

# PROTOKÓŁ

## z lustracji pełnej

Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
ul. Kościuszki 31A  
59-330 Ścinawa

KRS: 0000185401

NIP: 6920000705

REGON: 000961550

### Lustracja przeprowadzona na podstawie:

Umowy nr 3/2026 z dnia 29 stycznia 2026 r. zawartej pomiędzy  
Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze  
a Ścinawską Spółdzielnią Mieszkaniową

### Zakres czasowy lustracji:

01.01.2022 r. – 31.12.2024 r.

### Termin przeprowadzenia czynności lustracyjnych:

06.02.2026 r. – 31.03.2026 r.

### Lustrator:

Maciej Ostrowski  
nr uprawnień lustracyjnych 6768/23

## **I. Podstawa prawna, zakres i organizacja lustracji**

Lustracja pełna Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ścinawie została przeprowadzona na podstawie art. 91 § 1–3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z późn. zm.), zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni oraz na podstawie Umowy nr 3/2026 z dnia 29 stycznia 2026 r., zawartej pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze a Ścinawską Spółdzielnią Mieszkaniową

Przedmiotem lustracji było zbadanie działalności Spółdzielni w okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2024 r., w zakresie określonym w § 1 umowy, obejmującym w szczególności:

- ciągłość lustracyjną i realizację wniosków z poprzedniej lustracji,
- stan organizacyjno-prawny,
- organizację i funkcjonowanie organów statutowych,
- strukturę organizacyjną i służby pracownicze,
- stan prawny gruntów,
- sprawy członkowskie i lokalowe,
- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarkę remontową i konserwacyjną,
- gospodarkę finansową.

Czynności lustracyjne zostały przeprowadzone w siedzibie Spółdzielni w okresie od dnia 6 lutego 2026 r. do dnia 31 marca 2026 r., zgodnie z § 2 umowy

Lustrację przeprowadził lustrator wyznaczony przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze – Maciej Ostrowski, posiadający uprawnienia lustracyjne nr 6768/23.

Badanie zostało przeprowadzone w oparciu o dokumentację udostępnioną przez Spółdzielnię, w szczególności: dokumenty rejestrowe, statut, regulaminy wewnętrzne, protokoły Walnych Zgromadzeń i posiedzeń Rady Nadzorczej, uchwały organów Spółdzielni, księgi rachunkowe, sprawozdania finansowe, dokumentację członkowską, ewidencję lokali, dokumentację techniczną oraz inne dokumenty związane z zakresem lustracji.

Zakres badania obejmował analizę zgodności działalności Spółdzielni z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami statutu oraz uchwałami

organów Spółdzielni, a także ocenę prawidłowości prowadzenia gospodarki finansowej i zasobami mieszkaniowymi.

Lustracja została przeprowadzona metodą badania dokumentów oraz wyjaśnień uzyskanych od członków organów Spółdzielni i pracowników, z uwzględnieniem zasady istotności oraz celowości badania.

## **II. Realizacja zaleceń z poprzedniej lustracji**

Poprzednia lustracja pełna Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej została przeprowadzona za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r. Wyniki tej lustracji zostały przedstawione w protokole oraz w wystąpieniu polustracyjnym z dnia 2 marca 2023 r.

W wystąpieniu polustracyjnym sformułowano łącznie 18 wniosków i zaleceń obejmujących zagadnienia o charakterze organizacyjno-prawnym, członkowskim, finansowym, technicznym oraz dotyczącym funkcjonowania organów statutowych.

Zalecenia dotyczyły w szczególności:

1. wprowadzenia zmian do Statutu Spółdzielni i dostosowania go do obowiązujących przepisów prawa,
2. aktualizacji regulaminów wewnętrznych,
3. uporządkowania i prowadzenia dokumentacji organów statutowych w sposób kompletny i chronologiczny,
4. terminowego składania dokumentów do Krajowego Rejestru Sądowego,
5. uregulowania zasad zwoływania i procedowania Walnego Zgromadzenia w Statucie,
6. prawidłowego prowadzenia rejestru członków zgodnie z art. 30 Prawa spółdzielczego,
7. weryfikacji stosunku członkowskiego w powiązaniu z tytułami prawnymi do lokali,
8. prawidłowego dokumentowania przyjmowania sprawozdań Zarządu i sprawozdań finansowych,
9. dokonywania zmian majątkowych z właściwą datą ich wystąpienia,

- 10.corocznego opracowywania planów gospodarczych przez Zarząd i zatwierdzania ich przez Radę Nadzorczą,
- 11.uszczegóławiania stawek opłat eksploatacyjnych na podstawie planów gospodarczych, z podziałem na nieruchomości,
- 12.doprecyzowania sposobu kalkulacji i prezentowania opłat eksploatacyjnych,
- 13.uregulowania zasad tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego,
- 14.corocznego opracowywania planów remontowych z podziałem na nieruchomości oraz wyraźnego rozgraniczenia remontów i konserwacji,
- 15.uzupełnienia i prawidłowego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych,
- 16.oparcia uchwał Rady Nadzorczej w sprawie sprawozdań finansowych na faktycznej analizie tych dokumentów,
- 17.aktualizacji regulaminów dotyczących rachunkowości i gospodarki finansowej,
- 18.corocznego informowania organów Spółdzielni oraz podmiotu lustracyjnego o stanie realizacji zaleceń polustracyjnych.

W toku niniejszej lustracji dokonano szczegółowej weryfikacji stopnia realizacji powyższych zaleceń poprzez analizę:

- aktualnie obowiązującego Statutu Spółdzielni,
- regulaminów wewnętrznych,
- protokołów i uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu,
- rejestru członków oraz dokumentacji członkowskiej,
- planów gospodarczych i planów remontowych za lata 2022–2024,
- ewidencji funduszu remontowego,
- dokumentacji technicznej nieruchomości (w tym ksiąg obiektów budowlanych),
- dokumentów składanych do KRS,
- dokumentacji finansowo-księgowej.

Na podstawie przeprowadzonego badania ustalono, że:

- Statut został dostosowany do aktualnych przepisów prawa i odpowiada obowiązującemu stanowi prawnemu,
- regulaminy wewnętrzne zostały zaktualizowane i są spójne ze Statutem oraz przepisami ustawowymi,
- dokumentacja organów prowadzona jest w sposób uporządkowany i chronologiczny,
- rejestr członków jest prowadzony prawidłowo i odzwierciedla aktualny stan członkowski,
- plany gospodarcze oraz plany remontowe sporządzane są corocznie i zatwierdzane przez właściwe organy,
- zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zostały jednoznacznie określone i są stosowane w praktyce,
- rozliczenia w zakresie remontów i konserwacji zostały rozgraniczone zgodnie z zaleceniami,
- książki obiektów budowlanych zostały uzupełnione i prowadzone zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
- uchwały Rady Nadzorczej dotyczące sprawozdań finansowych oparte są na analizie dokumentów finansowych,
- dokumenty wymagane przepisami prawa składane są do KRS w ustawowych terminach,
- organy Spółdzielni były informowane o realizacji zaleceń polustracyjnych.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że wszystkie zalecenia sformułowane w wystąpieniu polustracyjnym z dnia 2 marca 2023 r. zostały zrealizowane w całości.

Realizacja zaleceń przyczyniła się do uporządkowania dokumentacji organizacyjnej, zwiększenia przejrzystości działania organów Spółdzielni oraz wzmocnienia zgodności funkcjonowania Spółdzielni z obowiązującymi przepisami prawa.

### **III. Stan prawny i organizacyjny Spółdzielni**

Ścinawska Spółdzielnia Mieszkaniowa działa w formie prawnej spółdzielni i jest wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod

numerem KRS 0000185401. Spółdzielnia została zarejestrowana w dniu 29 grudnia 2003 r. Ostatni wpis w rejestrze został dokonany w dniu 22 stycznia 2026 r.

Siedziba Spółdzielni znajduje się w Ścinawie przy ul. Tadeusza Kościuszki 31A. Czas trwania Spółdzielni jest nieoznaczony.

Zgodnie z danymi ujawnionymi w KRS organem uprawnionym do reprezentacji Spółdzielni jest Zarząd. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu albo jeden członek Zarządu i pełnomocnik. W toku lustracji nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy zasadami reprezentacji określonymi w rejestrze a postanowieniami Statutu.

Na dzień objęty analizą w skład Zarządu wchodził:

- Marek Hołtra – Prezes Zarządu,
- Karina Klaudia Grobelny – Zastępca Prezesa Zarządu,
- Danuta Zarzycka – Członek Zarządu.

W skład Rady Nadzorczej wchodził członek ujawnieni w rejestrze, zgodnie z aktualnym odpisem KRS.

Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z). Spółdzielnia prowadzi również działalność w zakresie wynajmu nieruchomości, obrotu nieruchomościami oraz zarządzania mieniem własnym i powierzonym.

Z danych rejestrowych wynika, że Spółdzielnia składała roczne sprawozdania finansowe oraz uchwały o ich zatwierdzeniu za lata objęte niniejszą lustracją. Dokumenty te zostały przekazane do KRS.

W toku analizy dokumentacji ustalono, że w dniu 2 czerwca 2023 r. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 24 w sprawie zmiany Statutu. Zmiana ta nie została zgłoszona do Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami zmiana Statutu wywołuje skutki prawne z chwilą jej wpisu do rejestru. Brak zgłoszenia uchwały stanowi uchybienie w zakresie realizacji obowiązków rejestrowych Spółdzielni.

Stan prawny Spółdzielni w pozostałym zakresie nie budzi zastrzeżeń.

#### **IV. Statut Spółdzielni**

Statut Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowi podstawowy akt wewnętrzny regulujący organizację, zasady funkcjonowania oraz zakres praw i obowiązków członków Spółdzielni. Dokument określa strukturę organów, tryb podejmowania

uchwał, zasady członkostwa, sposób reprezentacji Spółdzielni oraz tytuły prawne do lokali.

Statut wskazuje nazwę Spółdzielni jako Ścinawska Spółdzielnia Mieszkaniowa (ŚSM), jej siedzibę w Ścinawie oraz teren działania obejmujący województwo dolnośląskie. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony. Spółdzielnia działa na podstawie obowiązujących przepisów prawa, postanowień Statutu oraz regulaminów uchwalonych na jego podstawie.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez budowę lub nabywanie budynków, ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, ustanawianie prawa odrębnej własności lokali, a także prowadzenie działalności w zakresie wynajmu lokali oraz zarządzania nieruchomościami. Statut przewiduje również możliwość prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków.

W zakresie członkostwa Statut szczegółowo określa zasady powstawania i ustania członkostwa. Członkostwo powstaje m.in. z chwilą nabycia spółdzielczego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy własności, a także w wyniku zawarcia odpowiedniej umowy ze Spółdzielnią. Członkami mogą być osoby fizyczne oraz – w przypadkach określonych w Statucie – osoby prawne. Ustanie członkostwa następuje w szczególności wskutek zbycia prawa do lokalu, wygaśnięcia prawa, śmierci członka bądź wystąpienia właściciela lokalu ze Spółdzielni. Statut przewiduje prowadzenie przez Zarząd rejestru członków, który może być prowadzony również w formie elektronicznej.

