozdania komisji Skrutacyjno – Wnioskowej Walnego Zgromadzenia kwalifikuje jako uchwały ważne i wiążące, a na jej podstawie uznaje ,że spełniają rolę uchwał.

Zdaniem lustracji sprawozdania komisji są dokumentem pomocniczym, który przygotowuje materiał do podjęcia uchwał. Komisja może sporządzić dokumenty do weryfikacji ale ostateczną decyzję podejmuje Walne Zgromadzenie oznaczające aprobatę i formę akceptacji sposobu sprawowania funkcji i działań podejmowanych przez członka w danym roku obrotowym z podaniem oddanych głosów za i przeciw uchwale. Problematykę udzielenia absolutorium dla członków Zarządu reguluje art. 38 tekstu ustawy- Prawo spółdzielcze ( Dz. U. 24.2024 poz.593, zgodnie z ,którym do wyłącznej właściwości W.Z należy udzielanie absolutorium Zarządowi Spółdzielni.

### 2.3.2 RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza działa na zasadach określonych przepisami art. 44 - 46 ustawy „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16.09.1982r. (tj. D Z. U. z 2020 r. poz.275, DZ.U. 2024 poz 593), art.8<sup>2</sup> ust 2- 4 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.(tj. DZ. U. z 2018 r. poz.1285). Pracę Rady Nadzorczej reguluje (zgodnie z § 45 statutu) regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk ” we Wrocławiu uchwalony przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 7/2009 w dniu 9.06.2009 roku.

W wyniku zmian statutu Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 1/2019 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 13.02.2019 roku i uaktualnione w dniu 10.06.2020 roku uchwalony został Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu przez Walne Zgromadzenie Członków i przyjęty uchwałą nr 8/2019 w dniu 13.02.2019 r.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 42 statutu, Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez bieżącą kontrolę gospodarki Spółdzielni i pracy Zarządu oraz nad wykonaniem przez Spółdzielnię jej zadań statutowych, a także dba o zabezpieczenie

interesów członków zrzeszonych w Spółdzielni, czuwa nad pracą Zarządu, a także jest instancją odwoławczą od decyzji Zarządu w sprawach dotyczących praw członków. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.

Stosownie do postanowień § 37 ust. 1 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza składała się z 5 członków wybranych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

Zgodnie z zapisem w § 43 statutu kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru Rady na następną kadencję.

Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Zapisy statutowe w tym zakresie są zgodne z art. 8<sup>2</sup> ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu za lata objęte lustracją działała od **2017 do 2022** roku w następującym składzie :

| Lp. | Imię, nazwisko       | Funkcja                                |
|-----|----------------------|----------------------------------------|
| 1   | Ostafin Józef        | Przewodnicząca Rady Nadzorczej         |
| 2   | Maślanka Anna        | Z- ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3   | Makles Wojciech      | Sekretarz Rady Nadzorczej              |
| 4   | Wołczek Adam         | Członek Rady Nadzorczej                |
| 5   | Błasiak Andrzej      | Członek Rady Nadzorczej                |
| 6   | Warpas Tadeusz       | Członek Rady Nadzorczej                |
| 7   | Napieralczyk Andrzej | Członek Rady Nadzorczej                |

W związku z przeprowadzeniem obrad w dniu 09.06.2022 r. uchwałą nr 11/2022 Walnego Zgromadzenia Członków, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Informatyk” we Wrocławiu działając na podstawie § 26 pkt 12 nowo przyjętego uchwałą nr 7/2020 z dnia 16 czerwca 2020 roku statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie w drodze tajnego głosowania dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej **na kadencję 2022- 2025.**

W dniu 15 czerwca 2022 r. odbyło się protokołowane zebranie nowo wybranych członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu, celem ukonstytuowania się.

Dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej, która ukonstytuowała się w następującym składzie osobowym :

| Lp. | Imię i nazwisko      | Funkcja                               |
|-----|----------------------|---------------------------------------|
| 1   | Warpas Tadeusz       | Przewodniczący Rady Nadzorczej        |
| 2   | Piskorz Cezary       | Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3   | Wołczek Adam         | Sekretarz Rady Nadzorczej             |
| 4   | Błasiak Małgorzata   | Członek Rady Nadzorczej               |
| 5   | Napieralczyk Andrzej | Członek Rady Nadzorczej               |

Kolejnych wyborów do Rady Nadzorczej na **kadencję 2025- 2028 rok** dokonano na Walnym Zgromadzeniu Członków , które zostało przeprowadzone w dniu 28 maja 2025 roku.

|   | Imię i nazwisko      | Funkcja                               |
|---|----------------------|---------------------------------------|
| 1 | Piskorz Cezary       | Przewodniczący Rady Nadzorczej        |
| 2 | Fijas Anna           | Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3 | Pilarek Katarzyna    | Sekretarz Rady Nadzorczej             |
| 4 | Błasiak Małgorzata   | Członek Rady Nadzorczej               |
| 5 | Napieralczyk Andrzej | Członek Rady Nadzorczej               |

Zmiana w składzie Rady Nadzorczej została złożona do Krajowego Rejestru Sądowego. Zgłoszenia dokonano elektronicznie, za pośrednictwem Portalu Rejestrów Sądowych wraz z dołączonymi dokumentami potwierdzającymi zmianę składu Rady Nadzorczej m.in. uchwałą o powołaniu członków, protokół z zebrania. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 08 października 2025 roku dokonał wpisu sygnatura sprawy WR.VI NS-REJ.KRS/017497/25/621 do Rejestru Przedsiębiorców. Nowy skład Rady Nadzorczej Spółdzielni został ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym. Postanowienia dotyczące uprawnień oraz zakresu działania Rady nie są

sprzeczne z zapisami zawartymi w ustawie Prawo spółdzielcze, a w szczególności z art. 46 § 1 tej ustawy.

Rada Nadzorcza Spółdzielni w okresie objętym lustracją działała zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 42 do 47 statutu oraz w oparciu o „Regulamin Rady Nadzorczej” wprowadzony uchwałą nr 8/2009 na Walnym Zebraniu Członków w dniu 9.06.2009 r. W wyniku zmian statutu Spółdzielni na podstawie uchwały nr 2/2022 Walne Zgromadzenie Członków w dniu 12 grudnia 2022 roku przyjęło do stosowania nowy regulamin. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Tekst jednolity regulaminu uwzględniał zmiany wynikające z uchwał i uwag nie nasuwa.

W okresie objętym lustracją struktura Rady Nadzorczej była następująca:

- Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji. Zadaniem, którego jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
- Dla sprawnego wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

Rada Nadzorcza Spółdzielni za lata objęte okresem lustracji sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Do jej zakresu działania należały m. in.:

- uchwalanie planów gospodarczych
- nadzór i kontrola działalności poprzez,
  - badanie okresowych sprawozdań,
  - dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań,
  - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- podejmowanie uchwał,
- uchwalanie regulaminów szczegółowo określonych w § 45 ust 13 statutu,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- wybór i odwoływanie członków zarządu,
- rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,

- składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności jego Zastępca. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał. Z udostępnionej lustratorowi dokumentacji wynika, że posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się z częstotliwością 1 raz na kwartał chyba, że zaistniała uzasadniona konieczność odbycia posiedzenia częściej.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza skupiła swoją działalność na zadaniach statutowych i odbyła:

- a) 9 protokołowanych posiedzeń w roku 2022.
- b) 8 protokołowanych posiedzenia w roku 2023
- c) 6 protokołowanych posiedzenia w roku 2024

Rada Nadzorcza na posiedzeniach tych rozpatrywała zagadnienia dotyczące:

- a) problemów gospodarczych i organizacyjnych,
- b) kontroli i nadzoru.

