



**ZWIĄZEK REWIZYJNY**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP**  
**00-013 WARSZAWA UL. JASNA 1**

---

# **PROTOKÓŁ**

**z lustracji całokształtu działalności**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„ODRA”**  
**w POLICACH**

**za okres 01.01.2017r. - 31.12.2019r.**

styczeń 2021 rok.

---



# PROTOKÓŁ

z lustracji całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej "ODRA" w Policach  
zwanej w dalszej części protokołu „Spółdzielnią”  
za okres od 01 .01 2017 r. do 31 .12 2019 r.

## A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 19.12.2019 roku. pomiędzy Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej "Odra" w Policach a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.  
Podstawą zawarcia umowy są postanowienia art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. z 2020r. poz.215 – tekst jednolity) oraz Instrukcja w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych stanowiąca załącznik nr 1 do Uchwały nr 9 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 1 lipca 2010 roku.
2. Na podstawie upoważnienia z dnia 17.08.2020 roku wydanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie lustrację przeprowadziła:  
Janina Boncler – Starecka posiadająca uprawnienia lustracyjne nr 138/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w dniu 01.03.1995r.
3. **Dane identyfikacyjne Spółdzielni:**
  - o Zgodnie z treścią § 1 statutu nazwa Spółdzielni brzmi:
    - **Spółdzielnia Mieszkaniowa "ODRA"**
  - o Spółdzielnia powstała w 1966 roku, a czas jej trwania nie jest ograniczony,
  - o Siedzibą Spółdzielni jest **miasto Police**
  - o Adres Spółdzielni:
    - **72-010 Police, ul. Piaskowa 101**
  - o Numer telefonu : **tel. 91 42 44 370 fax 91 42 44 390**
  - o E-mail: **sekretariat@smodra.police.pl**
  - o Strona internetowa: **smodra.webd.pl**
  - o Numer identyfikacji podatkowej **NIP 851 010 75 05**
  - o **REGON 000 48 96 10**
  - o Spółdzielnia wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem **0000133018** w dniu 10.10.2002 roku.
4. Lustracją objęto okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2019 roku i nie obejmowała ona badania sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości jak też weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

**Przedmiotem lustracji objęto następujące zagadnienia:**

- I. Realizacja wniosków poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.
- II. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni
  - 2.1. Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym.



- 2.2. Działalność organów samorządowych Spółdzielni.
- 2.3. Organizacja służb etatowych.
- 2.4. Funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia.
- 2.5. Rozpatrywanie skarg i wniosków,
- 2.6. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
- 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:
  - 5.1. Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych.
  - 5.2. Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.
  - 5.3. Gospodarka lokalami użytkowymi.
  - 5.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.
  - 5.5. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości.
- VII. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości:
  - 6.1. Nadzór techniczny i ustalenie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejność ich zaspokajania.
  - 6.2. Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.
  - 6.3. Wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.
- VIII. Gospodarka finansowa Spółdzielni
  - 7.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.
  - 7.2. Efektywność gospodarki finansowej .
- IX. Wyodrębniona organizacyjnie i gospodarczo jednostka Spółdzielni (zakład, zespół).
- 5. Lustrację rozpoczęto w dniu 01.10.2020 roku i wpisano do Książki Kontroli przeprowadzanych w Spółdzielni pod numerem 41.
- 6. W dniu rozpoczęcia lustracji **Zarząd Spółdzielni** stanowili:
  - 1) Prezes Zarząd - Lidia Walczak
  - 2) Wiceprezes Zarządu - Grzegorz Hinnel
  - 3) Członek Zarządu - Stanisław Nazar

Skład Zarządu został prawidłowo wpisany do Rejestru Sądowego Spółdzielni prowadzonego przez Sąd Rejonowy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego



Rejestru Sądowego w Szczecinie w Dziale 2 podrubryka 1 „Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu”.

7. W dniu rozpoczęcia lustracji lustrator spotkała się z Prezesem Zarządu Lidą Walczak oraz Główną Księgową.
- Przewodniczący Rady Nadzorczej o rozpoczęciu lustracji oraz o prawie ewentualnego uczestnictwa upoważnionych członków Rady Nadzorczej w czynnościach lustracyjnych lub wniesienia przez Radę Nadzorczą dodatkowych spraw celem zbadania przez lustratora poinformowany został telefonicznie przez Zarząd Spółdzielni. Do dnia zakończenia lustracji dodatkowych spraw nie wniesiono.
8. Informacji oraz wyjaśnień w trakcie lustracji udzielali:
- Główna Księgowa,  
Zastępca Gł. Księgowego,
  - Inspektor ds. członkowsko-mieszkaniowych,
  - Specjalista ds. samorządowo-organizacyjnych,
  - Inspektor ds. księgowości i kredytów,
  - Inspektor ds. księgowości,
  - Starszy specjalista ds. technicznych,
- oraz inni pracownicy w miarę potrzeb .
9. Lustrację przeprowadzono metodą wyrywkową na zasadzie losowo wybranych dokumentów.
10. Układ chronologiczny protokołu lustracji dostosowano do układu porządku Ramowego konspektu pełnej lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowych.
11. Na podstawie § 3 ust.2 statutu Spółdzielnia jest z członkiem Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.
- Składki na rzecz tej organizacji Spółdzielnia regulowała w wymaganych terminach i określonych wysokościach:

Rok	Składka należna	Składka wpłacona
2017	5.253,00	5.253,00
2018	5.325,00	5.325,00
2019	5.534,00	5.534,00

12. W oparciu o art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze i Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.03.1999 r. (Dz. U. 99.30.290 ze zm.) , Uchwałą Nr 16/12 V Kongresu Spółdzielczości z dnia 28.11.2012 r. oraz Uchwałą Nr 16 VI Kongresu Spółdzielczości z dnia 13.12.2016 roku , Spółdzielnia opłacała na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w składki w wymaganych terminach oraz określonej wysokości :

Rok	Składka należna	Składka wpłacona
-----	-----------------	------------------

		kwota i data)
2017	550,00	550,00
2018	550,00	550,00
2019	550,00	550,00

## B. USTALENIA LUSTRACJI

### 1. Realizacja wniosków poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w wyniku kontroli przeprowadzanych z zewnątrz.

1.1. Na podstawie wpisów dokonanych w Księżce Ewidencji Kontroli przeprowadzonych w Spółdzielni ustalono, że ostatnia lustracja całokształtu działalności Spółdzielni obejmująca okres od 01.01. 2014 r. do 31.12.2016 r. przeprowadzona została przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach od 02.10. 2017 roku do dnia 10.01.2017 . Na tle danych zawartych w protokole lustracji i wydanego listu polustracyjnego L.dz. 88/2018 z dnia 23.01.2018r. stwierdzono, iż działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i nie zachodziła potrzeba wydawania wniosków polustracyjnych. Wyniki lustracji przedstawione zostały na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 26.03.2018 roku - protokół nr 3/2018, a następnie przyjęte uchwałą nr 9/2018 Walnego Zgromadzenia przeprowadzanego w częściach w dniach 11,12,14,18,19 i 21.06.2018 roku.

1.2. Z przedłożonej Książki Ewidencji Kontroli wynika, że w latach 2017-2019 przeprowadzone zostały w Spółdzielni przez podmioty uprawnione następujące kontrole :

1) PKO Szczecin - Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych - w zakresie prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużenia z tyt. kredytów mieszkaniowych :

- w dniu 24.07.2018r.
- w dniu 20.11.2018r.

Uwag nie wniesiono.

2) ZUS O/Szczecin - w dniu 10.07.2019r. - uwag nie wniesiono

3) Powiatowa stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Policach w zakresie przestrzegania przepisów określających wymagania higieniczne i zdrowotne dot. utrzymania należytego stanu technicznego części wspólnych przy Wyszyńskiego 52

- o w dniu 24.09.2018r.
- o w dniu 18.07.2019r.
- o w dniu 07.11.2019r.

Uwag pokontrolnych w tym zakresie nie wniesiono.

*[Handwritten signature]*

## II. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI

### 2.1. Statut oraz wewnętrzny system normatywny

2.1.1. W okresie objętym lustracją obowiązywał statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 23 czerwca 1995 roku i 8- krotnie zmieniany, do roku 2010 uchwałami Zebrania Przedstawicieli, a następnie uchwałami Walnego Zgromadzenia. Ostatnie zmiany do statutu wprowadzono uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 8/2016 z dnia 23.06.2016 roku.

Tekst jednolity statutu uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą nr 8/2016 Walnego Zgromadzenia z dnia 23.06.2016 roku został uwierzytelniony przez Sąd Rejonowy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Szczecinie i wpisany do rejestru sądowego Spółdzielni prowadzonego przez ten Sąd w Dziale 1 Rubryka 4 "Informacje o statucie".

W związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9.09.2017r. (Dz. U. z 25.08.2017r., poz. 1598) - **uchwałą nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia** przeprowadzonego w sześciu częściach w dniach 11.06.2018r.; 12.06.2018r.; 14.06.2018r.; 18.06.2018r.; 19.06.2018r.; 21.06.2018r. przyjęto nową treść od § 4 do § 147 statutu. Tekst jednolity statutu po uwzględnieniu zmian wprowadzonych uchwałą nr 8/2018 wpisany został w rejestrze sądowym Spółdzielni prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Szczecinie w Dziale 1 Rubryka 4 "Informacje o statucie" postanowieniem Sz.XIII.NS-Rej.KRS/12684/18/952 z dnia 31.12.2018r. pod pozycją nr 31. Tekst jednolity statutu zawierający 55 stron i 147 paragrafów został uwierzytelniony pieczęcią Sądu.

2.1.2. W treści obowiązującego w badanym okresie statutu nie stwierdzono sprzeczności z postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych obowiązujących w spółdzielczości mieszkaniowej ustaw. Postanowienia statutu nie zawierają mankamentów polegających na nieprecyzyjności lub niezgodności wewnętrznej.

2.1.3. W oparciu o przedłożoną dokumentację rejestrową Spółdzielni ustalono, że wnioski o wpis do rejestru sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Szczecinie składane były w terminie wynikającym z ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. 2018,poz.986 ze zm.),co przedstawiono poniżej :

Lp.	Rodzaj i data zdarzenia	Ustawowy termin złożenia wniosku	Data złożenia wniosku przez Spółdzielnię	Data rejestracji wniosku przez Sąd	Nr wpisu do rej. Sąd.
1.	sprawozdanie finansowe za 2016r	a/15 dni	23.06.2017r.	14.09.2017r.	poz.26
2.	a/ sprawozdanie finansowe za 2017r. b/ zmiany statutu- uchwała 8/2018 W.Z	a/ 15 dni b/ 30 dni	26.06.2018r.	02.07.2018r.	a/ poz. 27-30 b/ poz. 31

3.	a/ sprawozdanie finansowe za 2018r.	a/ 15 dni	27.06.2019	27.06.2019r.	poz. 32-34
4.	a/ zmiany w składzie Rady Nadzorczej	c/ 7 dni	26.06.2019r.	08.08.2019r.	poz. 35

W aktach Spółdzielni znajduje się aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego numer 0000133018.

#### 2.1.4. Statutowe rozstrzygnięcia rozgraniczające kompetencje poszczególnych organów samorządowych Spółdzielni do ustalania norm wewnętrznych w Spółdzielni.

W statucie Spółdzielni przyjęte zostały następujące rozstrzygnięcia do ustalania norm wewnętrznych:

- **Walne Zgromadzenie § 29 (poprzednio §44)**
  - 1) uchwalanie zmian statutu ( ust. 12)
  - 2) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej ( ust. 16)
- **Rada Nadzorcza § 51 (poprzednio §57)**
  - 1) zatwierdzanie struktury organizacyjnej (ust.3 pkt I)
  - 2) uchwalanie regulaminu Zarządu (ust.2 pkt a)
  - 3) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Zarządu lub Walnego Zgromadzenia (ust.2)
- **Zarząd § 62 (poprzednio § 67)**  
Statut Spółdzielni nie przewiduje ustalania norm wewnętrznych przez Zarząd.

Jak ustalono powyżej, w okresie objętym lustracją w obowiązującym statucie w sposób zgodny z postanowieniami Prawa spółdzielczego przyjęto rozgraniczenie kompetencji poszczególnych organów do ustanawiania norm wewnętrznych w Spółdzielni.

#### 2.1.5. Unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym w oparciu o które, oprócz statutu prowadziła swoją działalność.

Faktycznie posiadane przez Spółdzielnię regulaminy z zaznaczeniem wymaganych statutem w badanym okresie przedstawiono jak niżej:

##### 1) normujące działalność organów samorządowych Spółdzielni:

Lp.	Nazwa regulaminu	Wymagane statutem	Organ uchwalający (nr i data uchwały)
-----	------------------	-------------------	---------------------------------------

1.	Regulamin Walnego Zgromadzenia	-	ZP uchwała nr 14/2010 z dnia 17.06.2010r. ze zmianami: <ul style="list-style-type: none"> <li>• uchwała nr 11/2012 z dnia 04.06.2012r.</li> <li>• uchwała nr 7/2013 z dnia 20.06.2013r.</li> <li>• uchwała nr 1/2019 z dnia 18.06.2019r.</li> </ul>
2.	Regulamin Zarządu	§ 63 ust.3 R.N	Rada Nadzorcza uchwała nr 9/1998 z dnia 03.02.1998r. ze zmianami: <ul style="list-style-type: none"> <li>• uchwała nr 62/1998 z dnia 18.06.1998r.</li> <li>• uchwała nr 66/199 z dnia 28.10.1999r.</li> <li>• uchwała nr 65/200 z dnia 01.10.2002r</li> <li>• uchwała nr 54/201 z dnia 24.11.2014r.</li> <li>• uchwała nr 4/2018 z dnia 20.04.2015r.</li> <li>• uchwała z dnia 22.02.2018r.</li> <li>• uchwała nr 28/2019 z dnia 28.10.2019r.</li> </ul>
3.	Regulamin Rady Nadzorczej	§ 57 W.Z	Z .P. Cz - uchwała 16/06 z dnia 09.06.2006r. ze zmianami: <ul style="list-style-type: none"> <li>• uchwała 6/2011 WZ z dnia 15.06.2011r.u</li> <li>• uchwała 8/2013 WZ z dnia 20.06.2013r.</li> </ul>

**2) w zakresie gospodarki Spółdzielni oraz regulujące stosunki między Spółdzielnią a członkami:**

Lp.	Nazwa regulaminu	Wymagane statutem	Organ uchwalający (nr i data uchwały)
1.	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale	§133 Rada Nadzorcza	Uchwała Rady Nadzorczej z dnia 19.12.2006r. 33-krotnie nowelizowany do roku 2016, a następnie ze zmianami obowiązującymi od 2018 roku: <ul style="list-style-type: none"> <li>• uchwała nr 2/2018 z dnia 29.01.2018r.</li> <li>• uchwała nr 15/2018 z dnia 23.04.2018r.</li> <li>• uchwała nr 30/2018 z dnia 26.11.2018r.</li> <li>• uchwała nr 4/2019 z dnia 25.02.2019r.</li> <li>• uchwała nr 37/2019 z dnia 16.12.2019r.</li> </ul>
2.	Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody	x	Rada Nadzorcza Uchwała nr 69/2010 z dnia 29.11.2010r. ze zmianami:



			<ul style="list-style-type: none"> <li>• uchwała nr 1/2012 z dnia 31.01.2012r.</li> <li>• uchwała nr 55/2012 z dnia 24.09.2012r.</li> <li>• uchwała nr 38/2013 z dnia 10.09.2013r.</li> <li>• uchwała nr 60/2014 z dnia 29.12.2014r.</li> <li>• uchwała nr 37/2016 z dnia 29.08.2016r.</li> </ul>
3.	Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni	x	Rada Nadzorcza Uchwała nr 31/2016 z dnia 07.07.2016r tekst jednolity
4.	Regulamin używania lokali i porządku domowego	x	Rada Nadzorcza uchwała nr 75/1996r. z dnia 22.10.1996r. 25-krotnie nowelizowany z ostatnimi zmianami: <ul style="list-style-type: none"> <li>• uchwała nr 12/2016 z dnia 29.02.2016r.</li> <li>• uchwała nr 36/2016 z dnia 29.08.2016r.</li> <li>• uchwała nr 24/2019 z dnia 30.09.2019r.</li> </ul>
5.	Regulamin funduszu remontowego	§ 138 Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza uchwała nr 24/2002 z dnia 26.03.2002r. ze zmianami: <ul style="list-style-type: none"> <li>• uchwała nr 60/2007 z dnia 27.12.2007r.</li> <li>• uchwała nr 8/2008 z dnia 04.03.2008r.</li> <li>• uchwała nr 75/2008 z dnia 30.12.2008r.</li> <li>• uchwała nr 19/2014 z dnia 31.03.2014r.</li> <li>• uchwała nr 44/2014 z dnia 30.09.2014r.</li> </ul>
6.	Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła dla c.o.	x	Rada Nadzorcza uchwała z dnia 27.11.2007r. ze zmianami: <ul style="list-style-type: none"> <li>• uchwała nr 8/2009 z dnia 17.03.2009r.</li> <li>• uchwała nr 28/2009 z dnia 28.04.2009r.</li> <li>• uchwała nr 74/2009 z dnia 28.09.2009r.</li> <li>• uchwała nr 87/2009 z dnia 26.10.2009r.</li> <li>• uchwała nr 2/2011</li> </ul>

*[Handwritten signature]*

			z dnia 30.01.2011r. <ul style="list-style-type: none"> <li>• uchwała nr 60/2011 z dnia 27.09.2011r.</li> <li>• uchwała nr 2/2012 z dnia 31.01.2012r.</li> <li>• uchwała nr 43/2012 z dnia 25.06.2012r.</li> <li>• uchwała nr 50/2012 z dnia 30.07.2012r.</li> <li>• uchwała nr 58/2012 z dnia 29.10.2012r.</li> <li>• uchwała nr 31/2013 z dnia 10.09.2013r.</li> <li>• uchwała nr 59/2014 z dnia 29.12.2014r.</li> <li>• uchwała nr 49/2015 z dnia 30.11.2015r.</li> </ul>
7.	Regulamin najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów	x	Uchwała R.N z dnia 30.10.2008r. ze zmianami: <ul style="list-style-type: none"> <li>• uchwała nr 73/2009 z dnia 28.09.2009r.</li> <li>• uchwała nr 71/2010 z dnia 29.11.2010r. .</li> </ul>
8.	Regulamin ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu z odzysku	§ 86 Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza uchwała nr12/2011 Z dnia 28.02.2011r. Ze zmianami: <ul style="list-style-type: none"> <li>• uchwała nr 3/2012 z dnia 31.01.2012r.</li> <li>• uchwała nr 44/2012 z dnia 25.06.2012r.</li> <li>• uchwała nr 70/2012 z dnia 17.12.2012r.</li> <li>• uchwała nr 27/2015 z dnia 30.06.2015 r.</li> <li>• uchwała nr 20/1018 z dnia 25.06.2018r.</li> </ul>
9.	Regulamin umieszczania reklam	x	Rada Nadzorcza uchwała nr 44/2008 z dnia 26.08.2008r.
10.	Regulamin zasad przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań	x	Rada Nadzorcza uchwała z dnia 01.02.2005r. ze zmianami: <ul style="list-style-type: none"> <li>• uchwała nr 45/2012 z dnia 25.06.2012r.</li> </ul>
11.	Regulamin spółdzielczego monitoringu wizyjnego	x	Rada Nadzorcza uchwała nr 39/2017 z dnia 18.12. 2017r.
12.	Regulamin najmu lokali mieszkalnych	§ 121 Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza uchwała nr 62/2008 z dnia 30.10.23.08r.

			ze zmianami: <ul style="list-style-type: none"> <li>uchwała nr 68/2010 z dnia 20.11.2010</li> </ul>
13.	Regulamin budowy, ustanawiania praw i użytkowania garaży	x	Rada Nadzorcza uchwała z dnia 26.08.2008r. ze zmianami: <ul style="list-style-type: none"> <li>uchwała nr 39/2009 z dnia 28.07.2009r.</li> <li>uchwała nr 25/2017 z dnia 18.09.2017r.</li> <li>uchwała nr 31/2018 z dnia 26.11.2018r.</li> </ul>
14.	Regulamin udostępniania dokumentów członkom i ustalaniu opłat za czynności prawne i faktyczne w związku z wydawaniem dokumentów	x	Rada Nadzorcza uchwała nr 38/2016 z dnia 29.08.2016r. uchwała nr 43/2016 uchylająca uchwałę 38/2016 i przywracająca regulamin uchwalony uchwałą 36/2014 z dnia 26.05.2014r.
15.	Regulamin przetargu na najem lokali i dzierżawę gruntów	x	Rada Nadzorcza uchwała 27/2012 z dnia 19.03.2012r. ze zmianami z dnia 30.06.2015r.
16.	Regulamin najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów	x	Rada Nadzorcza uchwała 20/2007 z dnia 03.04.2007r. ze zmianami z dnia 28.09.2009r. i 29.11.2010r.

### 3) w zakresie gospodarki finansowej Spółdzielni

Lp.	Nazwa regulaminu	Wymagane statutem	Organ uchwalający (nr i data uchwały)
1.	Regulamin gospodarki finansowej	§ 138 ust.3 Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza-uchwała 47/2009 z dnia 29.06.2009r. ze zmianami 14.06.2010r. i 30.09.2019
2.	Instrukcja inwentaryzacyjna	x	Zarząd 27.11.2003r.
3.	Instrukcja kontroli i obiegu dokumentów księgowych	x	Zarząd uchwała nr 32/2007 z dnia 16.08.2007r.
4.	Instrukcja kasowa	x	Zarząd 02.02.2006r.
5.	Instrukcja magazynowa	x	Zarząd 16.08.2007r.
6.	Regulamin finansowania i rozliczania inwestycji budowlanych	x	Rada Nadzorcza uchwała 53/2008 z dnia 30.09.2008r.

### 4) normujące pracę służb etatowych

Lp.	Nazwa regulaminu	Wymagane statutem	Organ uchwalający (nr i data uchwały)
1.	Regulamin organizacyjny	x	Rada Nadzorcza



			uchwała z dnia 29.12.2014r.
2.	Regulamin Pracy	x	Uchwała Zarządu z 02.09.1996r. ze zmianami z dnia: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 01.05.2016r.</li> <li>• 01.07.2019r.</li> </ul>
3.	Regulamin wynagradzania pracowników	x	Zarządzenie Dyrektora z dnia 01.01.2012r. ze zmianami z dnia: <ul style="list-style-type: none"> <li>15.03.2013r.</li> <li>01.04.2015r.</li> <li>12.09.2019r.</li> <li>10.12.2019 r.</li> </ul>
4.	Regulamin korzystania ze środków ZFŚS	x	Zarząd uchwała z dnia 01.01.2001r. ze zmianami z dnia 01.01.2015r. <ul style="list-style-type: none"> <li>• 01.01.2016r.</li> <li>• 08.12.2017r.</li> <li>• 14.12.2018r.</li> </ul>
5.	Regulamin ochrony danych osobowych Pracowników i członków Spółdzielni	x	Rada Nadzorcza uchwała nr 62/2014 z dnia 29.12.2014r.
6.	Regulamin prowadzenia, przechowywania i archiwizowania akt	x	Zarząd uchwała z dnia 17.09.1997r.

Jak wynika z powyższego, Spółdzielnia posiada wszystkie wymagane Statutem unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym.

Treści regulaminów oraz wnoszone zmiany zamieszczane są na bieżąco na stronie internetowej Spółdzielni.

Postanowienia statutu oraz wymogi co do posiadania przez Spółdzielnię norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym oraz uchwalone regulaminy w okresie objętym lustracją zapewniały kompletne uregulowanie spraw związanych z:

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

Poszczególne regulaminy omówiono w dalszej części protokołu w ramach zagadnień tematycznych protokołu.

## 2.2. Działalność organów samorządowych Spółdzielni

Według postanowień § 24 (poprzedni § 35) statutu organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,

### 3) Zarząd,

#### 2.2.1. Walne Zgromadzenie

Działalność Walnego Zgromadzenia unormowana jest:

- Art. 35 – 42 ustawy Prawo Spółdzielcze,
- Art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- §§ 25 - 47 statutu Spółdzielni (poprzednio §§ 43 - 51)

W myśl § 27 statutu Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i zostaje podzielone na części, gdy liczba członków przekroczy 500. Zasady zaliczania do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia zgodnie z treścią § 27 ust.2 statutu (poprzednio § 44) statutu ustalała Rada Nadzorcza podejmując następujące uchwały:

- **uchwała nr 2/2017 z dnia 30.01.2017r.** zmieniająca uchwałę nr 1/2016 z dnia 25.01.2016r. w zakresie skreślenia w Zespole Nieruchomości 4 - dwóch nieruchomości - podział zasobów na 6 części Walnego Zgromadzenia,
- **uchwała nr 3/2018 z dnia 29.01.2018r.** - podział zasobów na 6 części Walnego Zgromadzenia,
- **uchwała nr 1/2019 z dnia 25.02.2019r.** - podział zasobów na 6 części Walnego Zgromadzenia.

Na podstawie § 62 ust.1 pkt 11 (poprzednio § 45) statutu w okresie objętym lustracją stosownymi uchwałami Zarząd zwołał 3 Zwyczajne Walne Zgromadzenia:

- uchwała nr 41/2017 z dnia 13.01.2017r.
- uchwała nr 12/2018 z dnia 14.03.2018r.
- uchwała nr 15/2019 z dnia 21.03.2019r.

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia - jego części, członkowie Spółdzielni zawiadamiani byli w terminie i w sposób określony w § 31 ust.1 i 2 (poprzednio § 46 ust.1 ) statutu.

W zawiadomieniu podano:

- termin i miejsce obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- porządek obrad,
- informację o wyłożeniu wszystkich materiałów będących przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami - zgodnie z postanowieniami art.8<sup>3</sup> ust.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- w przypadku umieszczenia punktu w porządku obrad zawierającego wybory do Rady Nadzorczej w zawiadomieniu podawano informację o terminie zgłaszania kandydatów na członków tych organów oraz jakie wymogi według § 14 ust.4 statutu powinny być spełnione
- informacja do członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu o obowiązku posiadania dokumentu potwierdzającego tożsamość.

Ponadto w zawiadomieniu o zwołaniu każdej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd zamieszczał klauzulę odpowiadającą postanowieniom art. 8<sup>3</sup> ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dot. prawa zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad.

Krajowa Rada Spółdzielcza oraz Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadamiani byli pisemnie zgodnie z treścią § 31 (poprzednio § 46) statutu

**Frekwencja na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w okresie objętym lustracją przedstawiała się następująco:**

Część W.Z.	Data Zebrania	Liczba uprawnionych	Liczba obecnych	% udziału
<b>Rok 2017</b>				
I.	22 .05.2017r.	597	8	1,34
II.	24 .05.2017r.	309	10	3,24
III.	29 .05.2017r.	410	12	2,93
IV.	31 .05.2017r.	349	5	1,43
V.	08 .06.2017r.	702	11	1,57
VI.	12 .06.2017r.	813	11	1,35
<b>R a z e m</b>		<b>3 180</b>	<b>57</b>	<b>Średnia 1,79</b>
<b>Rok 2018</b>				
I.	11 .06.2018r.	734	18	2,45
II.	12 .06.2018r.	329	8	2,43
III.	14 .06.2018r.	561	14	2,50
IV.	18.06.2018r.	454	11	2,42
V.	19.06.2018r.	869	8	0,92
VI.	21.06.2018r.	952	8	0,84
<b>R a z e m</b>		<b>3 899</b>	<b>67</b>	<b>Średnia 1,72</b>
<b>Rok 2019</b>				
I.	03.06.2019r.	529	11	4,16
II.	05.06.2019r.	326	20	6,13
III.	10.06.2019r.	552	15	2,72
IV.	12.06.2019r.	656	18	2,74

V.	17.06.2019r.	864	30	3,47
VI.	18.06.2018r.	959	31	3,23
<b>R a z e m</b>		<b>3 886</b>	<b>125</b>	<b>Średnia 3,22</b>
<b>Ogółem 2017 - 2019</b>		<b>10 965</b>	<b>249</b>	<b>2,27 średnia</b>

Średnia frekwencja na zebraniach wyniosła od 1,79% w roku 2017 ; 1,72% w roku 2018 i 3,22% w roku 2019. Ogółem za okres objęty lustracją średnia frekwencja stanowiła 2,27% ogółu uprawnionych. Zgodnie z postanowieniami § 33 (poprzedni § 46 ust.3) statutu Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych jego częściach. Obrady Walnego Zgromadzenia każdorazowo otwierał Przewodniczący Rady Nadzorczej.

W oparciu o postanowienia statutu na każdej części Walnego Zgromadzenia każdorazowo wybierana była :

1) Komisja mandatowo-skrutacyjna, której zadaniem było między innymi:

- sprawdzenie kompletności list obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni ( w tym pełnomocników osób prawnych) oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych.
- sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
- dokonywanie obliczeń wyników głosowania zarządzonego przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia i podanie tych wyników oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.

2) Komisja wnioskowa, do zadań której należało przyjęcie i uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.

Z pracy Komisji sporządzone zostały protokoły, które zostały podpisane przez wszystkich członków Komisji.

W okresie objętym lustracją nie wystąpiły przypadki żądania zwoływania Walnych Zgromadzeń, o których mowa w art.8<sup>3</sup> ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na podstawie § 40 ust.1 (poprzednio § 50 ust.1) statutu z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządzone zostały protokoły, które są podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza danej części Zebrania.

Protokół ostatniej części za rok 2017 i 2018 zawiera podsumowanie wyników głosowań z wszystkich części Walnego Zgromadzenia i stanowi protokół całego Walnego Zgromadzenia podpisywany przez Przewodniczącego i Sekretarza ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Do protokołu ostatniej części Walnego Zgromadzenia

załączone zostały protokoły z wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia za rok 2019 składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań dokonali autoryzacji treści podjętych uchwał oraz potwierdzili, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Protokół z obrad Kolegium został podpisany przez Przewodniczących i Sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

Protokół ten stanowi integralną część Walnego Zgromadzenia.

Protokoły z poszczególnych Walnych Zgromadzeń przechowywane są przez Zarząd zgodnie z postanowieniami statutu.

W poszczególnych latach badanego okresu Walne Zgromadzenie podejmowało uchwały dotyczące:

- zatwierdzania sprawozdań finansowych i Zarządu,
- zatwierdzania sprawozdań Rady Nadzorczej,
- udzielanie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- podziału nadwyżki bilansowej,
- wybory do Rady Nadzorczej (rok 2019),
- przyjęcia wniosków polustracyjnych wynikających z protokołu lustracji za okres 2014 – 2016 (w roku 2018),
- kierunki rozwoju działalności inwestycyjnej.
- uchwalanie zmian do statutu.