Dokument szczegółowo reguluje prawa i obowiązki członków. Do podstawowych praw należą czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu, prawo wglądu do dokumentów Spółdzielni oraz prawo zaskarżania uchwał. Do obowiązków członków należy przede wszystkim terminowe wnoszenie opłat, przestrzeganie Statutu i regulaminów, dbałość o mienie Spółdzielni oraz udostępnianie lokalu w przypadkach przewidzianych przepisami prawa. Statut zawiera także szczegółowe regulacje dotyczące odmowy udostępnienia dokumentów w sytuacjach, w których mogłoby to naruszyć interes Spółdzielni lub prawa osób trzecich.

W Dziale dotyczącym organów Spółdzielni Statut przewiduje funkcjonowanie trzech organów: Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Zarządu. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i posiada wyłączne kompetencje w sprawach zatwierdzania sprawozdań finansowych, udzielania absolutorium członkom Zarządu, podejmowania uchwał w sprawie podziału

nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat, wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz uchwalania zmian Statutu. Statut szczegółowo określa tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, sposób zawiadamiania członków, zasady zgłaszania projektów uchwał, tryb głosowania oraz sporządzania protokołów.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Składa się z 5–7 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie na trzyletnią kadencję, przy czym nie można pełnić funkcji członka Rady dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Do kompetencji Rady należy m.in. uchwalanie planów gospodarczych, kontrola działalności Zarządu, zatwierdzanie struktury organizacyjnej, uchwalanie regulaminów wewnętrznych oraz wybór i odwoływanie członków Zarządu.

Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Może być jedno-, dwu- lub trzyosobowy. Do jego kompetencji należy prowadzenie gospodarki Spółdzielni, zawieranie umów, sporządzanie sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności, zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz zabezpieczanie majątku Spółdzielni.

Statut reguluje również kwestie związane z tytułami prawnymi do lokali, w tym zasady ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu oraz wynajmu lokali.

W toku lustracji dokonano analizy treści Statutu pod kątem jego zgodności z obowiązującymi przepisami Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Postanowienia Statutu w zasadniczym zakresie pozostają zgodne z obowiązującym stanem prawnym i regulują kluczowe obszary działalności Spółdzielni w sposób kompleksowy.

Jednocześnie ustalono, że w 2023 r. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie zmiany Statutu, jednak zmiana ta nie została zgłoszona do Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami zmiana Statutu wywołuje skutki prawne z chwilą wpisu do rejestru. Brak zgłoszenia uchwały do sądu rejestrowego skutkuje brakiem jej ujawnienia w KRS oraz brakiem skuteczności wobec osób trzecich.

W toku czynności lustracyjnych Zarząd Spółdzielni przekazał dodatkowe wyjaśnienia dotyczące procedury zmiany statutu.

Z przedstawionych informacji wynika, że wniosek o zmianę statutu Spółdzielni był kierowany do sądu rejestrowego czterokrotnie, począwszy od 2023 roku. Każdorazowo wnioski te były zwracane lub oddalane przez sąd rejestrowy,

pomimo podejmowania przez Spółdzielnię działań polegających na uzupełnianiu wskazywanych braków formalnych.

Zarząd Spółdzielni wskazał, że w związku z powtarzającymi się trudnościami w przeprowadzeniu procedury rejestracyjnej, w bieżącym okresie sprawa została przekazana do obsługi wyspecjalizowanej kancelarii prawnej, której powierzono dalsze prowadzenie postępowania w zakresie zmiany statutu.

Powyższe działania mają na celu doprowadzenie do skutecznego zarejestrowania zmian statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

## **V. Organy Spółdzielni – wprowadzenie ogólne**

Zgodnie ze Statutem Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

System organizacyjny Spółdzielni oparty jest na zasadzie rozdziału funkcji stanowiących, kontrolnych oraz wykonawczych. Walne Zgromadzenie jako najwyższy organ podejmuje decyzje o charakterze ustrojowym i strategicznym, Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, natomiast Zarząd prowadzi jej bieżącą działalność i reprezentuje ją na zewnątrz.

W okresie objętym lustracją, tj. w latach 2022–2024, organy Spółdzielni funkcjonowały w oparciu o przepisy:

- ustawy Prawo spółdzielcze,
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statutu Spółdzielni,
- regulaminów wewnętrznych.

W toku lustracji dokonano analizy:

- prawidłowości zwoływania Walnych Zgromadzeń,
- zgodności podejmowanych uchwał z przepisami prawa i Statutem,
- realizacji kompetencji nadzorczych przez Radę Nadzorczą,
- sposobu wykonywania obowiązków przez Zarząd,

- dokumentowania działalności organów (protokoły, uchwały, listy obecności),
- współdziałania pomiędzy organami.

Ocena działalności organów została dokonana w oparciu o dokumentację przedłożoną w toku lustracji, w tym protokoły posiedzeń, uchwały, sprawozdania roczne oraz dokumenty finansowe.

Celem niniejszego rozdziału jest przedstawienie sposobu funkcjonowania organów Spółdzielni w badanym okresie oraz ocena zgodności ich działania z przepisami prawa i postanowieniami Statutu.

### **VI.1. Walne Zgromadzenie – rok 2023**

Walne Zgromadzenie Członków Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbyło się w dniu 02 czerwca 2023 r.

Z protokołu wynika, że na 767 członków uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu, prawidłowo zawiadomionych zgodnie ze Statutem, w obradach uczestniczyło 56 członków, co zostało potwierdzone listą obecności stanowiącą załącznik do protokołu.

#### **Otwarcie obrad i wybór Prezydium**

Zebranie otworzył Prezes Zarządu – Pan Marek Hołtra. Poinformował o protokołowaniu oraz nagrywaniu przebiegu obrad.

W głosowaniu jawnym wybrano Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie:

- Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia – Jadwiga Gabryjelska
- Sekretarz Walnego Zgromadzenia – Maria Dąbrowska

Wybór został dokonany jednogłośnie – 56 głosów „za”.

Po wyborze Prezydium prowadzenie obrad przejęła Przewodnicząca.

#### **Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej**

Walne Zgromadzenie wybrało Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie:

- Dorota Błaszczyk – Przewodnicząca
- Henryk Draczyński – Zastępca Przewodniczącej
- Czesław Bąk – Członek

Komisja stwierdziła prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolność do podejmowania uchwał.

### **Porządek obrad**

Przewodnicząca odczytała porządek obrad podany wcześniej do wiadomości członków zgodnie ze Statutem. Porządek obejmował:

1. Otwarcie zgromadzenia.
2. Wybór Prezydium Zgromadzenia.
3. Przedstawienie i przyjęcie porządku obrad.
4. Wybór komisji mandatarczo-skrutacyjnej.
5. Stwierdzenie prawomocności Walnego Zgromadzenia.
6. Przedstawienie regulaminu Walnego Zgromadzenia.
7. Przyjęcie protokołu z poprzedniego zebrania.
8. Wybory do Rady Nadzorczej – zgłaszanie kandydatów.
9. Sprawozdanie z działalności Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za 2020, 2021 i 2022 rok.
10. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2020, 2021 i 2022 rok.
11. Informacja o wynikach lustracji.
12. Rozpatrzenie odwołań do Walnego Zgromadzenia od uchwał Rady Nadzorczej.
13. Rozpatrzenie wniesionych przez członków poprawek do projektów uchwał.
14. Wnioski zgłoszone przed Walnym Zgromadzeniem.
15. Omówienie zmian do Statutu.
16. Wybór kandydata oraz zastępcy na Regionalny Zjazd Delegatów.
17. Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.
18. Dyskusja.
19. Podjęcie uchwał.
20. Przedstawienie i przyjęcie wniosków zgłoszonych na zebraniu.
21. Zakończenie obrad.

*2 CK Kar M*

Porządek obrad został przyjęty zwykłą większością głosów.

### **Sprawozdania i informacja polustracyjna**

Przedstawiono sprawozdania finansowe za lata 2020, 2021 i 2022 oraz sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej za te lata.

Odczytano również list polustracyjny z lustracji ustawowej obejmującej okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r. Walne Zgromadzenie przyjęło wnioski polustracyjne.

### **Wybory do Rady Nadzorczej**

Zgłoszono 9 kandydatów (wszyscy wyrazili zgodę): Roman Mykietyszyn, Marek Barylak, Barbara Michalina, Stanisław Baj, Anna Spiak, Zbigniew Grochowicz, Władysław Kurman, Ilona Rorzkowska-Witowska, Wiesław Romaniszyn.

W protokole odnotowano, że Rada Nadzorcza może liczyć od 5 do 7 osób i większością głosów ustalono, że będzie liczyć 7 osób; opisano też zasady oddawania głosu w wyborach i przeprowadzono głosowanie tajne.

W wyniku głosowania wybrano 7 osób:

- Anna Spiak,
- Stanisław Baj,
- Iona Rorzkowska-Witowska,
- Zbigniew Grochowicz,
- Barbara Michalina,
- Roman Mykietyszyn,
- Marek Barylak.