**Ad a) W ramach zagadnień gospodarczych i organizacyjnych rozpatrywano między innymi sprawy związane z:**

- oceną okresowych analiz ekonomicznych, przyjęcie sprawozdania finansowego,
- uchwalenie planów gospodarczych i planu funduszu płac,
- uchwalenie planu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- uchwalenie nowych wewnętrznych regulaminów, zmiany dotychczasowych regulaminów jak i projektów zmian Statutu.

**Ad b) W ramach funkcji nadzorczo – kontrolnej Rada Nadzorcza dokonała między innymi kontroli następujących zagadnień:**

- realizacji rzeczowych planów remontów i konserwacji w zasobach Spółdzielni,
- skuteczności windykacji należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- wysokości stawek za wynajmowane lokale,
- kosztów i zasad konserwacji obowiązkowych przeglądów,

- kontroli zasobów Spółdzielni pod względem ich utrzymania i przygotowania do okresu zimowego.

W wyniku rozpatrywania zagadnień i dokonanych kontroli wymienionych wyżej wymienionych prac Rada Nadzorcza formułowała wnioski i zalecenia pod adresem Zarządu. O realizacji wniosków i zaleceń Zarząd przedkładał informacje na posiedzeniach Rady Nadzorczej. Ponadto w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza zajmowała się zagadnieniami zgodnie z kompetencjami, tematami dotyczącymi zagadnień finansowych, przetargów, planami remontowymi i regulaminami Spółdzielni. W sprawach finansowych Rada Nadzorcza dokonywała analiz kosztów zarówno z tytułu wydatków jak i przychodów.

Lustrator dokonała reprezentatywnie analizy sporządzonej dokumentacji w formie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej za rok 2023 i 2024. Stwierdzono, że podjęte uchwały jak i zakres działania Rady Nadzorczej nie były sprzeczne z uprawnieniami, jakie Rada Nadzorcza posiada na mocy postanowień § 45 statutu.

Analizą lustracyjną objęto protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej, które zostały przeprowadzone w dniu:

- 17.01.2023 roku, 24.01.2023 roku, 21.02.2023 roku, 13.04.2023 roku, 25.04.2023 roku, 23.08.2023 roku, 21.09.2023 roku, 09.11.2023 roku. (8 protokołowanych posiedzeń Rady Nadzorczej)
- 24.01.2024 rok, 27.02.2024 roku, 26.03.2024 roku, 19.08.2024 roku, 16.09.2024 roku, 16.12.2024 roku (6 protokołowanych posiedzeń Rady Nadzorczej)

Podczas przeglądu protokołów i innych dokumentów ze zwołanych posiedzeń Rady Nadzorczej ustalono, że w 2023 roku na posiedzeniach Rada Nadzorcza omawiała m. in.:

- sprawy dotyczące podjęcia uchwał w przedmiocie wprowadzenia nowych stawek za ogrzewanie lokali mieszkalnych proponując zaliczkę za 1 m<sup>2</sup> w wysokości 4,54 zł począwszy od 01.02.2023 roku oraz stawek opłat eksploatacyjnych i opłat za media dla poszczególnych nieruchomości dla ul. Prusa 44, ul. Prusa 46/48, ul. Żeromskiego 7,9 i Oleśnickie 25. Ul. Baryckiej 8,10,12 i ul. Oleśnickiej 27 we Wrocławiu.
- kwestię realizacji przedsięwzięcia polegającego na wyminie 2 dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni zlokalizowanych przy ul. Baryckiej 8 i ul. Baryckiej 12 we Wrocławiu. Na posiedzeniu w dniu 25.04.2023 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 6/2023 w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie pożyczki w kwocie nie większej niż 450.000,00 zł udzielonej przez Pośrednika Finansowego Dolnośląski Park Innowacji i Nauki S.A w ramach Funduszu Dostępności. W uchwale