Każdy projekt uchwały poddawany był głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Z przedłożonej dokumentacji obrad Walnego Zgromadzenia za lata 2017 – 2019 wynika, że:

- Walne Zgromadzenie podejmowało uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w statucie, co było zgodne z art. 41 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 33 ust.1 statutu.
- Wszystkie podejmowane uchwały mieściły się w granicach kompetencji określonych art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.
- Każdy projekt uchwały poddawany był głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami § 33 ust.3 statutu.
- Przy każdej uchwale podawano liczbę głosów oddanych "za" uchwałą, "przeciw" uchwale oraz liczbę głosów "wstrzymujących się".
- Wyniki głosowania podawane były w pełnej treści uchwał zamieszczanych w protokołach Walnego Zgromadzenia.
- Głosowanie odbywało się jawnie za wyjątkiem wyborów członków Rady Nadzorczej.
- Obrady Walnego Zgromadzenia każdorazowo otwierał Przewodniczący Rady Nadzorczej zgodnie z postanowieniami § 35 ust.1 statutu.

Przedłożona dokumentacja Walnego Zgromadzenia za lata objęte lustracją zawiera:

- protokoły z Walnego Zgromadzenia (z każdej jego części wraz z protokołem Kolegium WZ z dnia 18.06.2019r.),

- sprawozdania będące przedmiotem obrad (Rady Nadzorczej, Zarządu i finansowe),
- zbiór uchwał,
- listy obecności,
- treść zawiadomienia o terminach, miejscu i porządku obrad,
- protokoły komisji wybieranych na Walnym Zgromadzeniu,
- oznakowane i zabezpieczone karty z tajnego głosowania do Rady Nadzorczej,
- kopie zawiadomień o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia do Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Wszystkie dokumenty są podpisane przez osoby do tego upoważnione, a dokumentacja przechowywana jest w siedzibie Zarządu Spółdzielni zgodnie z wymogami § 40 ust.4 statutu.

Dokumentacja Walnego Zgromadzenia Członków spełnia wymogi określone w unormowaniach regulaminowych, jest kompletna i w sposób właściwy przechowywana.

### **2.2.2. Rada Nadzorcza**

Działalność Rady Nadzorczej unormowana jest w:

- art. 44-46 ustawy Prawo spółdzielcze,
- art. 8<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- §§ 48 - 58 (poprzednio § 52 - 64) statutu,
- Regulaminie Rady Nadzorczej.

Zgodnie z postanowieniami statutu obowiązującego w okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza składa się z 6 - 9 osób, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat i została prawidłowo uszczegółowiona w treści § 48 ust.2 statutu.

Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.

W badanym okresie działała Rada Nadzorcza w składzie 9-osobowym wybrana na Walnym Zgromadzeniu:

- 27 czerwca 2013 roku,
- 23 czerwca 2016 roku,
- 18 czerwca 2019 roku.

**W okresie od 01.01.2017 roku do 18.06.2019 roku skład Rady Nadzorczej wybranej przez Walne Zgromadzenie przedstawiał się następująco:**

- Witold Król
- Leszek Piechocki
- Janusz Rycko
- Krystyna Mościcka
- Piotr Lewandowski
- Zdzisława Banach
- Ewa Leszczyńska
- Ryszard Bielas
- Jerzy Dembski

Uchwałą Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w częściach w dniach 03.06. - 18.06.2019 roku w skład Rady Nadzorczej wybrani zostali:

- Marcin Bańkowski

- Zbigniew Łuszczek
- Adam Jarema
- Adam Śładkiewicz
- Bogusława Szulc
- Jadwiga Molenda
- Sebastian Staszkiwicz
- Ryszard Bielas
- Jerzy Dembski

Zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w badanym okresie przedstawiono szczegółowo w poniższej tabeli.

<i>Lp</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Data wyboru</i>	<i>Data wpisu w KRS</i>	<i>Data ustania</i>	<i>Data wykreśl. w KRS</i>	<i>Ilość kaden cji</i>
1.	Witold Król	I.27.06.2013r. II.23.06.2016r	10.07.2013	18.06.2019	08.09.2019	II
2.	Leszek Piechocki	I.27.06.2013r. II.23.06.2016r	10.07.2013	18.06.2019	08.09.2019	II
3.	Janusz Rycko	I.27.06.2013r. II.23.06.2016r	10.07.2013	18.06.2019	08.09.2019	II.
4.	Mościcka Krystyna	I.27.06.2013r. II.23.06.2016r	10.07.2013	18.06.2019	08.09.2019	II
5.	Piotr Lewandowski	I. 27.06.2013r II.23.06.2016r	10.07.2013	18.06.2019	08.09.2019	II.
6.	Zdzisława Banach	I.27.06.2013r. II.23.06.2016r	10.07.2013	18.06.2019	08.09.2019	II.
	Ryszard Bielas	23.06.2016r.	03.02.2017	x	x	I.
8.	Ewa Leszczyńska	I.27.06.2013r. II.23.06.2016r	10.07.2013	18.06.2019	08.09.2019	II.
9.	Jerzy Dembski	23.06.2016r.	03.02.2017	x	x	I.
10	Sebastian Staszkiwicz	I.18.06.2019r.	08.09.2019	x	x	I.
11	Marcin Bańkowski	I.18.06.2019r.	08.09.2019	x	x	I.
12	Zbigniew Łuszczek	I.18.06.2019r.	08.09.2019	x	x	I.
13	Adam Jarema	I.18.06.2019r.	08.09.2019	x	x	I.
14	Adam Śładkiewicz	I.18.06.2019r.	08.09.2019	x	x	I.
15	Bogusława Szulc	I.18.06.2019r.	08.09.2019	x	x	I.
16	Jadwiga Molenda	I.18.06.2019r.	08.09.2019	x	x	I.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej , a związane z wygaśnięciem mandatu w związku z upływem kadencji dokonywane były zgodnie z postanowieniami statutu i na bieżąco zgłaszane do Krajowego Rejestru Sądowego w celu dokonania zmian w rejestrze sądowym Spółdzielni.

W treści § 48 ust. 3 obowiązującego statutu zawarty został wymóg art. 8<sup>2</sup> ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (nowelizacja z dnia 14 czerwca 2007 roku) stanowiącego o tym, że nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje, a w § 43 ust. 2 statutu zawarty został wymóg art. 8<sup>2</sup> ust. 2 ustawy stanowiący o tym, że w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Wymienione wymogi w badanym okresie były w Spółdzielni zachowane. Wybory członków Rady statutu oraz art. 35 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składali pisemne oświadczenie wyrażające zgodę na kandydowanie oraz przed głosowaniem dokonywali swojej prezentacji i składali oświadczenie, że:

- nie naruszają zakazu konkurencji wynikającego z postanowień § 66 ust.4 statutu,
- nie zalegają z opłatami , o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- nie był skazany za przestępstwa umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe
- nie jest kierownikiem bieżącej działalności Spółdzielni,, ani pełnomocnikiem ,nie pozostaje w związku małżeńskim ani w stosunku pokrewieństwa.

Listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej w ramach poszczególnych Okręgów sporządzał Zarząd Spółdzielni. Z każdego Okręgu, który odpowiada określonej części Walnego Zgromadzenia wybierany jest jeden członek Rady Nadzorczej. W okręgach, których liczba członków przekracza 600 do Rady Nadzorczej wybieranych jest dwóch członków.

Zasady te w roku 2019 przy wyborach do Rady Nadzorczej zostały zachowane.

Na podstawie §§ 55 i 56 (poprzednio § 61 ) statutu Rada Nadzorcza wybrała ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej oraz Komisje Rady w skład których weszli:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Sekretarz,
- Przewodniczący stałych Komisji Rady Nadzorczej,

**Prezydium Rady Nadzorczej** zgodnie z postanowieniami statutu w badanym okresie stanowili:

**1) Przewodniczący Rady Nadzorczej**

- Witold Król - od 01.01.2017r. do 18.06.2019r.
- Ryszard Bielas - od 18.06.2019r. do 31.12.2019r.

**2) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej :**

- Ewa Leszczyńska - od 01.01.2017r. do 18.06.2019r.
- Sebastian Staszkiwicz - od 18.06.2019r. do 31.12.2019r.

**3) Sekretarz Rady Nadzorczej :**

- Leszek Piechocki - od 01.01.2017r. do 18.06.2019r.
- Bogusława Szulc - od 18.06.2019r. do 31.12.2019r.

**4) Przewodniczący Komisji Rewizyjnej:**

- Krystyna Mościcka - od 01.01.2017r. do 18.06.2019r.
- Zbigniew Łuszczek - od 18.06.2019r. do 31.12.2019r.



## 5) Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

- Janusz Rycko - od 01.01.2017r. do 18.06.2019r.
- Jerzy Dembski - od 18.06.2019r. do 31.12.2019r

Poszczególne Komisje Rady Nadzorczej pracowały w oparciu o uchwalane okresowe (półroczne) plany pracy.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa **Regulamin Rady Nadzorczej** uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Niezgodności zgodnie z postanowieniami statutu i obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe prawa nie stwierdzono.

Zgodnie z postanowienia § 9 Regulaminu Rady posiedzenia tego organu są protokołowane, a protokół przyjmowany jest każdorazowo na następnym posiedzeniu.

Na podstawie dokumentacji pracy Rady Nadzorczej za lata 2017 - 2019 ustalono, że w badanym okresie **Rada Nadzorcza** odbyła łącznie **33 posiedzenia** z tego:

- w roku 2017 - 11
- w roku 2018 - 11
- w roku 2019 - 11

Zgodnie z treścią § 54 statutu posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego lub Sekretarz co najmniej raz na dwa miesiące, spełniony został więc wymóg statutowy.

W Spółdzielni prowadzony jest Rejestr uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą, wynika z niego, że w okresie objętym lustracją **Rada Nadzorcza podjęła łącznie 109 uchwał**, z tego:

- w roku 2017 - 40
- w roku 2018 - 35
- w roku 2019 - 37

Z treści przedłożonych protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej za lata 2017 - 2019 wynika, że do najważniejszych zagadnień jakimi zajmował się ten organ należały między innymi:

- uchwalanie planów finansowo-gospodarczych, ich bieżąca aktualizacja oraz ich kwartalne wykonanie (w tym planów remontów),
- podział zasobów Spółdzielni na Zespoły Nieruchomości,
- dokonywanie okresowych ocen załatwiania przez Zarząd wniosków zgłaszanych na Walnym Zgromadzeniu,
- kwartalna ocena pracy Zarządu,
- zatwierdzanie kwartalnych planów pracy Zarządu,
- zatwierdzanie stawki eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego i przyjmowanie opinii z przeprowadzonego badania,
- rozpatrywanie skarg i wniosków członków Spółdzielni,
- ocena realizacji prac konserwacyjnych i remontowych,
- analiza stanu zadłużeń z tytułu opłat za użytkowanie lokali,
- uchwalanie struktury organizacyjnej i jej zmiany,
- bieżąca analiza przebiegu ogłaszanych przetargów i realizacja zawartych umów,

- bieżąca aktualizacja regulaminów,
- rozpatrywanie wniosków przedkładanych przez Zarząd w zakresie ustanawiania służebności gruntowej,
- analiza wykonanych obowiązkowych przeglądów technicznych oraz realizacja zaleceń wynikających z tych przeglądów,

Protokoły z posiedzeń obejmują:

- porządek posiedzenia,
- przebieg dyskusji,
- treść podejmowanych uchwał i wyniki głosowania.

Poza protokołami z posiedzeń na dokumentację składają się:

- listy obecności,
- zbiór uchwał,
- rejestr uchwał
- plany pracy Rady i jej Komisji
- materiały będące przedmiotem obrad,

Uchwały Rady Nadzorczej za lata 2017 - 2019 umieszczane są na stronie internetowej Spółdzielni.

Z przedłożonej dokumentacji pracy Rady Nadzorczej ustalono, że organ ten zajmował się wszystkimi sprawami należącymi do jej statutowych i ustawowych zadań, a podejmowane decyzje wyrażone w uchwałach nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni.

Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej za badane lata jest kompletna, a sposób jej prowadzenia zgodny z unormowaniami wewnętrznymi.

Według treści § 54 ust.4 statutu każdy członek Rady Nadzorczej obowiązany jest pełnić dyżury w siedzibie Spółdzielni co najmniej raz w roku, w związku z powyższym ustalone były plany dyżurów na I i II półrocze każdego roku.

Prowadzony jest Rejestr pełnionych dyżurów Rady Nadzorczej, co omówiono szerzej w pkt. 2.3.5 niniejszego protokołu.

Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej zgodnie z treścią § 58 statutu członkowie otrzymują wynagrodzenie. Sposób wynagradzania zgodny jest z postanowieniami art. 8<sup>2</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (nowelizacja z 14 czerwca 2007 r. – Dz. U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873). Wynagrodzenie to wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka tego organu w posiedzeniu w danym miesiącu.

Na podstawie § 51 ust.10 i 11 statutu Rada Nadzorcza składała Walnemu Zgromadzeniu przeprowadzanemu w częściach sprawozdanie ze swojej działalności i sprawozdania te zostały przyjęte stosownymi uchwałami tego organu. Stawiała także wnioski o udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni. Przed przystąpieniem do wyborów do Rady Nadzorczej w czerwcu 2019 roku zgodnie z wymogiem § 25 statutu kandydaci składali pisemne oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji wobec Spółdzielni, o którym mowa w art. 56 § 3 oraz art. 57 ustawy Prawo spółdzielcze

### 2.2.3. Zarząd Spółdzielni

Zgodnie z postanowieniami § 59 ust.1 (poprzednio § 60 ust.1) statutu, Zarząd składa się z trzech osób w tym prezesa i jego zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą. W okresie objętym lustracją w składzie imiennym Zarządu nie zachodziły żadne zmiany i Zarząd stanowili:

- 1) Lidia Walczak - Prezes Zarządu
- 2) Grzegorz Hinnel - Wiceprezes Zarządu
- 3) Stanisław Nazar - członek Zarządu

Funkcja członka Zarządu figurująca w Rejestrze sądowym nie jest zgodna z postanowieniami statutu.

Paragraf 63 statutu stanowi, że Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, a w okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

Kompetencje Zarządu określone zostały w treści § 62 ust.1 pkt 1 – 16 statutu, a wewnętrznym unormowaniem określającym szczegółowy zakres działania, podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne jest Regulamin Zarządu wprowadzony w życie uchwałą Rady Nadzorczej. Do postanowień zawartych w tym protokole uwag nie wnosi się.

Na podstawie przedłożonej dokumentacji pracy Zarządu ustalono, że w latach 2017-2019 Zarząd odbył łącznie **143 protokołowane posiedzenia**, w tym:

- w roku 2017 – 49
- w roku 2018 – 48
- w roku 2019 – 46

Jak wynika z powyższego wymóg § 13 ust.3 Regulaminu Zarządu w badanym okresie został spełniony.

Według postanowień § 13 Regulaminu Zarządu uchwały podejmowane przez Zarząd dotyczą:

- zwoływania Walnych Zgromadzeń i ustalanie porządku obrad,
- udzielanie pełnomocnictw,
- zatwierdzanie Planu kont,
- Ustalanie opłat za:
- wodę i kanalizację,
- odpady komunalne,
- modernizacja domofonów,
- energia ciepła dla potrzeb c.o.,
- najem lokali użytkowych oraz dzierżawy gruntów i innych powierzchni,

We wszystkich pozostałych sprawach Zarząd podejmuje Decyzje.

Podejmowane przez Zarząd decyzje dotyczyły między innymi:

- opracowywania planów gospodarczo-finansowych i ich realizacja,,
- zwoływanie 6 zebrań zespołów nieruchomości,
- zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- rozpatrywanie spraw członkowskich,
- zawierania umów o najem lokali użytkowych i dzierżawy terenów,
- realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przekształceń własnościowych,

- zabezpieczenia majątku Spółdzielni oraz sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
- uchwalanie regulaminów wewnętrznych lub zmian do już istniejących dotyczących Spółdzielni jako zakładu pracy,
- rozpatrywanie skarg i wniosków,
- windykacja zaległości za użytkowane lokale,
- realizacja planu inwestycyjnego,
- wykonywanie wszystkich czynności nie zastrzeżonych w ustawie dla innych organów statutowych Spółdzielni.
- współdziałanie z organami władzy państwowej, z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,

Protokoły z posiedzeń tego organu spełniają wymogi określone w treści § 14 ust.1 Regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Są podpisane przez wszystkich członków Zarządu uczestniczących w posiedzeniu.

Na podstawie § 62 ust.2 (poprzednio § 68) statutu Zarząd składał sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz roczne sprawozdania Walnemu Zgromadzeniu przeprowadzanemu w częściach i sprawozdania te zostały przyjęte stosownymi uchwałami tych organów. Ponadto Zarząd składał Radzie Nadzorczej kwartalne sprawozdania z realizacji planów finansowo-gospodarczych oraz realizacji uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą. Poza szeregiem decyzji o charakterze organizacyjno-porządkowym Zarząd zgodnie z kompetencjami określonymi w statucie dla tego organu, realizował zadania związane z kierowaniem, zarządzaniem i administrowaniem zasobami mieszkaniowymi. Za okres objęty lustracją na podstawie treści § 29 pkt 3 (poprzednio § 44 pkt 2) statutu przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia udzielone zostało absolutorium poszczególnym członkom Zarządu. Badanie lustracyjne wykazało, że w okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni zajmował się sprawami należącymi do jego statutowych i ustawowych kompetencji. Decyzji wykraczających poza zakres kompetencji nie stwierdzono. Sprawozdania Zarządu będące przedmiotem obrad najwyższego organu Spółdzielni sporządzane są przez Zarząd z należytą starannością i szczegółowo zawierają cały zakres działalności Spółdzielni za dany rok kalendarzowy objęty oceną. Spełniają warunki określone w art. 49 ust.2 ustawy o rachunkowości przedstawiając w sposób prawidłowy i rzetelny sytuację finansową i gospodarczą Spółdzielni.

Oświadczenia woli za Spółdzielnię zgodnie z § 64 statutu składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

### **2.3. Organizacja służb etatowych**

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 63/2014 z dnia 29.12.2014 roku wprowadzony został w życie Regulamin Organizacyjny określający organizację Spółdzielni a w szczególności:

- działalność Spółdzielni,
- podstawowe zasady zarządzania Spółdzielnią,
- dokumenty organizacyjne oraz zasady ich sporządzania i przechowywania,
- ogólne zasady podpisywania dokumentów oraz udzielania pełnomocnictwa
- system kontroli wewnętrznej,

- organizacja wewnętrzna,
- podstawowe zadania komórek organizacyjnych.

**2.3.1. Strukturę organizacyjną** jako jednostki gospodarczej dostosowaną do rodzaju prowadzonej działalności zatwierdzał organ statutowo upoważniony, tj. Rada Nadzorcza zgodnie z kompetencjami określonymi w § 51 ust.3 statutu.

W oparciu o powyższe Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały:

- na rok 2017 - uchwała nr 48/2016 z dnia 14.11.2016r.
- na rok 2018 - uchwała nr 34/2017 z dnia 27.11.2017r.
- na rok 2019 - uchwała nr 32/2018 z dnia 26.11.2018r.

Schemat struktury organizacyjnej określa nazwy pionów i komórek organizacyjnych i ich podporządkowanie oraz liczbę etatów.

Struktura organizacyjna za lata objęte lustracją przewidywała organizację działania służb etatowych Spółdzielni opartą na funkcjonowaniu 3 pionów:

**1) Dyrektor (Prezes Zarządu)** – pełniący nadzór nad bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, której podlegają:

- o Sekretariat, Kadry,
- o Specjalista ds. samorządowo-organizacyjnych,
- o dział ds. członkowsko-mieszkaniowych,
- o dział ds. windykacji,
- o specjalista ds. inwestycji.

**2) Zastępca Dyrektora (Wiceprezes Zarządu)** - pełniący nadzór nad działalnością pionu technicznego i administracyjnego, któremu podlegają:

- o Kierownik Zaopatrzenia,
- o Dział Techniczny,
- o Administratorzy,
- o Gospodarze domów,
- o Administrator lokali użytkowych,
- o sprzątaczkę (gospodarze budynku)

**3) Główny Księgowy - któremu podlega:**

- ✓ zastępca Gł. Księgowego.
- ✓ dział finansowo-księgowy
- ✓ Kasa
- ✓ zespół czynszów

Kierownicy działów kierują całokształtem prac podległych im pracowników.

Plan zatrudniania i jego wykonanie (w etatach) za lata 2017 - 2019 ogółem w Spółdzielni przedstawiono poniżej:

T r e ś ć	2017		2018		2019	
	Plan	Wyk.	Plan	Wyk.	Plan	Wyk.
<b>Zatrudnienie ogółem</b>	<b>46,0</b>	<b>41,98</b>	<b>41,5</b>	<b>39,59</b>	<b>40,75</b>	<b>38,37</b>
- pracownicy umysłowi	28,0	26,30	27,5	26,70	26,75	25,94
- dozorczy i sprzątacze	17,0	14,68	13,0	11,89	13,0	11,47
- kierowca	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,96
<b>Wykonanie planu zatrudnienia ( % )</b>						

Pracownicy umysłowi	93,93	97,09	96,97
Dozorcy i sprzątacze	86,35	91,46	88,23
kierowcy	100,0	100,0	96,0
<b>O g ó ł e m</b>	<b>91,26</b>	<b>95,40</b>	<b>94,65</b>

Wykonanie planu zatrudnienia ogółem w Spółdzielni w latach 2017-2019 kształtowało się na poziomie 91.26% w roku 2017; 95,40% w roku 2018 i 94,65% w 2019 roku z tego:

- pracownicy umysłowi - 93,93% w roku 2017; 97,09% w roku 2018 i 96,97% w roku 2019,
- dozorczy i sprzątacze - 86,35% w roku 2017; w roku 2018 - 91,46% i w roku 2019 - 88,23%,
- kierowcy - 100% w roku 2017 i 2018 oraz 96% w roku 2019.

Jak wynika z powyższego wykonanie planu zatrudnienia w poszczególnych latach objętych lustracją nie przekraczało wielkości zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą

Średnioroczne zatrudnienie w latach 2017 - 2019 przedstawiono szczegółowo w **Tablicy 4** stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

W Spółdzielni funkcjonują regulacje wewnętrzne, do których zobowiązani są wszyscy pracownicy:

- Regulaminy i Instrukcje,
- Zarządzenia.

W Spółdzielni obowiązuje **Regulamin pracy** wprowadzony w życie Zarządzeniem Prezesa Zarządu - Dyrektora Spółdzielni w dniu 02.09.1996 roku z ostatnimi zmianami z dnia 01.05.2016 roku. Regulamin Pracy określający ład i porządek wewnętrzny w Spółdzielni, a także prawa i obowiązki pracowników, obowiązujące wszystkich pracowników bez względu na zajmowane stanowisko. Każdy pracownik składał oświadczenie o zapoznaniu się z postanowieniami obowiązującego regulaminu.

Urlopy wypoczynkowe wykorzystywane są na bieżąco.

Zgodnie z art. 94 ust. 9a Ustawy Kodeks pracy w Spółdzielni prowadzone są akta osobowe pracowników, a sposób ich prowadzenia spełnia wymogi określone Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. z późniejszymi zmianami.

W aktach osobowych tych pracowników znajdują się podstawowe dokumenty związane z zatrudnieniem na danym stanowisku jak:

- umowa o pracę,
- świadectwa ukończenia szkół i posiadanych kwalifikacji,
- orzeczenie lekarskie stwierdzające brak przeciwwskazań do zatrudnienia na danym stanowisku,
- karta obiegowa,
- karta szkolenia wstępnego bhp
- zakres czynności
- oświadczenie o przestrzeganiu ustawy o ochronie danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni,

- w przypadku zatrudnienia na stanowisku kasjera - oświadczenie o indywidualnej odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie oraz zapytanie o udzielenie informacji o osobie do Ministerstwa Sprawiedliwości Krajowy Rejestr Karny,

Zgodnie z art. 229 § 4 ustawy Kodeks pracy Spółdzielnia kieruje pracowników na obowiązkowe badania lekarskie. W Spółdzielni prowadzony jest Rejestr badań lekarskich zawierający 41 pozycji, w którym odnotowuje się:

- ✓ datę badania,
- ✓ wynik badania,
- ✓ okres ważności badania,
- ✓ symbol,
- ✓ imię i nazwisko pracownika.
- ✓ zajmowane stanowisko,

Kandydaci ubiegający się o zatrudnienie wykonują badania przed ich zatrudnieniem. W trakcie zatrudnienia przeprowadzane są badania okresowe (data wykonania badania i okres ważności). Badania kontrolne wykonywane są po trwających zwolnieniach lekarskich dłuższych niż 30 dni ciągłych.

Z przedłożonej dokumentacji (rejestru) wynika, że na dzień 31.12.2019 r. wszyscy pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie stwierdzające brak przeciwwskazań zdrowotnych do wykonywania pracy na danym stanowisku (zgodnym z umową o pracę). Zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną sprawy bezpieczeństwa i higieny pracy prowadzone są przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia określone w obowiązujących przepisach o służbie B.H.P. Osoba prowadząca sprawy B.H.P. podlega bezpośrednio Prezesowi Zarządu i odpowiada między innymi za bezpieczne i higieniczne warunki pracy, szkolenia bhp oraz badania profilaktyczne pracowników.

Z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy systematycznie przeprowadzano instruktaże ogólne i stanowiskowe nowo zatrudnianych pracowników.

W Spółdzielni prowadzony jest Rejestr szkoleń, z którego wynika, że na dzień 31.12.2019 roku wszyscy pracownicy posiadają aktualne szkolenia w tym zakresie.

**Zasady wynagradzania** pracowników Spółdzielni określa Regulamin wprowadzony w życie Zarządzeniem Dyrektora z dnia 01.01.2012r. roku z ostatnimi zmianami z dnia 10.12.2019r. Zasady te stosuje się do wszystkich pracowników bez względu na rodzaj wykonywanej pracy, zajmowane stanowisko i wymiar czasu pracy z wyjątkiem członków Zarządu, dla których zgodnie z art. 241<sup>26</sup> § 2 i art. 128 § 2 ustawy Kodeks pracy wynagrodzenie ustala Rada Nadzorcza.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2015 z dnia 20.04.2015 roku wprowadzono w życie Regulamin wynagradzania członków Zarządu. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 28/2019 z dnia 28.10.2019 roku wprowadzono zmiany w § 7 dot. wynagradzania członków Zarządu. Zmiany te wchodzi w życie od dnia 01.01.2020 roku.

Zgodnie z postanowieniami Regulaminu, Prezesowi Zarządu powierzono stanowisko Dyrektora Spółdzielni., a Wiceprezesowi stanowisko Zastępcy Dyrektora ds. technicznych.

**Fundusz płac** w okresie objętym lustracją limitowany był wysokością ujętą w planach finansowych uchwalanych corocznie przez Radę Nadzorczą:

- na rok 2017 - uchwała nr 52/2016 z dnia 19.12.2016 r.
- na rok 2018 - uchwała nr 37/2017 z dnia 18.12.2017r.
- na rok 2019 - uchwała nr 34/2018 z dnia 17.12.2018 r.

Wykonanie planu funduszu płac w poszczególnych latach objętych lustracją przedstawiało się następująco:

**a) osobowego funduszu płac (bez ZUS)**

Rok	Plan [ w zł]	Wykonanie [ w zł]	% wykon.
2017	2.360.670,00	2.282.608,97	96,69
2018	2.292.160,00	2.185.633,74	95,35
2019	2.295.740,00	2.216.287,40	96,54

**b) bezosobowy fundusz płac**

Rok	Plan	Wykonanie	% wykon.
2017	233.000,00	211.309,67	90,69
2018	239.600,00	229.178,00	95,65
2019	245.660,00	223.748,00	91,08

Jak wynika z przedstawionych wyżej danych wykorzystanie wysokości limitu osobowego funduszu płac jak i bezosobowego określanego corocznie przez Radę Nadzorczą w latach 2017 - 2019 było poniżej planowanej. Osobowy fundusz płac wykorzystany został w roku 2017 w wysokości 96,69% planu, w 2018 roku 95,35%, a w 2019 roku 96,54%. Wykorzystanie limitu bezosobowego funduszu płac w latach 2017-2019 kształtowała się w granicach 90,69 % w roku 2017 do 91,08% w roku 2019.

Zarząd składał szczegółowe sprawozdanie kwartalne oraz roczne z wykonania planu rzeczowo-finansowego w tym funduszu płac , Radzie Nadzorczej .

**2.3.2. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych**

W okresie objętym lustracją w oparciu o postanowienia § 138 ust.1 pkt 4 (poprzednio § 158 ust.6) statutu Spółdzielni tworzyła fundusz świadczeń socjalnych. Zarządzeniem Prezesa Zarządu - Dyrektora Spółdzielni z dnia 01.01.2001 roku z ostatnimi zmianami z dnia 01.01.2015r. oraz 01.01.2016 roku wprowadzony został w życie Regulamin zasad korzystania ze środków zakładowego funduszu świadczeń socjalnych opracowany na podstawie :

- ustawy z dnia 04.03.1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. 2018, poz.1316 ze zmianami).
- Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 09.03.2009r. w sprawie ustalania przeciętnej liczby zatrudnionych w celu naliczenia odpisu na ZFŚS (Dz.U. nr 43, poz. 349 z późn. zmianami ) .

Regulamin określa zasady, warunki tworzenia i wykorzystania funduszu.

Podstawą gospodarowania środkami jest roczny plan funduszu ustalony z Komisją Socjalną, zatwierdzany przez Zarząd do dnia 31 stycznia każdego roku.

Zwiększenia funduszu następują w wyniku naliczeń funduszu, spłaty pożyczek, odsetek od środków na rachunku bankowym i od udzielonych pożyczek. Natomiast



fundusz może być przeznaczony między innymi na wypłatę świadczeń na rzecz różnych form wypoczynku osób uprawnionych, indywidualną bezzwrotną pomoc finansową lub rzeczową, pożyczki na cele mieszkaniowe. Środki ZFŚS gromadzone są na odrębnym rachunku bankowym. Środki niewykorzystane w danym roku kalendarzowym przechodzą na rok następny.

Wyszczególnienie	Za okres od 01. - 31.12..		
	2017	2018	2019
1. Bilans otwarcia stan na 01.01.	110.008,34	114.048,93	118.455,97
<b>2. Zwiększenia razem</b>	<b>69.102,88</b>	<b>69.902,64</b>	<b>72.589,04</b>
- odpis podstawowy	67.537,80	68.594,53	70.609,34
- odsetki	1.565,08	1.308,11	1.979,70
- pozostałe wpływy	0,00	0,00	0,00
<b>3. Zmniejszenia ogółem</b>	<b>65.062,29</b>	<b>65.495,60</b>	<b>62.577,88</b>
<b>4. Stan funduszu na 31.12.</b>	<b>114.048,93</b>	<b>118.455,97</b>	<b>128.467,13</b>
z tego:			
- na rachunku bankowym	79.590,66	52.733,41	76.552,91
- pożyczki do spłaty z ZFŚS	34.458,27	65.722,56	52.514,22

Stan funduszu prawidłowo został wykazany w poz. B.III. 4a PASYWA bilansu - Fundusze specjalne i na dzień 31.12.2019 roku wynosi 128.467,13 zł.