### **Uchwały podjęte na Walnym Zgromadzeniu w dniu 02.06.2023 r.**

Poniżej przedstawiono wszystkie uchwały wraz z wynikami głosowania, zgodnie z zapisami protokołu. Protokół przy poszczególnych uchwałach wskazuje liczbę głosów „za”. Nie wykazano liczby głosów „przeciw” ani „wstrzymujących się”.

| Nr uchwały | Przedmiot uchwały                                 | Za | Przeciw      | Wstrzymało się |
|------------|---------------------------------------------------|----|--------------|----------------|
| 1/2023     | Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2020 r. | 33 | nie wykazano | nie wykazano   |
| 2/2023     | Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2021 r. | 33 | nie          | nie wykazano   |

**PROTOKÓŁ z lustracji pełnej Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Kościuszki 31A 59-330 Ścinawa.****Zakres czasowy lustracji: 01.01.2022 r. – 31.12.2024 r.**

| Nr uchwały | Przedmiot uchwały                                                 | Za | Przeciw         | Wstrzymało się |
|------------|-------------------------------------------------------------------|----|-----------------|----------------|
|            |                                                                   |    | wykazano        |                |
| 3/2023     | Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2022 r.                 | 35 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 4/2023     | Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za 2020 r.                     | 32 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 5/2023     | Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za 2021 r.                     | 32 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 6/2023     | Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za 2022 r.                     | 33 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 7/2023     | Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2020 r.             | 32 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 8/2023     | Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2021 r.             | 31 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 9/2023     | Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r.             | 34 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 10/2023    | Udzielenie absolutorium Prezesowi za 2020 r.                      | 31 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 11/2023    | Udzielenie absolutorium Zastępcy Prezesa za 2020 r.               | 32 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 12/2023    | Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu za 2020 r.              | 34 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 13/2023    | Udzielenie absolutorium Prezesowi za 2021 r.                      | 29 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 14/2023    | Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu za 2021 r.              | 34 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 15/2023    | Udzielenie absolutorium Zastępcy Prezesa (okres 01.01–12.08.2021) | 32 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 16/2023    | Udzielenie absolutorium Zastępcy Prezesa (okres 12.08–31.12.2021) | 32 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 17/2023    | Udzielenie absolutorium Zastępcy Prezesa za 2022 r.               | 32 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 18/2023    | Udzielenie absolutorium Prezesowi za okres 01.02–31.12.2022       | 33 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 19/2023    | Udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu za 2022 r.              | 34 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 20/2023    | Przyjęcie wniosków polustracyjnych                                | 32 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 21/2023    | Podział nadwyżki bilansowej za 2020 r.                            | 35 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 22/2023    | Podział nadwyżki bilansowej za 2021 r.                            | 35 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 23/2023    | Podział nadwyżki bilansowej za 2022 r.                            | 35 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |
| 24/2023    | Zmiany do Statutu                                                 | 36 | nie<br>wykazano | nie wykazano   |

2 ok. 100 n

**PROTOKÓŁ z lustracji pełnej Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Kościuszki 31A 59-330 Ścinawa.****Zakres czasowy lustracji: 01.01.2022 r. – 31.12.2024 r.**

| Nr uchwały | Przedmiot uchwały                                                   | Za | Przeciw      | Wstrzymało się |
|------------|---------------------------------------------------------------------|----|--------------|----------------|
| 25/2023    | Nieodpłatne przekazanie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości | 36 | nie wykazano | nie wykazano   |
| 26/2023    | Wybór delegata i zastępcy na Zjazd Delegatów                        | 36 | nie wykazano | nie wykazano   |
| 27/2023    | Ogłoszenie wyników wyborów do Rady Nadzorczej                       | 36 | nie wykazano | nie wykazano   |

**Ocena formalna**

Walne Zgromadzenie zostało zwołane i przeprowadzone zgodnie ze Statutem oraz Regulaminem Walnego Zgromadzenia. Powołano wymagane organy pomocnicze, stwierdzono prawomocność obrad, przeprowadzono głosowania jawne oraz tajne (w wyborach do Rady Nadzorczej).

Protokół nie zawiera pełnego rozbitcia głosów na „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”, a jedynie liczbę głosów „za”.

Uchwały zostały podjęte zwykłą większością głosów.

**Rok 2024 – Walne Zgromadzenia Członków (3 terminy)**

W 2024 r. procedowanie spraw Walnego Zgromadzenia Członków Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywało się w trzech terminach: 25.04.2024 r., 23.05.2024 r. (termin przeniesiony) oraz 14.06.2024 r. (kontynuacja obrad rozpoczętych 23.05.2024 r.). Poniżej opis – oddzielnie dla każdego terminu, ze wskazaniem porządku obrad, przebiegu oraz uchwał i wyników głosowań (zgodnie z protokołami).

**1. Walne Zgromadzenie Członków – 25.04.2024 r.****1.1. Otwarcie obrad i organizacja zebrania**

- Zebranie otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej – Barbara Michalina.
- Poinformowano, że pomimo braku obecności członków Zarządu zebranie powinno się odbyć (w protokole opisano odczytanie pisma Przewodniczącej RN do Zarządu oraz odpowiedzi Zarządu).
- Zebrani wyrazili zgodę na kontynuowanie zebrania.
- Przeprowadzono wybór Prezydium:
  - Przewodniczący Zebrania: Stanisław Baj (wybór jednogłośnie),
  - Zastępca Przewodniczącego: Monika Żogalska (wybór jednogłośnie),

2. an hour

- pokrycia niedoboru na eksploatacji z nadwyżki działalności za 2023 r.,
- ogłoszenia wyników wyborów uzupełniających do RN.

14. Przedstawienie i przyjęcie wniosków zgłoszonych na zebraniu.

15. Zakończenie obrad.

W protokole wskazano, że:

- wniosek o dopisanie punktów 9a i 10a przyjęto jednogłośnie,
- porządek obrad (po zmianach) przyjęto jednogłośnie.

### **1.3. Stwierdzenie prawomocności**

- Na podstawie listy obecności stwierdzono, że obecnych było 70 osób.
- Po weryfikacji wskazano, że pod poz. 38 podpisała się osoba niebędąca członkiem (bez prawa głosu), wobec czego osób uprawnionych do głosowania było 69.
- W dalszym toku obrad odnotowano, że salę opuściły 2 osoby i ustalono liczbę uprawnionych do głosowania: 67 członków.

### **1.4. Regulamin i protokół z poprzedniego zebrania**

- Przy regulaminie wskazano, że regulamin istnieje od 2009 r., nie był zmieniany i odstąpiono od odczytywania treści.
- Protokół z poprzedniego Walnego – przyjęto bez odczytu; odnotowano m.in.:
  - że wniosek dotyczący zlikwidowania grzejników na klatkach schodowych został wykonany,
  - że wniosek o wykonanie wjazdu na prowizoryczny parking przy ul. Jagiełły nie został wykonany.

### **1.5. Sprawozdanie Rady Nadzorczej**

- Sprawozdanie z działalności RN za 2023 r. złożyła Przewodnicząca RN (treść jako załącznik do protokołu). W protokole opisano też przekazanie dodatkowych informacji o sprawach omawianych na posiedzeniach RN i o ustaleniach z wizyt w biurze Spółdzielni.

### 1.6. Podjęte uchwały – wykaz z wynikami głosowań (25.04.2024 r.)

W punkcie dotyczącym podejmowania uchwał (w protokole jako „pkt 13 porządku obrad”) podjęto łącznie 7 uchwał, wszystkie w głosowaniu jawnym, przy udziale 67 głosujących (z wyjątkiem, gdzie wskazano inaczej).

| Nr uchwały | Nazwa / przedmiot              | Kluczowa treść (jak w protokole)                                                                                      | Za | Przeciw | Wstrzymało się |
|------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------|----------------|
| 1/WZ/2024  | Absolutorium – Prezes Zarządu  | „Walne Zgromadzenie <b>nie udziela absolutorium</b> Panu <b>Markowi Holtrze</b> (...) za okres 01.01.2023–31.12.2023” | 67 | 0       | nie wskazano   |
| 2/WZ/2024  | Absolutorium – Z-ca Prezesa    | „Walne Zgromadzenie <b>nie udziela absolutorium</b> Pani <b>Karina Grobelny</b> (...) za okres 01.01.2023–31.12.2023” | 65 | 2       | nie wskazano   |
| 3/WZ/2024  | Absolutorium – członek Zarządu | „Walne Zgromadzenie <b>nie udziela absolutorium</b> Pani <b>Danuta Zarzycka</b> (...) za okres 01.01.2023–31.12.2023” | 66 | 1       | nie wskazano   |
| 4/WZ/2024  | Sprawozdanie RN za 2023        | Przyjęcie sprawozdania RN za 2023 r.                                                                                  | 67 | 0       | nie wskazano   |
| 5/WZ/2024  | Odwwołanie członka RN          | Odwwołanie członka RN – <b>Zbigniew Grochowicz</b>                                                                    | 67 | 0       | nie wskazano   |
| 6/WZ/2024  | Odwwołanie członka RN          | Odwwołanie członka RN – <b>Marek Barylak</b>                                                                          | 67 | 0       | nie wskazano   |
| 7/WZ/2024  | Odwwołanie członka RN          | Odwwołanie członka RN – <b>Ilona Rorzkowska-Witowska</b>                                                              | 67 | 0       | nie wskazano   |

### 1.7. Wnioski zgłoszone na zebraniu

W protokole odnotowano dwa wnioski i wskazano, że zostały poddane pod głosowanie łącznie:

- wniosek Pani Alicji Klekot o wyrażenie zgody na skorzystanie przez RN z pomocy prawnej w sytuacji problemów z uznaniem ważności spotkania,
- wniosek Przewodniczącej RN o zgodę WZC na podjęcie przez RN uchwały o przeprowadzeniu kontroli prawidłowości i zasadności sprawozdania finansowego za 2023 r. przez biegłego rewidenta/audytora (w protokole wskazano koszt ok. 10 tys. zł). Wynik głosowania: za przyjęciem wniosków głosowało 67 osób.

## **2. Walne Zgromadzenie Członków – 23.05.2024 r. (termin przeniesiony)**

### **2.1. Zwołanie i informacja o przeniesieniu terminu**

- W protokole wskazano, że Walne było pierwotnie zwołane na 25.04.2024 r. godz. 17:00.
- Następnie Zarząd, uchwałą nr 1/2024 z dnia 23.04.2024 r., zdecydował o przesunięciu terminu WZC na 23.05.2024 r.
- Zmiana terminu była związana z brakiem dostępności sali CTiK w maju; wynajęto inną salę.
- Miejsce zebrania: sala konferencyjna Restauracji „Starówka”, ul. Rynek 3, 59-330 Ścinawa.
- Lista obecności wraz z pełnomocnictwami stanowiła załącznik do protokołu.

### **2.2. Porządek obrad (wskazany w protokole)**

W protokole zamieszczono pełny porządek obrad (15 punktów), obejmujący m.in.:

1. otwarcie, 2) wybór prezydium, 3) przyjęcie porządku, 4) wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej, 5) prawomocność, 6) regulamin, 7) protokół z poprzedniego zebrania, 8) wybory uzupełniające do RN, 9) sprawozdanie Zarządu i sprawozdanie finansowe za 2023 r., 10) sprawozdanie RN za 2023 r., 11) poprawki do projektów uchwał, 12) wnioski przed WZ, 13) podejmowanie uchwał (w tym m.in. zatwierdzenia sprawozdań, absolutoria, pokrycie niedoboru, odwołania członków RN, ogłoszenie wyników wyborów uzupełniających), 14) wnioski zebraniowe, 15) zakończenie.

### **2.3. Przebieg – brak formalnego otwarcia obrad i wniosek o przerwanie**

- Prezes Zarządu Marek Hołtra powitał obecnych.
- W protokole zapisano jednak, że formalne otwarcie obrad nie doszło do skutku z uwagi na brak współpracy pomiędzy Zarządem a RN.
- Przewodnicząca RN Barbara Michalina odmówiła otwarcia obrad, motywując to brakiem wystarczających warunków technicznych do organizacji spotkania oraz powołując się na postanowienia regulaminowe dotyczące otwierania obrad przez przewodniczącego RN (lub upoważnioną osobę).