### 2.3.3. Ochrona danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni

Zasady ochrony danych osobowych wynikają z:

- 1) Ustawy z dnia 29.08.1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1024 – tekst jednolity),
- 2) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29.04.2004 r. w sprawie dokumentacji przetwarzania danych oraz warunków technicznych i organizacyjnych jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych (Dz.U. z 2004 r. nr 100, poz. 1024 ze zm.).

Uchwałą nr 62/14 Rady Nadzorczej z dnia 29.12.2014 roku wprowadzony został w życie Regulamin Ochrony Danych Osobowych członków i pracowników Spółdzielni.

Uchwałą Zarządu nr 83/15 z dnia 15.06.2015r. wprowadzono w życie Politykę bezpieczeństwa danych osobowych i Instrukcję Zarządzania Systemem Informatycznym. Wszyscy pracownicy zostali upoważnieni do przetwarzania danych osobowych w zakresach ściśle związanych z pełnionymi funkcjami.

Odpowiedzialnym za nadzór nad przestrzeganiem ustawy jest Administrator Bezpieczeństwa Informacji podlegający bezpośrednio Prezesowi Zarządu powołany uchwałą Zarządu nr 84/15 z dnia 15.06.2015 roku na czas nieokreślony na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29.08.1997r. (Dz.U. z 2014r., poz. 1182) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29.09.2004r.

w sprawie dokumentacji przetwarzania danych osobowych oraz warunków organizacyjnych jakimi powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania tych danych.

Wszyscy pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni złożyli oświadczenia o zapoznaniu się z przepisami w zakresie ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych. Członkowie Rady Nadzorczej złożyli oświadczenia, że zobowiązują się do zachowania tajemnicy danych osób, do których mają dostęp w związku z pełnioną funkcją w tym organie.

Na stronie internetowej Spółdzielni wszyscy członkowie powiadomieni zostali, że administratorem danych osobowych zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 roku jest Spółdzielnia Mieszkaniowa "Odra" w Policach i że każdej osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu przysługuje prawo dostępu do treści jej danych osobowych oraz ich poprawiania. Każda osoba, której przysługuje prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni ma także obowiązek podania danych niezbędnych do zarządzania nieruchomościami.

W związku z art. 24 ust.1 ustawy Spółdzielnia pobiera oświadczenia związane ze zgodą na przetwarzanie danych osobowych członków.

#### **2.3.4. Funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia.**

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni nie przewidziano stanowiska do spraw kontroli wewnętrznej w zakresie ochrony gospodarczej i ochrony mienia. Organizacja systemu kontroli wewnętrznej związana jest ze strukturą organizacji i zarządzania oraz komórkami organizacyjnymi.

System kontroli wewnętrznej działający w Spółdzielni to:

1) **kontrola funkcjonalna** obejmująca wszystkie rodzaje działań. Sprawowana jest przez wszystkich pracowników w ramach powierzonych obowiązków służbowych. Realizacja zadań i czynności wynikających ze sprawowania kontroli wewnętrznej, w tym:

- obieg i kontrola dokumentów finansowych,
- zatwierdzanie dokumentów,
- inwentaryzacje,

omówione zostały szerzej w części VIII niniejszego protokołu lustracji "Gospodarka finansowa".

2) **Kontrola samorządowa** sprawowana jest przez organy statutowe Spółdzielni.

W ramach tej kontroli funkcjonują w Spółdzielni formy przewidziane w:

- § 51 ust. 4 (poprzednio § 57 ust.1 ) statutu,
- Regulaminie Rady Nadzorczej ,
- Instrukcji obiegu dokumentów księgowych .

Swe funkcje kontrolne Rada Nadzorcza wykonywała poprzez powołane ze swego grona Komisje .

3) **Ubezpieczenie majątku Spółdzielni:**

Majątek Spółdzielni w badanym okresie ubezpieczany był na podstawie Polis ubezpieczeniowych Towarzystwa Ubezpieczeniowego Hestia ERGO.

Polisa nr 436000162211 , 436000161821, 43600016824 za okres od 15.07.2018r. do 14.07.2019r. obejmuje:

Ubezpieczenie obejmuje :

- budynki mieszkalne wielorodzinne od wszystkich ryzyk i do wartości odtworzeniowej,

- budynki biurowe, handlowe i usługowe,
- obiekty małej architektury,
- maszyny,
- sprzęt elektroniczny,
- wartości pieniężne ,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku.
- ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej

Polisa nr 436000161823 obejmuje ubezpieczenie NNW grupowe - 4 osób odpracowujący nakazy sądowe.

Polisa w badanym okresie nr 436000162313 obejmuje okres od 15.07.2018r. do 14.07.2019r. i dotyczy Wspólnoty Mieszkaniowej zarządzanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Odra".

Koszty ubezpieczenia majątku Spółdzielni w okresie objętym lustracją stanowiły ogółem 295.852,76 zł z tego:

- |               |   |               |
|---------------|---|---------------|
| - za rok 2017 | - | 96.706,29 zł  |
| - za rok 2018 | - | 95.964,15 zł  |
| - za rok 2019 | - | 103.182,32 zł |

### 2.3.5. Rozpatrywanie skarg i wniosków.

Według treści § 32 Regulaminu używania lokali i porządku domowego wprowadzonego uchwałą Rady Nadzorczej skargi i wnioski dotyczące pracy poszczególnych służb Spółdzielni i firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni należy składać bezpośrednio do Zarządu Spółdzielni.

W sprawie skarg i wniosków przyjmują:

- 1) Zarząd Spółdzielni - w każdy poniedziałek od godz. 15<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> w siedzibie Zarządu,
- 2) Rada Nadzorcza - zgodnie z treścią § 5 pkt 9 Regulaminu Rady Nadzorczej każdy członek tego organu ma obowiązek pełnienia dyżuru w siedzibie Spółdzielni co najmniej jeden raz w roku w terminie ustalonym przez Prezydium Rady Nadzorczej

Na stronie internetowej Spółdzielni podane są szczegółowo informacje dotyczące:

- pracy Administracji Spółdzielni oraz telefony kontaktowe do poszczególnych Działów,
- telefony w dni wolne od pracy : Pogotowia lokatorskiego , dźwigowego, energetycznego, gazowego oraz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji,
- godziny i dni otwarcia Kasy Spółdzielni ,

W Spółdzielni prowadzony jest Rejestr dyżurów Rady Nadzorczej , w którym odnotowuje się :

- datę przyjęcia,
- nazwisko i imię członka Rady Nadzorczej pełniącego dyżur,
- imię i nazwisko osoby zgłaszającej wniosek lub skargę,
- komu przekazano sprawę do realizacji,
- sposób załatwienia i podpis osoby potwierdzającej,

W okresie objętym lustracją odbytych zostało ogółem 31 dyżurów z tego:

- |             |   |                       |
|-------------|---|-----------------------|
| w roku 2017 | - | 11 (przyjęto 2 osoby) |
| w roku 2018 | - | 9 ( brak)             |
| w roku 2019 | - | 11 (przyjęto 1 osobę) |

Zgłaszane problemy dotyczyły:

- zaległości czynszowych,
- usterki występującej pomiędzy łączeniem ścian,
- kosztu wymiany windy,
- podwyżki kosztów na fundusz celowy,

Wszystkie zgłaszane problemy zostały wyjaśnione podczas dyżuru.

W okresie objętym lustracją nie odnotowano skarg na działalność Zarządu lub jej służb etatowych.

### 2.3.6. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

Paragraf 6 ust.5 statutu stanowi, że przedmiotem działania Spółdzielni jest działalność społeczna i oświatowo-kulturalna. Spółdzielnia nie posiada własnych placówek oświatowo-kulturalnych i w okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła działalności w tym zakresie.

## III. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI

### 3.1. Powierzchnia gruntów będących we władaniu Spółdzielni w badanym okresie:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.		Różnica (2019-2017)
		2017r.	2019r.	
1	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni ( w m <sup>2</sup> ) w tym:	256 515	254 745	- 1770
	zabudowana	220 154	218 384	-1 770
	planowana do zabudowy	31 166	31 166	0,0
	nie nadająca się do zabudowy	5 195	5 195	0,0
2	Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny (w m <sup>2</sup> ) w tym:	256 515	254 745	-1 770
	- własność Spółdzielni	2 240	103 804	+101 564
	- wieczyste użytkowanie	174 563	65 467	-109 096
	- odrębna własność osób	79 712	85 474	+ 5 762

Powierzchnia gruntów stanowiących własność Spółdzielni zwiększyła się w roku 2019 w stosunku do roku 2017 o 101 564m<sup>2</sup>, wieczyste użytkowanie gruntów uległo zmniejszeniu o 109 096 m<sup>2</sup>. Udział lokali wyodrębnionych wraz z gruntem zwiększył się w roku 2019 w stosunku do roku 2017 o 5 762 m<sup>2</sup>.

3.2. Szczegółową charakterystykę wielkości gruntów i sposób ich wykorzystania w latach 2017 - 2019 przedstawiono w **Tablicy 2** stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

W **Tabeli 2** stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu wykazano całość powierzchni gruntów, jakimi Spółdzielnia zarządzała na dzień 31.12.2019 roku na mocy ustawy w imieniu swoim i właścicieli lokali wyodrębnionych wraz z udziałem w gruncie.

**3.3.** W zakresie gospodarki gruntami w latach 2017 - 2019 organy statutowe Spółdzielni podejmowały następujące decyzje:

**Rada Nadzorcza na podstawie § 51 ust.3a (poprzednio § 57 ust. statutu :**

- 1) uchwała nr 32/2017 z dnia 27.11.2017r. zgoda na ustanowienie służebności przesyłu na działce nr 3317 obręb 10 na rzecz ENEA Operator Sp. z o.o nieodpłatnie i na czas nieoznaczony. Koszty notarialne i sądowe związane z ustanowieniem ponosi ENEAQ.
- 2) uchwała nr 25/2018 z dnia 24.09.2018r. - zgoda na ustanowienie przez Spółdzielnię hipoteki umownej na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego do kwot 2.598.000,00 zł na działce nr 3317/4 obręb 10 na zabezpieczenie wierzytelności BGK z tytułu kredytu w wysokości 1.731.000,00 zł.
- 3) uchwała nr 27/2018 z dnia 29.10.2018r. zgoda na użyczenie nieruchomości Gminy Police na działce nr 2066/262 obręb 16 w celu zainstalowania urządzeń gimnastycznych i siłowni plenerowej ogólnodostępnej.
- 4) W dniu 28.10.2019 roku Rada Nadzorcza uchwałą nr 29/2019 uchyliła własną uchwałę nr 20/2019 z dnia 26.08.2019 roku w sprawie zatwierdzenia nowych stawek opłaty z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów we własność dla lokali mieszkalnych ze spółdzielczym lokatorskim i własnościowym prawem do lokalu, które miały obowiązywać od 01.10.2019r. dla trzech nieruchomości Gmina Police ustaliła, że warunkiem udzielenia przez Gminę bonifikaty za wniesienie jednorazowej opłaty przekształceniowej jest podanie przez Spółdzielnię informacji dotyczącej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (w przeliczeniu na udziały), wykorzystywanych przez członków w nieruchomościach do prowadzenia działalności gospodarczej (w tym najmu).  
Spółdzielnia wystąpiła do wszystkich mieszkańców zamieszkujących w tych nieruchomościach o złożenie stosownych oświadczeń do Spółdzielni w tej sprawie. W związku z brakiem 100% oświadczeń, Spółdzielnia odstąpiła od składania wniosków do Gminy o wniesienie jednorazowej opłaty przekształceniowej z bonifikatą i opłata przekształceniowa wnoszona będzie w dotychczasowej wysokości z uwzględnieniem waloryzacji raz na trzy lata przez okres 20 lat.

Jak wynika z powyższego Decyzje w zakresie gospodarki gruntami w badanym okresie podejmował organ statutowo do tego upoważniony.

**3.4.** W stosunku do wszystkich gruntów Spółdzielnia posiada ustanowiony tytuł prawny (akty notarialne).

**3.5.** Zmniejszenie stanu gruntów w wymiarze wartościowym odpowiednio do udziałów przypadających właścicielom lokali wyodrębnionych uwzględnione zostało w ewidencji księgowej (pozabilansowej).

#### **IV. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI.**

**4.1.** W treści § 10 statutu Spółdzielni obowiązującego na dzień przeprowadzania lustracji unormowane zostały prawa członków wynikające z art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (nowelizacja z dnia 14 czerwca 2007 roku - Dz. U. nr 125, poz.873).

**Uchwałą 38/16 z dnia 29.08.2016 roku** wprowadzono tekst jednolity Regulaminu

udostępniania dokumentów członkom i ustalania wysokości opłat od czynności prawnych i faktycznych oraz w związku z wydawanymi dokumentami dla potrzeb członków i innych osób.

Spółdzielnia posiada stronę internetową [www.smodra.police.pl](http://www.smodra.police.pl), na której zgodnie z art. 8<sup>1</sup> ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zamieszcza:

- regulaminy, uchwały organów Spółdzielni,
- sprawozdania Zarząd i Rady Nadzorczej
- protokoły lustracji,
- sprawozdania finansowe

z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa o ochronie danych osobowych i innych przepisów.

Oprócz wymienionych wyżej dokumentów wymaganych art. 8<sup>1</sup> ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umieszczane są :

- różnego rodzaju komunikaty,
- ogłoszenia o przetargach.

**4.2.** Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków określa § 7 - 10 statutu.

Zgodnie z treścią § 9 (poprzednio § 11<sup>1</sup>) statutu Spółdzielnia prowadzi **Rejestr Członków**.

Wpisy do rejestru od dnia 01.01.2017r. do dnia 31.12.2019r. dokonano w pozycji od numeru 8678 do numeru 9861. Przedłożony Rejestr Członków spełnia wymogi art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze. Wszystkie wpisy dokonywane są w sposób chronologiczny, czytelny i na bieżąco.

Liczba członków Spółdzielni w badanym okresie przedstawiała się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na		Różnica (2019 :2017)
		01.01.2017r.	31.12.2019r.	
1.	<b>Liczba członków ogółem w tym:</b>	<b>3 204</b>	<b>3874</b>	<b>+670</b>
	- zamieszkali	3 084	3874	+790
2	Osoby posiadające prawa do lokali, a nie będące członkami	360	165	-195
3.	Członkowie oczekujący	39	x	-39

Liczba członków zamieszkałych na dzień 31.12.2019 roku w stosunku do 01.01.2017 roku zwiększyła się o 790 osób.

Liczba osób posiadających prawa do lokali a nie będących członkami Spółdzielni zmniejszyła się w roku 2019 w stosunku do roku 2017 o 195 osób.

Zmniejszyła się też liczba członków oczekujących na mieszkanie.

Z przedłożonych rejestrów wynika, że w latach 2017 - 2019 wpisano do rejestru członków ogółem **1 184 osoby** z tego:

- w roku 2017 - 895
- w roku 2018 - 150
- w roku 2019 - 139

Przyjęcia w poczet członków związane były z:

- na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w wyniku przetargu,
- zgonu członka,

- umowy kupna – sprzedaży
- w związku z wprowadzeniem w życie przepisów ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 09.09.2017r. (Dz. U. z 25.08.2017r. poz. 1598).

#### 4.3. W Spółdzielni prowadzone są dodatkowe Rejestry jak :

- Rejestr osób niebędących członkami Spółdzielni (oświadczenia znajdują się w aktach), w stosunku do których stosuje się postanowienia art. 4 ust.1<sup>1</sup> i ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Rejestr lokali zajmowanych bezumownie,
- Rejestr lokali użytkowych,
- Rejestr garaży - KW
- Rejestr lokali zajętych w związku z prowadzoną egzekucją,
- Rejestr ustanowionych praw do lokali.

Rejestry prowadzone są w sposób należyty i uwag w tym zakresie nie wnosi się.

#### 4.4. Zasady przyjmowania do Spółdzielni

Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, wpisowe i udziały (do września 2017 roku) uregulowane zostało w Dziale II Rozdział 1-3 statutu.

Organem uprawnionym do przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu jest Zarząd. O podjęciu uchwały o przyjęciu w poczet członków osoba składająca deklarację zawiadamiana jest pisemnie w terminie wynikającym z § 8 ust. (poprzednio § 10 ust.3) statutu.

Na podstawie wybranych losowo numerów z Rejestru Członków, lustrujący sprawdził deklaracje członkowskie pod kątem poprawności stosowania § 8 ust. 6 a są to: C-7030 ; C-7969 C- 6172; C- 7609. Wszystkie wymienione deklaracje są opisane, oznakowane i podpisane przez strony do tego uprawnione. Uchwały o przyjęciu w poczet członków podjęte zostały w terminie wynikającym z postanowień statutu.

W aktach członków znajdują się podstawowe dokumenty związane z członkostwem i posiadanym prawem do lokalu, jak:

- deklaracja przystąpienia do Spółdzielni,
- akt notarialny, umowa kupna – sprzedaży, lub ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
- zawiadomienie z Sądu dot. Ksiąg Wieczystych
- protokół przekazania lokalu,
- korespondencja związana z przyjęciem w poczet członków i ustanowieniem prawa do lokalu.

Wszystkie dokumenty są podpisane przez strony do tego upoważnione.

Wysokość wpisowego określona została w § 14 statutu obowiązującego do 2018 roku i została zróżnicowana w stosunku do osoby fizycznej oraz prawnej i odpowiadała ona wymogom art. 3 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (nowelizacja z dnia 24.06.2007r. - Dz. U. nr 125, poz.873) i pobierana była do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9.09.2017r. (Dz. U. z 25.08.2017r., poz. 1598) .

#### 4.5. Tytuły prawne do lokali

Zgodnie z treścią § 68 (poprzednio § 81) statutu dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu ,
- 2) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe,

4.6. Struktura stanu prawnego używania lokali na dzień 01.01.2017 roku przedstawiała się następująco:

<b>a) lokale mieszkalne</b>	<b>-</b>	<b>3 210</b>
z tego:		
✓ odrębna własność	-	1 434
✓ - spółdzielcze własnościowe	-	1 400
✓ - spółdzielcze lokatorskie	-	367
✓ - najem	-	5
✓ bez tytułu prawnego	-	4

Struktura procentowa lokali mieszkalnych na 01.01.2017r. w stosunku do ogółu lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

• odrębna własność	-	44,7 %
• spółdzielcze własnościowe	-	43,6 %
• spółdzielcze lokatorskie	-	11,4 %
• najem	-	0,2 %
• bez tytułu prawnego	-	0,1 %

#### **b) lokale mieszkalne (domy jednorodzinne) - 54**

z tego :

✓ spółdzielcze własnościowe	-	12
✓ odrębna własność	-	42

Struktura procentowa lokali mieszkalnych w domach jednorodzinnych na 01.01.2017 roku w stosunku do ogółu lokali przedstawia się następująco:

• spółdzielcze własnościowe	-	22,2 %
• odrębna własność	-	77,8 %

Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2019 roku oraz zmiany zachodzące w latach 2017 - 2019 przedstawiono w poniższej tabeli:

Tytuł prawny do lokalu	Stan lokali na		Różnica +/-
	01.01.2017r.	31.12.2019r.	
Spółdzielcze lokatorskie prawo	367	283	-84
Spółdzielcze własnościowe prawo	1400	1379	-21



<b>Odrębna własność</b>	<b>1434</b>	<b>1542</b>	<b>+108</b>
Najem	5	5	0
Bez tytułu prawnego	4	2	-2
<b>Liczba lokali ogółem</b>	<b>3210</b>	<b>3211*</b>	<b>+1</b>

\*Różnica w ilości lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2019r. w stosunku do stanu na dzień 01.01.2017r. wynosi 1 lokal, związane to jest z przekształceniem lokalu użytkowego w lokal mieszkalny.

Jak przedstawiono powyżej w latach 2017 - 2019 w poszczególnych prawach do lokali mieszkalnych zaszły następujące zmiany :

- lokatorskie prawo - zmniejszenie o 84 lokali,
- własnościowe prawo - zmniejszenie o 21 lokali,
- odrębna własność - zwiększenie o 108 lokali,
- bez tytułu prawnego - zmniejszenie o 2 lokale.

Struktura stanu prawnego używania lokali na dzień 31.12.2019 roku przedstawiała się następująco:

<b>b) lokale mieszkalne</b>	<b>-</b>	<b>3 211</b>
z tego:		
✓ odrębna własność	-	1 542
✓ spółdzielcze własnościowe	-	1 379
✓ spółdzielcze lokatorskie	-	283
✓ najem	-	5
✓ bez tytułu prawnego	-	2

Struktura procentowa lokali mieszkalnych na 31.12.2019r. w stosunku do ogółu lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

- odrębna własność - 48,02%
- spółdzielcze własnościowe - 42,95%
- spółdzielcze lokatorskie - 8,81%
- najem - 0,16%
- bez tytułu prawnego - 0,06%

Największy udział w ogólnej liczbie 3211 mieszkań stanowią lokale z odrębną własnością. Na dzień 01.01.2017 roku stanowiły one 44,67%, a na dzień 31.12.2019 roku stanowiły 48,02% tj. wzrost o 3,35%.

#### **Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych (domów jednorodzinnych) na dzień 31.12.2019r.**

Ogółem liczba mieszkań 6 z tego:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokali - 6

#### **4.7.Ustanawianie prawa odrębnej własności dla lokali odzyskanych, do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu.**

Zasady ustanawiania prawa odrębnej własności lokali do których wygasło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu ( lokale wolne w sensie prawnym) określone zostały w § 80 (poprzednio § 85) statutu Spółdzielni.

Zasady, formy i tryb ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego z odzysku określa regulamin wprowadzony w życie uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2011

z dnia 28.02.2011r., 4-krotnie nowelizowany z ostatnimi zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 20/2018 z dnia 25.06.2018r.

Regulamin określa :

- tryb przeprowadzanego przetargu,
- zasady procedury przetargowej,
- wysokość wadium i jego zwrot,

Przetarg organizowany jest przez Zarząd w celu uzyskania najkorzystniejszej ceny wystawionego do przetargu mieszkania. Przetargowi podlegają lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, co do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, bądź ustał stosunek najmu, a lokal został opróżniony i przekazany Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia uzyskała 3 lokali mieszkalne z ruchu ludności (wolnych w sensie prawnym) z tego:

- w roku 2017 - 0
- w roku 2018 - 3
- w roku 2019 - 0

Dla oceny poprawności ustanowienia praw do lokali z tzw. „odzysku”(wolnych w sensie prawnym) sprawdzono dokumentację :

#### 1) Mieszka I /14

- pow. lokalu - 30,81 m<sup>2</sup>
- operat szacunkowy z dnia 19.01.2018r.
- ogłoszenie o przetargu ustnym na stronie internetowej Spółdzielni i w "Głosie Szczecińskim" - z dnia 05.02.2018r. oraz na tablicach klatek schodowych zarządzanych budynków i w siedzibie Zarządu Spółdzielni,
- powołanie Komisji ds. przeprowadzenia przetargu - Zarządzenie Prezesa nr 3/2018 z dnia 21.02.2018r. przy udziale Radcy Prawnego,
- protokół z przeprowadzonego przetargu zatwierdzony przez Zarząd - protokół nr 8/2018 z dnia 23.02.2018r.

#### 2) Piłsudskiego 40/4

- pow. lokalu - 45,40m<sup>2</sup>
- operat szacunkowy z dnia 11.04.2018r.,
- ogłoszenie o przetargu ustnym w dniu 25.04.2018r. w "Głos Szczeciński" i na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w budynkach spółdzielni oraz siedzibie Zarządu,
- powołanie Komisji ds. przeprowadzenia przetargu - Zarządzenie Prezesa nr 9/2018 z dnia 08.05.2018r,
- zatwierdzenie protokołu Komisji - protokół Zarządu nr 17/2018 z dnia 11.05.2018r.

Na podstawie powyższego ustalono, że :

- Cena wg operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego dotyczy wartości rynkowej lokalu jako przedmiotu prawa własności,
- Ogłoszenia o przetargu zamieszczane były zgodnie z postanowieniami § 3 ust.3 *Regulaminu przeprowadzania przetargu na ustanawianie odrębnej własności do lokalu mieszkalnego z odzysku,*

- Treść ogłoszeń spełniała warunki określone w § 5 ust.1 wymienionego regulaminu,
- Warunkiem uczestnictwa w przetargu było wniesienie wadium w wysokości 10% wartości ceny wywoławczej w określonym terminie,
- Do wykonania czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu Zarządzeniem Prezesa Zarządu każdorazowo powoływana była komisja,
- Z każdego przetargu zgodnie z postanowieniami § 10 regulaminu komisja sporządziła protokół. Protokoły są podpisane przez uczestników przetargu,
- protokoły Komisji z przeprowadzanych przetargów zatwierdzane były każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni ( protokół nr 8/2018 z dnia 23.02.2018r., protokół nr 17/2018 z dnia 11.05.2018r.)
- w pracach Komisji ds. przetargu uczestniczył Radca Prawny Spółdzielni.

Wygrywający przetarg w terminie wskazanym przez Zarząd:

- wpłacił cenę wskazaną w ofercie,
- złożył deklarację członkowską,

Z osobą wygrywającą przetarg po spełnieniu wszystkich warunków, została zawarta umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. (akty notarialne).

#### **4.8. Rozliczenia z tytułu wkładów z członkami z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu**

Zasady rozliczeń wkładów z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu unormowane zostały w §§ 86 i 87 statutu.

Sprawdzono poprawność rozliczenia sporządzonego w dniu 12.12.2019 roku z osobą, której wygasło prawo do lokalu mieszkalnego ( po zmarłej) przy ul. Mieszka I/14 i stwierdzono, że:

- rozliczenie wkładu mieszkaniowego następowało na podstawie sporządzonego operatu szacunkowego oraz na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez przedstawiciela Administracji.
- z wartości rynkowej potrącane były nakłady poniesione przez Spółdzielnię:
- za sporządzenie operatu szacunkowego,
- za sprzątnięcie,
- koszty ogłoszenia,
- zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych,
- obciążenie minimalną spłatą kredytu podlegającego odprowadzeniu do budżetu.

Spadek w całości po zmarłej otrzymał spadkobierca zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Szczecinie Sygn. akt II.Ns.272/19 z dnia 04.09.2019r.

Na podstawie powyższego, niniejsza lustracja stwierdza, że działania Spółdzielni w tym zakresie zgodne były z wymogami statutu oraz art.11 ust.2<sup>1</sup>, 2<sup>2</sup> i 2<sup>4</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Mieszkanie przy ul. Piłsudskiego 40/4 na dzień zakończenia lustracji nie zostało rozliczone ze względu na brak spadkobiercy.

#### **4.9. Ustanie członkostwa**

Zgodnie z postanowieniami § 19 statutu obowiązującego do czerwca 2018 roku członkostwo w Spółdzielni ustawało na skutek:

- 1) wystąpienia,
- 2) wykluczenia,

- 3) wykreślenia z rejestru członków,
- 4) skreślenia z rejestru w związku ze zgonem członka Spółdzielni,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11<sup>112</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W znowelizowanym statucie od czerwca 2018 roku członkostwo ustaje na skutek:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 7) podjęcia przez właścicieli lokali uchwały na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

i jest to zgodne z postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze - nowelizacja z dnia 20.07.2017 roku.

Ogółem w latach 2017- 2019 w wyniku zgonu lub zbycia lokalu członkostwo **ustało dla 514 osób** z tego:

- w roku 2017	-	236
- w roku 2018	-	136
- w roku 2019	-	142

Tryb postępowania w sprawie wykreślenia lub skreślenia z rejestru członków członkostwa zgodny był z postanowieniami statutu.

Stan członków w badanym okresie przedstawiono szczegółowo w **Tabeli 1** stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu lustracji.

**4.10. Zasady przenoszenia własności i przekształcania praw do zajmowanych do lokali** unormowane zostały w § 90 - 110 statutu i są zgodne z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**4.11.** Zgodnie z wymogiem art.17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w Spółdzielni prowadzony jest *Rejestr lokali*, dla których zostały założone księgi wieczyste. Rejestr prowadzony jest z podziałem na nieruchomości ręcznie i w systemie SOL. Wpisy do rejestru dokonywane są na bieżąco i zawierają adnotacje o ustanowieniu hipotek, zastrzeżenia i ewentualne roszczenia.

Do sposobu prowadzenia rejestru uwag nie wnosi się.

#### **4.12. Najem lokali mieszkalnych**

Statut w § 120 (poprzednio § 116) stanowi, że Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne zarówno członkom jak i osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami. Uchwałą Rady Nadzorczej 68/2010 z dnia 29.11.2010 roku wprowadzony został w życie Regulamin najmu lokali mieszkalnych w SM Police.

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

Na dzień 31.12.2019 roku Spółdzielnia posiadała w najmie ogółem **5 lokali mieszkalnych** i liczba ta w badanym okresie nie uległa zmianie.

#### 4.13. Ocena realizacji przez Spółdzielnie niektórych obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W postanowieniach § 90 ( poprzednio §§ 125 - 127) statutu unormowano prawa do przekształceń zajmowanych praw do lokali.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia kontynuowała proces przekształceń własnościowych wynikający z postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W okresie tym złożonych zostało ogółem **115 wniosków** o przekształcenie zajmowanych praw do lokali w prawo odrębnej własności lokali i przeniesienia tych własności,

z tego:

- w roku 2017 - 25
- w roku 2018 - 45
- w roku 2019 - 45

Liczba dokonanych przekształceń w badanym okresie wynosiła ogółem **111**

z tego :

**a) z spółdzielczego lokatorskiego prawa - ogółem 83**

z tego:

- ✓ w roku 2017 - 21
- ✓ w roku 2018 - 27
- ✓ w roku 2019 - 35

**b) z spółdzielczego własnościowego prawa - ogółem 28**

- ✓ w roku 2017 - 2
- ✓ w roku 2018 - 11
- ✓ w roku 2019 - 15

Z danych wykazanych w **Tablicy 1** załączonej do niniejszego protokołu wynika, że wszystkie złożone wnioski do dnia 31.12.2019 roku, które spełniły wymogi określone w ustawie i statucie zostały zrealizowane.

W zakresie zachowania ustalonych procedur dotyczących przekształceń zajmowanych praw do lokali mieszkalnych i zachowania ustawowych terminów zawierania umów o przeniesienie własności lokali dokonano sprawdzenia w oparciu o wybrane drogą losową akta :

Nr członkowski	Prawo do zajmowanego lokalu	Data złożenia wniosku	Data i nr uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności	Data i nr umowy (aktu notarialnego) przeniesienia własności
6507	własnościowe	02.08.2017r.	39/2004 z dnia 01.07.2004r.	A.3371/2017 z dnia 14.09.2017r.
7030	lokatorskie	16.01.2017r.	23/2003 z dnia 08.05.2003r.	A.1012/2017 z dnia 03.03.2017r.

7819	lokatorskie	17.01.2017r.	59/2012 z dnia 30.08.2012r.	A.1436/2017 z dnia 03.04.2017r.
7969	lokatorskie	28.08.2017r.	53/2008 z dnia 26.06.2008r.	A.508/2017 z dnia 20.11.2017r.
7609	lokatorskie	25.05.2018r.	44/2006 z dnia 21.09.2006r.	A. 4330/2018 z dnia 04.10.2018r.
7712	własnościowe	07.12.2018r.	38/2004 z dnia 01.04.2004r.	A. 5339/2018 z dnia 114.12.2018r.
727/9485	lokatorskie	02.12.20019r.	08/2003 z dnia 16.01.2003r.	A.6188/2019 z dnia 16.12.2019r.
6172	własnościowe	14.05.2019r.	07/2003 z dnia 16.01.2003	A.2438/2019 z dnia 30.05.2019r.