- W protokole opisano burzliwą dyskusję, negatywne emocje oraz trudności techniczne związane z przeprowadzeniem głosowań (wskazano m.in., że na sali było więcej członków niż zakładano).
- Prezes Zarządu poddał pod głosowanie wnioski o przerwanie Zgromadzenia i kontynuowanie go w innym terminie (maksymalnie do trzech tygodni).
- W protokole wskazano, że ponad połowa obecnych zagłosowała za przerwaniem obrad i kontynuowaniem w innym terminie (bez podania liczbowych wyników głosowania).
- Zapowiedziano niezwłoczne podanie terminu kontynuacji do wiadomości członków.

### **3. Walne Zgromadzenie Członków – 14.06.2024 r. (kontynuacja obrad z 23.05.2024r.)**

#### **3.1. Otwarcie, prezydium, komisja, prawomocność**

- W protokole wskazano wprost, że Walne z dnia 14.06.2024 r. było kontynuacją obrad rozpoczętych 23.05.2024 r.
- Obrady otworzyła Przewodnicząca RN – Barbara Michalina.
- Wybrano Prezydium:
  - Przewodnicząca: Maria Buksowicz,
  - Wiceprzewodniczący: Sławomir Urbaniak,
  - Sekretarz: Barbara Cieleń.
- Przy stole prezydialnym wskazano obecność m.in.: Prezesa Zarządu Marka Hołtry, Z-cy Prezesa i głównej księgowej Kariny Grobelny, a także przedstawiciela Związku Rewizyjnego oraz radcy prawnego.
- Wybrano Komisję mandatowo-skrutacyjną:
  - Przewodniczący: Krzysztof Kamil Wojtówicz,
  - Z-ca przewodniczącego: Julia Waleńców,
  - Sekretarz: Zygmunt Wolański.
- Odnotowano, że zebranie jest protokołowane i nagrywane.
- Frekwencja i mandaty:

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

- obecnych było 117 członków, wydano 119 mandatów (2 osoby miały podwójną liczbę mandatów),
- komisja potwierdziła prawomocność i zdolność do podejmowania uchwał,
- w toku dalszych czynności komisja przeliczyła obecnych ponownie: 108 osób (2 osoby miały po 2 mandaty).

### **3.2. Porządek obrad (zmieniony – odczytany przez sekretarza)**

W protokole opisano wpływ wniosków dotyczących odwołania członków RN (wymieniono wnioski z 12.04.2024 r. o odwołanie: Barbary Michaliny, Anny Spiak, Stanisława Baja, Romana Mykietyszyna oraz kolejne pisma z 24.05.2024 r. z negatywną opinią o pracy tych osób). Wskazano, że wnioski te powinny być procedowane w pkt 8 przed wyborami.

Sekretarz odczytała zmieniony porządek obrad:

1. Otwarcie Zgromadzenia.
2. Wybór Prezydium Zgromadzenia.
3. Przedstawienie i przyjęcie porządku obrad.
4. Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej.
5. Stwierdzenie prawomocności Walnego Zgromadzenia.
6. Przedstawienie regulaminu Walnego Zgromadzenia.
7. Przyjęcie protokołu z poprzedniego zebrania.
8. Głosowanie nad wnioskami dot. odwołania członków RN oraz wybory uzupełniające do RN – zgłaszanie kandydatów.
9. Sprawozdanie z działalności Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za 2023 r.
10. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2023 r.
11. Rozpatrzenie wniesionych poprawek do projektów uchwał.
12. Wnioski zgłoszone przed Walnym Zgromadzeniem.
13. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2023 r.,
  - zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu za 2023 r.,

- zatwierdzenia sprawozdania z działalności RN za 2023 r.,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
- podziału nadwyżki bilansowej za 2023 r.

14. Przedstawienie i przyjęcie wniosków zgłoszonych na zebraniu.

15. Zakończenie obrad.

### **3.3. Punkt 8 – odwołanie członków RN (głosowanie tajne) i skutki głosowania**

- Przed głosowaniem komisja przygotowała karty i ogłoszono przerwę.
- Rozdano 440 kart (tak zapisano w protokole).
- W protokole opisano zasady ważności głosu (znak „X” w kratce przy „ZA” lub „PRZECIW”).
- W trakcie oddawania głosów:
  - Z-ca Prezesa i główna księgowa przedstawiła sprawozdanie Zarządu i sprawozdanie finansowe za 2023 r.,
  - Przewodnicząca RN odczytała sprawozdanie RN za 2023 r.
- Przewodniczący komisji wyjaśnił, że odwołanie członka RN przed terminem wyboru wymaga większości 2/3 oddanych głosów (w protokole wskazano przeliczenie na 73 głosy).
- Wyniki głosowania nad odwołaniem (wprost podane w protokole):
  - Barbara Michalina: za odwołaniem 77, przeciw 33,
  - Anna Spiak: za odwołaniem 75, przeciw 35,
  - Stanisław Baj: za odwołaniem 75, przeciw 35,
  - Roman Mykietyszyn: za odwołaniem 75, przeciw 35.
- W protokole zapisano wprost, że wobec powyższego dotychczasowi członkowie RN zostali odwołani.

### **3.4. Punkt 8 – zgłaszanie kandydatów i wybory nowej Rady Nadzorczej**

- Przewodnicząca zebrania poinformowała, że należy wybrać kandydatów do nowej RN i rozpoczęło zgłaszanie kandydatur.
- Zgłoszono następujące osoby (10 kandydatur):

1. Helena Wojtowicz
2. Barbara Cieleń
3. Ewa Kamieniarz
4. Ilona Rorzkowska-Witowska
5. Maria Buksowicz
6. Bożena Borejszo
7. Sławomir Urbaniak
8. Teresa Bilewicz
9. Halina Niedojadło

10.(lista w protokole obejmuje powyższe – zgodnie z zapisanym wykazem)

- Wszystkie zgłoszone osoby potwierdziły zgodę na kandydowanie, po czym zamknięto listę zgłoszeń.
- Po przerwie komisja przeliczyła liczbę zgromadzonych: 61 osób i rozdała 61 kart do głosowania. Podano zasady głosowania (skreślanie nazwisk kandydatów, na których nie oddaje się głosu).

**Wyniki wyborów (liczba głosów na kandydatów):**

- Helena Wojtowicz – 59
- Ewa Kamieniarz – 60
- Maria Buksowicz – 40
- Barbara Cieleń – 57
- Bożena Borejszo – 48
- Sławomir Urbaniak – 50
- Ilona Rorzkowska-Witowska – 52
- Teresa Bilewicz – 43
- Halina Niedojadło – 12

**Skład nowej Rady Nadzorczej na kadencję 2024–2026 (7 osób) – jak w protokole:**

1. Helena Wojtowicz

2. Barbara Cieleń
3. Ewa Kamieniarz
4. Ilona Rorzkowska-Witowska
5. Bożena Borejszo
6. Sławomir Urbaniak
7. Teresa Bilewicz

### **3.5. Punkty 11–12 – poprawki i wnioski przed WZ**

- W protokole wskazano: nie zgłoszono poprawek do projektów uchwał.
- Wnioski zgłoszone przed WZ – wskazano, że zostały rozpatrzone w punkcie 8.

### **3.6. Wnioski omawiane na zebraniu (opisane w protokole)**

W protokole opisano m.in.:

- wniosek firmy Orlen S.A. o współpracę w zakresie posadowienia paczkomatów w dwóch lokalizacjach (ul. Jagiełły 23a i ul. Kościuszki 31a), z propozycją czynszu 700,00 zł netto/mies. oraz 50 zł netto za każdy kolejny moduł – zebrani wyrazili zgodę na montaż i współpracę,
- wniosek Pana Piotra Molińskiego dotyczący wykupu prawa wieczystego użytkowania działki nr 404/1 obręb 0002 (z budynkiem WPEC S.A.) – zebrani nie wyrazili zgody na sprzedaż działki (motywacja: miesięczne przychody z dzierżawy, których Spółdzielnia nie otrzymywałaby po sprzedaży).

### **3.7. Podjęte uchwały – wykaz z wynikami (14.06.2024 r.)**

W protokole wskazano, że w trakcie oddawania głosów w wyborach do RN poddano pod głosowanie uchwały (pkt 13). Poniżej zestawienie wszystkich uchwał ujętych w protokole, z pełnymi wynikami:

| Nr uchwały | Nazwa uchwały                                                        | Biorących udział w głosowaniu | Za | Przeciw | Wstrzymało się | Wynik     |
|------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----|---------|----------------|-----------|
| 1/2024     | Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.        | 49                            | 40 | 9       | 0              | przyjęta  |
| 2/2024     | Zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za 2023 r.         | 57                            | 48 | 9       | 0              | przyjęta  |
| 3/2024     | Zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023 r. | 57                            | 9  | 47      | 1              | odrzucona |

**PROTOKÓŁ z lustracji pełnej Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Kościuszki 31A 59-330 Ścinawa.****Zakres czasowy lustracji: 01.01.2022 r. – 31.12.2024 r.**

| Nr uchwały | Nazwa uchwały                                                      | Biorących udział w głosowaniu | Za | Przeciw | Wstrzymało się | Wynik    |
|------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----|---------|----------------|----------|
| 4/2024     | Udzielenie absolutorium członkowi Zarządu ŚSM – Markowi Hołtrze    | 57                            | 48 | 9       | 0              | przyjęta |
| 5/2024     | Udzielenie absolutorium członkowi Zarządu ŚSM – Karinie Grobelny   | 61                            | 51 | 9       | 1              | przyjęta |
| 6/2024     | Udzielenie absolutorium członkowi Zarządu ŚSM – Danucie Zarzyckiej | 58                            | 49 | 8       | 1              | przyjęta |
| 7/2024     | Podział nadwyżki bilansowej za 2023 r.                             | 58                            | 49 | 8       | 1              | przyjęta |

**3.8. Zakończenie obrad**

- Po ogłoszeniu wyników wyborów przewodnicząca pogratulowała nowo wybranym członkom RN i zapytała o dodatkowe wnioski.
- W protokole wskazano brak dalszych zgłoszeń, wyczerpanie porządku obrad i zamknięcie obrad.
- Protokółowała: Barbara Cieleń (sekretarz zebrania); podpisy złożyły: przewodnicząca i sekretarz.

**V. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni – zagadnienia szczególne dotyczące Walnego Zgromadzenia w 2024 r.**

W toku przeprowadzonej lustracji dokonano analizy dokumentacji dotyczącej Walnych Zgromadzeń odbywających się w latach 2022–2024. Szczególną uwagę zwrócono na przebieg wydarzeń związanych z Walnym Zgromadzeniem w roku 2024, gdyż z dokumentacji wynika, iż w tym okresie wystąpiły istotne wątpliwości proceduralne dotyczące trybu zwołania Walnego Zgromadzenia, podejmowania uchwał oraz konsekwencji prawnych tych uchwał.

Z przedstawionych dokumentów wynika, iż w dniu 29 marca 2024 r. Zarząd Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie na dzień 25 kwietnia 2024 r. Następnie termin Walnego Zgromadzenia został zmieniony na dzień 23 maja 2024 r.. Z dostępnych dokumentów wynika, że zmiana ta polegała jedynie na przesunięciu terminu odbycia Walnego Zgromadzenia, bez formalnego odwołania wcześniej zwołanego Walnego Zgromadzenia oraz bez przeprowadzenia procedury jego ponownego zwołania.

W sprawie tej Spółdzielnia zwróciła się o opinię do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze, który w piśmie z dnia 10 maja 2024 r. przedstawił

stanowisko dotyczące prawidłowości zastosowanej procedury. W opinii tej wskazano, że zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Walne Zgromadzenie powinno być zwołane co najmniej raz w roku w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego, a zmiana terminu Walnego Zgromadzenia powinna nastąpić poprzez jego odwołanie i ponowne zwołanie z zachowaniem ustawowych terminów zawiadomienia członków.

Z analizy dokumentów wynika również, że w dniu 25 kwietnia 2024 r. odbyło się spotkanie członków Spółdzielni, które w części dokumentacji określone jest jako Walne Zgromadzenie. Jednocześnie z opinii Związku Rewizyjnego wynika, iż spotkanie to miało charakter spotkania informacyjnego, a nie formalnego Walnego Zgromadzenia, gdyż w związku z wcześniejszym przesunięciem terminu Walne Zgromadzenie zostało wyznaczone na dzień 23 maja 2024 r.

Pomimo powyższego w protokole z dnia 25 kwietnia 2024 r. wskazano podjęcie uchwał dotyczących nieudzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2023. Na podstawie tych uchwał Rada Nadzorcza w dniu 25 kwietnia 2024 r. podjęła następujące uchwały:

- Uchwała nr 6/RN/2024 – w sprawie odwołania z funkcji Prezesa Zarządu Pana Marka Hołtry,
- Uchwała nr 7/RN/2024 – w sprawie odwołania z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Pani Kariny Grobelny,
- Uchwała nr 8/RN/2024 – w sprawie odwołania z funkcji Członka Zarządu Pani Danuty Zarzyckiej.

Uchwały te zostały podjęte w związku z uchwałami dotyczącymi nieudzielenia absolutorium członkom Zarządu.

Z przedstawionej dokumentacji wynika jednak, że w protokole ze spotkania z dnia 25 kwietnia 2024 r. brak jest jednoznacznego potwierdzenia przeprowadzenia głosowania nad uchwałami o nieudzieleniu absolutorium, natomiast z opisu wynika, że głosowaniu poddawane były uchwały dotyczące udzielenia absolutorium. W praktyce oznacza to, że nieudzielenie absolutorium powinno wynikać z niezyskania wymaganej większości głosów dla uchwały o udzieleniu absolutorium, a nie z odrębnej uchwały o jego nieudzieleniu.

Dodatkowo należy wskazać, że w późniejszym okresie Rada Nadzorcza podjęła działania zmierzające do uchylenia swoich wcześniejszych decyzji dotyczących odwołania Zarządu. W dniu 19 lutego 2025 r. podjęto Uchwałę nr 4/RN/2025, na mocy której uchylono uchwały:

- nr 6/RN/2024,
- nr 7/RN/2024,
- nr 8/RN/2024,

dotyczące odwołania członków Zarządu Spółdzielni. Uchwała ta została podjęta jednogłośnie przy udziale pięciu członków Rady Nadzorczej.

Z powyższych dokumentów wynika zatem, iż decyzje dotyczące odwołania Zarządu podjęte w dniu 25 kwietnia 2024 r. zostały w późniejszym okresie uchylone przez Radę Nadzorczą.

Analiza przedstawionej dokumentacji wskazuje, że w roku 2024 wystąpiły poważne wątpliwości proceduralne dotyczące:

- trybu zmiany terminu Walnego Zgromadzenia,
- charakteru spotkania członków Spółdzielni w dniu 25 kwietnia 2024 r.,
- sposobu podejmowania uchwał dotyczących absolutorium dla członków Zarządu,
- konsekwencji prawnych uchwał podjętych w tym dniu.

Z uwagi na powyższe należy stwierdzić, że wydarzenia związane z Walnym Zgromadzeniem w roku 2024 doprowadziły do powstania istotnych wątpliwości interpretacyjnych dotyczących prawidłowości podjętych uchwał oraz ich skutków prawnych. Okoliczności te zostaną szczegółowo odniesione w części protokołu dotyczącej wniosków i zaleceń polustracyjnych.

## **VII. Rada Nadzorcza – kompetencje i zasady funkcjonowania**

Rada Nadzorcza Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest organem sprawującym stały nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni. Zakres jej działania wynika z przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowień Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 30 czerwca 2009 r., obowiązującego od dnia 1 lipca 2009 r.

Zgodnie z regulacją wewnętrzną, Rada działa jako organ kolegialny i wykonuje swoje kompetencje poprzez podejmowanie uchwał. Do jej podstawowych zadań należy sprawowanie nadzoru nad działalnością Zarządu oraz kontrola prawidłowości funkcjonowania Spółdzielni w sferze organizacyjnej, finansowej i gospodarczej. Rada dokonuje oceny okresowych sprawozdań finansowych,

analizuje wykonanie planów gospodarczych, bada realizację uchwał Walnego Zgromadzenia oraz ocenia sposób wykonywania zadań przez Zarząd.

W zakresie swoich kompetencji Rada Nadzorcza uchwała plany gospodarcze i finansowe, podejmuje decyzje dotyczące struktury organizacyjnej Spółdzielni, zatwierdza regulaminy wewnętrzne niezastrzeżone do właściwości Walnego Zgromadzenia oraz podejmuje uchwały w sprawach majątkowych, w tym dotyczących nabywania i obciążania nieruchomości czy zabezpieczania zobowiązań kredytowych. Do jej uprawnień należy również wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieranie i rozwiązywanie z nimi umów o pracę.

Rada Nadzorcza posiada także kompetencję do zwoływania Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie. W ramach sprawowanego nadzoru przedstawia Walnemu Zgromadzeniu coroczne sprawozdania ze swojej działalności, zawierające wyniki przeprowadzonych kontroli oraz ocenę sprawozdań finansowych Spółdzielni.

Regulamin Rady Nadzorczej precyzyjnie określa tryb jej działania. Pierwsze posiedzenie po wyborze nowego składu zwoływane jest w terminie siedmiu dni od dnia wyboru przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Na tym posiedzeniu Rada wybiera spośród siebie przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego oraz sekretarza, a także – w zależności od potrzeb – przewodniczących komisji stałych. Osoby te tworzą Prezydium Rady, którego zadaniem jest organizowanie pracy Rady, przy czym nie może ono przejmować kompetencji zastrzeżonych dla całego organu.

Posiedzenia Rady zwołuje przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego. Regulamin przewiduje obowiązek zwoływania posiedzeń nie rzadziej niż raz na kwartał, a także możliwość ich zwołania na wniosek części członków Rady, Zarządu bądź określonej liczby członków Spółdzielni. Zawiadomienie o posiedzeniu wraz z porządkiem obrad powinno być doręczone członkom Rady z odpowiednim wyprzedzeniem.

Uchwały Rady podejmowane są zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej połowy statutowego składu Rady, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy. Regulamin stanowi, że przy obliczaniu większości uwzględnia się wyłącznie głosy oddane „za” i „przeciw”. Głosowania mają charakter jawny, z wyjątkiem przypadków wyboru lub odwołania członków Zarządu, kiedy stosuje się głosowanie tajne. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach, które ich bezpośrednio dotyczą.

Z każdego posiedzenia Rady sporządza się protokół, który powinien zawierać datę i miejsce posiedzenia, listę obecności, porządek obrad, pełny tekst podjętych uchwał oraz wyniki głosowań. Prowadzony jest rejestr uchwał, a obsługę organizacyjną posiedzeń zapewnia Zarząd Spółdzielni.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie, z zastrzeżeniem możliwości przyznania wynagrodzenia przez Walne Zgromadzenie w granicach określonych regulaminem.

Powyższe unormowania wyznaczają ramy prawne funkcjonowania Rady Nadzorczej i stanowią podstawę do oceny jej działalności w latach objętych lustracją.

### **Rada Nadzorcza – działalność w 2022 roku**

W 2022 roku Rada Nadzorcza Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbyła cztery protokołowane posiedzenia, udokumentowane jako protokoły nr 1/RN/2022 z dnia 15.01.2022 r., nr 2/RN/2022 z dnia 21.04.2022 r., nr 3/RN/2022 z dnia 11.08.2022 r. oraz nr 4/RN/2022 z dnia 13.10.2022 r. Z każdego posiedzenia sporządzono protokół zawierający porządek obrad, informację o obecności członków oraz treść podjętych uchwał.

### **Posiedzenie w dniu 15.01.2022 r. (Protokół nr 1/RN/2022)**

Posiedzenie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Krzysztof Wojtowicz. Przyjęto porządek obrad oraz zatwierdzono protokół z poprzedniego posiedzenia z dnia 18.12.2021 r.

Podczas posiedzenia Rada podjęła uchwałę nr 1/RN/2022 w sprawie wprowadzenia zmian w Regulaminie wynagradzania w Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zmiana dotyczyła załącznika nr 3 – podziału i taryfikatora dla Zarządu Spółdzielni. W głosowaniu udział wzięło 7 członków Rady, za przyjęciem uchwały głosowało 7 osób, przeciw – 0.

Następnie przeprowadzono rozmowę kwalifikacyjną z kandydatem na stanowisko Prezesa Zarządu – Panem Markiem Hołtrą. Po przeprowadzeniu tajnego głosowania Rada podjęła uchwałę nr 2/RN/2022 w sprawie wyboru Prezesa Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W głosowaniu uczestniczyło 7 członków Rady, za przyjęciem uchwały oddano 7 głosów, przeciw – 0. Uchwała przewidywała rozpoczęcie zatrudnienia od dnia 01.02.2022 r.

W sprawach różnych poruszono temat planowanej podwyżki wody i ścieków.

**Posiedzenie w dniu 21.04.2022 r. (Protokół nr 2/RN/2022)**

Posiedzenie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej. Przyjęto porządek obrad i zatwierdzono protokół nr 1/RN/2022.

Podczas posiedzenia rozpatrzono sprawy dotyczące służebności gruntowych oraz wyrażenia zgody na dysponowanie nieruchomościami na cele budowlane.

Rada podjęła:

- uchwałę nr 3/RN/2022 w sprawie wyrażenia zgody na dysponowanie nieruchomością (działka 207/1) w celu wykonania przyłącza do WPEC Legnica S.A.; w głosowaniu uczestniczyło 5 członków Rady, za przyjęciem uchwały oddano 5 głosów, przeciw – 0,
- uchwałę nr 4/RN/2022 w sprawie wyrażenia zgody na dysponowanie nieruchomością (działki 258/8, 258/3, 258/5, 257/1, 257/2) w związku z budową sieci kablowej; w głosowaniu uczestniczyło 5 członków, za – 5, przeciw – 0,
- uchwałę nr 5/RN/2022 w sprawie ustanowienia odpłatnej służebności gruntowej przechodu i przejazdu dla posesji przy ul. Wołowskiej (10D, 10E, 10F, 2C, 12A–12D); w głosowaniu uczestniczyło 5 członków, za – 5, przeciw – 0.