Zawarcie aktu notarialnego poprzedzone było podpisaniem przez wszystkie działy karty obiegowej.

W oparciu o powyższe lustracja wykazała, że w badanym okresie Spółdzielnia zawierała umowy przeniesienia zajmowanych praw do lokali w prawo odrębnej własności tych lokali w terminie zgodnym z art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wszystkie wnioski osób zainteresowanych przekształceniem lokali i spełniające warunki statutowe zostały na 31.12.2019 roku załatwione.

W treści zawieranych umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności tych lokali (aktów notarialnych) zarząd nieruchomością wspólną powierzono Zarządowi Spółdzielni (art. 27 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przekształceń własnościowych Zarząd składał szczegółowe sprawozdanie Radzie Nadzorczej oraz na corocznych Walnych Zgromadzeniach Członków przeprowadzanych w częściach.

## V. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

### 5.1. Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej (mieszkaniowej)

Statut Spółdzielni w § 5 (poprzedni § 3) stanowi, że celem Spółdzielni jest między innymi zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, poprzez dostarczenie im samodzielnych lokali mieszkaniowych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.

Cel ten realizuje się poprzez budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków znajdujących się w tych budynkach lokali.

Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 1 ustawy Prawo spółdzielcze oraz postanowieniami § 143 statutu podejmowanie przedsięwzięć inwestycyjnych przez Spółdzielnię jest możliwe po uchwaleniu przez Walne Zgromadzenie programu inwestycji z określeniem:

- rodzaju i wielkości obiektu,
- lokalizacji i przeznaczenia,
- wskazania źródeł finansowania inwestycji.

W przypadku gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali, ogólne warunki realizacji inwestycji określa Walne Zgromadzenie. Założenia organizacyjno-finansowe danej inwestycji, plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego przypadającego na dany lokal uchwała Rada Nadzorcza.

Uchwałą nr 53/2008 z dnia 30.09.2008 roku wprowadzony został w Spółdzielni Regulamin finansowania i rozliczania inwestycji budowlanych.

W dniu 12.05.2016 roku Spółdzielnia zawarła z Gminą Police umowę partycypacyjną w sprawie sprzedaży bezprzetargowej na rzecz Spółdzielni działki nr 3317/4 w celu realizacji budownictwa mieszkaniowego.

Zgodnie z umową partycypacyjną zawartą z Gminą Police w dniu 12.05.2016 roku, Rada Nadzorcza uchwałą 13/16 z dnia 29.02.2016 roku wyraziła zgodę na podjęcie czynności zmierzających do nabycia nieruchomości gruntowej nr 3317/4 od Gminy Police w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem pod działalność inwestycyjną.

Uchwałą nr 9/2016 Walne Zgromadzenie przeprowadzonego w częściach w dniach 13,15,16,20,22 i 23 czerwca 2016 roku wyraziło zgodę na prowadzenie przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Odra" działań przygotowawczych i realizacyjnych dla zadania inwestycyjnego pn. "Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - działka nr 3317/4 Police ul. Hugona Kołłątaja.

Podstawowe dane :

- budynek mieszkalny wielorodzinny, podpiwniczony w 100%, 3-klatkowy, położony na działce nr 3317/4, obręb 10 Police, ul. Hugona Kołłątaja, stanowiącej własność Gminy Police,
- liczba mieszkań : 20 dwupokojowych i 4 mieszkania trzypokojowe,
- ogólna powierzchnia lokali mieszkalnych 1 191,20 m<sup>2</sup>,
- budynek z czterema kondygnacjami mieszkalnymi i jedną podziemną z komórkami lokatorskim, pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi.
- ściany murowane, dach kryty blachodachówką.

#### **Planowany sposób realizacji:**

a) 2/3 lokali mieszkalnych na wynajem ( z czego najemców w ilości 50% tych lokali wskaże Gmina Police).

Budowa mieszkań z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego wg zasad określonych w ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U z 2015r., poz. 2071) oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez BGK rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych

wymagań dotyczących tych lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz. z 2015r. , poz. 1720 ze zm.)

b) 1/3 lokali mieszkalnych na zasadach odrębnej własności.

Za przyjęciem uchwały na 118 członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, głosowało 114 osób, 4 osoby - przeciw uchwale.

W związku z powyższym , uchwałą nr 46/16 z dnia 14.11.2016 roku Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na nabycie prawa własności gruntu działki nr 3317/4 o pow. 1 285 m2 w trybie bezprzetargowym. Umowa kupna-sprzedaży działki nr 3317/4 zawarta została w grudniu 2016 roku. Cena nabycia gruntu 265.185,19 zł.

Na podstawie Regulaminu udzielania zamówień na roboty , dostawy i usługi na rzecz Spółdzielni wprowadzonego w życie uchwałą nr 31/2016 z dnia 07.07.2016 roku, Decyzją Zarządu z dnia 28.07.2016 roku ogłoszony został konkurs ofert na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej i zatwierdzona została Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia. W dniu 02.08.2016 roku wysłano zaproszenie do 3-ch Biur Projektowych i w dniu 25.08.2016 r. jako najkorzystniejszą ofertę wybrano Biuro Projektowo-Budowlane "PLIK-LECH". W dniu 08.09.2016 roku zawarta została umowa nr 27/16 na wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Termin umowny wykonania zlecenia do 26.06.2017 roku został dotrzymany i uchwałą Zarządu nr 122/16 z dnia 06.10.2016 roku zatwierdzona została koncepcja architektoniczna budynku przy ul. Hugo Kołłątaja.

Zadanie inwestycyjne ujęte zostało w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2016 - 2017 zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2017 z dnia 30.01.2017 ze zmianami uchwałą nr 24/2017 z dnia 17.08.2017r.

Z dniem 18.09.2017 roku wydana została Decyzja Starosty Polickiego zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku.

Z uwagi na zmianę ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z dnia 28.07.2017r. , poz. 1442) , która wprowadziła możliwość finansowania zwrotnego mieszkań ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, podpisany został aneks nr 2 do umowy zawartej z Gminą w dniu 12.05.2016 roku, którym zmieniono rodzaj lokali z najmu na spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

W dniu 27.09.2017 roku Zarząd Spółdzielni złożył wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach realizacji inwestycji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego Wniosek Spółdzielni przeszedł pozytywną ocenę. W styczniu 2018 roku zwrócił się do Spółdzielni o uzupełnienie wymaganych dokumentów, zgodnie procedurą określoną w Rozporządzeniu, a w dniu 05.09.2018 roku podjął ostateczną decyzję o udzieleniu finansowania.

Umowa kredytowa podpisana została w dniu 15.11.2018 roku. Dalsze działania związane z wyborem Wykonawcy zadania zostały wstrzymane z uwagi na zmianę przepisów ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( Dz. 2018, poz. 1020 z późn. zmianami).

Uchwałą nr 9/2019 dnia 03,05,10,12,14,17 i 18 czerwca 2019 roku uchylono uchwałę nr 9/2016 z dnia 23.06.2016r. dotyczącą kierunków rozwoju działalności inwestycyjnej i uchwalono, że mieszkania w budynku przy ul. Hugona Kołłątaja (działka nr 3317/4 stanowiąca własność Spółdzielni) wybudowane zostaną ze środków własnych osób ubiegających się o ustanowienie prawa odrębnej własności tych lokali.



Wyrażono zgodę na przejściowe finansowanie inwestycji ze środków własnych Spółdzielni. Jednocześnie upoważniono Zarząd do wyboru wykonawcy zadania i do realizacji uchwały.

Zadanie inwestycyjne ujęte zostało w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2018 - 2020 zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/2018 z dnia 24.09.2018 roku.

Wstępną wartość zadania według opracowanego projektu budowlanego oszacowano na 4.800 tys. zł.

Poniesione nakłady na dzień 31.12.2019 roku od momentu przygotowania inwestycji przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	R o k				Razem 2016-2019
	2016	2017	2018	2019	
Zakup gruntu	265.185,79	x	x	x	265.185,79
Koncepcja architekt.	9.137,67	x	x	x	9.137,67
Dokumentacja projekt.	x	90.800,00	x	x	90.800,00
Wtórnik mapy do celów projektowych	x	1.713,31	x	x	1.713,31
Dokumentacja badań geologicznych.	x	5.139,94	x	x	5.139,94
Opłaty notarialne, sądowe , itp.	x	311,00	200,00	x	511,00
Opłata przyłączeniowa dla ENEA i PEC	x	11.105,97	x	x	11.105,97
Zasilenie w energię elektr.placu budowy	x	x	2.212,73	x	2.212,73
Operat szacunkowy	x	x	3.000,00	x	3.000,00
Opłaty bankowe	x	x	17.810,00	x	17.810,00
Wycinka drzew	x	x	4.500,00	x	4.500,00
Pozostałe koszt	x	x	x	3.349,85	3.349,85
<b>Razem</b>	<b>274.323,46</b>	<b>109.070,22</b>	<b>27.722,73</b>	<b>3.349,85</b>	<b>414.466,26</b>

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją prowadziła także inwestycje nie mieszkaniowe ujęte w Ramowym Planie zamierzeń inwestycyjnych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. W badanym okresie Rada Nadzorcza zatwierdzała Ramowy Plan zamierzeń inwestycyjnych :

- na lata 2016 - 2017 - uchwała nr 1/2017 z dnia 30.01.2017r. zmieniona uchwałą nr 24/2017 z dnia 17.08.2017r.
- na lata 2018 - 2020 - uchwała nr 38/2017 z dnia 18.12.2017r. zmieniona uchwałą nr 23/2018 z dnia 24.09.2018r.

Nazwa inwestycji	Termin realizacji		Koszt inwestycji ( w tys. zł)	Uwagi
	Rozpoczęcia	Zakończenia.		
	II kw.2016r.			

Modernizacja sieci komputerowej	Uchwała R.N. Nr 1/2017 z 30.01.2017r. ze zm. 24/2017 z 17.08.2017r.	II kw.2018r.	ca 142,5	Zrealizowano w 2018r.
Budynek mieszkalny wielorodzinny przy Hugona Kołłątaja	II.kw.2018r. Uchwała R.N Nr 23/2018 z 24.09.2018r.	IV kw.2019r.	ca 4.800,0	W realizacji
Wykonanie systemu elektronicznego dozoru bud. administracyjnego	21.08.2017r. Uchwała R.N. Nr 24.2017 z 17.08.2017r.	30.09.2017r.	ca 25 tys.	Zrealizowano w III kw.2017r.
Modernizacja budynku administracyjnego Sp-ni obejmująca docieplenie ścian bud., przebudowę wejścia z wykonaniem podjazdu dla osób niepełnosprawnych oraz montaż dźwigu osobowego	XII/2017r. Uchwała R.N Nr 23/2018 z 24.09.2018r.	IV kw. 2020r.	Przebudowa i docieplenie 575 tys. Montaż dźwigu osobowego - 200 tys.zł Nakłady na 31.12.2019r. -15.087,50	Decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę - 22.03.2018r,
Montaż zestawów klimatyzacji w pomieszczeniach budynku administracji	IV kw.2018r.	kw.2019r.	39,0 tys.	Zrealizowano koszt 41,7 tys.zł
Zakup urządzenia kopiującego wielofunkcyjnego	IV kw.2018r.	IV kw. 2018r.	16,5 tys.	Zrealizowano IV./2018r. koszt 16.482,- zł
Pasaż handlowy - osiedle Chemik B - dz. 2066/21	Uchwała R.N. 23/2018 z 24.09.2018r.			Inwestycja zawieszona z uwagi na przystąpienie do realizacji zad. przy Hugona Kołłątaja

Inwestycja p.n. "Pasaż handlowy - osiedle Chemik B" ujęta w Ramowym Planie Zamierzeń Inwestycyjnych na lata 2016-2017 zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2017 z dnia 30.01.2017r., zmienionej uchwałą nr 24/2017 z dnia 17.08.2017r. została zawieszona i przesunięta na lata późniejsze. Przyczyną zawieszenia było przystąpienie Spółdzielni do realizacji inwestycji mieszkaniowej przy Hugona Kołłątaja .

## VI.ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z postanowieniami § 6 ust.1 statutu jest między innymi zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

**6.1. Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych:**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019r.	Pow. w m <sup>2</sup>
1.	<b>Budynki mieszkalne ogółem</b>	<b>71</b>	<b>x</b>
	- wielorodzinne	65	x
	- w zabudowie jednorodzinnej	6	x
2.	<b>Liczba mieszkań ogółem</b>	<b>3 217</b>	<b>170 641,14</b>
	- w budynkach wielorodzinnych	3 211	x
	- w zabudowie jednorodzinnej	6	x
3.	<b>Liczba lokali użytkowych</b>	<b>64</b>	<b>3 764,41</b>
4.	<b>Liczba garaży</b>	<b>368</b>	<b>7 475,40</b>
5.	<b>Pow. użytkowa zasobów ogółem</b>	<b>x</b>	<b>180 880,95</b>

**6.1.1. Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych na 31.12.2019 roku**

Budynki mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię zostały oddane do eksploatacji w latach 1966 - 2010 i zlokalizowane są na 6-ciu Osiedlach :

- Osiedle Chemik A
- Osiedle Chemik B
- Dąbrówka
- Nowe zasoby,
- Stare Miasto,
- KFM.

Uchwałą nr 2/2018 Rady Nadzorczej z dnia 29.01.2018r. dokonano podziału zasobów mieszkaniowych na Osiedla. Uchwała stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

Budynki wyposażone są w instalacje:

- wodno-kanalizacyjną,

- c.o. i c.c.w.,
- elektryczną,
- gazową (nie wszystkie)
- telefoniczną,
- telewizyjną.

#### **Wyposażenie techniczne budynków na dzień 31.12.2019 roku:**

- 1) Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła - 63 tj. 96,9%
- 2) Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody - 65 tj. 100,0%
- 3) Liczba lokali mieszkalnych z indywidualnym opomiarowaniem zużycia zimnej wody - 3 209 tj. 99,94%
- 4) Liczba lokali mieszkalnych z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła - 3162 tj. 98,25%,
- 5) liczba lokali mieszkalnych z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepłej wody - 2756 tj. 85,83%
- 6) Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm cieplnych - 0
- 7) Liczba eksploatowanych dźwigów - 25

Ogólna charakterystyka zasobów w latach 2017 - 2019 przedstawiona została w **Tabeli 5** stanowiącej załącznik do protokołu lustracji.

#### **6.1.2. Zarządzanie zasobami Spółdzielni.**

Zarządzanie zasobami Spółdzielni jest scentralizowane w biurze Spółdzielni przy ul. Piaskowej 101 w Policach.

Zgodnie z zatwierdzoną strukturą organizacyjną realizacją zadań związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych zajmowali się:

- Z-ca Dyrektora ds. technicznych,
- administratorzy (3 etaty)

Za stan techniczny zasobów odpowiedzialny jest bezpośrednio Wiceprezes Zarządu Z-ca Dyrektora ds. technicznych, który w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni realizuje między innymi następujące zadania:

- utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym,
- zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz w ich otoczeniu,
- sprawna obsługa administracyjna,
- zabezpieczenie właściwego użytkowania pomieszczeń ogólnego użytku,
- zabezpieczenie właściwego porządku i czystości w budynkach i na terenach osiedla.

Administratorzy odpowiedzialni są za:

- nadzór nad prawidłowym utrzymaniem estetyki w budynkach i terenach przyległych,
- prowadzenie ewidencji budynków i lokali mieszkalnych,
- przyjmowanie zgłoszeń od mieszkańców.

Podział czynności ujęty jest w doręczonych pracownikom zakresach czynności, podpisanych przez nich i znajduje się w aktach osobowych.

Sprzątaniem powierzchni ogólnych budynków mieszkalnych, terenów przynależnych, w tym ciągów pieszych zajmują się gospodarze domów, którzy w Spółdzielni zatrudnieni są w ramach umowy o pracę. Spółdzielnia na dzień 31.12.2017 roku zatrudniała na etatach 11 gospodarzy domów.

Pozostałą część zasobów (15 posesji – łącznie 138 klatek) w przedmiotowym zakresie obsługują 4 podmioty zewnętrzne, prowadzące indywidualne działalności gospodarcze, z którymi Spółdzielnia zawarła stosowne umowy w przedmiotowym zakresie kompleksowego utrzymania czystości na określonych zasobach mieszkaniowych.

Ponadto w okresie objętym lustracją Sąd Rejonowy w Szczecinie skierował łącznie 95 osób do wykonywania nieodpłatnej pracy na cele społeczne na rzecz Spółdzielni, w związku z powyższym Dział Administracji prowadził nadzór nad tymi osobami oraz stosowną dokumentację z tego:

- w roku 2017 - 45 osób,
- w roku 2018 - 30 osób,
- w roku 2019 - 20 osób.

#### **6.1.3. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.**

W badanym okresie Spółdzielnia zarządzała dwoma budynkami mieszkalnymi, stanowiącymi Wspólnotę Mieszkaniową o łącznej liczbie 47 mieszkań i pow. użytkowej 3 191,54 m<sup>2</sup> tj.:

- budynek przy ulicy Kazimierza Pułaskiego 2,4,6 o liczbie mieszkań 31 i powierzchni użytkowej 2 146,34m<sup>2</sup>,
- budynek przy ulicy Kazimierza Pułaskiego 8,10 o liczbie mieszkań 16 i powierzchni użytkowej 1 045,20 m<sup>2</sup>.

Działalność gospodarcza polegająca na odpłatnym administrowaniu (zarządzaniu) nieruchomościami należącymi do Wspólnot Mieszkaniowych, prowadzona jest według zasad określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Szczegółowe warunki finansowe określa umowa zawarta przez Spółdzielnię ze Wspólnotą.

Wszelkie koszty związane z zarządzaniem pokrywane są przychodami z opłat za świadczenie usługi, których wysokość zatwierdza uchwała właścicieli lokali. Księgi wspólnoty są wyodrębnione i prowadzone na podstawie ustawy o rachunkowości z uwzględnieniem regulacji zawartych w art. 29 ustawy o własności lokali.

**6.1.4. Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 22.10.1996 roku, 26-krotnie nowelizowanym z ostatnimi zmianami uchwałą z dnia 30.09.2019 rok wprowadzony został w życie *Regulamin porządku domowego*, który ma na celu ochronę mienia Spółdzielni i jej członków, zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia.**

W dniu 07.12.2020 roku lustrator w obecności osoby wymienionej w protokołach z przeglądu zasobów dokonała selektywnej wizytacji stanu technicznego i estetyczno-

porządkowego wybranych drogą losową zasobów mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem czystości i porządku na terenach przyległych osiedlowych, w klatkach schodowych i piwnicach, stanu techniczno-estetycznego budynków – tynków i elewacji oraz powłok malarskich na klatkach schodowych budynków :

- 1) Wyszyńskiego 2 - 10
- 2) Wyszyńskiego 6A-6L
- 3) Wyszyńskiego 52-60
- 4) Piaskowa 106 - 110
- 5) Wyszyńskiego 75 - 81
- 6) Wyszyńskiego 4 A-4J, Roweckiego 1,3

W wyniku tej wizytacji stwierdzono, że:

- budynki utrzymane są w dobrym stanie technicznym i estetyczno-porządkowym,
- liczne nasadzenia krzewów i drzewa utrzymane są w należyтым stanie,
- zagospodarowane są tereny osiedlowe (kosze na drobne odpady, ławki, trzepaki, dojścia do budynków utwardzone i w stanie dobrym),
- na klatkach schodowych znajdują się tablice, na których umieszczone są najważniejsze telefony alarmowe, pogotowia awaryjnego i wyciąg z Regulaminu porządku domowego,
- klatki schodowe utrzymane w należytej czystości,
- pomieszczenia piwniczne pozamykane (klucze u mieszkańców danego budynku),
- tereny przyległe do budynków – czyste,
- altany śmietnikowe lub komory zsypowe – czyste,
- budynki należycie oznakowane i oświetlone,
- sprawne samozamykacze,
- skrzynki listowe według obowiązujących przepisów,
- sprawne domofony,
- drzwi wejściowe do klatek schodowych aluminiowe przeszklone w stanie dobrym,
- windy w stanie dobrym (nowe),

Ustalenia z dokonanej wizytacji zawarte są w odrębnych protokołach ( wraz ze zdjęciami wizytowanych budynków) stanowiących **załącznik nr 1** do niniejszego protokołu lustracji.

## **6.2. Koszty i przychody Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (zwane dalej GZM) oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.**

### **6.2.1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczanie kosztów w zespole 4 i 5 .**

Ewidencja kosztów prowadzona jest :

- w układzie rodzajowym z wykorzystaniem konta "490"
- rozliczenie kosztów w układzie kalkulacyjnym w Zespole "5"

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ( zwane dalej GZM) rozliczane są z podziałem na nieruchomości, zgodnie z zapisem art. 4<sup>1</sup> ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja ta dotyczy odrębnie każdej nieruchomości, rozliczeń przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , co wykazano na podstawie losowo wybranych 5 nieruchomości z roku 2019 :

Nazwa	Stan na	Odpis	Obroty roku	Wynik na
-------	---------	-------	-------------	----------

<b>nieruchomości</b>	<b>01.01.2019r.</b>	<b>z zysku za 2018r.</b>	<b>Przychody</b>	<b>Koszty</b>	<b>31.12.2019</b>
Piłsudskiego 34-38	-9.352,74	6.887,10	247.666,73	245.514,96	-313,17
Wyszyńskiego 6A-6 L	-9.990,94	7.416,24	295.367,38	300.104,31	-7.311,63
Grzybowa 3 D	-95,30	103,73	5.328,08	5.428,91	-92,40
Piłsudskiego 46-50	-7.091,05	4.295,52	199.798,70	199.195,51	-2.192,34
Wojska Polskiego 58-62, Kołłątaja 2-4	11.575,36	8.741,40	455.592,17	465.493,19	10.415,74

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu poszczególnych nieruchomości stanowiący nadwyżkę lub niedobór na nieruchomości prezentowany jest w szyku rozwartym :

a/ nadwyżka przychodów nad kosztami - w poz. PASYWA B.IV.2 bilansu

b/ nadwyżka kosztów nad przychodami - w poz. AKTYWA B.IV.1 bilansu

#### **Rok 2017**

Na wynik na eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się:

a/ nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 15.856,35 zł i dotyczy 5 nieruchomości,

b/ nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 466.519,28 zł i dotyczy 30 nieruchomości i domki jednorodzinne

**Różnica stanowi kwotę -464.165,01 zł, z tego:**

- wynik z rozliczenia eksploatacji **-462.380,06 zł,**
- wynik z rozliczenia mediów i świadczeń **-1.784,96 zł.**

#### **Rok 2018**

Na wynik na eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się :

a/ nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 25.065,04 zł i kwota ta dotyczy 8 nieruchomości ,

b/ nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 276.188,21zł , która dotyczy 27 nieruchomości. i domki jednorodzinne

**Różnica stanowi kwotę -253.193,28 zł , z tego:**

- wynik z rozliczenia eksploatacji **-285.732,23 zł,**
- wynik z rozliczenia mediów i świadczeń **+32.538,95 zł.**

#### **Rok 2019**

Na wynik na eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się:

a/ nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 25.361,25 zł i dotyczy 6 nieruchomości,

b/ nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 329730,83 zł i dotyczy 29 nieruchomości i domki jednorodzinne.

*mka* *2019*

**Różnica stanowi kwotę -304.991,62, z tego:**  
wynik z rozliczenia eksploatacji -192.950,90 zł,  
wynik z rozliczenia mediów i świadczeń -112.040,72 zł

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni obejmuje:

- lokale mieszkalne na prawach spółdzielczych, bez tytułu prawnego i odrębna własność,
- segmenty jednorodzinne objęte spółdzielczym prawem do lokalu,
- lokale użytkowe objęte spółdzielczym prawem do lokalu i prawem odrębnej własności,
- garaże ze spółdzielczym prawem do lokalu i prawem odrębnej własności,
- udział w nieruchomości wspólnej.

Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zależności od rodzaju kosztów są:

- powierzchnia lokalu w m<sup>2</sup>,
- liczba osób zamieszkałych,
- mieszkanie lub lokal,
- wskazania urządzeń pomiarowych (wodomierze, liczniki energii elektrycznej itp.)
- wskazania podzielników kosztów
- udział w nieruchomości wspólnej.

Podstawową jednostką do rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

W okresie objętym lustracją zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz sposób ustalania opłat za używanie lokali określone zostały:

- a) ramowo w rozdziale V § 127 - 135 statutu pt. "Opłaty za używanie lokali",
- b) szczegółowo w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale

Statut Spółdzielni w § 127 ust. 1-4 zawiera regulacje zgodne z postanowieniami art. 4 ust. 1-4 znowelizowanej ustawy z dnia 24.06.2007r. (Dz.U. N 125, poz. 873 ze zmianami)).

- spółdzielcze prawa do lokali,
- osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
- właścicieli nie będących członkami, .

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują w szczególności:

- koszty administrowania i zarządzania nieruchomościami,.
- koszty bieżącej konserwacji, w tym wyposażenia technicznego budynku, urządzeń zabawowych, obsługi pogotowia technicznego, utrzymania terenów zielonych itp.,
- koszty przeglądów technicznych, utrzymania czystości, ubezpieczeń majątkowych, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i inne,
- koszty z tytułu energii elektrycznej(wspólnej), energii cieplnej dla potrzeb c.o i c.c.w, wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości ( w tym gabarytów)



Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości dzielą się na :

- koszty zależne,
- koszty niezależne od Spółdzielni.

Dla rozliczenia kosztów GZM stawki opłat z tytułu użytkowania lokali i dzierżawy terenu ustala się na podstawie kosztów roku ubiegłego, z uwzględnieniem planowanych zmian cen oraz niedoboru lub nadwyżki z roku ubiegłego.

Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta opłat.

Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i segmentów jednorodzinnych ustalane były przez Radę Nadzorczą stosownymi uchwałami, indywidualnie dla poszczególnych lat i nieruchomości.

**Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych składa się z:**

- stawki eksploatacji podstawowej, z podziałem na:
  - o członków ze spółdzielczymi prawami,
  - o członków z prawem odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
  - o nie członków ze spółdzielczymi prawami,
  - o nie członków właścicieli,
- mediów i innych opłat – które tworzą: centralne ogrzewanie, podgrzew wody (w tym opłatę stałą z tego tytułu), zimną wodę, opłatę za wywóz nieczystości, podatek od śmieci – od 2013 roku, podatek od nieruchomości, opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów, radiowy odczyt wody, opłatę za dźwig, wymianę podzielników (rata) i inne opłaty, które dla poszczególnych nieruchomości obciążają je tylko w poszczególnych latach, np.: niedobory w zużyciu wody, przeglądy kominiarskie,
- funduszu remontowego z podziałem na członków i nie członków Spółdzielni,
- funduszu remontowego celowego – występujący, zgodnie z założeniami, tylko na wybranych nieruchomościach.

Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z rokiem kalendarzowym, za wyjątkiem kosztów ponoszonych z tytułu dostawy energii cieplnej i wody, dla których okresy rozliczeniowe określone są na podstawie zasad wynikających z Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła dla c.o. wprowadzonego uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27.11.2007r. z ostatnimi zmianami uchwałą nr 49/2015 z dnia 30.11.2015r. oraz Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody wprowadzonego uchwałą nr 69/2010 z dnia 29.11.2010r. z ostatnimi zmianami uchwałą nr 37/2016 z dnia 29.08.2016r.

W badanym okresie plany gospodarcze zawierające:

- Plan przychodów i kosztów GZM,
- Plan przychodów i kosztów pozostałej działalności,

zatwierdzała Rada Nadzorcza następującymi uchwałami:

- na rok 2017 - uchwała nr 9/2017 z dnia 27.03.2017r.
- na rok 2018 - uchwała nr 6/2018 z dnia 26.03.2018r.
- na rok 2019 - uchwała nr 5/2019 z dnia 25.03.2019r.

Plany gospodarcze określają cele i zadania rzeczowe, wielkość nakładów, jakie należy ponieść na ich realizację i źródła finansowania.

Każdy z rodzajów działalności może być finansowany tylko do wysokości dochodów ustalonych corocznie w planach. Spółdzielnia pokrywa koszty osiągniętymi przychodami na zasadzie działalności bezwynikowej.

Plan kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi został opracowany na podstawie budżetów częściowych sporządzonych i rozliczonych na poszczególne nieruchomości zgodne z regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowane lokale.

Wykonanie planu kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej za okres objęty lustracją przedstawia poniższa tabela:

**a) Wykonanie planu kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

T r e ś ć	R o k		
	2017	2018	2019
<b>GZM - Przychody</b>			
plan	17.376.007	18.806.361	19.936.153
wykonanie	17.777.078	18.946.899	19.839.905
<b>% wykonania</b>	<b>102,31</b>	<b>100,75</b>	<b>99,52</b>
<b>Koszty</b>			
plan	18.024.575	19.276.849	20.306.395
wykonanie	18.401.105	19.243.288	20.296.635
<b>% wykonania</b>	<b>102,09</b>	<b>99,83</b>	<b>99,95</b>

**b) Wykonanie planu kosztów i przychodów pozostała działalności gospodarczej**

T r e ś ć	R o k		
	2017	2018	2019
<b>Przychody</b>			
plan	1.949.884,69	1.869.369,39	1.944.611,10
wykonanie	1.860.526,59	2.319.258,46	1.923.942,34
<b>% wykonania</b>	<b>95,42</b>	<b>124,07</b>	<b>98,94</b>
<b>Koszty</b>			
plan	1.114.205,12	1.068.513,96	1.089.854,93
wykonanie	1.050.864,57	1.310.605,72	1.042.652,82
<b>% wykonania</b>	<b>94,32</b>	<b>122,66</b>	<b>95,67</b>

**1) Wykonanie planu kosztów w latach 2017 - 2019 wynosiło:**

a) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi :

- rok 2017 - 102,09%

- rok 2018 - 99,83%
- rok 2019 - 99,95%

b) pozostała działalność gospodarcza:

- rok 2017 - 94,32%
- rok 2018 - 122,66%
- rok 2019 - 95,67%

## 2) Wykonanie planu przychodów w latach 2017 - 2019 :

a) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- rok 2017 - 102,31%
- rok 2018 - 100,75%
- rok 2019 - 99,52%

b) pozostała działalność gospodarcza:

- rok 2017 - 95,42%
- rok 2018 - 124,07%
- rok 2019 - 98,94%

Paragraf 134 statutu stanowi, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym i jest to zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku z późniejszymi zmianami.

Na wynik ten nie ma wpływu rozliczenie kosztów ciepła do lokali (nadpłata lub niedobór), która zgodnie z postanowieniami § 141 ust.4 statutu podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Sposób rozliczenia określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Do gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się także wynik z rozliczenia kosztów i przychodów nieruchomości wspólnej, o której mowa w art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków .

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2017 z dnia 27.10.2017 roku wprowadzono zmiany do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM "Odra" o brzmieniu:

"Dochody z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, stanowią dodatni wynik finansowy Spółdzielni, który po opodatkowaniu jako nadwyżka bilansowa, Walne Zgromadzenie( z zastrzeżeniem ust.5 regulaminu) może przeznaczyć na: " Dochody netto ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej (białych certyfikatów) współtworząc nadwyżkę bilansową Spółdzielni wyodrębnia się z puli środków do podziału wg zasad określonych w ust.2 regulaminu i przeznacza się je

bezpośrednio na zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości, których dotyczą."

Osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu, a nie będące członkami Spółdzielni nie korzystały z pożytków i innych przychodów mienia.

**6.2.2.** Koszty i przychody Gospodarki Zasobami Mieszkaniowym i pozostałej działalności za okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2019 roku i ich dynamikę przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Treść	2017	%	2018	%	2019	%
1.	Koszty	18.401.104,75	100,0	19.243.288,65	104,58	20.296.634,91	105,47
2.	Przychody	17.777.077,83	100,0	18.946.899,14	106,58	19.839.905,41	104,71
W y n i k		-624.026,92		-296.389,51		-456.729,50	

Wynik na działalności GZM za lata 2017 - 2019 był ujemny i wynosił [ w zł]:

za rok 2017 - -624.026,92

za rok 2018 - -296.389,51

za rok 2019 - -456.729,50

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2018 w stosunku do roku 2017 były wyższe o 4,58%, a w roku 2019 do roku 2018 wyższe o 5,47%.

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2018 w stosunku do roku 2017 były wyższe o 6,58%, a w roku 2019 w stosunku do roku 2018 wyższe o 4,71%.

Analiza wyników GZM wykazuje, że w każdym roku objętym badaniem lustracyjnym osiągnięty był wynik ujemny, który w roku 2017 stanowił -624.026,92 zł, w roku 2018 zmniejszył się do kwoty -296.389,51 zł, a w roku 2019 wynosił -456.729,50 zł.

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu poszczególnych nieruchomości stanowiący nadwyżkę lub niedobór na nieruchomości prezentowany jest w szyku rozwartym:

a/ nadwyżka przychodów nad kosztami - w poz. PASYWA B.IV.3 bilansu

b/ nadwyżka kosztów nad przychodami - w poz. AKTYWA B.IV.1 bilansu

Poziom poniesionych kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz wysokość uzyskanych przychodów w badanym okresie przedstawiono szczegółowo w **Tabeli 6** stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu lustracji.

Rozliczenie nadwyżki bilansowej dokonywano poprzez konto „Rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM - 647”.

Rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2017 - 2019

Rok	Stan na początek okresu – rozliczenia międzyokresowe	Odpis z wyniku netto z działalności gospod. roku poprzedniego (pożytki na nieruchom.)	Wynik GZM za rok obrachunkowy	Stan na koniec roku – rozliczenia międzyokresowe
2017	-179.623,19	339.485,09	-624.026,92	-464.165,02

2018	-464.165,04	507.361,25	-296.389,51	-253.193,28
2019	-253.193,28	404.931,16	-456.729,50	-304.991,62

Stan rozliczeń międzyokresowych w GZM na 31.12. roku ubiegłego przedstawiał się następująco [ w zł]:

2017 rok	-	-464.165,02
2018 rok	-	-253.193,28
2019 rok	-	-304.991,62

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2019 roku pokazano szczegółowo w **Tabeli 6** stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu lustracji.

Rachunek Zysków i Strat Spółdzielnia sporządza w wariantcie porównawczym.

**Zmiany kosztów i przychodów według danych z rachunku zysków i strat**  
w latach 2017 - 2019 przedstawiały się następująco :

Wyszczególnienie	2017	% udz.	2018	% udz.	2019	%udz.
<b>A. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA</b>						
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	19.402.795,01	98,5	20.614.866,12	98,3	21.545.738,15	99,0
2. Zmiana stanu produktów	76.013,55	0,4	49.821,02	0,2	3.127,08	0,0
3. Przychody ze sprzedaży tow. i mater.	353,26	-	-	-	-	-
4. Koszt działalności operacyjnej	19.374.252,53	99,3	20.157.449,96	99,6	21.212.497,33	99,5
5. Wynik na sprzedaży	104.909,29	x	507.237,18	X	336.367,90	x
<b>B. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>						
1. Pozostałe przychody operacyjne	105.977,13	0,5	200.814,61	1,0	111.497,48	0,5
2. Pozostałe koszty operacyjne	124.324,13	0,6	80.670,90	0,4	98.500,49	0,5
3. Wynik działalności operacyjnej	-18.347,00	x	120.143,71	x	12.996,99	x
C. Wynik operacyjny/A5+B3/	86.562,29	x	627.380,89	x	349.364,89	x
<b>D. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>						
1. Przychody finansowe	110.829,02	0,6	96.577,87	0,5	91.212,12	0,4

2. Koszty finansowe	1.875,21	0,0	1.392,53	0,0	3.947,99	0,0
<b>3. Wynik działalności finansowej</b>	<b>108.953,81</b>	<b>x</b>	<b>95.185,34</b>	<b>x</b>	<b>87.264,13</b>	<b>x</b>
<b>F. Zysk/strata/brutto /C+D3/</b>	<b>195.516,10</b>	<b>x</b>	<b>722.566,23</b>	<b>x</b>	<b>436.629,02</b>	<b>x</b>
PDOP	172.594,80	x	179.894,36	x	195.493,00	x
Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM z roku bieżącego (-)	x	x	x	x	x	x
Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM z roku bieżącego (+)	624.026,92	x	296.389,51	x	456.729,50	x
<b>Zysk/strata/netto /F- G/</b>	<b>646.948,22</b>	<b>x</b>	<b>839.061,38</b>	<b>x</b>	<b>697.865,52</b>	<b>x</b>

Zestawienie kosztów i przychodów ogółem w latach 2017 - 2019 i wykonanie w stosunku do roku poprzedniego oraz wynik finansowy brutto przedstawia poniższa tabela:

<b>T r e ś ć</b>	<b>2017</b>	<b>%</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>	<b>2019</b>	<b>%</b>
Przychody ogółem	19.695.967,97	100,0	20.962.079,62	106,4	21.751.574,83	103,8
Koszty ogółem	19.500.451,87	100,0	20.239.513,99	103,8	21.314.945,81	105,3
<b>W Y N I K brutto</b>	<b>195.516,10</b>	<b>x</b>	<b>722.566,23</b>	<b>x</b>	<b>436.629,02</b>	<b>x</b>

Wynik finansowy netto składa się z:

- wyniku z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości,
- wyniku z pozostałej działalności gospodarczej,
- wyniku z pozostałej działalności operacyjnej,
- wyniku z operacji finansowych.

Rachunek Zysków i Strat w analizowanym okresie wykazuje wzrost ogółem przychodów w roku 2018 do roku 2017 o 1.266.111,65 zł tj. o 6,43% , a w roku 2019 do roku 2018 wzrost o 789.495,21 zł tj. o 3,77% oraz wzrost kosztów w roku 2018 do roku 2017 o 739.062,12 zł tj. o 3,79% , a w roku 2019 w stosunku do roku 2018 wzrost kosztów o 1.075.431,82 zł tj. o 5,31% oraz zysk netto wynoszący zł :

- za rok 2017 - 646.948,22
- za rok 2018 - 839.061,38
- za rok 2019 - 697.865,52

Uzyskany wynik finansowy netto w roku 2016 wynosił 749.429,30 zł i był wyższy od wyniku roku 2017 o kwotę 102.481,08 zł

Uzyskany wynik finansowy netto w roku 2018 był wyższy od wyniku w roku 2017 o 192.113,16 zł, a w roku 2019 niższy od wyniku roku 2018 o 141.195,86 zł.

Zgodnie z art. 75 ustawy Prawo spółdzielcze, zysk Spółdzielni pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych

przepisów stanowi nadwyżkę bilansową o podziale której decyduje Walne Zgromadzenie.

W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenie podejmowało następujące uchwały w zakresie podziału nadwyżki bilansowej :

**1) Nadwyżka bilansowa za rok 2016 wyniosła kwotę 749.429,30 zł**

Uchwałą nr 7/2017 z dnia 22,24,29 i 31.05 oraz 8 i 12.06.2017r. kwotę przeznaczono na:

- a/ kwota 367.944,21 zł na zasilenie funduszu remontowego nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
- b/ kwota 339.485,09 zł na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
- c/ kwota 42.000,00 zł na zwiększenie funduszu zasobowego z przeznaczeniem na zakup urządzeń zabawowych.

**2) Nadwyżka bilansowa za rok 2017 wyniosła kwotę 646.948,22 zł**

Uchwałą nr 7/2018 z dnia 11,12,14,18,19 i 21.06.2018r. kwotę tę przeznaczono na:

- a/ kwota 139.586,97 zł zasilenie funduszu remontowego nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
- b/ kwota 507.361,25 zł na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

**3) Nadwyżka bilansowa za rok 2018 wyniosła kwotę 839.061,38 zł**

Uchwałą nr 8/2019 z dnia 3,5,10,12,17 i 18.06.2018r. kwotę tę przeznaczono na :

- a/ kwota 266.135,37 zł na zasilenie funduszu remontowego w zakresie obciążającym członków,
- b/ kwota 404.931,16 zł na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
- c/ kwota 167.994,85 zł na fundusz zasobów mieszkaniowych w celu zapewnienia środków na inwestycje w mienie Spółdzielni.

Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążającymi lokale mieszkalne w latach 2017-2019 przedstawiono szczegółowo w **Tabeli 7** stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu lustracji.

Jak wynika z powyższej analizy, w okresie objętym lustracją miesięczny koszt 1 m<sup>2</sup> eksploatacji i utrzymania nieruchomości obciążający lokale mieszkalne ulegał następującym zmianom:

Lp	zł/m <sup>2</sup> p.u miesięcznie				
	TREŚĆ	2017	2018	2019	ZMIANA (4-2) +/-
	1	2	3	4	5

1.	Eksploracja (bez remontów)	4,49	4,57	4,73	+0,24
	- płace i narzuty na płace	0,30	0,27	0,26	-0,04
	- utrzymanie czystości	0,18	0,22	0,26	+0,08
	- użycie materiałów	0,07	0,06	0,05	-0,02
	- energia elektryczna wspólna	0,09	0,08	0,07	-0,02
	- woda i kanalizacja	1,32	1,34	1,36	+0,04
	- wywóz śmieci, podatek od odpadów	0,63	0,63	0,73	+0,10
	- opłata za wieczyste użytkowanie	0,06	0,07	0,01	-0,05
13.	- podatek od nieruchomości	0,06	0,07	0,06	0,00
13.	- konserwacja zasobów (firmy zewnętrzne)	0,39	0,42	0,46	+0,07
13.	- przeglądy budynków i ich instalacji	0,05	0,08	0,05	0,00
13.	- koszty zarządu	1,18	1,21	1,27	+0,09
13.	- pozostałe koszty i usługi	0,15	0,14	0,15	0,00
2.	Odpis na fundusz remontowy	1,30	1,50	1,66	0,36
4.	Koszty centralnego ogrzewania	2,13	2,28	2,37	+0,24
5.	Koszty podgrzania wody	0,94	0,96	1,10	+0,16
13.	Dzierżawa/odczyt wodomierzy	0,11	0,11	0,11	0,00
10.	Koszty utrzymania dźwigów	0,15	0,14	0,14	-0,01
<b>R a z e m</b>		<b>8,85</b>	<b>9,29</b>	<b>9,83</b>	<b>+0,98</b>



Ogólny miesięczny koszt przypadający na 1 m<sup>2</sup> p.u. lokali stanowił:

- |               |   |      |
|---------------|---|------|
| - w roku 2017 | - | 8,85 |
| - w roku 2018 | - | 9,29 |
| - w roku 2019 | - | 9,83 |

Wzrost miesięcznego kosztu jednostkowego w roku 2019 do roku 2017 wyniósł 0,98 zł/m<sup>2</sup> i wpływ na to miał wzrost kosztu między innymi:

1) eksploatacji podstawowej o 0,24 zł/m<sup>2</sup> p.u. lokalu,  
w tym:

- utrzymanie czystości o 0,08 zł/m<sup>2</sup>p.u.,
- woda i kanalizacja o 0,04 zł/m<sup>2</sup>p.u.,
- wywóz śmieci i podatek od odpadów o 0,10 zł/m<sup>2</sup>p.u.,
- konserwacja zasobów o 0,07 zł/m<sup>2</sup>p.u.,
- koszty zarządu (ogólne) o 0,09 zł/m<sup>2</sup>p.u.,

2) odpis na fundusz remontowy o 0,36 zł/m<sup>2</sup> p.u. lokalu.

3) koszty centralnego ogrzewania o 0,24 zł/m<sup>2</sup>p.u. lokalu

Znaczny spadek kosztu odnotowano w :

- płace i narzuty na płace,
- opłata za wieczyste użytkowanie.

#### 6.2.3. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali.

Podstawą do ustalenia opłat na pokrycie tych kosztów jest plan finansowo - gospodarczy zatwierdzany corocznie przez Radę Nadzorczą. Jeśli zachodzą zmiany to następuje korekta planu oraz wysokości opłat.

Planowanie wysokości kosztów oraz ustalanie opłat dla wszystkich lokali następuje na podstawie wyliczeń uwzględniających w szczególności rzeczywiste koszty z okresu poprzedzającego.

Dla lokali o statusie odrębnej własności lokali w planie gospodarczym nie uwzględnia się opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntu, które to opłaty ponoszone są przez właścicieli tych lokali.

**Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla poszczególnych nieruchomości** ustala się na wszystkie na lokale mieszkalne i użytkowe w danej nieruchomości, zajmowane na warunkach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu , odrębnej własności, najmu oraz lokale bez tytułu prawnego.

**Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej** oraz koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład nieruchomości ( nie wlicza się tu pomieszczeń przynależnych. W przypadku segmentów jednorodzinnych, koszty nie obejmują wynagrodzeń z narzutami pracowników administracji. Zarząd wyznacza osobę do bezpośredniej obsługi tych segmentów i wynagrodzenie to bezpośrednio obciąża segmenty w stawce eksploatacyjnej.

**Koszty zarządzania i administrowania** - ewidencjonowane są na kontach ich dotyczących i dzieli się zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczym. Koszty ewidencjonuje się i rozlicza zgodnie z obowiązującą "Polityką

rachunkowości". Koszty te rozliczane są w ramach wymienionych zasobów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali na dzień sporządzenia rozliczenia.

**Koszty eksploatacji dźwigów** rozlicza się w stawce eksploatacyjnej i wg powierzchni lokalu (m<sup>2</sup>).

**Koszty dostawy energii cieplnej dla lokali** rozlicza się na budynki lub zespoły budynków w podziale na:

- koszty dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania,
- koszty dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody.

Koszty te obejmują sumę wydatków ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.

Miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.o. uchwała Zarząd odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków posiadających wydzielony pomiar zużycia ciepła.

Zaliczki na c.o. są ustalane na podstawie kosztów zużycia energii cieplnej w poprzednim sezonie grzewczym z uwzględnieniem wzrostu cen i "zapasu" z tytułu zwiększonego zużycia energii cieplnej w okresie zimowym, w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej w danym węźle oraz zasad określony w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do centralnego ogrzewania budynków z użytkownikami lokali. Szczegółowe ustalania i zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.o. określa Regulamin wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27.11.2007r. z ostatnimi zmianami uchwała nr 49/2015 z dnia 30.11.2015r.

Okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania rozpoczyna się z dniem 01 września każdego roku, a kończy z dniem 31 sierpnia następnego roku.

Zaliczki na poczet pokrycia kosztów energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody uchwała Zarząd Spółdzielni odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków posiadających wydzielony pomiar zużycia ciepła na podstawie kosztów poniesionych na rzecz dostawcy energii w poprzednim okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem wyniku na koniec okresu rozliczeniowego i wzrostu cen oraz zasad określonych w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni wprowadzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 69/2010 z dnia 29.11.2010r. z ostatnimi zmianami uchwałą nr 37/2016 z dnia 29.08.2016r.

Na wniosek mieszkańców większości nieruchomości został zmieniony sposób rozliczania kosztów ogrzewania lokali. Rozliczenie dokonywane jest według powierzchni użytkowej lokalu.

**Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków** obejmują koszty zakupu wody wg faktur Dostawcy. Ilość pobranej wody równa się ilości odprowadzonych ścieków.

Wysokość stawki za wodę i odprowadzenie ścieków ustalana jest przez Zarząd na podstawie stawek określonych przez dostawcę wody. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów określa Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni.

Rozliczenie niedoborów lub nadwyżek w zużyciu wody w lokalach i ustalanie opłat z tego tytułu unormowane zostało w treści § 38 regulaminu "Zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi....." uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

**Koszty przeglądów technicznych budynków wielorodzinnych** rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali w poszczególnych nieruchomościach i wliczane są w stawkę eksploatacyjną.

**Koszty podatku od nieruchomości** ustalane w oparciu o ustawę regulującą podatki

i opłaty lokalne obejmują wydatki Spółdzielni z tego tytułu na rzecz Miasta Police. Jednostką rozliczeniową podatku od nieruchomości jest m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, z wyłączeniem odrębnej własności lokali. Posiadacze praw spółdzielczych na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe określone przez Zarząd.

**Koszty wieczystego użytkowania gruntów/przekształcenia prawa w użytkowania w prawo własności** są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe w tym garaże. Ustalone w oparciu o ustawę regulującą gospodarkę nieruchomościami obejmują wydatki Spółdzielni z tego tytułu na rzecz Miasta Police. Na pokrycie tych kosztów posiadacze spółdzielczych praw do lokali wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe określone przez Zarząd. Koszty od mienia wspólnego Spółdzielni oraz mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w danym osiedlu w kalkulowane są w stawkę eksploatacyjną.

**Koszty konserwacji bieżącej i pogotowia lokatorskiego** w części dotyczącej robocizny, rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach, z zastosowaniem współczynników korekcyjnych.

Koszty konserwacji dla segmentów jednorodzinnych oraz dla lokali na pasażu na osiedlu Chemik B ustalane są w wysokości 50% kosztów poniesionych na zakup materiałów.

**Koszty ubezpieczeń majątkowych** rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków w nieruchomościach. W budynkach wielorodzinnych są w kalkulowane w stawkę eksploatacyjną, natomiast w segmentach jednorodzinnych ustala się odrębną opłatę na ich pokrycie.

**Koszty energii elektrycznej dostarczanej dla garaży** rozliczane są w oparciu o wskazania liczników odczytywanych na koniec każdego roku, przy zastosowaniu cen wynikających z rozliczenia z dostawcą energii elektrycznej. Szczegółowe zasady rozliczeń unormowane zostały w treści § 34 "Zasad rozliczania kosztów gzm....." wprowadzonego w życie uchwałą Rady Nadzorczej.

**Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi** - obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Gminy Police z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi w budynkach wielorodzinnych. Koszty te nie obciążają segmentów jednorodzinnych.

Koszty te są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do naliczonych opłat. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych ustalana jest jako iloczyn liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz stawki opłat za gospodarowanie odpadami, ustalonej na mieszkańca przez Radę Gminy w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego oraz decyzji administracyjnej Burmistrza. Opłaty dla lokali użytkowych naliczane są według zasad i stawek określonych w uchwale Rady Gminy.

#### **Uchwalanie stawek opłat**

Opłaty za użytkowanie lokali dzielą się na :

1) Opłaty niezależne od Spółdzielni, do których zaliczane są w szczególności :

- koszty energii cieplnej,
- wody i odbioru ścieków,
- odpadów i nieczystości,
- opłaty z tytułu podatków i użytkowania wieczystego gruntu,



- 2) opłaty zależne od Spółdzielni, do których zalicza się pozostałe opłaty związane z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości ( w tym remontów).

Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali zgodnie z postanowieniami § 49 ust.1 "Zasad rozliczania kosztów gzm...." ustala Rada Nadzorcza, za wyjątkiem niżej wymienionych opłat, których wysokość ustala Zarząd :

- 1) woda i kanalizacja,
- 2) odpady komunalne,
- 3) energia cieplna dostarczana na potrzeby centralnego ogrzewania,
- 4) modernizacja domofonów,
- 5) spłata kredytów i odsetek od tych kredytów zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe,
- 6) dla spółdzielczych własnościowych praw do segmentów jednorodzinnych z tytułu:
  - podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu-opłaty przekształceniowej,
  - ubezpieczenia majątku,
  - przeglądów technicznych budynków,

Czynsz za najem lokali użytkowych ( w tym garaży, miejsc postojowych i innych pomieszczeń gospodarczych) ustala Zarząd w umowach najmu lub dzierżawy.

Miesięczna stawka eksploatacyjna :

- 1) dla członków Spółdzielni jest pomniejszona o planowane:
  - pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> p.u. lokali w nieruchomości,
  - pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> p.u. lokali w danej nieruchomości,
- 2) dla osób niebędących członkami Spółdzielni jest pomniejszona o:
  - planowane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> p.u. lokali w danej nieruchomości,
- 3) osoby bez tytułu prawnego nie korzystają z obniżenia stawki eksploatacyjnej wynikającej z uzyskanych przez Spółdzielnię dochodów z własnej działalności gospodarczej.

O zmianie wysokości opłat użytkownicy lokali zawiadamiani byli zgodnie z terminem wynikającym z § 130 ust.2 statutu, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (nowelizacja Dz. U. z 2017, poz. 1596 ze zm.)

Opłaty za wodę i dostawę energii dla lokali ustalane są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen oraz prognozowanej wielkości ich zużycia.

W przypadku wystąpienia zmian w okresie rozliczeniowym za te media, powodujących zmiany w wielkości kosztów, dokonywana jest korekta ustalonych opłat.

Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty za wynajmowany lokal zgodnie z warunkami umowy najmu.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w okresie 2016 - 2019 przedstawiono poniżej:

Rok	Pow. użytkowa lokali [m <sup>2</sup> ]	Koszty gzm	zł/m <sup>2</sup> p.u/m-c
<b>LOKALE MIESZKALNE</b>			
2016	178 602	17.227.546,00	8,04
2017	177 920	18.075.075,00	8,47
2018	170 845	18.902.863,00	9,22
2019	170 333	19.970.007,00	9,77
<b>Średnia 2016-2019</b>	<b>174 425</b>	<b>18.543.872,50</b>	<b>8,86</b>
<b>LOKALE UŻYTKOWE</b>			
2016	1 227	109.193,00	7,41
2017	1 227	113.670,00	7,72
2018	1 128	116 833,00	8,63
2019	1 128	115.683,00	8,54
<b>Średnia 2016-2019</b>	<b>1 177</b>	<b>113.845,00</b>	<b>8,06</b>
<b>GARAŻE</b>			
2016	5 850	178.239,00	2,54
2017	5 850	183.775,00	2,62
2018	5 850	195.482,00	2,78
2019	5 850	175.876,00	2,51
<b>Średnia 2016-2019</b>	<b>5 850</b>	<b>183.343,00</b>	<b>2,61</b>

Jak przedstawiono powyżej koszt eksploatacji i utrzymania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego miesięcznie w roku 2017 w stosunku do roku 2016 wzrósł z 8,04 zł do 8,47 zł tj. o 0,43 zł. W roku 2019 do roku 2017 wzrost z 8,47 do 9,77 zł/m<sup>2</sup> tj. o 1,30zł/m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie. Średni miesięczny koszt eksploatacji i utrzymania 1m<sup>2</sup> p.u. lokalu mieszkalnego za okres 2016 - 2019 wynosił 8,86 zł/m<sup>2</sup>.

Koszt eksploatacji i utrzymania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego miesięcznie w roku 2017 w stosunku do roku 2016 wzrósł z 7,41 zł na 7,72 zł/m<sup>2</sup> tj. o 0,31 zł/m<sup>2</sup> p.u.

W roku 2019 do roku 2017 wystąpił wzrost z 7,72 zł na 8,54 zł m<sup>2</sup> p.u. tj. o 0,82 zł/m<sup>2</sup> p.u. lokalu miesięcznie. Średni koszt miesięczny eksploatacji i utrzymania 1m<sup>2</sup> p.u. i lokalu użytkowego w okresie od 2016 - 2019 wyniósł 8,06 zł/m<sup>2</sup> p.u. lokalu.

Średni miesięczny koszt 1m<sup>2</sup> eksploatacji i utrzymania garaży w okresie 2016 - 2019 wyniósł 2,58 zł/m<sup>2</sup> p.u.

*MLG* *[signature]*

Wykonanie planu Kosztów i Przychodów centralnego ogrzewania i podgrzania wody za lata 2017 - 2019 (w ramach gzm)

( w tys. zł)

Treść	Rok 2017			Rok 2018			Rok 2019		
	plan	Wyk.	%	plan	Wyk.	%	plan	Wyk.	%
<b>Centralne ogrzewanie</b>									
przychody	4.070,7	4.275,8	105,0	4.617,9	4.583,3	99,3	4.952,1	4.761,1	96,1
koszty	4.070,7	4.275,8	105,0	4.617,9	4.585,3	99,3	4.952,1	4.761,1	96,1
W y n i k	0,00	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00	0,00	x
<b>Podgrzanie wody</b>									
przychody	1.532,0	1.519,1	99,2	1.813,5	1.736,8	95,8	1.806,3	1.809,6	100,2
koszty	1.623,8	1.677,6	103,3	1.811,8	1.702,5	94,0	1.838,7	1.953,9	108,0
W y n i k	-100,8	-158,5	x	+9,70	+34,3	x	-32,4	-144,3	x

Wykonanie planu przychodów w roku 2017 wynosiło 99,2%, w roku 2018 - 95,8% i w roku 2019 - 100,2%

Wykonanie planu kosztów w roku 2017 wynosiło 103,3%, w roku 2018 - 94,0% i w roku 2019 - 108,0%.

W roku 2017 koszty podgrzania wody były wyższe od przychodów o 158,5 tys. zł, w roku 2018 koszty były niższe o 34,2 tys. zł i w roku 2019 koszty były wyższe od przychodów o 144,3 tys. zł.

**Koszty centralnego ogrzewania** w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2017 - 2019 z wyszczególnieniem Osiedli przedstawiono poniżej:

Lp.	Treść	2017	2018	2019
<b>CHEMIK A</b>				
1.	Koszty ogrzewania	1.175.224,00	1.264.734,00	1.314.467,00
2.	Pow. ogrzewana	42 590	42 528	42 528
3.	Koszt 1 m <sup>2</sup> p.u. /m-c	2,30	2,48	2,58
<b>CHEMIK B</b>				
1.	Koszty ogrzewania	1.144.287,00	1.234.921,00	1.282.734,00
2.	Pow. ogrzewana	46 700	46 732	46 732
3.	Koszt 1 m <sup>2</sup> p.u. / m-c	2,04	2,20	2,29
<b>DĄBRÓWKA</b>				
1.	Koszty ogrzewania	825.066,00	885.733,00	907.971,00
2.	Pow. ogrzewana	30 442	30 422	30 442
3.	Koszt 1 m <sup>2</sup> p.u. / m-c	2,26	2,42	2,49
<b>STARE MIASTO</b>				
1.	Koszty ogrzewania	203.999,00	216.423,00	225 969
2.	Pow. ogrzewana	6 521	6 521	6 521
3.	Koszt 1 m <sup>2</sup> p.u.	2,61	2,77	2,89
<b>NOWE ZASOBY</b>				
1.	Koszty ogrzewania	589 568	622.565,00	644 515
2.	Pow. ogrzewana	26 705	26 705	26 705

3.	Koszt 1 m <sup>2</sup> p.u. /m-c	1,84	1,94	2,01
<b>BUDYNKI KFM</b>				
1.	Koszty ogrzewania	337.666,00	360.934,00	385.438,00
2.	Pow. ogrzewana	17 365	17 365	17 365
3.	Koszt 1 m <sup>2</sup> p.u. /m-c	1,62	1,73	1,85
<b>O g ó ł e m Spółdzielnia</b>				
1.	Koszty ogrzewania	4.275.810,00	4.585.312,00	4.761.095,00
2.	Pow. ogrzewana	170 293	170 293	170 293
3.	Koszt 1 m <sup>2</sup> p.u./ m-c	2,09	2,24	2,33

Miesięczny koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> mieszkania ogółem w całej Spółdzielni w okresie objętym lustracją w latach 2017 - 2019 systematycznie wzrastał z 2,09 zł w roku 2017 do 2,33 zł w roku 2019.

Najwyższy miesięczny koszt ogrzania 1m<sup>2</sup> p.u. lokalu w roku 2019 wystąpił na osiedlu Stare Miasto - 2,89 zł, następnie osiedle Chemik A - 2,58 zł, a najniższy osiedle Budynki KFM - 1,85 zł.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym energii cieplnej były przedmiotem kwartalnej oceny Komisji Rady Nadzorczej, a następnie przedstawiane na plenum Rady Nadzorczej.

### 6.3. Gospodarka lokalami użytkowymi (najem)

Zgodnie z treścią 122 (poprzednio § 117) statutu, Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe i garaże oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.

Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

W badanym okresie w Spółdzielni obowiązywały następujące regulaminy:

1. Regulamin budowy, ustanawiania praw i używania garaży - uchwała 43/2008 Rady Nadzorczej z dnia 26.08.2008 r. z ostatnimi zmianami uchwała nr 31/2018 z dnia 26.11.2018r.
2. Regulamin najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów - uchwała 61/2008 Rady Nadzorczej z dnia 30.10.2008 r. zmieniony uchwałą nr 73/2009 z dnia 28.09.2009 r. oraz uchwałą 71/2010 z dnia 29.11.2010 r.,
3. Regulamin przetargu na najem lokali i dzierżawę gruntów- uchwała 94/2000 Rady Nadzorczej z ostatnimi zmianami uchwałą 28/2015 z dnia 30.06.2015r.

W unormowaniach tych niezgodności z postanowienia statutu Spółdzielni nie stwierdzono.

Prawa i obowiązki stron najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania umowy oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z Najemcą lokalu.

Na dzień 31.12.2019 roku Spółdzielnia posiadała 64 lokale użytkowe o ogólnej powierzchni użytkowej 3.764,41 m<sup>2</sup> z tego:

	Ilość	Pow.	Struktura lokali	Udział w
--	-------	------	------------------	----------

Osiedle	lokali ogółem [szt]	ogółem [m <sup>2</sup> ]	Odrębna własność	Spółdzielcze własnościowe	Najem	ogólnej liczbie lokali (%)
Chemik A	9	1 032,81	1	5	3	14,06
Chemik B	7	390,42	-	-	7	10,93
Dąbrówka	3	261,80		1	2	4,68
Stare Miasto	4	276,98	1	1	2	6,29
Nowe zasoby	3	182,18	1	2	0	4,68
KFM	13	904,91	-	-	13	20,30
Biurowiec	25	703,31	-	-	25	39,06
<b>Razem</b>	<b>64</b>	<b>3 752,41</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>52</b>	<b>100,0</b>

Na dzień 31.12.2019 roku struktura prawna lokali użytkowych przedstawiała się następująco:

- odrębna własność - 3
- spółdzielcze własnościowe prawo - 9
- najem - 52

Decyzje o przeznaczeniu lokalu użytkowego na najem podejmuje Zarząd Spółdzielni. Wyłonienie najemcy następuje w drodze przetargu nieograniczonego w formie ustnej lub pisemnej. Tryb przeprowadzania przetargu określa Regulamin przetargu na najem lokali i dzierżawy gruntu wprowadzony w życie uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 25.11.2008r. z ostatnimi zmianami uchwałą nr 28/2015 z dnia 30.06.2015r.