Rada zapoznała się z informacją o kosztach eksploatacji i planie finansowym na dzień 31.03.2022 r. W związku ze wzrostem kosztów podjęto uchwałę nr 6/RN/2022 o zwiększeniu stawki opłaty eksploatacyjnej o 0,20 zł/m<sup>2</sup>. (uchwała odnotowana w protokole jako podjęta).

Rada podjęła również decyzję o przedłużeniu umowy o pracę z Prezesem Zarządu na czas nieokreślony na dotychczasowych warunkach.

**Posiedzenie w dniu 11.08.2022 r. (Protokół nr 3/RN/2022)**

Posiedzenie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej. Przyjęto porządek obrad oraz zatwierdzono protokół nr 2/RN/2022.

Prezes przedstawił wykaz budynków wymagających pilnych remontów dachów oraz informacje dotyczące taryf WPEC Legnica S.A. i konieczności zmian w regulaminie rozliczania dostaw wody i odprowadzania ścieków.

Rada podjęła uchwałę nr 7/RN/2022 w sprawie bilansu i rachunku wyników za 2021 rok (uchwała wskazana w protokole jako podjęta).

W trakcie posiedzenia odczytano pismo Pani Barbary Michaliny skierowane do Rady Nadzorczej, dotyczące sytuacji organizacyjnej w Spółdzielni oraz kwestii kadrowych i finansowych.

### **Posiedzenie w dniu 13.10.2022 r. (Protokół nr 4/RN/2022)**

Posiedzenie otworzyła Pani Jadwiga Gabryjelska – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Zatwierdzono protokół nr 3/RN/2022.

W związku ze zbyciem praw do mieszkania rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej złożył dotychczasowy Przewodniczący. Wybór nowego przewodniczącego odłożono z uwagi na brak pełnej obecności członków.

W związku ze znacznym wzrostem kosztów utrzymania zasobów oraz wzrostem kosztów kredytów, Rada podjęła uchwałę nr 8/2022 w sprawie podwyższenia stawek odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości. W głosowaniu uczestniczyło 5 członków, za przyjęciem uchwały oddano 5 głosów, przeciw – 0.

Rada podjęła także uchwałę nr 9/RN/2022 w sprawie wyrażenia zgody na dysponowanie nieruchomościami na cele budowlane – działka 258/8. W głosowaniu uczestniczyło 5 członków, za – 5, przeciw – 0.

Podjęto również uchwałę nr 10/RN/2022 w sprawie ustalenia dodatkowych opłat za dodatkową powierzchnię w piwnicy oraz pod schodami (1,00 zł/m<sup>2</sup>). W głosowaniu uczestniczyło 5 członków, za – 5, przeciw – 0.

### **Podsumowanie działalności Rady Nadzorczej w 2022 r.**

W 2022 roku Rada Nadzorcza koncentrowała swoją działalność przede wszystkim na:

- wyborze Prezesa Zarządu i uregulowaniu jego warunków zatrudnienia,
- zmianach w regulaminie wynagradzania,
- analizie sytuacji finansowej Spółdzielni i zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2021 rok,
- podejmowaniu decyzji dotyczących służebności gruntowych oraz zgód na dysponowanie nieruchomościami,
- podwyższeniu stawek opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego w związku ze wzrostem kosztów,
- ustaleniu dodatkowych opłat za powierzchnie użytkowe.

Posiedzenia były protokołowane, uchwały zawierały wskazanie podstawy prawnej oraz wyniki głosowań. W głosowaniach w 2022 roku nie odnotowano głosów sprzeciwu przy podjętych uchwałach.

### **Rada Nadzorcza – działalność w 2023 roku**

W 2023 roku Rada Nadzorcza Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wykonywała swoje obowiązki statutowe w sposób ciągły i udokumentowany. W roku objętym lustracją odbyło łącznie 10 posiedzeń Rady, protokołowanych zgodnie z obowiązującym Regulaminem Rady Nadzorczej.

### **Skład Rady Nadzorczej w 2023 roku**

Do dnia wyborów przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie w dniu 02.06.2023 r., Rada Nadzorcza funkcjonowała w składzie:

- Jadwiga Gabryjelska
- Jarosław Jasinowski
- Robert Stożek
- Mirosława Woźniak
- Maria Dąbrowska
- Irena Wasilewska
- Magdalena Kiepusa

W dniu 02.06.2023 r. Walne Zgromadzenie dokonało wyboru nowego składu Rady Nadzorczej. W skład Rady zostali wybrani:

- Stanisław Baj
- Marek Barylak
- Zbigniew Grochowicz
- Barbara Michalina
- Roman Mykietyszyn
- Ilona Rorzkowska-Witowska
- Anna Spiak

Na pierwszym posiedzeniu po wyborach, które odbyło się w dniu 13.06.2023 r., Rada ukonstytuowała się, wybierając Prezydium w składzie:

**PROTOKÓŁ z lustracji pełnej Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Kościuszki 31A 59-330 Ścinawa.****Zakres czasowy lustracji: 01.01.2022 r. – 31.12.2024 r.**

- Przewodnicząca – Barbara Michalina,
- Zastępca Przewodniczącej – Stanisław Baj,
- Sekretarz – Anna Spiak.

W trakcie 2023 roku nastąpiła zmiana w składzie Rady Nadzorczej polegająca na złożeniu rezygnacji przez Zbigniewa Grochowicza, co zostało przyjęte stosowną uchwałą Rady. Po tej zmianie Rada funkcjonowała w pomniejszonym składzie.

Zmiany personalne nie spowodowały przerwy w sprawowaniu nadzoru nad działalnością Spółdzielni.

**Zestawienie posiedzeń Rady Nadzorczej w 2023 r.**

| Nr protokołu | Data posiedzenia | Główne zagadnienia                                                                                            | Podjęte uchwały       |
|--------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1/RN/2023    | 02.02.2023       | Zgody na dysponowanie nieruchomościami, infrastruktura telekomunikacyjna, podwyższenie stawki eksploatacyjnej | Uchwały nr 1–3/2023   |
| 2/RN/2023    | 26.04.2023       | Wnioski polustracyjne, sprawozdanie finansowe 2022, sprawy nieruchomości                                      | Uchwała nr 4/2023     |
| 3/RN/2023    | 10.05.2023       | Analiza projektu Statutu                                                                                      | –                     |
| 4/RN/2023    | 13.06.2023       | Ukonstytuowanie Rady, wybór Prezydium, przyjęcie rezygnacji członka                                           | Uchwały nr 5–6/2023   |
| 5/RN/2023    | 19.07.2023       | Sprawy inwestycyjne (wniosek do programu rewitalizacji)                                                       | Uchwała nr 7/2023     |
| 6/RN/2023    | 16.08.2023       | Analiza sytuacji finansowej, zadłużenia                                                                       | –                     |
| 7/RN/2023    | 26.09.2023       | Nadzór nad realizacją zaleceń, sprawy finansowe                                                               | –                     |
| 8/RN/2023    | 25.10.2023       | Sprawy organizacyjne i finansowe                                                                              | –                     |
| 9/RN/2023    | 22.11.2023       | Sprawy bieżące, kwestie nadzorcze                                                                             | Uchwała nr 9/2023     |
| 10/RN/2023   | 13.12.2023       | Plan remontów 2024, regulaminy, podwyżki stawek                                                               | Uchwały nr 10–13/2023 |

W 2023 roku Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawach finansowych, regulaminowych, inwestycyjnych oraz organizacyjnych. Do najważniejszych decyzji należało zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2022 r., podwyższenie stawek opłat eksploatacyjnych, zatwierdzenie planu remontów na 2024 r. oraz przyjęcie nowego Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

Posiedzenia były protokołowane, uchwały posiadały numerację oraz wskazanie podstaw prawnych, a wyniki głosowań odnotowywano w dokumentacji.

W badanym okresie nie stwierdzono przerwy w funkcjonowaniu organu nadzoru ani uchybień formalnych w zakresie dokumentowania działalności Rady Nadzorczej.

### **Działalność Rady Nadzorczej w 2024 r.**

Rok 2024 był jednym z najbardziej dynamicznych i przełomowych okresów w funkcjonowaniu Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Działalność Rady Nadzorczej koncentrowała się na nadzorze finansowym, sporach proceduralnych, zmianach personalnych w Zarządzie, a następnie na stabilizacji sytuacji organizacyjnej i remontowej Spółdzielni.

#### **I. I kwartał 2024 r. – wzmożony nadzór i analiza finansów**

Na początku roku Rada Nadzorcza podjęła działania mające na celu zwiększenie kontroli nad dokumentacją finansową Spółdzielni. Udzielono członkom Rady pełnomocnictw do dostępu do dokumentów oraz zatwierdzono plan pracy na I półrocze 2024 r.

Podczas kolejnych posiedzeń analizowano:

- sytuację finansową po zakończeniu roku 2023,
- poziom zadłużenia lokatorów,
- kompletność materiałów finansowych,
- przygotowanie dokumentacji na Walne Zgromadzenie.

W protokołach z tego okresu widoczna jest narastająca konfliktowość relacji pomiędzy Radą a Zarządem, w szczególności w zakresie przekazywania dokumentów i współpracy w sprawach finansowych.

#### **II. 15 kwietnia 2024 r. – przyjęcie sprawozdania finansowego**

W dniu 15.04.2024 r. Rada:

- uzupełniła skład Komisji Rewizyjnej,
- zapoznała się z oceną Komisji Rewizyjnej,
- podjęła uchwałę o przyjęciu sprawozdania finansowego ŚSM za rok 2023 (bilans oraz rachunek zysków i strat).

*Handwritten signatures and initials:* 2, ck, kati, 11<

Decyzja ta była istotna z punktu widzenia dalszych wydarzeń, gdyż zaledwie 10 dni później Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium członkom Zarządu za rok 2023.

### III. 24–25 kwietnia 2024 r. – spór o termin Walnego i odwołanie Zarządu

W dniu 24.04.2024 r. Rada Nadzorcza nie zgodziła się z uchwałą Zarządu dotyczącą zmiany terminu Walnego Zgromadzenia, uznając, że brak było podstaw prawnych do zmiany pierwotnie wyznaczonego terminu.

W dniu 25.04.2024 r., w następstwie uchwał Walnego Zgromadzenia o nieudzieleniu absolutorium za rok 2023, Rada Nadzorcza podjęła uchwały o charakterze personalnym, skutkujące odwołaniem całego składu Zarządu. Poniżej podaję precyzyjnie numery uchwał Rady Nadzorczej z dnia 25.04.2024 r. wraz ze wskazaniem osób, których dotyczyły:

- **Uchwała nr 6/RN/2024 z dnia 25.04.2024 r.**  
Dotyczyła **odwołania z funkcji Prezesa Zarządu Pana Marka Hołtry** oraz rozwiązania z nim umowy o pracę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
- **Uchwała nr 7/RN/2024 z dnia 25.04.2024 r.**  
Dotyczyła **odwołania z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Pani Kariny Grobelny** oraz rozwiązania z nią umowy o pracę z zachowaniem okresu wypowiedzenia.
- **Uchwała nr 8/RN/2024 z dnia 25.04.2024 r.**  
Dotyczyła **odwołania z funkcji Członka Zarządu Pani Danuty Zarzyckiej**.

W wyniku tych decyzji w dniu 25.04.2024 r. doszło do jednoczesnego odwołania wszystkich członków Zarządu Spółdzielni.

W toku czynności lustracyjnych ustalono, że w dniu 25.04.2024 r., w trakcie podejmowania uchwał dotyczących odwołania członków Zarządu Spółdzielni, w posiedzeniu Rady Nadzorczej uczestniczyły łącznie 4 osoby, w tym 3 członków obecnych fizycznie oraz 1 członek uczestniczący w trybie zdalnym (on-line).

Zgodnie z § 47 ust. 2 Statutu Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza powinna składać się z 5–7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie. Oznacza to, że w dniu podejmowania przedmiotowych uchwał organ ten funkcjonował w składzie niepełnym w stosunku do wymagań statutowych.

Jednocześnie, zgodnie z § 34 ust. 1 i 3 Statutu, uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, przy czym warunkiem ich

prawidłowości jest działanie organu w składzie zgodnym z postanowieniami Statutu . Tryb obradowania oraz szczegółowe zasady podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa regulamin tego organu, zgodnie z § 58 Statutu .

W związku z powyższym należy wskazać, że podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w składzie niezgodnym z § 47 ust. 2 Statutu może budzić wątpliwości co do prawidłowości funkcjonowania organu oraz legalności podejmowanych rozstrzygnięć.

#### **V. Czerwiec 2024 r. – wybór nowej Rady Nadzorczej**

W maju i czerwcu 2024 r. odbyło się Walne Zgromadzenie, w wyniku którego wybrano nowy skład Rady Nadzorczej. Nowo wybrana Rada ukonstytuowała się w czerwcu 2024 r., wybierając Prezydium oraz Komisję Rewizyjną.

Zmiana składu Rady była kolejnym elementem reorganizacji organów Spółdzielni w 2024 r.

#### **VI. II półrocze 2024 r. – fundusz remontowy, regulaminy i sprawy sądowe**

W drugiej połowie roku Rada Nadzorcza skoncentrowała się na stabilizacji sytuacji organizacyjnej oraz technicznej Spółdzielni.

Podejmowano uchwały dotyczące:

- podwyższenia stawek funduszu remontowego w wybranych budynkach (w związku z koniecznością pilnych remontów dachów i elementów konstrukcyjnych),
- analizy przeglądów technicznych budynków,
- zasad korzystania z pomieszczeń wspólnych (m.in. suszarni),
- uchylenia regulaminu wynagradzania,
- analizy i monitorowania spraw sądowych, w tym spraw pracowniczych i dotyczących uchwał organów Spółdzielni.

W protokołach z końca roku szczegółowo omawiano koszty zastępstwa procesowego oraz koszty postępowań sądowych, a także kwestię odpowiedzialności za skutki decyzji personalnych z pierwszego półrocza.

#### **Podsumowanie działalności Rady Nadzorczej w 2024 r.**

Rok 2024 należy uznać za okres:

- wysokiej intensywności działań nadzorczych,
- głębokich zmian personalnych w Zarządzie,
- konfliktów proceduralnych pomiędzy organami,
- reorganizacji organów Spółdzielni,
- zwiększonej aktywności w zakresie funduszu remontowego,
- zaangażowania w sprawy sądowe.

Działalność Rady Nadzorczej miała charakter interwencyjny i restrukturyzacyjny. Jednocześnie analiza dokumentacji wskazuje na występowanie istotnych napięć organizacyjnych oraz brak jednoznacznego udokumentowania ciągłości organu wykonawczego bezpośrednio po odwołaniu Zarządu w dniu 25.04.2024 r.

### **Decyzje Rady Nadzorczej dotyczące zmian w składzie Zarządu**

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podejmowała uchwały dotyczące zmian w składzie Zarządu Spółdzielni.

W dniu 25 kwietnia 2024 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały:

- Uchwałę nr 6/RN/2024 – w sprawie odwołania z funkcji Prezesa Zarządu Pana Marka Hołtry,
- Uchwałę nr 7/RN/2024 – w sprawie odwołania z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Pani Kariny Grobelny,
- Uchwałę nr 8/RN/2024 – w sprawie odwołania z funkcji Członka Zarządu Pani Danuty Zarzyckiej.

Uchwały te zostały podjęte w następstwie decyzji Walnego Zgromadzenia o nieudzieleniu absolutorium członkom Zarządu za rok 2023.

W toku dalszego funkcjonowania organów Spółdzielni Rada Nadzorcza w dniu 19 lutego 2025 r. podjęła Uchwałę nr 4/RN/2025, którą uchyliła powyższe uchwały dotyczące odwołania członków Zarządu, tj. uchwały nr 6/RN/2024, 7/RN/2024 oraz 8/RN/2024. Uchwała ta wskazuje, że uchylenie uchwał odwołujących następuje z mocą obowiązującą od dnia 19 czerwca 2024 r.

W głosowaniu nad uchwałą uczestniczyło 5 członków Rady Nadzorczej, przy czym za jej podjęciem głosowało 5 osób, przeciw – 0, wstrzymało się od głosu – 0.

Powyższe uchwały wskazują, że w analizowanym okresie Rada Nadzorcza podejmowała decyzje dotyczące zmian w składzie Zarządu Spółdzielni, które następnie były przedmiotem dalszych rozstrzygnięć tego organu.

## **VI. Działalność Zarządu Spółdzielni**

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowieniami statutu Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Zarząd jest organem wykonawczym Spółdzielni kierującym jej działalnością oraz reprezentującym Spółdzielnię na zewnątrz.

Zasady funkcjonowania Zarządu zostały określone również w Regulaminie Zarządu Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 3 z dnia 18 marca 2009r. Regulamin ten określa organizację pracy Zarządu, zakres jego kompetencji oraz tryb podejmowania decyzji.

Zgodnie z postanowieniami regulaminu:

- Zarząd jest organem wykonawczym kierującym bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentującym ją na zewnątrz,
- Zarząd składa się z trzech członków, w tym Prezesa Zarządu oraz jego Zastępcy, wybieranych przez Radę Nadzorczą,
- mandat członka Zarządu powstaje w chwili wyboru przez Radę Nadzorczą i trwa przez okres określony w statucie,
- z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni zawierana jest umowa o pracę, a czynności prawnych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.

Regulamin określa również sposób utraty mandatu członka Zarządu. Może ona nastąpić w szczególności w przypadku:

- rezygnacji z pełnienia funkcji,
- odwołania przez Radę Nadzorczą,
- uchwały Walnego Zgromadzenia w przypadku nieudzielenia absolutorium.

Regulamin precyzuje również kompetencje Zarządu. Do jego podstawowych zadań należy w szczególności:

- kierowanie działalnością Spółdzielni w granicach określonych przepisami prawa i statutem,

- podejmowanie decyzji w sprawach niezastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni,
- podejmowanie uchwał w sprawach członkowskich, w tym przyjmowania członków Spółdzielni,
- zawieranie umów dotyczących lokali, w tym umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu oraz ustanowienie odrębnej własności lokali,
- przygotowywanie i przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu projektów uchwał,
- realizacja uchwał Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- rozpatrywanie skarg i wniosków członków Spółdzielni,
- podejmowanie decyzji w sprawach pracowniczych.

Zgodnie z regulaminem posiedzenia Zarządu powinny odbywać się nie rzadziej niż raz w miesiącu, a z każdego posiedzenia sporządzany jest protokół zawierający m.in. listę uczestników, porządek obrad, opis rozpatrywanych spraw oraz treść podjętych uchwał. Uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów, a Zarząd prowadzi rejestr podjętych uchwał.

Regulamin określa również zasady reprezentacji Spółdzielni. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składa dwóch członków Zarządu.

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz postanowieniami statutu Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Zarząd jest organem wykonawczym Spółdzielni kierującym jej działalnością oraz reprezentującym Spółdzielnię na zewnątrz. Do podstawowych kompetencji Zarządu należy w szczególności prowadzenie spraw Spółdzielni, zarządzanie jej majątkiem, realizacja uchwał Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej, a także zapewnienie prawidłowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni działał w składzie trzyosobowym:

- Marek Hołtra – Prezes Zarządu,
- Karina Grobelny – Zastępca Prezesa Zarządu,
- Danuta Zarzycka – Członek Zarządu.

Członkowie Zarządu zostali powołani do pełnienia swoich funkcji uchwałami Rady Nadzorczej. Działalność Zarządu podlegała nadzorowi Rady Nadzorczej, która dokonywała okresowej oceny jego pracy oraz przedstawiała Walnemu Zgromadzeniu wnioski dotyczące udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

*[Handwritten signatures and initials]*

W roku 2022 Zarząd prowadził bieżącą działalność Spółdzielni w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi, realizacji uchwał organów Spółdzielni oraz obsługi spraw członkowskich.

Z dokumentów przedstawionych do lustracji wynika, że Zarząd podejmował decyzje zarówno podczas posiedzeń dokumentowanych w formie protokołów, jak również w formie uchwał. Zakres podejmowanych decyzji obejmował w szczególności sprawy pracownicze, organizacyjne, finansowe oraz eksploatacyjne.

W toku analizy dokumentów stwierdzono m.in. podjęcie uchwały z dnia 30 grudnia 2022 r. w sprawie ustalenia wysokości ekwiwalentu pieniężnego za pranie i konserwację odzieży roboczej dla pracowników Spółdzielni. Uchwała ta określiła wysokość świadczenia dla poszczególnych stanowisk oraz terminy jego wypłaty.

W ramach realizacji obowiązków statutowych Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2022, które zostało przedłożone Radzie Nadzorczej. Rada Nadzorcza dokonała oceny działalności Zarządu i przedstawiła Walnemu Zgromadzeniu swoją opinię w tej sprawie.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu oraz stanowiskiem Rady Nadzorczej podjęło uchwały dotyczące zatwierdzenia sprawozdania Zarządu oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2022.

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni funkcjonował w niezmienionym składzie osobowym.

Z dokumentacji przedstawionej do lustracji wynika, że Zarząd odbywał regularne posiedzenia, które dokumentowane były w formie protokołów. Posiedzenia odbywały się zasadniczo raz w miesiącu, a ich przedmiotem były bieżące sprawy Spółdzielni.