Lokale użytkowe zlokalizowane są w parterach budynków mieszkalnych z samodzielnymi wejściami oraz w piwnicach budynków odpowiednio zaadaptowanych. Lustrujący drogą losową wybrał 2 umowy najmu lokali użytkowych zawarte w latach 2017 - 2019 pod kątem ochrony interesów Spółdzielni:

**1) Umowa zawarta w dniu 10.10.2019 roku** na lokal o pow. użytkowej 51,80 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na działalność usługowo-handlową.

W umowie określono:

- przedmiot umowy,
- obowiązki stron umowy,
- wysokość miesięcznego czynszu najmu,
- opłaty dodatkowe (media):
  - centralne ogrzewanie,
  - ciepła woda (opłata zmienna i stała)
  - wywóz nieczystości stałych,
  - zimna woda i kanalizacja,
- wysokość kaucji (jednomiesięczna wysokość czynszu najmu) i zasady jej zwrotu po ustaniu najmu,

Wysokość czynszu waloryzowana jest jeden raz w roku o wskaźnik inflacji.

Umowa zawarta na czas nieokreślony z możliwością 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Umowa podpisana przez strony do tego upoważnione.

W umowie w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni.



Lokal przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym - bez uwag.

**2) Umowa zawarta w dniu 03.08.2017 roku** na lokal o pow. użytkowej 172,20m z przeznaczeniem na działalność gospodarczą. W dniu 13.12.2018r. wprowadzono do umowy Aneks nr 1/2018 dot. opłaty za wywóz nieczystości stałych

W umowie określono:

- przedmiot umowy,
- obowiązki stron umowy,
- wysokość miesięcznego czynszu najmu,
- opłaty dodatkowe (media):
  - centralne ogrzewanie,
  - ciepła woda (opłata zmienna i stała)
  - wywóz nieczystości stałych (od 01.01.2019r.)
  - zimna woda i kanalizacja,
- wysokość kaucji (jednomiesięczna wysokość czynszu najmu) i zasady jej zwrotu po ustaniu najmu,

Wysokość czynszu waloryzowana jeden raz w roku o wskaźnik inflacji.

Umowa zawarta na czas nieokreślony z możliwością 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Umowa podpisana przez strony do tego upoważnione.

W umowie w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni.

Lokal przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym - bez uwag.

Na dzień 31.12.2019 roku Spółdzielnia posiadała ogółem :

- 365 garaży o pow. 6 286,75m<sup>2</sup>
- 45 miejsc postojowych w dwóch garażach wielostanowiskowych,
- 3 parkingi (strzeżone).

Powierzchnia gruntów wydzierżawionych pod garaże, pawilony handlowe stałe, ogródki rekreacyjno-warzywne na dzień 31.12.2019 roku wynosiła 4.340,48 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z treścią § 2 ust.1 regulaminu budowy, finansowania i używania garaży Spółdzielnia oddaje garaże do używania na zasadach:

- prawa odrębnej własności,
- ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- najem

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

##### **6.4.1. Analiza zaległości w opłatach eksploatacyjnych.**

Poprzez zaległości w opłatach za użytkowanie lokali rozumie się te należności krótkoterminowe, dla których minął termin płatności, wynikający z § 128 ust.1 (poprzednio § 150 ust.1) statutu Spółdzielni, który określa, że opłaty za używanie lokalu mieszkalnego wnosi się co miesiąc z góry, do dnia 15-go każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie w opłacie.

Stan zaległości w opłatach od lokali przedstawiony został w **Tabelach 8 i 9** stanowiących załącznik do niniejszego protokołu lustracji.

W tabelach tych przedstawiono szczegółowo :

- a) roczny wymiar opłat w zł,
- b) stan zaległości na 31.12. każdego roku objętego badaniem lustracyjnym,
- c) wskaźniki zaległości,
- d) strukturę zaległości,
- e) liczbę lokali zalegających z opłatami,
- f) liczbę spraw skierowanych do Sądu.

Wymiar roczny opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w poszczególnych latach objętych badaniem lustracyjnym wynosił :

**Ogółem Spółdzielnia :**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.		
	2017	2018	2019
1.Lokale mieszkalne	17.215.849,89	18.475.768,00	19.641.247,11
2. Lokale użytkowe	1.358.949,79	1.362.408,96	1.394.721,90
<b>O g ó ł e m</b>	<b>18.574.799,68</b>	<b>19.838.176,96</b>	<b>21.035.969,01</b>

Stan zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 31.12. każdego roku objętego lustracją przedstawiał się następująco:

T r e ś c	2017	2018	2019
Lokale mieszkalne	457.005,71	425.139,68	424.253,00
Lokale użytkowe	20.377,53	25.264,92	19.454,45
<b>R a z e m</b>	<b>477.383,24</b>	<b>450.404,60</b>	<b>443.707,45</b>

Ogółem wskaźnik zaległości (%) w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych w stosunku do wymiaru rocznego na dzień 31.12. wynosił:

T r e ś c	2017	2018	2019
Roczny wymiar opłat	18.574.799,68	19.838.176,96	21.035.969,01
Zaległości ogółem	477.383,24	450.404,60	443.707,45
<b>Wskaźnik %</b>	<b>2,57</b>	<b>2,27</b>	<b>2,11</b>

Wskaźnik zaległości ( %) w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych w stosunku do wymiaru rocznego opłat za te lokale w latach 2017 - 2019 w całej Spółdzielni wynosił:

na 31.12.2017r.	-	2,57%
na 31.12.2018r.	-	2,27%
na 31.12.2019r.	-	2,11%

Poziom zadłużenia użytkowników lokali mieszkalnych liczony jako relacja należności ogółem do rocznego wymiaru opłat przedstawiał się następująco:

**a) lokale mieszkalne**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.		
	2017	2018	2019
1. Naliczenia ogółem	17.215.849,89	18.475.768,00	19.641.247,11
2. Zaległości ogółem	457.005,71	425.139,68	424.253,00
<b>Udział w %</b>	<b>2,65</b>	<b>2,30</b>	<b>2,16</b>

Według stanu księgowego na dzień 31.12.2018 roku zaległości zmniejszyły się w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o kwotę 31.866,03 zł, co stanowi spadek o 6,97% . Na dzień 31.12.2019 roku w porównaniu do roku 2018 zaległości zmniejszyły się o kwotę 886,68 zł, co stanowi 0,21%

Relatywny stan poziomu zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych w ujęciu procentowym, liczony do rocznego wymiaru tej opłaty, sukcesywnie zmniejszał się w poszczególnych latach, osiągając następujące wartości od 2,65% w roku 2017; 2,30% w roku 2018 osiągając poziom 2,16% w roku 2019.

Struktura zaległości lokali mieszkalnych w poszczególnych latach, ustalona jako stosunek zaległości w poszczególnych przedziałach czasowych do łącznej kwoty zaległości przedstawia się następująco:

Lp.	Przedział	Kwota zadłużenia Na 31.12. .	% w stosunku do całkowitego zadłużenia	Ilość lokali Zadłużonych Na 31.12.
<b>Rok 2017</b>				
1.	do 2 miesięcy	221.312,79	48,43	x
2.	3- 4miesięczne	22.751,70	4,98	x
3.	5-6 miesięczne	9.158,94	2,00	x
4.	Powyżej 6 miesięcy	203.782,28	44,59	x
<b>R a z e m</b>		<b>457.005,71</b>	<b>100,0</b>	<b>629</b>
<b>Rok 2018</b>				
1.	do 2 miesięcy	208.454,56	49,03	x
2.	3- 4miesięczne	17.122,02	4,03	x
3.	5-6 miesięczne	9.314,04	2,19	x
4.	Powyżej 6 miesięcy	190.249,06	44,74	x
<b>R a z e m</b>		<b>425.139,68</b>	<b>100,00</b>	<b>562</b>
<b>Rok 2019</b>				
1.	do 2 miesięcy	199.463,79	47,02	x
2.	3- 4miesięczne	14.005,46	3,30	x
3.	5-6 miesięczne	24.053,61	5,67	x
4.	Powyżej 6 miesięcy	186.730,14	44,01	x
<b>R a z e m</b>		<b>424.253,00</b>	<b>100,00</b>	<b>534</b>

Zmiany wskaźnika zaległości w poszczególnych latach :

Lp.	Przedział	2017	2018	2019
1.	do 2 miesięcy	48,43	49,03	47,02
2.	3-4miesięczne	4,98	4,03	3,30
3.	5-6miesięczne	2,00	2,19	5,67
4.	Powyżej 6 miesięcy	44,59	44,74	44,01

Analiza zaległości lokali mieszkalnych w latach 2017-2019 wykazuje wzrastający udział lokali z zaległościami 5 - 6 miesięcznym a malejący w pozostałych miesiącach.

Liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami w roku 2019 zmniejszyła się w stosunku do roku 2017 zmniejszyła się o 95 lokali mieszkalnych.

#### b) Lokale użytkowe

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.		
	2017	2018	2019
1. Naliczenia ogółem	1.358.949,74	1.362.408,96	1.394.721,90
2. Zaległości ogółem	20.377,53	25.264,92	19.454,45
<b>Udział w %</b>	<b>1,50</b>	<b>1,85</b>	<b>1,39</b>

Struktura zaległości lokali użytkowych w poszczególnych latach ustalona jako stosunek zaległości w poszczególnych przedziałach czasowych do łącznej kwoty zaległości przedstawia się następująco:

Lp.	Przedział	Kwota zadłużenia na 31.12.	% w stosunku do całkowitego zadłużenia	Ilość lokali Zadłużonych na 31.12.
<b>Rok 2017</b>				
1.	1-miesięczne	8.587,76	42,14	x
2.	2-miesięczne	2.143,80	10,52	x
3.	3-miesięczne	0,00	0,00	x
4.	Powyżej 3 miesięcy	9.645,97	47,34	x
<b>R a z e m</b>		<b>20.377,53</b>	<b>100,00</b>	<b>14</b>
<b>Rok 2018</b>				
1.	1-miesięczne	7.164,08	28,36	x
2.	2-miesięczne	8.454,87	33,46	x
3.	3-miesięczne	0,00	0,00	x
4.	Powyżej 3 miesięcy	9.645,97	38,18	x
<b>R a z e m</b>		<b>25.264,92</b>	<b>100,00</b>	<b>13</b>
<b>Rok 2019</b>				
1.	1-miesięczne	6.084,83	31,28	x
2.	2-miesięczne	0,00	0,00	x

3.	3-miesięczne	0,00	0,00	x
4.	Powyżej 3 miesięcy	13.369,62	68,72	x
<b>R a z e m</b>		<b>19.454,45</b>	<b>100,00</b>	<b>9</b>

Zmiany wskaźnika zaległości w poszczególnych latach

Lp.	Przedział	2017	2018	2019
1.	1-miesięczne	42,14	28,36	31,28
2.	2-miesięczne	10,52	33,46	0,00
3.	3-miesięczne	0,00	0,00	0,00
4.	Powyżej 3 miesięcy	47,34	38,18	68,72

Według stanu księgowego na dzień 31.12.2018 roku zaległości na lokalach użytkowych zwiększyły się w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o 4.887,39 zł tj. 23,98% , a w roku 2019 do roku 2018 nastąpił spadek o 5.810,47 zł tj. o 23,0%.

Analiza zaległości lokali użytkowych w latach 2017-2019 wykazuje malejący udział lokali z zaległościami 1-miesięcznymi i 2-miesięcznymi, a wzrastający udział z zaległościami powyżej 3 miesięcy.

Liczba lokali użytkowych zalegających z opłatami na dzień 31.12.2019 roku zmniejszyła się w stosunku do roku 2017 o 5 lokali.

#### 6.4.2. Działalność windykacyjna Spółdzielni.

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni w Pionie Głównego Księgowego występuje Dział Czyszczeń z zatrudnieniem 3 etatów oraz Dział Windykacji z zatrudnieniem 1 etatu podległy Prezesowi Zarządu (Dyrektorowi Spółdzielni). Z przedłożonych dokumentów w zakresie windykacji należności wynika, że zatrudnione osoby w Dziale Windykacji i Czyszczeń zajmowały się:

- windykacją należności (monitorowanie, kierowanie na drogę postępowania sądowego i wypowiedaniem umów najemcom lokali),
- terminowym kierowaniu wniosków pisemnych dotyczących zaległości w opłatach do Zespołu Radców Prawnych celem sądowego ich wyegzekwowania,
- wysyłaniem sald członkom i najemcom lokali zajmuje się Dział Czyszczeń,

Działania Spółdzielni w latach 2017-2019 w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych polegały na:

1) Działaniach wewnątrzspółdzielczych zmierzających do odzyskania należności poprzez:

- bieżące wysyłanie informacji o stanie sald umożliwiających wyjaśnienie przyczyn ewentualnych rozbieżności,
- wysyłanie wezwań do zapłaty mających na celu polubowne rozstrzygnięcie sporu:

- ustalenie z dłużnikami dodatkowych terminów spłaty należności i podpisanie umowy -ugody,
- systematyczną analizę wnoszonych opłat ,
- przeprowadzanie indywidualnych rozmów z zadłużonymi użytkownikami lokali , w tym wizyty w mieszkaniach,
- informowania członków, użytkowników i właścicieli lokali o możliwości i warunkach uzyskania pomocy w formie dodatku mieszkaniowego.

2) W przypadku braku możliwości polubownego odzyskania wierzytelności Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego: (jest to ostateczność).

W latach 2017-2019 skierowano do Sądu łącznie **17 spraw** , które dotyczyły:

Rok	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
2017	9	x
2018	5	x
2019	2	2
<b>R a z e m</b>	<b>16</b>	<b>1</b>

3) Postępowaniach egzekucyjnych polegających na:

- wysyłaniu wezwań do dobrowolnego uregulowania jednorazowo lub w ratach zasądzonych kwot,
- przygotowaniu wniosków o przekazanie spraw do właściwego komornika wraz ze wskazaniem sposobu przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego,
- składanie dokumentów do właściwej kancelarii komorniczej.
- przejmowaniu lokali z eksmisji ( **1 lokal w 2018 roku**)

W roku 2017 Spółdzielnia wniosła na drogę sądową 9 pozwów , wydanych zostało 7 tytułów wykonawczych z czego:

- 1 wyegzekwowano w całości,
- 6 znajdowało się w trakcie windykacji ( w stosunku do 2-ch prowadzona była egzekucja, dla 4 wystawiono wezwanie do zapłat)

W roku 2018 wniesiono do Sądu 5 pozwów, wydanych zostało 4 tytuły wykonawcze z czego:

- 1 wyegzekwowano w całości,
- 3 znajdowały się w trakcie realizacji ( w stosunku do 2-ch zawarte zostało porozumienie o dobrowolnej spłacie długu, dla 1-go wysłano wezwanie do zapłat)

W roku 2019 do Sądu wniesiono 4 sprawy z tego:

- 2 o spłacie należności z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego,
- 1 o zapłatę należności z tytułu użytkowania lokalu użytkowego,
- 1 o stwierdzenie spadku

W trakcie 2019 roku wydane zostały przez Sąd 2 tytuły wykonawcze z czego 2 znajdowały się w trakcie realizacji (w stosunku do jednego zawarte zostało porozumienie o dobrowolnej spłacie długu w ratach, dla 1-go wystawione zostało wezwanie do zapłaty) Stosowany w Spółdzielni system windykacji należności ocenia się jako prawidłowy, skuteczny i zgodny z obowiązującymi przepisami.

#### 6.4.3. Dodatki mieszkaniowe.

Spółdzielnia informowała osoby zalegające z opłatą za użytkowane lokale mieszkalne o możliwości korzystania z dodatku mieszkaniowego zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. 2017,poz.180 ze zmianami) przyznawanego przez Urząd Miasta w Policach. W wyniku tych działań w latach 2017 - 2019 Spółdzielnia przyznane zostały dodatki mieszkaniowe, których średnia miesięczna na dzień 31 grudnia każdego roku objętego lustracją wynosiła:

- w roku 2017 - 13.025,27 zł - 74 osoby = 176,02 zł średnia/os./m-c
- w roku 2018 - 10.814,92 zł - 58 -" = 186,46 zł średnia/os./m-c
- w roku 2019 - 11.625,93 zł - 59 -" = 197,05 zł średnia/os./m-c

Kwoty przyznanych i przekazanych dodatków mieszkaniowych za 2019 rok przedstawiono w poniższej tabeli:

miesiąc	I - XII.2019r.	
	Kwota przyznanych i przekazanych dodatków mieszkaniowych w danym miesiącu [w zł]	Liczba przekazanych dodatków mieszkaniowych w danym miesiącu (osób)
Styczeń	11.978,80	60
luty	12.709,35	64
marzec	12.472,17	64
kwiecień	11.796,88	60
maj	11.454,73	60
czerwiec	11.872,46	61
lipiec	11.634,79	59
sierpień	11.470,92	58
wrzesień	11.018,36	55
październik	11.415,57	58
listopad	11.819,75	58
grudzień	9.867,36	50
<b>R a z e m</b>	<b>139.511,14</b>	<b>707</b>
<b>średnia</b>	<b>11.625,93</b>	<b>59 osób</b>
Średni dodatek na 1 osobę miesięcznie stanowił 197,05 zł		

Ogółem w latach 2017-2019 średnia liczba osób otrzymujących dodatek mieszkaniowy wyniosła 63,67 osób, co w przeliczeniu na 1 lokal mieszkalny w zasobach Spółdzielni stanowi 4,82% ogółu.

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

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia była odbiorcą usług w następującym zakresie:

- dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- wywozu nieczystości stałych,
- dostawy energii elektrycznej,
- dostawy energii cieplnej.

Usługi te znalazły swoje odzwierciedlenie w zawartych umowach .

Umowy na dostawę wymienionych mediów są umowami zawartymi na czas nieokreślony i precyzują granice władania oraz odpowiedzialności eksploatacyjnej.

Zmiany treści zawartych umów oraz ceny wymagają formy pisemnej i znajdują

odzwierciedlenie w sporządzanych aneksach. W umowach tych w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją nie zawierano nowych umów

## VII. ZASPOKAJANIE POTRZEB TECHNICZNYCH NIERUCHOMOŚCI

### 7.1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejność ich zaspokajania

7.1.1. Zgodnie z uchwaloną strukturą organizacyjną nadzór nad gospodarką remontową i stanem technicznym zasobów powierzono Zastępcy Prezesa (Dyrektora) ds. Technicznych, któremu na dzień 31.12.2019 roku podlegało łącznie 23,0 etaty w tym:

1) Dział Techniczny	-	5,0 etatów
2) Administratorzy Osiedli	-	3,0 etaty
3) Gospodarze domów	-	11,0 etatów
4) Administrator Lokali Użytkowych	-	1,0 etat
5) sprzętaczkę (gospodarz budynku)	-	2,0 etaty
6) Kierowca zaopatrzeniowiec	-	1,0 etat

7.1.2. Na podstawie art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. 2017r., poz. 1332 – tekst jednolity ze zm.) Spółdzielnia przeprowadzała okresowe kontrole stanu technicznego budynków i ich instalacji.

Na wszystkie budynki założone zostały książki obiektu budowlanego zgodnie z wymogiem art. 64 ustawy Prawo budowlane i wydany na jego podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 roku w sprawie prowadzenia książek obiektu budowlanego. Dokonano analizy wpisów dla wybranych drogą losową 5 Książek obiektu budowlanego przedstawionych poniżej pod kątem stosowania art.62 ustawy Prawo budowlane:

Nr budynku	Przeglądy kominowe	Przeglądy gazowe	Przeglądy roczne	Przeglądy 5-letnie
Wyszyńskiego 52-60	28.02.2017r. 26.04.2018r. 11.03.2019r.	26.10.2017r. 21.05.2018r. 04.01.2019r.	17.10.2017r. 18.10.2019r.	Bud.21.11.2018r. elektr. 20/29.06.2018r.
Piaskowa 106-110	29.11.2019r. 08.11.2018r. 29.11.2019r.	18.09.2017r. 07.11.2018r. 14.05.2019r.	04.10.2017r. 11.09.2018r. 24.10.2019r.	28.09.2018r.bud. 13.09.2018r. elektr.
Wyszyńskiego 75-81	29.12.2017r. 08.11.2018r. 29.11.2019r.	26.09.2017r. 02.11.2017r. 23.05.2018r. 10.01.2019r. 18.09.2019r.	04.10.2017r. 26.09.2018r. 14.10.2019r.	Bud.28.09.2018r. 13.09.2019r. elektr.
Wyszyńskiego 6A-6L	29.12.2017r. 26.11.2018r. 29.11.2019r.	Nie dotyczy	18.10.2018r. 28.09.2018r. 21.10.2019r.	28.09.2018r.bud.
Wyszyńskiego 4A-4J/ Roweckiego 1-3	29.12.2017r. 26.11.2018r.	Nie dotyczy	18.10.2017r. 30.09.2018r.	Bud. 2015r. Elektr. 2015r.



	29.11.2019r.		21.10.2019r.	
--	--------------	--	--------------	--

i stwierdzono, że :

- 1) Spółdzielnia z częstotliwością wynikającą z ustawy Prawo budowlane przeprowadzała obowiązkowe kontrole stanu technicznego budynków i ich instalacji.
- 2) Wpisy do ksiąg dokonywane są przez osobę upoważnioną przez Zarząd Spółdzielni i zawierają dane:
  - podstawowych danych identyfikujących obiekt budowlany,
  - plan sytuacyjny obiektu,
  - protokoły kontroli określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane.

Roczne przeglądy stanu technicznego budynków i ich instalacji przeprowadzane były przez osoby do tego uprawnione (pracowników Spółdzielni).

Przeglądy instalacji gazowych i przewodów kominowych przeprowadzane były przez osoby posiadające stosowne uprawnienia w tym zakresie i w ramach zawartych umów.

Stwierdzone usterki były na bieżąco usuwane a w przypadku mieszkań ich użytkownicy zobowiązani byli w określonym terminie usterki usunąć.

Przeglądy Systemu Zabezpieczeń w parkingach podziemnych w budynku Wyszyńskiego 6A-6F wykonane zostały przez Autoryzowany Serwis Sprzętu p.pożarowego DELPOŻ

Roczne przeglądy skuteczności zerowania i rezystencji izolacji na dźwigi stare radzieckie dla Osiedla Chemik B świadczy Firma Windex T.G. w ramach zawartej umowy. Natomiast na dźwigi nowe firma KONE w ramach umowy serwisowej.

Ponadto zgodnie z wymogiem prawa budowlanego Spółdzielnia dokonywała :

- przeglądu tablic elektrycznych głównych i tablic licznikowych w piwnicach budynków,
- badania wydajności oraz corocznego przeglądu i konserwacji hydrantów wewnętrznych w garażach podziemnych,
- kontroli detekcji tlenu węgla w garażach podziemnych,

Protokoły z przeglądów stanowią załącznik do poszczególnych ksiąg obiektów.

Dokumentacja prowadzona jest prawidłowo i na bieżąco oraz przechowywana jest w Dziale Technicznym Spółdzielni.

**7.1.3.** W badanym okresie Spółdzielnia sporządzała bilanse potrzeb remontowych z wyszczególnieniem na poszczególne nieruchomości.

Bilanse potrzeb remontowych ustalane były na podstawie przeprowadzanych przeglądów stanu technicznego budynków i ich instalacji.

Przyjmuje się do realizacji taki zakres prac, który ma pokrycie w środkach finansowych przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:

- eliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali,,
- zabezpieczenia p.pożarowego budynków,
- zachowania należytego stanu sanitarnego budynków.

#### 7.1.4. Wpływy i wydatki funduszu remontowego w latach 2017 - 2019

Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.	Razem 2017-2019
<b>I. Stan na 01.01.</b>	<b>2.183.986,16</b>	<b>1.568.481,43</b>	<b>2.572.651,12</b>	<b>x</b>
1) Fundusz remontowy	1.291.699,00	1.432.788,70	1.907.270,17	<b>x</b>
2) f.remontowy celowy	892.287,16	135.692,73	665.380,95	<b>x</b>
<b>II. Zwiększenia</b>	<b>3.092.741,04</b>	<b>3.281.338,13</b>	<b>3.723.297,42</b>	<b>10.097.376,59</b>
- odpis funduszu	2.724.796,83	3.141.751,16	3.457.162,05	9.323.710,04
- odpis z zysku (W.Z)	367.944,21	139.586,97	266.135,37	773.666,55
<b>III. Zmniejszenia</b>	<b>3.708.245,77</b>	<b>2.277.168,44</b>	<b>3.988.455,98</b>	<b>9.973.870,19</b>
- nakłady na remonty	3.708.245,77	2.277.168,44	3.988.455,98	<b>x</b>
<b>IV. Stan na 31.12....</b>	<b>1.568.481,43</b>	<b>2.572.651,11</b>	<b>2.307.492,56</b>	<b>x</b>
1) fundusz podstawowy	1.432.788,70	1.907.270,17	1.889.380,46	<b>x</b>
2) fundusz celowy	135.692,73	665.380,95	418.112,10	<b>x</b>

Wpływy na fundusz remontowy w okresie objętym lustracją ogółem **10.097.376,09 zł**  
z tego:

- za rok 2017 - 3.092.741,04 zł
- za rok 2018 - 3.281.338,13 zł
- za rok 2019 - 3.723.297,42 zł

**Z ogólnej kwoty 10.097.376,59 zł wpływy dotyczyły:**

- odpis z funduszu remontowego 9.323.710,04 zł
- odpis z zysku (uchwała WZ.) 773.666,55 zł ( tj. 8,30% odpisu f. remontowego)

**7.1.5 Potrzeby remontowe, a uzyskane środki na fundusz remontowy (lokalne mieszkalne, użytkowe, garaże ) w skali całej Spółdzielni w latach 2017 – 2019 przedstawiono jak niżej:**

Rok	Ujawnione potrzeby [w zł]	Odpis podstawowy na f.remontowy od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży [zł]	% pokrycia naliczonego funduszu do potrzeb
<b>2017</b>	3.946.491,00	2.724.796,83	69,04
<b>2018</b>	3.626.464,00	3.138.750,33	86,55
<b>2019</b>	5.408.508,00	3.457.162,05	63,93

Biorąc pod uwagę stan faktycznych odpisów na funduszu remontowym w badanym okresie pokryły one w 2017 roku 69,04% , w 2018 roku 86,55% , a w roku 2019 - 63,93% ujawnionych potrzeb remontowych.

Biorąc pod uwagę stan środków z odpisu funduszu remontowego na 31 grudnia każdego roku oraz pozostałe wpływy roczne (dodatkowy odpis z zysku, rezerwy z rozliczenia inwestycji) stan funduszu w poszczególnych latach w stosunku do ujawnionych potrzeb przedstawiał się następująco:

Rok	Ujawnione potrzeby [w zł]	Faktyczne środki na funduszu remontowym na 31.12. (odpis podstawowy +zysk+inne)	% pokrycia naliczonego funduszu do potrzeb
2017	3.946.491,00	3.092.741,04	78,37
2018	3.626.464,00	3.281.338,13	90,48
2019	5.408.508,00	3.723.297,42	68,84

Stan faktycznie posiadanych środków finansowych na funduszu remontowym pokrywał 78,37% faktycznych potrzeb remontowych w roku 2017, 90,48% w roku 2018 i 68,84% w roku 2019.

Gospodarkę remontową w zasobach Spółdzielni w latach 2017 - 2019 przedstawiono szczegółowo w **Tabeli 10** stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu lustracji

#### 7.1.6. Podstawy normatywne gospodarki remontowej.

Stosownie do przepisów art. 61-66 ustawy Prawo budowlane oraz art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i na podstawie postanowień statutu **Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy** zasobów mieszkaniowych ,który obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego uwzględnia wymogi art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 60/2007 z dnia 27.12.2007 roku , 4-krotnie nowelizowany, z ostatnimi zmianami uchwałą nr 44/2014 z dnia 30.09.2014r. obowiązującymi w badanym okresie) wprowadzony został w Spółdzielni *Regulamin funduszu remontowego*, który określa zasady tworzenia i wydatkowania środków na remonty. Uwag do postanowień tego regulaminu lustracja nie wnosi.

Fundusz na remonty przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontowych, do których Spółdzielnia zobowiązana jest przepisami art.5 ust.2 Prawa budowlanego, w celu utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym i estetycznym.

Obowiązek świadczenia na rzecz funduszu remontowego dotyczy:

- członków Spółdzielni,
- właścicieli lokali niebędących członkami,
- osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali.

Dla Osiedla Domków jednorodzinnych zgodnie z treścią § 2 ust.2 funduszu na remonty nie tworzy się. Użytkownicy tych lokali we własnym zakresie i na własny koszt dokonują remontów

Według postanowień § 6 regulaminu funduszu remontowego , **fundusz remontowy** dzieli się na:

- 1) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
- 2) fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
- 3) fundusz remontowy celowy.

Ad.1) **Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości** tworzony jest z:

- odpisów od m<sup>2</sup> p.u. lokalu w wysokości zatwierdzanej w rocznym planie finansowo –gospodarczym,
- dofinansowania z działalności gospodarczej na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
- premii termomodernizacyjnej,
- innych źródeł.

Fundusz ten przeznaczony jest na remonty zasobów mieszkaniowych oraz na:

- spłatę odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych,
- koszty nadzoru nad realizacją remontów,
- koszty dokumentacji technicznej i innej,

Ad.2.) **Fundusz remontowy mienia Spółdzielni** służy do obsługi technicznej i administracyjnej zasobów

Ad.3) **Fundusz remontowy celowy** - zgodnie z treścią § 9 ust.5 wymienionego wyżej regulaminu i na podstawie § 138 ust.5 Spółdzielnia tworzy także fundusz remontowy celowy. Fundusz ten tworzony jest na zadania realizowane w krótkim okresie ( do jednego roku jedno zadanie) jak też na zadania realizowane w dłuższym okresie, ale będące jednym celem.

Fundusz remontowy celowy zgodnie z treścią § 9 ust.5 regulaminu funduszu remontowego tworzony jest na podstawie uchwał Rady Nadzorczej w celu zrealizowania zadań wymagających znacznych nakładów finansowych poszczególnych nieruchomości jak:

- docieplenie budynku,
- wymiana dźwigów (wind)
- modernizacja instalacji.

W badanym okresie w tym zakresie podejmowano następujące uchwały:

- 1) **uchwała nr 4/2017 z dnia 27.02.2017r.** - fundusz celowy na remonty dźwigów i docieplenie budynków dla nieruchomości (022,024,026,038,009,008,036,011 - łącznie 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych).
- 2) **uchwała nr 18/2017 z dnia 24.04.2017r.** zmieniona uchwałą nr 21/2017 z dnia 27.06.2017r. - utworzenie funduszu celowego dla nieruchomości nr 9,
- 3) **uchwała nr 19/2017 z dnia 25.05.2017r.** - przyjęcie tekstu jednolitego funduszu remontowego celowego utworzonego dla 7-nieruchomości obejmujących budynki mieszkalne położone przy ul. Piaskowej 5a-5d oraz Piaskowej 7-7a-7g.w zakresie: sfinansowania termomodernizacji budynku przy ul. Piaskowej 5a-5d obejmującej docieplenie ścian budynku , docieplenie stropu nad piwnicami oraz remont dachu, balkonów i powiększenie daszku nad lokalem użytkowym przy ul. Piaskowej 5a. Fundusz ten tworzy się z dodatkowych wpłat wnoszonych przez właścicieli lokali i osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, zamieszkałych lub posiadających lokal użytkowy w tym garaż w budynkach położonych jak wyżej. Fundusz obowiązuje od dnia 01.11.2011 roku do czasu całkowitego pokrycia

kosztów prac remontowych w nieruchomości nr 7 dla sfinansowania , których został utworzony Rozliczenie kosztów oraz wpłat na fundusz remontowy celowy tej nieruchomości prowadzone jest oddzielnie dla każdego zespołu budynków.

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

7.2.1. Gospodarka remontowa prowadzona była w oparciu o plan remontów poszczególnych nieruchomości zatwierdzany przez Radę Nadzorczą:

### **Na rok 2017**

#### **1) Uchwała nr 4/2017 z dnia 27.02.2017r.**

ze zmianami:

- uchwała nr 8/2017 z dnia 27.03.2017r.
- uchwała nr 20/2017 z dnia 25.05.2018r
- uchwała nr 23/2017 z dnia 24.07.2017r.
- uchwała nr 25/2017 z dnia 17.08.2017r.
- uchwała nr 26/2017 z dnia 18.09.2017r.
- uchwała nr 28/2017 z dnia 30.10.2017r.
- uchwała nr 32/2017 z dnia 27.11.2017r.
- uchwała nr 35/2017 z dnia 18.12.2017r.

### **Na rok 2018**

#### **1) Uchwała nr 5/2018 z dnia 26.03.2018r.**

ze zmianami:

- uchwała nr 14/2018 z dnia 23.04.2018r.
- uchwała nr 16/2018 z dnia 21.05.2018r.
- uchwała nr 17/2018 z dnia 25.06.2018r.
- uchwała nr 21/2018 z dnia 27.08.2018r.
- uchwała nr 22/2018 z dnia 24.09.2018r.
- uchwała nr 26/2018 z dnia 29.10.2018r.
- uchwała nr 29/2018 z dnia 26.11.2018r.

### **Na rok 2019**

#### **1) Uchwała nr 3/2019 z dnia 25.02.2019r.**

ze zmianami:

- uchwała nr 10/2019 z dnia 25.03.2019r.
- uchwała nr 14/2019 z dnia 29.04.2019r.
- uchwała nr 16/2019 z dnia 17.05.2019r.
- uchwała nr 21/2019 z dnia 26.08.2019r.
- uchwała nr 23/2018 z dnia 30.09.2019r.
- uchwała nr 27/2019 z dnia 28.10.2019r.
- uchwała nr 31/2019 z dnia 25.11.2019r.
- uchwała nr 33/2019 z dnia 16.12.2019r.

Plany remontów na poszczególne lata sporządzano i zatwierdzano w okresie umożliwiającym ich pełną realizację. W przypadku wystąpienia pilnych potrzeb wykonania wynikłych w trakcie roku prac, dokonywane były korekty zatwierdzonych planów.

Plan remontów sporządzany z podziałem na poszczególne nieruchomości zawiera:



- nazwę zadania,
- planowane koszty,
- wykonanie.

Po zakończeniu roku sporządzane są rozliczenia funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach z uwzględnieniem :

- stanu funduszu na początku roku,
- uzyskanych odpisów i innych zwiększeń (dochodu z podziału nadwyżki bilansowej,
- wydatków poniesionych w danej nieruchomości.
- wykaz nie wykonanych prac, które przechodzą na rok następny,
- razem środki dostępne.

Różnica pomiędzy kosztami a przychodami funduszu poszczególnych nieruchomości jest uwzględniana przy ustalaniu odpisu funduszu remontowego w roku następnym.

Analiza wykonania planu rzeczowo-finansowego remontów za poszczególne lata była stałym punktem porządku obrad Zarządu, Rady Nadzorczej i jej Komisji.

W latach 2017 - 2019 na utrzymanie zasobów we właściwym stanie technicznym wydatkowana została ogółem kwota **9.973.870,19 zł** , z tego na docieplenie budynków 128.791,13 zł.

Do najważniejszych prac remontowo-budowlanych w okresie objętym lustracją należały:(ilości przybliżone)

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	Razem
	Liczba bud./ szt.	Liczba bud. szt.	Liczba bud. szt.	Liczba bud./ szt.
Odgłonięcie elewacji budynków	14 bud.	17 bud.	6 bud.	37 bud.
Naprawa elewacji budynków	-	-	1bud.	1bud.
Remont ekranów loggi	5/83szt.	-	-	5/83szt.
Remont osłon balkonowych	1/50szt.	1/30szt.	1/50szt.	3/130szt.
Malowanie klatek schodowych	6/15szt..	12/27szt.	10/24szt.	28/66 szt.
Wymiana drzwi wejściowych do bud.	4/8szt.	6/21szt.	x	10/29szt.
Remont płyt stropowych balkonów	1/10szt.	8/60szt.	2/14szt.	11/84szt.
Wymiana pionu instalacji c.o wraz z grzejnikami na klatkach schodowych	1 bud.	x	x	1bud.
Stałowcy podjazd do klatki schodowej	x	1bud.	x	1bud.
Wymiana odcinka pionu kanalizacji .sanitarnej	2bud.	x	X	2 bud.
Docieplenie cokołu	2 bud.	x	1 bud.	3 bud.
Wykonanie nowego chodnika z kostki betonowej Polbruk	1 bud.			1 bud.
Przełożenie chodnika wzdłuż klatki schodowej	1 bud.	x	x	1 bud.
Przebudowa instalacji c.o. na system zamknięty	x	x	3 bud.	3 bud.
<b>Fundusz celowy nieruchomości</b>				

Modernizacja instalacji elektrycznej WLZ	1bud.	3bud.	1bud.	5 bud.
Remont dachu	x	1 bud.	X	1 bud.
Modernizacja instalacji domofonowej na cyfrową	3bud.	1bud.	1bud.	5 bud.
Oświetlenie wszystkich klatek schodowych na LED	7 bud.	x	1 bud.	8 bud.
wymiana dźwigów osobowych	5 szt.	5 szt.	5szt.	15 szt.

Poza tym ze środków funduszu remontowego wykonano:

- dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej (zgodnie z postanowieniami § 14 Regulaminu funduszu remontowego) ,
- remonty doraźne instalacji sanitarnej,
- montaż szlabanu automatycznego na wjeździe na parking,
- współfinansowanie urządzeń stanowisk postojowych,
- doraźne remonty pionów kanalizacji i sieci zewnętrznych zimnej wody,
- naprawy drzwi wejściowych do budynków,
- wymiana okienek piwnicznych,
- remonty chodników,
- remonty daszków nad gankami wejściowymi do klatek schodowych.

W latach 2017 - 2019 w całej Spółdzielni wydatkowano ze środków funduszu remontowego na remonty kwotę **9.973.870,19 zł** z tego:

- w roku 2017 - 3.708.245,77
- w roku 2018 - 2.277.168,44
- w roku 2019 - 3.988.455,98

Do najważniejszych z nich zaliczyć należy:

- odglonienie elewacji budynków - 38 budynków,
- remonty balkonów i loggi - 11 budynków (297 szt.)
- malowanie klatek schodowych - 28 budynków (66 szt.)
- modernizacja instalacji elektrycznej WLZ - 5 budynków,
- modernizacja instalacji domofonowej na cyfrową - 5 budynków,
- wymiana oświetlenia na LED z czujnikiem ruchu wszystkich klatek schodowych - 8 budynków,
- wymiana dźwigów osobowych - w 5 budynkach.

Niniejsza lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce środkami funduszu remontowego.. Gospodarka ta prowadzona była zgodnie z wymogami obowiązujących norm prawnych.

**Celem weryfikacji sprawdzono metodą wybiórczą ewidencję gospodarki remontowej dla 10-ciu nieruchomości :**



Nieruchomość (nazwa i nr)	Stan na 01.01.2019r.	Obroty roku 2019		Odpis z zysku 2018r.	Wynik na 31.12.19r.
		Przychody	Koszty		
Piłsudskiego 34-38 (1)	19.560,15	22.929,56	36.926,08	1.199,03	6.762,66
Piłsudskiego 42-44 (4)	12.872,10	16.182,60	28.076,00	1.429,80	2.408,50
W.Polskiego 44-44A (11)	10.212,77	20.835,85	29.734,80	1.233,27	2.535,09
Sikorskiego 13-15 ( 50)	5.672,58	11.153,88	30.154,52	1.115,57	-12.212,49
Grzybowa 3D (55)	1.756,93	138,36	0,00	99,26	1.994,55
Wyszyńskiego 6A - 6L (43)	87.770,78	27.962,94	38.999,71	2.478,51	79.212,52
Wyszyńskiego 52-60 (26)	54.222,45	248.227,01	295.877,25	9.847,82	16.420,03
Mieszka I 8 - 8F (38)	273.010,53	99.396,44	13.531,00	3.586,26	361.462,23
Kosynierów Gdyńskich 2 - 6 (9)	25.108,21	37.858,71	60.874,67	1.036,18	3.128,43

W oparciu o wybrane do analizy nieruchomości niniejsza lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w zakresie stosowania wymogów art.4 ust.4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ogółem stan funduszu na poszczególnych nieruchomościach przedstawiał się następująco:

#### Rok 2017

Saldo ujemne funduszu remontowego posiadały 2 nieruchomości na kwotę 157.873,16 zł, saldo dodatnio posiadały 33 nieruchomości na kwotę 1.624.148,86 zł, domki jednorodzinne na kwotę 1.808,82 zł, mienie Spółdzielni na kwotę 28.234,53 zł oraz budżet wspólny na kwotę 72.162,38 zł,

**Różnica stanowi kwotę 1.568.481,43 zł**, z tego:

- fundusz remontowy podstawowy - 1.432.788,68 zł
- fundusz celowy - 135.692,75 zł

#### Rok 2018

Saldo ujemne funduszu remontowego posiadała 1 nieruchomość na kwotę 138.974,87 zł, saldo dodatnio posiadały 34 nieruchomości na kwotę 2.590.127,62 zł, domki jednorodzinne na kwotę 1.101,46 zł, mienie Spółdzielni na kwotę 48.234,53 zł oraz budżet wspólny na kwotę 72.162,38 zł,

**Różnica stanowi kwotę 2.572.651,12 zł**, z tego:

- fundusz remontowy podstawowy - 1.907.270,25 zł
- fundusz celowy - 665.380,95 zł

#### Rok 2019

Saldo ujemne funduszu remontowego posiadały 4 nieruchomości na kwotę 190.839,03



zł, saldo dodatnie posiadało 31 nieruchomości na kwotę 2.338.871,64 zł, domki jednorodzinne na kwotę 761,06 zł, mienie Spółdzielni na kwotę 86.536,51 zł oraz budżet wspólny na kwotę 72.162,38 zł,

**Różnica stanowi kwotę 2.307.492,56 zł** , z tego:

- fundusz remontowy podstawowy - 1.889.380,46 zł
- fundusz celowy - 418.112,10 zł

### **Odpisy na fundusz remontowy**

Odpisy na fundusz remontowy są naliczane w ramach opłat eksploatacyjnych proporcjonalnie do 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu dla:

- 1) lokali mieszkalnych objętych spółdzielczym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
- 2) lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem do lokalu i prawem odrębnej własności,
- 3) garaży objętych spółdzielczym prawem do lokalu i prawem odrębnej własności.

Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy (z zastrzeżeniem pkt 3) dotyczy:

- członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lub lokatorskie prawa do lokalu oraz będących właścicielami lokalu,
- właścicieli niebędących członkami Spółdzielni,
- osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Postanowienia § 5 wymienionego regulaminu zgodne są z art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku z późniejszymi zmianami.

Stawki odpisu na fundusz remontowy ustalała Rada Nadzorcza Spółdzielni po uwzględnieniu decyzji Zarządu, co stwierdzono w oparciu o analizę uchwał Rady Nadzorczej w okresie 2017 - 2019:

- 1) **uchwała nr 10/2017 z dnia 27.03.2017r.** - odpis na fundusz remontowy i fundusz celowy dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży dla osób będących i niebędących członkami , ze spółdzielczym prawem do lokali i właścicieli - od dnia 01.07.2017r.
- 2) **uchwała nr 29/2017 z dnia 30.10.2017r.** - zatwierdzenie stawki odpisu na fundusz remontowy (garaże ) przy ul. Puławskiej dla członków od dnia 01.02.2018r. i dla osób niebędących członkami od dnia 31.12.2018r.
- 3) **uchwała nr 7/2018 z dnia 26.03.2018r.** - zatwierdzenie stawki odpisu na fundusz remontowy od dnia 01.07.2018r.
- 4) **uchwała nr 6/2019 z dnia 25.03.2019r.** - zmiana stawki odpisu na fundusz remontowy od dnia 01.07.2019r.

**7.2.2. Rozgraniczenie obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali** pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali określone zostało w Regulaminie użytkowania lokali i porządku domowego wprowadzonego w życie uchwałą Rady Nadzorczej nr 75/1996 z dnia 22.10.1996r., kilkakrotnie nowelizowanego z ostatnimi zmianami uchwałą z dnia 30.09.2019r.

Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określone zostały



szczegółowo w treści § 3-7 , natomiast obowiązki użytkowników lokali w treści § 8 - 9 regulaminu. Z dokumentacji technicznej budynków oraz wykonywanych przez Spółdzielnię remontów i napraw wynika, że podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali takich jak: naprawy i wymiana instalacji gazowej, wodociągowej, ciepłej wody i centralnego ogrzewania oraz wymiana stolarki okiennej (dofinansowanie) był przez Spółdzielnię realizowany.

Zgodnie z treścią § 14 Regulaminu funduszu remontowego do szczególnych obowiązków w zakresie remontów w lokalach mieszkalnych należy między innymi wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Programem wymiany objęte są budynki przekazane do eksploatacji do 1989 roku. Wymiana realizowana jest ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości w ramach corocznego limitu ustalanego przez Radę Nadzorczą.

Podstawą do określenia kolejności wymiany lub refundacji jest prowadzony przez Spółdzielnię od 1992 roku Rejestr lokali z uznanymi wadami stolarki zakwalifikowanej do wymiany.

Zasady kwalifikowania lokali do wymiany stolarki na dany rok określa § 14 ust.4 - 8 regulaminu funduszu remontowego.

### **7.3. Wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości**

**7.3.1.** Roboty remontowo-budowlane wykonywane były w systemie zleconym przez obcych wykonawców i w ramach zawartych umów.

**7.3.2.** Uchwałą Rady Nadzorczej (ostatnia zmiana uchwała nr 31/2016 z dnia 07.07.2016r.) wprowadzony został w życie Regulamin udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi na rzecz Spółdzielni.

**7.3.3.** Dla sprawdzenia poprawności zasad wyboru wykonawców zgodnie z obowiązującymi unormowaniami w Spółdzielni, terminów realizacji, wypłaty wynagrodzenia określonego w umowie, odbiorów, udzielanych gwarancji oraz treści zawieranych umów, lustrujący wybrał drogą losową zakres robót wykonywanych przez wykonawców z zewnątrz dla niżej wymienionych robót :

#### **1) Malowanie 23 szt. klatek schodowych i w piwnicach zasobów Spółdzielni.**

Protokół Zarządu nr 10/2019 z dnia 07.03.2019r. - zatwierdzenie SIWZ i powołanie Komisji ds. przeprowadzenia przetargu.

Ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni.

Otwarcie ofert 27.03.2019r. Zatwierdzenie protokołu Komisji ds. przetargu - 28.0.2019r.

- protokół Zarządu nr 13/2019.

**Umowa nr 1/2019 z dnia 04.04.2019r.** zawarta z KRISBUD Szczecin - Krzysztof K.

Umowa określa:

- szczegółowy harmonogram prac,
- obowiązki stron umowy,
- termin realizacji prac,
- warunki użycia materiałów,
- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego wynikające z ofert przetargowej,
- płatność w etapach ( zapłata za ostatni etap po podpisaniu protokołu odbioru

- całego zakresu rzeczowego robót),
- wysokość zabezpieczenia należytego wykonania robót,
- kaucja i zasady jej zwrotu,
- osoby wskazane do pełnienia nadzoru inwestorskiego i kierownika robót,
- kary umowne
- okres gwarancji,
- oświadczenie Wykonawcy o ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej,

Załączniki do umowy:

- wykaz nieruchomości objętych zakresem umowy,
- harmonogram prac,
- kopia Polisy ubezpieczeniowej,

Umowa podpisana przez strony do tego upoważnione i zaopiniowana przez Radcę Prawnego.

**2) Wymiana instalacji poziomej w piwnicach ciepłej wody użytkowej, cyrkulacji oraz zimnej wody wraz z robotami towarzyszącymi w budynkach: Wyszyńskiego 47-59; 67-73; 1-3; 5-9, Bankowa 2-2D; Piaskowa 92-104; Grzybowa 5-5A.**

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym na stronie internetowej.

Otwarcie ofert w dniu 08.05.2019r.

Wpłynęły 2 ofert.

Zatwierdzenie protokołu Komisji ds. przetargu z dnia 15.05.2019r. przez Zarząd Spółdzielni w dniu 16.05.2019r. protokół nr 19/2019.

**Umowa nr 10/2019 zawarta w dniu 06.06.2019r.** Przedsiębiorstwem Budowlano-Instalacyjnym "Pomiar".

Umowa określa:

- szczegółowy harmonogram prac,
- obowiązki stron umowy,
- termin realizacji prac,
- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego wynikające z ofert przetargowej,
- płatność w etapach ( zapłata za ostatni etap po podpisaniu protokołu odbioru całego zakresu rzeczowego robót),
- wysokość zabezpieczenia należytego wykonania robót,
- kaucja i zasady jej zwrotu,
- osoby wskazane do pełnienia nadzoru inwestorskiego i kierownika robót,
- kary umowne
- okres gwarancji,

Umowa podpisana przez strony do tego upoważnione i opiniowana przez Radcę Prawnego Spółdzielni.

**3) Remont płyt stropowych i balkonowych loggi od strony południowej budynków przy ul. Mieszka I 1A-1B; 2B; 2C i 2 D.**

Protokół Komisji ds. przetargu z dnia 14.05.2018r. zatwierdzony przez Zarząd w dniu 17.05.2018r. protokół nr18/2018.

**Umowa nr 8/2018 zawarta w dniu 24.05.2018r.** z Jakub i Lesław G.

Umowa określa:

- szczegółowy harmonogram prac, (stanowi załącznik nr 1 do umowy),
- obowiązki stron umowy,

- terminy realizacji prac,
- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego wynikające z ofert przetargowej, płatne w V etapach,
- wykonanie zakresu prac przy po mocy własnych pracowników,
- wysokość zabezpieczenia należytego wykonania robót,
- kaucja i zasady jej zwrotu,
- osoby wskazane do pełnienia nadzoru inwestorskiego i kierownika robót,
- kary umowne
- okres gwarancji,
- oświadczenie Wykonawcy o ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej,

Umowa podpisana przez strony do tego upoważnione i opiniowana przez Radcę Prawnego Spółdzielni.

#### **4) Remont dachu budynku wraz z dociepleniem ścian lukarn poddasza i zewnętrznych ścian poddasza ul. Piastowa 5-5a.**

Ogłoszenie o przetargu ograniczonego i zatwierdzenie SIWZ - Decyzja Zarządu z dnia 01.02.2018r. protokół nr 5/2018.

Przetarg przeprowadzony w dniu 26.02.2018r., zatwierdzony przez Zarząd w dniu 12.04.2018r. (protokół nr 14/2018).

**Umowa zawarta w dniu 26.04.2018r.** z firmą Usługi Transportowo-Budowlane Łukasz B.

Umowa określa:

- szczegółowy harmonogram prac,
- obowiązki stron umowy,
- termin realizacji prac,
- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego wynikające z ofert przetargowej,
- płatność w 5- etapach . Każdy etap poprzedzony odbiorem przez inspektora nadzoru. Zapłata za ostatni 5- etap po podpisaniu protokołu odbioru całego zakresu rzeczowego robót - bezusterkowo.,
- wysokość zabezpieczenia należytego wykonania robót, wykonawstwo siłami własnymi,
- kaucja i zasady jej zwrotu,
- osoby wskazane do pełnienia nadzoru inwestorskiego i kierownika robót,
- kary umowne
- okres gwarancji,

Umowa podpisana przez strony do tego upoważnione i opiniowana przez Radcę Prawnego Spółdzielni.

#### **5) Elewacja budynków (odgłonięcie - 10 nieruchomości )**

Przetarg nieograniczony. Zarządzeniem nr 10/2017 Zarządu z dnia 19.04.2017r. Powołano 3 osobowy skład Komisji ds. przeprowadzenia przetargu z udziałem Radcy Prawnego - na dzień 21.04.2017r. Protokół Komisji z przeprowadzonego przetargu z dnia 21.04.2017r. z części tajnej. następna część posiedzenia przeprowadzona została w dniu 11.05.2017r. i w dniu 06.07.2017r. zaproponowany wykonawca zatwierdzony został przez Zarząd Spółdzielni (protokół nr 24/2017).

**Umowa nr 15/2017 zawarta w dniu 06.07.2017r.** z ARCHBUD CONSTRUCTION Adam B.

Umowa określa:

- obowiązki stron umowy,
- terminy realizacji,
- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego wynikające z ofert przetargowej,
- wysokość zabezpieczenia należytego wykonania robót,
- kaucja i zasady jej zwrotu,
- osoby wskazane do pełnienia nadzoru inwestorskiego i kierownika robót,
- kary umowne
- okres gwarancji,

Załącznikami do umowy są:

- Szczegółowy harmonogram prac stanowiący załącznik nr 1 do umowy zawierający adres. powierzchnię budynku, termin rozpoczęcia i termin zakończenia prac. Rozpoczęcie każdego kolejnego etapu poprzedzone protokołem wprowadzenia na budowę - etap, z 3-dniowym wyprzedzeniem,
- Wytyczne technologiczne wykonania robót związanych z oczyszczeniem elewacji ścian zewnętrznych budynków w systemie BOUX COMPLEX

Umowa podpisana przez strony do tego upoważnione i opiniowana przez Radcę Prawnego

W oparciu o wybrane pozycje z przeprowadzonych prac remontowo-budowlanych dokonano analizy prawidłowości odbioru i zapłaty za wykonane prace:

Zakres robót	Nr i data umowy	Data odbioru	Data i nr faktury
Malowanie klatek schodowych	Umowa nr 1/2019 z dnia 04.04.2019r. z KRISBUD	ostatni etap- 07.01.2020r. Piłsudskiego 40	ostatni etap - 07.01.2020r. nr 7/01/2020 - 1.100,00z zł
Wymiana instalacji z.w. i c.w.	Umowa nr 10/291 z dnia 06.06.2019r. z POMIAR	dla Piaskowa 92-104 29.08.2019r.	dla Piaskowa 92-104 29.08.2019r. FS 79/08/2019 - 117.000,00 zł
Remont płyt stropowych	Umowa 8/2018 z dnia 24.05.2018r. z Jakub i Lesław G.	dla Mieszka I 2B 03.08.2018r.	dla Mieszka I 2B 03.08.2018r. F/2018/33 - 45.194,11 zł
Remont dachu	Umowa 4/2018 z dnia 26.04.2018r. z Usł. Transp. Budowl. Łukasz B.	dla Piaskowa 5A-5B Protok. odbioru V etapu 18.02.2019r.	V etap - 18.02.2019r. 5/02/2019 - 61.350,91 zł
Elewacja budynku (odgloienie)	Umowa 15/2017 z dnia 06.07.2017r. ARCHBUD CONSTRUCTION Adam B.	Protok. odbioru dla nieruchomości 29 28.09.2017r.	28.09.2017r. 6/RB/2017 - 24.816,00

Z przedstawionych dokumentów wynika, że odbiory i fakturowanie wykonanych robót zgodne było z ustaleniami zawartych umów. Przy każdej fakturze o wypłatę wynagrodzenia znajduje się protokół odbioru robót.

Na podstawie przedłożonej dokumentacji na realizowane roboty stwierdza się, że:

- wyboru wykonawców dokonywano w oparciu o procedurę wynikającą z zasad wprowadzonych uchwałą Rady Nadzorczej,

- przetarg przeprowadzała Komisja każdorazowo powołana Zarządzeniem Prezesa Zarządu,
- Komisja sporządzała protokół z przebiegu przetargu, który po podpisaniu przekazywała Zarządowi do zatwierdzenia,  
Dane zawarte w zatwierdzonym protokole stanowiły podstawę do zawarcia umowy z wybranym Wykonawcą.
- o wyniku przetargu powiadamiano pisemnie wszystkich oferentów uczestniczących w przetargu,
- ogłoszenia o przetargu zamieszczano w lokalnej prasie lub stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu,
- każdorazowo Komisja ds. przetargu dokonywała sprawdzenia zgodności ofert i stwierdzała czy spełniają one wymogi stawiane w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

W treści umów z Wykonawcami o roboty remontowo-budowlane robót zawarto:

- zakres rzeczowy i lokalizację,
- wynagrodzenie ryczałtowe netto +VAT (zgodnie z ofertą),
- terminy realizacji,
- obowiązki stron,
- imiennie podane osoby do uczestnictwa w procesie realizacji umowy,
- warunki i terminy fakturowania,
- zasady odbioru wykonanych prac,
- okres udzielonych gwarancji na materiały lub wykonane prace,
- kary umowne dla stron umowy
  - ✓ za opóźnienie w wykonaniu robót
  - ✓ za opóźnienie w usunięciu usterek,
  - ✓ za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie zamawiającego,
  - ✓ za nieprzeprowadzenie w terminie czynności odbiorowych,
  - ✓ za opóźnienie w zapłacie faktury.
- wysokość zabezpieczenia należytego wykonania prac, zasady i termin jego zwrotu,
- tryb i warunki odstąpienia od umowy.

Wszystkie analizowane umowy są oznakowane i podpisane przez strony do tego upoważnione oraz opiniowane przez Radcę Prawnego Spółdzielni.

W treści zawieranych umów w sposób należyty zabezpieczano ochronę interesów Spółdzielni.

Odbioru wykonanych robót dokonywały osoby do tego upoważnione.

W protokołach odbioru stwierdzano wykonanie robót bez usterek.

W aktach przetargowych znajdują się:

- ✓ Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia,
- ✓ formularze ofertowe,
- ✓ dowody wpłaconego wadium,
- ✓ warunki gwarancji i rękojmi,
- ✓ kosztorysy,

- ✓ protokoły z komisijnego otwarcia ofert,
- ✓ aprobaty techniczne,
- ✓ oświadczenie kierownika budowy,
- ✓ referencje inwestorów,
- ✓ zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
- ✓ informacje o stanie zatrudnienia i wyposażenia technicznego.

#### 7.3.4. Utrzymanie zasobów Spółdzielni.

Utrzymanie zasobów Spółdzielni w należyłym stanie technicznym w zakresie eksploatacji, konserwacji i usuwaniem usterek technicznych oraz pełnieniem pogotowia lokatorskiego zlecono firmie zewnętrznej KJM BIS Szczecin w ramach umowy zawartej w roku 1994 z późniejszymi zmianami.

Usługi świadczone są w zakresie robót:

- ślusarskich,
- szklarskich,
- elektrycznych
- murarskich,
- spawalniczych,
- przeglądu instalacji gazowych w pomieszczeniach ogólnego użytku.

Wszelkie awarie w godzinach pracy Spółdzielni zgłaszane są do Działu Technicznego i odnotowywane są w prowadzonym przez ten Dział rejestrze zgłoszeń.

Rejestr ten zawiera:

- datę i dane osoby zgłaszającej,
- adres
- rodzaj awarii lub usterki
- numer zlecenia,
- data wykonania i podpis osoby wykonującej zlecenie,
- podpis osoby rozliczającej,
- podpis osoby zatwierdzającej.

Po godzinach pracy Biura oraz w dni wolne od pracy i w święta prowadzone są dyżury pogotowia lokatorskiego. Zgłoszenia odnotowywane są w Księżce Pogotowia Lokatorskiego.

Kontakt telefoniczny podany jest na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych budynków.

**Konserwacją domofonów** zajmuje się Firma Montaż Domofonów - Krzysztof P. - w ramach zawartej umowy o świadczenie usług.

**Prace remontowo-konserwacyjne dźwigów (wind) stare** radzieckie prowadzi Firma Zakład Elektromechaniki Dźwigowej Czesław B. Police - w ramach zawartej umowy; dźwigów nowych firma KONE w ramach umowy serwisowej.

**Usługi Kominiarskie** świadczy Firma Usług Kominiarskich Adam O. w ramach zawartej umowy.

#### 7.3.5. Nadzór inwestorski.

W latach objętych lustracją nadzór inwestorski nad wykonawstwem robót związanych z

potrzebami technicznymi nieruchomości sprawowany był we własnym zakresie przez pracowników zatrudnionych w pionie Wiceprezesa ds. technicznych, posiadających odpowiednie uprawnienia i przygotowanie zawodowe.

## **VIII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.**

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzanej corocznie uchwałą Rady Nadzorczej wyodrębniono Pion Głównego Księgowego. Na dzień 31.12.2019 roku w Pionie tym zatrudnionych było łącznie - **9,25 etatu** z tego:

- Z-ca Gł. Księgowego - Kierownik Działu Ekonomiczno-Finansowego - 1,0 etat,
- Dział Finansowo-Księgowy - 3,5 etatu,
- Zespół ds. czynszów - 3,0 etaty,
- Kasa - 0,75 etatu.

Pion Głównego Księgowego podlega bezpośrednio Prezesowi Zarządu.

### **8.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.**

#### **8.1.1. Normy wewnętrzne określające zasady gospodarki finansowej.**

Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni wynikają z:

- Działu VII §§ 137 142 (poprzednio §§ 157 -65) statutu „Gospodarka Spółdzielni”.
- Dokumentacji przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości (polityka rachunkowości wprowadzonej uchwałą Zarządu do której wprowadzono zmiany uchwałą nr 57/2009 z dnia 12.11.2009 roku,
- Regulamin gospodarki finansowej wprowadzony w życie uchwałą Rady Nadzorczej nr 47/2009 ze zmianami z dnia 14.06.2010r.
- Instrukcji Kasowej - uchwała Zarządu Spółdzielni z dnia 02.02.2006 roku,
- Instrukcji Inwentaryzacyjnej - uchwała Zarząd Spółdzielni z dnia 27.11.2003 roku,
- Instrukcji kontroli i obiegu dokumentów księgowych - uchwała Zarządu Spółdzielni nr 285/2012 z dnia 22.05.2012r.
- Ustawy rachunkowości z dnia 29 września 1994r. ( Dz..U.2019, poz.351 ze zmianami),
- Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. (Dz. U. 2020, poz. 1215 tekst jednolity ).
- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 1994r. (Dz. U. 2018,poz.1309 ze zmianami).