Zakres spraw rozpatrywanych przez Zarząd obejmował w szczególności:

- sprawy pracownicze i organizacyjne, w tym zatwierdzanie nadgodzin pracowników technicznych oraz dodatków za dyżury konserwatorów,
- sprawy członkowskie, w tym przyjmowanie informacji o zmianach własności lokali, zgłoszenia zgonów członków Spółdzielni oraz aktualizację rejestru członków,
- analizę aktów notarialnych dotyczących lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni,

- podejmowanie czynności związanych z ustanawianiem odrębnej własności lokali oraz przenoszeniem własności lokali na rzecz członków Spółdzielni,
- rozpatrywanie wniosków członków dotyczących spraw finansowych.

Zarząd podejmował również uchwały dotyczące rozłożenia na raty należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne oraz należności wynikających z rozliczeń centralnego ogrzewania.

Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności za rok 2023, które zostało przedstawione Radzie Nadzorczej. Rada Nadzorcza dokonała analizy tego sprawozdania oraz przedstawiła Walnemu Zgromadzeniu swoją ocenę działalności Zarządu.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu oraz opinią Rady Nadzorczej podjęło uchwały dotyczące zatwierdzenia sprawozdania Zarządu oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2023.

W roku 2024 Zarząd Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonował w składzie:

- Marek Hołtra – Prezes Zarządu,
- Karina Grobelny – Zastępca Prezesa Zarządu,
- Danuta Zarzycka – Członek Zarządu.

Z analizy dokumentów przedstawionych do lustracji wynika, że Zarząd prowadził swoją działalność w oparciu o przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, postanowienia Statutu Spółdzielni oraz Regulamin Zarządu.

W roku 2024 odbywały się regularne posiedzenia Zarządu, które dokumentowane były w formie protokołów. Z przekazanych materiałów wynika, że w badanym okresie odbyło się co najmniej dwanaście posiedzeń Zarządu, oznaczonych kolejną numeracją od nr 1/Z/2024 do nr 12/Z/2024. Posiedzenia odbywały się w przybliżeniu w cyklu miesięcznym, co wskazuje na zachowanie ciągłości pracy organu wykonawczego Spółdzielni.

Zgodnie z treścią protokołów, posiedzenia Zarządu obejmowały stałe punkty porządku obrad, w szczególności:

- przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Zarządu,
- sprawy pracownicze,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- sprawy różne dotyczące bieżącego funkcjonowania Spółdzielni.

Istotną część działalności Zarządu stanowiły sprawy członkowskie oraz sprawy związane z obrotem lokalami mieszkalnymi. W toku posiedzeń Zarząd zapoznawał

się z aktami notarialnymi dotyczącymi sprzedaży lokali, przeniesienia własności lokali oraz ustanowienia hipotek. W związku ze zmianami właścicieli lokali Zarząd podejmował uchwały o przyjęciu nowych osób w poczet członków Spółdzielni. Uchwały te podejmowane były na podstawie postanowień Statutu Spółdzielni regulujących zasady przyjmowania członków.

W roku 2024 Zarząd podjął szereg uchwał w sprawie przyjęcia nowych członków Spółdzielni. Uchwały te dotyczyły osób, które nabyły prawa do lokali w zasobach Spółdzielni w drodze umów sprzedaży, przeniesienia własności bądź dziedziczenia. Decyzje te były poprzedzone zapoznaniem się przez Zarząd z dokumentacją notarialną potwierdzającą nabycie praw do lokalu.

W trakcie posiedzeń Zarządu rozpatrywano również sprawy pracownicze oraz organizacyjne dotyczące funkcjonowania Spółdzielni. W szczególności Zarząd analizował kwestie związane z zatrudnieniem pracowników Spółdzielni, rozliczaniem czasu pracy oraz wykonywaniem obowiązków służbowych przez pracowników technicznych i administracyjnych. W jednym z posiedzeń Zarząd zapoznał się również z wypowiedzeniem umowy o pracę złożonym przez pracownika Spółdzielni oraz podjął decyzję o rozpoczęciu procedury rekrutacyjnej w celu zatrudnienia nowego pracownika na stanowisko specjalisty ds. kadr i administracji.

Zarząd zajmował się także sprawami socjalnymi pracowników Spółdzielni. W listopadzie 2024 r. podjęta została uchwała dotycząca zwiększenia świadczenia z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych przeznaczonego dla pracowników w miesiącu grudniu. Decyzja ta była związana z niewykorzystaniem części środków zgromadzonych w funduszu przeznaczonych na pożyczki mieszkaniowe oraz możliwością przeznaczenia tych środków na zapomogi pieniężne dla pracowników.

W toku posiedzeń Zarządu omawiano również liczne sprawy eksploatacyjne i techniczne dotyczące zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. W szczególności analizowano zgłoszenia mieszkańców dotyczące bieżących usterek, potrzeb remontowych oraz funkcjonowania infrastruktury osiedlowej. Omawiano m.in. kwestie związane z oświetleniem części wspólnych budynków, stanem instalacji w budynkach, utrzymaniem terenów zielonych oraz organizacją miejsc parkingowych.

W ramach działań mających na celu poprawę komunikacji z mieszkańcami Zarząd zorganizował także spotkania z mieszkańcami poszczególnych budynków. Spotkania te odbywały się przed budynkami mieszkalnymi w ustalonych terminach i miały na celu zapoznanie się z problemami zgłaszanymi przez mieszkańców oraz

omówienie bieżących potrzeb eksploatacyjnych i remontowych w zasobach Spółdzielni.

W trakcie roku 2024 Zarząd zajmował się również sprawami związanymi z zadłużeniem mieszkańców wobec Spółdzielni. W jednym z przypadków rozpatrzony został wniosek mieszkańca o umorzenie części odsetek naliczonych od zadłużenia czynszowego. Po analizie sytuacji Zarząd wyraził zgodę na częściowe umorzenie odsetek, uzależniając tę decyzję od wcześniejszej spłaty zadłużenia głównego przez wnioskodawcę.

Z przedstawionych dokumentów wynika, że protokoły z posiedzeń Zarządu były sporządzane w formie pisemnej i podpisywane przez członków Zarządu uczestniczących w posiedzeniach. Do protokołów dołączano uchwały Zarządu oraz inne dokumenty stanowiące podstawę podejmowanych decyzji.

Analiza przekazanej dokumentacji wskazuje, że działalność Zarządu w roku 2024 obejmowała przede wszystkim bieżące zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, prowadzenie spraw członkowskich oraz rozwiązywanie problemów zgłaszanych przez mieszkańców.

## **VII. Sprawy członkowskie**

Zasady powstawania, wykonywania oraz ustania członkostwa w Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej określają przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia Statutu Spółdzielni.

Zgodnie z § 7 Statutu członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ekspektatywa własności lokalu. Członkiem Spółdzielni może być również osoba prawna posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę własności.

Członkostwo w Spółdzielni powstaje w szczególności z chwilą nabycia określonych tytułów prawnych do lokalu lub zawarcia odpowiedniej umowy ze Spółdzielnią, zgodnie z § 8 Statutu.

Warunkiem przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni jest złożenie pisemnej deklaracji członkowskiej. Przyjęcia dokonuje Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji, o czym stanowi § 9 Statutu.

Członkostwo ustaje w przypadkach określonych w § 10 Statutu, w szczególności w wyniku zbycia prawa do lokalu, wystąpienia członka ze Spółdzielni, wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu lub śmierci członka.

Zgodnie z § 12 Statutu Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane identyfikacyjne członków oraz daty powstania i ustania członkostwa. Rejestr ten może być prowadzony również w formie elektronicznej.

W toku lustracji analizie poddano przedstawiony przez Spółdzielnię wykaz członków oraz sposób prowadzenia ewidencji członkowskiej.

Na podstawie przekazanych materiałów ustalono, że Ścinawska Spółdzielnia Mieszkaniowa zrzesza 506 członków.

Struktura członkostwa wynika bezpośrednio z posiadania tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni. W zdecydowanej większości przypadków członkami są osoby fizyczne posiadające prawa do lokali mieszkalnych.

W części przypadków prawa do lokali przysługują kilku osobom (np. współwłaścicielom lub małżonkom). Zgodnie z przepisami statutu członkiem Spółdzielni może być jedna z tych osób, chyba że prawo do lokalu przysługuje wspólnie małżonkom.

Na podstawie przekazanego wykazu ustalono, że:

- liczba członków Spółdzielni wynosi 506 osób,
- członkowie posiadają prawa do lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
- ewidencja członków prowadzona jest w formie zestawienia zawierającego dane identyfikacyjne członków, w tym imię i nazwisko, adres lokalu oraz numer PESEL.

W toku czynności lustracyjnych ustalono, że sprawy członkowskie prowadzone są przez Zarząd Spółdzielni. Do podstawowych czynności Zarządu w tym zakresie należy:

- prowadzenie rejestru członków,
- podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków,
- aktualizacja danych członkowskich,
- dokonywanie zmian w rejestrze w przypadku ustania członkostwa.

Zmiany w stanie członkowskim następowały w szczególności w związku z:

- zbyciem prawa do lokalu,
- dziedziczeniem prawa do lokalu,
- wystąpieniem członka ze Spółdzielni,
- śmiercią członka.

Rejestr członków prowadzony jest zgodnie z wymaganiami Statutu i zawiera podstawowe dane identyfikacyjne członków oraz informacje o przysługujących im tytułach prawnych do lokali.

W toku lustracji analizie poddano przedstawiony przez Spółdzielnię wykaz członków oraz sposób prowadzenia ewidencji członkowskiej.

Na podstawie przekazanych materiałów ustalono, że Ścinawska Spółdzielnia Mieszkaniowa zrzesza 506 członków.

Struktura członkostwa wynika bezpośrednio z posiadania tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni. W zdecydowanej większości przypadków członkami są osoby fizyczne posiadające prawa do lokali mieszkalnych.

W części przypadków prawa do lokali przysługują kilku osobom (np. współwłaścicielom lub małżonkom). Zgodnie z przepisami statutu członkiem Spółdzielni może być jedna z tych osób, chyba że prawo do lokalu przysługuje wspólnie małżonkom.

Na podstawie przekazanego wykazu ustalono, że:

- liczba członków Spółdzielni wynosi 506 osób,
- członkowie posiadają prawa do lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
- ewidencja członków prowadzona jest w formie zestawienia zawierającego dane identyfikacyjne członków, w tym imię i nazwisko, adres lokalu oraz numer PESEL.

Liczba członków Spółdzielni

W poniższej tabeli przedstawiono liczbę członków Spółdzielni w latach objętych lustracją.

| Wyszczególnienie                      | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------------------------------|------|------|------|
| Liczba członków ogółem na dzień 31.12 | 812  | 862  | 883  |
| Członkowie oczekujący                 | 0    | 0    | 0    |