Zgodnie z treścią § 138 ust.1 (poprzednio § 158) statutu Spółdzielnia tworzy :

- 1) Fundusz udziałowy ( do września 2017 roku),
- 2) Fundusz zasobowy i zasobów mieszkaniowych,
- 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) Fundusz remontowy zasobów,
- 5) Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- 6) inne fundusze tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej,

Zasady dotyczące tworzenia, gospodarowania i wydatkowania funduszy określają odrębne regulaminy.

**Nadwyżka bilansowa** zgodnie z treścią § 142 ust. 2 (poprzedni § 163) statutu, podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może zostać przeznaczona



na:

- 1) zwiększenie funduszu zasobowego lub zasobów mieszkaniowych,
- 2) dofinansowania funduszu remontowego,
- 3) pokrycie kosztów remontów mienia Spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania
- 4) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez członków na dzień 31 grudnia roku rozliczeniowego zgodnie z Regulaminem gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

**Strata bilansowa** w przypadku jej wystąpienia z działalności gospodarczej, pokrywana jest z funduszy określonych w § 142 ust.3 (poprzednio § 163 pkt 2) statutu tj.:

- funduszu zasobowego i zasobów mieszkaniowych,
- funduszu udziałowego,
- funduszu remontowego

Wewnętrzne regulacje prawne zgodne są z obowiązującymi przepisami prawa spółdzielczego.

#### **8.1.2. Zasady polityki rachunkowości.**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, zgodnie z okresowymi planami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

Spółdzielnia posiada Zakładowy Plan Kont, który został przyjęty do stosowania jako część składowa *Zasad Polityki Rachunkowości*, do której zmiany wprowadzono uchwałą nr 57/2009 Zarządu z dnia 12.11.2009 roku.

Spółdzielnia przyjęła do stosowania ZPK własnego autorstwa, opisany szczegółowo w §1 *Zasad Polityki Rachunkowości*, oparty o potrzeby wynikające ze specyfiki swojej działalności.

Stosowany przez Spółdzielnię plan kont spełnia wymogi ustawy o rachunkowości, a szczególności normuje wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania ustawowe wynikające z ustawy o rachunkowości w tym:

- wykaz i nazewnictwo kont syntetycznych księgi głównej,
- zasady księgowania operacji gospodarczych na kontach syntetycznych księgi głównej,
- zasady wyceny aktywów i pasywów na dzień bilansowy,
- określenia wykazu typowych księgowanych i operacji gospodarczych, jakie mogą być dokumentowane dowodami zastępczymi, przyjęte zasady ich sporządzania, zakresu i kontroli,
- rozwinięty (analityczny) wykaz kont księgi głównej.

Zarząd w przyjętych *Zasadach (Polityce) Rachunkowości* określił także wybrane i stosowane przez Spółdzielnię rozwiązania dopuszczone art.10 ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2019r., poz.351 ze zmianami)

Spółdzielnia, zgodnie z *Zasadami (Polityką) Rachunkowości*, posiada dokumentację w języku polskim opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, które dotyczą:

- określenia roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych – od 1 stycznia do 31 grudnia,
- metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- ogólnych zasad i sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych *a w szczególności*:
  - zasad sporządzania i ewidencjonowania zapisów w księgach rachunkowych – opisanych w Instrukcji obiegu i kontroli dokumentów finansowo-księgowych w SM „Odra” – instrukcja przyjęta uchwałą Zarządu nr 32/2007 z dnia 16.08.2007 roku,
  - zakładowego planu kont, ustalającego wykaz kont księgi głównej, przyjęte zasady klasyfikacji zdarzeń, zasady prowadzenia kont ksiąg pomocniczych oraz ich powiązania z kontami księgi głównej,
  - wykazu ksiąg rachunkowych, a przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych przy użyciu komputera - wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych z określeniem ich struktury, wzajemnych powiązań oraz ich funkcji w organizacji całości ksiąg rachunkowych i w procesach przetwarzania danych,
  - opisu systemu przetwarzania danych, a przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych przy użyciu komputera o opisu systemu informatycznego, zawierającego wykaz programów, procedur lub funkcji, w zależności od struktury oprogramowania, wraz z opisem algorytmów i parametrów oraz programowych zasad ochrony danych, w tym w szczególności metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania, a ponadto określenie wersji oprogramowania i daty rozpoczęcia jego eksploatacji,
  - metod i terminów inwentaryzowania środków majątkowych – doprecyzowane w drodze Instrukcji inwentaryzacyjnej – zatwierdzonej przez Zarząd dnia 27.11.2003 roku,
- rozliczenia wyniku działalności spółdzielni, a w szczególności:
  - zasad naliczania umorzeń i amortyzacji,
  - wyceny środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
  - wyceny pozostałych aktywów i pasywów,
  - tworzenia rezerw i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
  - zasad wyceny rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów,
  - ewidencji i rozliczeń podatkowych,
- określenia podstawowych elementów składowych sprawozdania finansowego (wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat, informacja dodatkowa, sprawozdanie z działalności Spółdzielni), obowiązku badania sprawozdania i organu zatwierdzającego sprawozdanie – Walne Zgromadzenie Członków,
- systemu służącego ochronie danych i ich zbiorów, w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonywania w nich zapisów.

Za ustalenie i aktualizację dokumentacji w tym zakresie odpowiedzialna jest Główna Księgowa.

Zarząd Spółdzielni i członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości

(Dz. U. z 2019 roku, poz. 351 z późniejszymi zmianami).

Za sporządzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółdzielni zgodnych z przepisami obowiązującego prawa odpowiedzialny jest bezpośrednio Zarząd Spółdzielni.

### **8.1.3. Ewidencja operacji gospodarczych.**

Okresem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Księgi rachunkowe zamyka się na dzień kończący rok obrotowy. W skład roku wchodzi miesiące kalendarzowe.

Podstawą zapisów w księgach rachunkowych są dowody stwierdzające dokonywanie operacji gospodarczych, są to :

- dowody zewnętrzne obce,
- dowody zewnętrzne własne,
- dowody zbiorcze,
- noty (PK),
- dowody rozliczeniowe,
- dowody zastępcze jak notatki, protokoły, polecenia księgowania.

Zasada ta nie dotyczy operacji gospodarczych, których przedmiotem są zakupy opodatkowane podatkiem od towarów i usług ( VAT).

Dowód księgowy zawiera:

- określenie rodzaju i jego numer identyfikacyjny,
- nazwy i adresy stron, których operacje gospodarcze dotyczą,
- opis operacji i ich wartość,
- data sporządzenia dowodu i podpis osoby wystawiającej dokument,
- data dokonywania operacji,
- dekretacja i podpis osoby odpowiedzialnej.

Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Zarządu Spółdzielni przy ul . Piaskowej 101 w Policach.

Szczegółowe zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółdzielni określone zostały w Zasadach (Polityce) Rachunkowości.

Zapisy wprowadzane są automatycznie za pomocą komputera z wykorzystaniem programów informatycznych wspomagających ich prowadzenie.

Posiadana przez Spółdzielnię dokumentacja użytkownika jest zgodna z ustawą o rachunkowości.

Upoważnienie do korzystania z programów komputerowych zostało określone w zakresie czynności poszczególnych pracowników.

Do ewidencji operacji gospodarczych na kontach analitycznych i syntetycznych zgodnie z Zasadami (Polityką) Rachunkowości Spółdzielnia stosuje system finansowo-księgowy.

Stosowana jest zasada ciągłości tj. w kolejnych latach obrotowych stosowane są jednakowe grupowania operacji gospodarczych.

Analiza dokumentów finansowo-księgowych wybranych losowo :

- marzec 2019 rok,
- maj 2019 rok,
- grudzień 2019r.

wykazała, że wszystkie dowody księgowe zostały sprawdzone pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym oraz zatwierdzone do wypłaty.

Pod względem merytorycznym podpisuje osoba upoważniona z danego Działu, którego

koszty dotyczą.

Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości, księgi rachunkowe oraz dowody księgowe, dokumentacja inwentaryzacyjna i sprawozdawczość finansowa, przechowywane są w Spółdzielni w sposób należyty i są chronione przed niedozwolonymi zmianami, nieupoważnionym rozpowszechnianiem, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

#### 8.1.4. Gospodarka kasowa Spółdzielni.

Uchwałą Zarządu Spółdzielni z dnia 02.02.2006 roku wprowadzona została w życie Instrukcja kasowa, która określa:

- zasady ogólne,
- dokumentowanie obrotu kasowego,
- zasady wypłat z Kasy,
- źródłowe dowody kasowe,
- zastępcze dowody kasowe,
- obowiązki Kasjera,

Zapoznanie się z Instrukcją i przyjęcie jej do stosowania, osoba prowadząca Kasę potwierdziła na piśmie. Kasę prowadzi osoba zatrudniona w Spółdzielni od 01.04.1997 roku w wymiarze pełnego etatu.

W aktach osobowych prowadzącej Kasę znajdują się:

- zakres czynności, obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności, w tym deklaracja o odpowiedzialności za powierzone mienie,
- poświadczenie o niekaralności i pełni praw publicznych,
- pozostała dokumentacja i korespondencja.

W zakresie zasad wystawiania i obiegu podstawowych dowodów obrotu gotówkowego gospodarka kasowa podlega również ustaleniom zawartym w Instrukcji obiegu i kontroli dokumentów finansowo-księgowych wprowadzonych w życie uchwałą Zarządu.

Punkt kasowy prowadzony w siedzibie Zarządu Spółdzielni przy Piaskowej 101 w Policach i znajduje się w miejscu gwarantującym jej bezpieczne funkcjonowanie.

Walory pieniężne przechowywane są w kasetce metalowej, w osobnym pomieszczeniu z ograniczonym dostępem osób nieupoważnionych, w sejfie (kasie pancernej). Pomieszczenie, w którym znajduje się kasa pancerna posiada: okienko kasowe zabezpieczone kratą, drzwi do kasy zamykane na dwa zamki, sygnalizację alarmową (monitorowaną przez Agencję Ochrony „Alkon Ochrona Sp. z o.o. Sp.k. – umowa M/AOK/06/12/12/IG).

Transport walorów pieniężnych pomiędzy Bankiem, a Spółdzielnią podlega ochronie przez konwój firmy ALKON-Ochrona sp. z o.o. – umowa nr UW/01/11/15 z dnia 26.11.2015 roku.

Decyzją Zarządu Spółdzielni nr 42/2011 z dnia 13.10.2011 wysokość pogotowia kasowego wynosi 20.000,00 zł.

Gotówka w Kasie objęta jest ubezpieczeniem od kradzieży z włamaniem oraz ubezpieczeniem od rabunku w budynku w firmie ubezpieczeniowej ERGO HESTIA.

Stany gotówki w losowo sprawdzonych raportach kasowych za rok 2019 wynosiły:

<b>nr raportu kasowego</b>	<b>dzień</b>	<b>saldo</b>
nr 168	30.08.2019r.	10.796,25

nr 167	29.08.2019r.	5.120,40
nr 166	28.08.2019r.	3.650,14
nr 165	27.08.2019r.	9.948,94
nr 218	12.11.2019r.	9.196,60
nr 250	31.12.2019r.	14.402,96

Na podstawie operacji kasowych oraz obrotów z nimi związanych, kasjerka sporządza raporty kasowe, którym nadawane są kolejne numery porządkowe. Zapisy w raportach dokonywane są w sposób chronologiczny i czytelny. Raporty kasowe sprawdza dział księgowości i zatwierdza Główna Księgowa.

Dokonana analiza dokumentów kasowych wpłat (KP) i wypłat (KW) w wyżej wymienionych Raportach Kasowych, w zakresie sposobu ich prowadzenia, nie wykazała błędów i nieprawidłowości, nie przekroczono również określonej wysokości pogotowia kasowego.

W oparciu o kontrolowane dokumenty stwierdzono:

- sposób ich sprawdzenia od strony formalnej był prawidłowy,
- dowody stanowiące podstawę wypłaty gotówki z kasy zawierały podpisy pracowników upoważnionych na okoliczność ich sprawdzania pod względem merytorycznym oraz pod klauzulą „zatwierdzono do wypłaty”,
- ustalony przez Zarząd limit pogotowia kasowego w kontrolowanym przedziale czasowym były przestrzegany,
- nadwyżki ponad stan pogotowia kasowego odprowadzane były na bieżąco na rachunek bankowy Spółdzielni,
- raporty kasowe sporządzono poprawnie, a ujęte w nich dowody obrotu kasowego zostały oznaczone pozycją wpisu do raportu kasowego,
- każdy z kontrolowanych raportów zawiera: podpis osoby upoważnionej na okoliczność sprawdzenia jego kompletności i poprawności,
- gotówka w Kasie była inwentaryzowana na koniec każdego roku obrotowego, przy zmianie kasjera i w sytuacjach urlopowych i losowych.

Inwentaryzację Kasy na dzień 31.12. każdego roku dokonywała komisja składająca się z pracowników Spółdzielni i powoływanych Zarządzeniem Prezesa Zarządu.

Ostatnia inwentaryzacja zasobów pieniężnych w Kasie przeprowadzona została w dniu 31.12.2019 roku. Rozliczenie inwentaryzacji Kasy za okres 31.12.2019 roku. Stan środków pieniężnych zgodny był ze stanem wykazanym w Raporcie Kasowym nr 250 z dnia 30.12.2019 roku wykazującym saldo 14.402,96 zł

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała aktualne wzory podpisów osób upoważnionych do dysponowania środkami pieniężnymi.

#### 8.1.5. Inwentaryzacja.

Uchwałą Zarządu z dnia 27.11.2003 roku wprowadzona została w życie Instrukcja Inwentaryzacyjna, która reguluje:

- zasady funkcjonowania inwentaryzacji w Spółdzielni;
- terminy i częstotliwość inwentaryzacji;
- powoływanie i zadania Komisji Inwentaryzacyjnej, Zespołów spisowych;

- uprawnienia, obowiązki i odpowiedzialność określonych organów i osób zaangażowanych do zorganizowanie, przeprowadzenia i rozliczenia inwentaryzacji;
- dokumentowanie i rozliczanie.
- przechowywanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

Inwentaryzacja aktywów i pasywów do bilansu rocznego przeprowadzona została w zasadniczej części zgodnie z postanowieniami art. 26 ustawy o rachunkowości:

a) w drodze spisu z natury:

- środki pieniężne ,
- zapasy materiałów objętych ewidencją ilościowo-wartościową znajdujące się w magazynie,
- materiały zakupione na bieżące potrzeby, nie objęte ewidencją ilościowo-wartościową na dzień 31.12.2019r.

b) w drodze uzgodnienia sald z bankami oraz wierzytelności z kontrahentami;

c) w drodze porównania z odpowiednimi dokumentami i weryfikacją sald wynikających z ewidencji księgowej.

- grunty oraz trudno dostępne oglądowi środki trwałe,
- prawo wieczystego użytkowania gruntu, prawo własności,
- wartości niematerialne
- należności sporne i sądowe,
- środki pieniężne w drodze,
- rozrachunki z pracownikami,
- rozliczenia międzyokresowe kosztów (bierne i czynne) oraz przychodów,
- kapitały, fundusze i rezerwy,
- środki trwałe w budowie.

Inwentaryzację przeprowadza się w terminie:

- ostatni dzień roku obrotowego metodą spisu z natury materiałów, towarów i produktów odpisanych w koszty w momencie zakupu, gotówki.
- środki trwałe inwentaryzuje się raz w roku w ciągu 4 lat - w drodze spisu z natury. znajdujące się na terenie objętym nadzorem administracji Spółdzielni, środki trwałe zaliczone do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych .

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała roczne inwentaryzacje aktywów i pasywów na podstawie Zarządzenia Prezesa Zarządu Spółdzielni :

- nr 20/2017 z dnia 14.09.2017r.
- nr 16/2018 z dnia 27.09.2018r.
- nr 13/2019 z dnia 26.09.2019r.

określającego :

- skład Komisji Inwentaryzacyjnej,
- zakres, terminy oraz sposób przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej.
- podstawę prawną przeprowadzenia inwentaryzacji.

Na podstawie dokumentacji inwentaryzacyjnej obejmującej rok 2019 stwierdza się, że:

- Zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 13/2019 z dnia 26.09.2019 roku w sprawie inwentaryzacji rocznej powołano Przewodniczącego Komisji Inwentaryzacyjnej i członków Komisji,
- powołano Zespoły spisowe do przeprowadzenia spisu z natury,
- zatwierdzono harmonogram inwentaryzacji rocznej aktywów i pasywów za rok

2019.

Protokół z inwentaryzacji aktywów i pasywów droga porównania danych ewidencji księgowej z danymi wynikającymi z posiadanych dokumentów na 31.12.2019r. - uwag nie zawiera.

Inwentaryzacja aktywów i pasywów przeprowadzona została w każdym roku do bilansu rocznego. Sprawozdanie z przebiegu inwentaryzacji przez Komisję Inwentaryzacyjną zatwierdzone było przez Zarząd.

Niniejsza lustracja potwierdza prawidłowość działań Spółdzielni w zakresie przeprowadzania inwentaryzacji zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami oraz stosownie do przepisów art. 26 ustawy o rachunkowości.

Uwag w tym zakresie nie wnosił również podmiot badający sprawozdania finansowe Spółdzielni za okres objęty lustracją

#### 8.1.6. Kredyty mieszkaniowe.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała kredyty mieszkaniowe zaciągnięte na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, które były spłacane w trybie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii (Dz.U z 2003r. Nr 119 poz. 1115 ze zm.).

Spółdzielnia w latach 2017 - 2018 prowadziła ewidencję analityczną która dostarczała informacji odnośnie zadłużenia kredytowego każdego członka z podziałem na subkonta bankowe tj. z wyszczególnieniem kredytu do spłaty (kapitału) odsetek skapitalizowanych, odsetek przejściowo wykupionych przez Budżet Państwa.

Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja księgowa w sposób prawidłowy zapewniała realizację postanowień ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy Państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych oraz wydanych na jej podstawie rozporządzeń wykonawczych, co potwierdziły również raporty z kontroli w zakresie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów, które zostały przeprowadzone przez Bank PKO BP w Szczecinie.

Zaewidencjonowane stany kredytu i odsetek były również potwierdzane przez Bank na koniec każdego roku obrotowego.

Stan zobowiązań wobec Banku z tytułu kredytów i odsetek w latach objętych lustracją przedstawiał się następująco:

##### 1) Kredyty PKO B.P.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.		
	2017	2018	2019
<b>Zadłużenie ogółem</b>	<b>2.552.617,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- z tyt. kredytu na budowę mieszkań	0,00	0,00	0,00
- z tyt. odsetek wykupionych przez budżet	2.552.617,23	0,00	0,00

Na dzień 31.12.2017 roku spłatą kredytu i odsetek wykupionych przez budżet obciążonych było 37 lokali mieszkalnych.

W 2017 roku w zakresie obsługi spłaty kredytów mieszkaniowych, które dotyczyły 37

lokali mieszkalnych wystąpiły następujące operacje księgowe:

- zadłużenie Spółdzielni wg stanu księgowego na dzień 01.01.2017 roku wynosiło 2.647.614,80 zł,
- dokonano przez Spółdzielnię spłaty zadłużenia w wysokości 94.997,57 zł.
- stan zadłużenia na dzień 31.12.2017 roku wynosił kwotę **2.552.617,23 zł**  
**z tego:**
  - odsetki wykupione przez budżet państwa - kwota 2.552.617,23 zł

Kwota zobowiązań na 01.01.2018 roku stanowiła 2.552.617,23 zł i uległa zmniejszeniu na 31.12.2018 roku o kwotę **2.552.617,23 zł**.

Na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych zaciągniętych na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych spłacanych w trybie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii.

Bank PKO B.P. dokonał umorzeń zadłużenia wobec budżetu w wysokości 2.552.617,23 zł i z pomocy tej skorzystało 37 lokali mieszkalnych.

Obsługę spłaty kredytów mieszkaniowych PKO B.P. w latach 2017 - 2019 przedstawiono szczegółowo w **Tabeli 12** stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

## 2) Kredyty KFM

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.		
	2017	2018	2019
<b>Zadłużenie ogółem</b>	<b>6.545.713,74</b>	<b>5.500.244,68</b>	<b>4.636.191,37</b>
- z tyt. kredytu na budowę mieszkań	6.536.152,35	5.492.232,80	4.629.369,57
- z tyt. odsetek skapitalizowanych	9.561,39	8.011,88	6.821,80

Na dzień 31.12.2017 roku spłatą kredytu i skapitalizowanych odsetek obciążonych było 195 lokali mieszkalnych.

W 2017 roku w zakresie obsługi spłaty kredytów mieszkaniowych, które dotyczyły 195 lokali mieszkalnych wystąpiły następujące operacje księgowe:

1) zadłużenie Spółdzielni wg stanu księgowego na dzień 01.01.2017 roku wynosiło 7.709.885,52 zł

- dokonano przez Spółdzielnię spłaty zadłużenia w wysokości 1.288.325,80
- stan zadłużenia na dzień 31.12.2017 roku wynosił kwotę **6.545.713,74 zł**  
**z tego:**
  - kredyt zaciągnięty na budowę mieszkań - 6.536.152,35 zł
  - skapitalizowane odsetki - kwota 9.561,39 zł

2) zadłużenie na dzień 01.01.2018 roku wynosiło 6.545.713,14 zł

- dokonano przez Spółdzielnię spłaty zadłużenia w wysokości 1.149.809,04 zł
- stan zadłużenia na dzień 31.12.2018 roku wynosił kwotę **5.500.232,80 zł**

3) zadłużenie na dzień 01.01.2019 roku wynosiło 5.500.244,68 zł

- dokonano przez Spółdzielnię spłaty zadłużenia w wysokości 953.035,09 zł



- stan zadłużenia na dzień 31.12.2019 roku wynosił kwotę **4.636.191,37 zł**

Obsługę spłaty kredytów mieszkaniowych KFM w latach 2017 - 2019 przedstawiono szczegółowo w **Tabeli 12 A** stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

#### **8.1.7. Sprawozdawczość finansowa.**

Sprawozdania finansowe za lata 2017 - 2019 sporządzane zostały zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości zawartym w uchwale 7/15 z dnia 20.10.2015 roku ogłoszonym w Dzienniku Ministra Finansów z dnia 01.12.2015r.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia sporządziła trzy roczne sprawozdania finansowe tj. za rok 2017, 2018 i 2019.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych w roku 2017 było sprawozdanie finansowe za rok 2016 zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2/2017 z dnia 29.05 - 09.06.2017 roku.

Sprawozdanie finansowe za każdy rok objęty lustracją zgodnie z art. 45 ust.2 ustawy o rachunkowości obejmowało :

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za okres od 01 stycznia do 31 grudnia (dodatkowe informacje i objaśnienia)
- Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia,
- Rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia do 31 grudnia,
- Dodatkowe informacje i objaśnienia
- Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni.

**Sprawozdanie finansowe za 2017 rok – sporządzone w dniu 09.03.2018 roku składa się z:**

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego.
- Bilansu Spółdzielni za rok 2017, który wykazuje na dzień 31.12. po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **70.855.140,78 zł**;
- Rachunku zysków i strat w wersji porównawczej za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r., który wykazuje :
  - a) **zysk bilansowy netto** z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi w kwocie **646.948,22 zł**
  - b) **nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi** w kwocie **624.026,92 zł**,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2017.

**Sprawozdanie finansowe za 2018 rok – sporządzone w dniu 14.03.2019 roku – składa się z:**

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- Bilansu Spółdzielni za rok 2018, który wykazuje na dzień 31.12. po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **65.228.950,15 zł**;
- Rachunek zysków i strat w wersji porównawczej za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r., który wykazuje :
  - a) **zysk netto** z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi w kwocie **839.061,38 zł**,
  - b) **nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi** w kwocie **296.389,51 zł**,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,

- Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2018.

**Sprawozdanie finansowe za 2019 rok – sporządzone w dniu 04.03.2020 roku składa się z:**

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego.
- Bilansu Spółdzielni za rok 2019, który wykazuje na dzień 31.12. po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **65.259.888,59 zł**,
- Rachunku zysków i strat w wersji porównawczej za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r., który wykazuje:
  - a) **zysk bilansowy netto** z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi w kwocie **697.865,52 zł**,
  - b) nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie **456.729,50 zł**.
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2019.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2017 - 2019 posiadają wymagane podpisy i pieczętki:

- osoby sporządzające - Główniej Księgowej,
- Zarządu Spółdzielni :
  - Prezesa Zarządu,
  - V-ce Prezesa Zarządu
  - członka Zarządu,

Sprawozdania Zarządu Spółdzielni będące przedmiotem Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni sporządzane zostały przez Zarząd z należytą starannością i szczegółowo zawierają cały zakres działalności Spółdzielni za dany rok kalendarzowy objęty oceną. Spełniają warunki określone w art. 49 ust.2 ustawy o rachunkowości przedstawiając w sposób prawidłowy i rzetelny sytuację finansową i gospodarczą Spółdzielni.

W każdym wymienionym roku sprawozdanie finansowe podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. W oparciu o postanowienia statutu Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w zakresie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego:

- **za rok 2017 i 2018** - uchwała nr 30/2017 z dnia 30.10.2017r.  
Zachodniopomorska Kancelaria Audytorska BUR Sp. z o.o. w Szczecinie - podmiot uprawniony do badania wpisany na listę firm audytorskich pod numerem 480
- **za rok 2019**- uchwała nr 30/2019 z dnia 28.10.2019r.  
Kancelaria Audytorsko- Księgowa Bożena Kłos z siedzibą w Szczecinie podmiot uprawniony do badania wpisany na listę firm audytorskich pod numerem 3288.

Na podstawie przeprowadzonego badania biegły rewident wydawał pozytywną opinię (bez zastrzeżeń i uwag) we wszystkich istotnych aspektach zaznaczając, że **sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2017 i 2018 :**

- o przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami

ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

- o jest zgodne co do formy i treści z obowiązującym przepisami prawa i statutu,
- o zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.
- o sprawozdanie z działalności Spółdzielni :
  - o jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym
  - o nie stwierdzono w sprawozdaniu z działalności Spółdzielni istotnych zniekształceń.
- o
- o sprawozdanie z działalności Spółdzielni :
  - o zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
  - o jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym,
  - o nie stwierdzono w sprawozdaniu z działalności Spółdzielni istotnych zniekształceń.

W badanym okresie sprawozdania finansowe wraz z raportem biegłego rewidenta były tematem obrad i głosowań organów statutowych Spółdzielni w formie stosownych uchwał w sprawie ich zatwierdzenia :

**1) Rady Nadzorczej**

za rok 2017 - uchwała nr 12/2018 z dnia 23.04.2018r.

za rok 2018 - uchwała nr 12/2019 z dnia 29.04.2019r.

**2) Walnego Zgromadzenia Członków**

- za rok 2017 - uchwała nr 2/2018 z dnia 11,12,14,18 i 21.06.2018r.
- za rok 2018 - uchwała nr 3/2019 z dnia 18.06.2019r.

Przepisy obowiązującego prawa wymagają od Spółdzielni terminowego zgłaszania sprawozdania finansowego do Krajowego Rejestru Sądowego oraz Urzędu Skarbowego za rok 2017. Za rok 2018 i 2019 do Krajowego Rejestru Sądowego - drogą elektroniczną.

Terminowość składania sprawozdań finansowych w badanym okresie przedstawiono jak niżej :

Miejsce składania sprawozdania finansowego	za rok 2017	za rok 2018
Krajowy Rejestr Sądowy -Sąd Rejonowy w Szczecinie – zgodnie z art. 69 ustawy o rachunkowości	26.06.2018r.	26.06.2019r. (elektronicznie)
Urząd Skarbowy w Szczecinie zgodnie z art. 27 ustawy o podatku dochodowym	26.06.2018r.	KRS przesyła do Reperyty.Dok.Finans.

Stwierdza się , że Spółdzielnia terminowo sporządzała sprawozdania finansowe i składała je w podmiotach do tego uprawnionych.  
Rachunek zysków i strat sporządzony został w wariantcie porównawczym.

W okresie objętym lustracją roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, zgodnie z art. 89 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia wykladała do wglądu zainteresowanych członków w siedzibie Spółdzielni w terminie na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

### 8.1.8 .Ocena poprawności sporządzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Zgodnie z art. 52 ust.1 ustawy o rachunkowości, roczne sprawozdanie finansowe powinno być sporządzone w ciągu 3 miesięcy od dnia bilansowego tj. do dnia 31 marca 2020 roku. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2019 sporządzone zostało w dniu 04.03.2020r.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

- wprowadzenia do sprawozdania,
- bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje **65.259.888,59 zł**
- Rachunku zysków i strat obejmującego okres od 01.01.2019 roku. do 31.12.2019 roku wykazujący zysk netto w **697.865,52 zł**
- Informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.
- Sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2019.

Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2018 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2019 roku. Została zachowana zasada ciągłości bilansowej.

**AKTYWA suma bilansowa [ w zł] - 65.259.888,59**

**A. Aktywa trwałe stanowią kwotę - 55.451.341,10**

tj. 84,97% ogólnej sumy aktywów

Na aktywa trwałe składają się :

**II. Rzeczowe aktywa trwałe - 49.273.808,28**

w tym:

**1. Środki trwałe: - 49.093.853,40**

grunty (w tym prawo w. użyt.) - 3.534.457,89

• budynki, lokale - 43.360.286,04

• inne środki trwałe - 130.747,27

• urządzenia techniczne i maszyny - 2.068.362,20

**2. Środki trwałe w budowie - 179.954,88**

**III. Należności długoterminowe - 6.152.730,74**

które stanowią 11,10% ogólnej sumy rzeczowych aktywów trwałych.

**IV. Inwestycje długoterminowe - 610,23**

i dotyczą udziałów i akcji w Unii Spółdzielców  
w Warszawie

**V. Długoterminowe rozliczenia m/okresowe 0,00**

**B. Aktywa obrotowe stanowią kwotę - 9.808.547,49**

tj. 15,03% ogólnej sumy aktywów

i składają się z :

**I. Zapasy materiałów - 18.766,38**

**II. Należności krótkoterminowe - 1.169.882,16**

- Z tyt. opłat za lokale mieszkalne - 337.443,71

- z tyt. opłat za lokale użytkowe - 27.215,92

- pozostałe - 5.056,81

- z tyt. podatków i ubezpieczeń - 721,77

- inne - 799.443,95

**III. Inwestycje krótkoterminowe - 7.910.683,23**

- środki na rachunku bankowym	-	7.896.280,27
- środki w Kasie	-	14.402,96

#### **IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 709.215,72**

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	330.352,89
- saldo WN f.remontowego - nieruchomości	237.663,52
- inne	141.199,31

#### **PASYWA suma bilansowa [w zł] - 65.259.888,59**

#### **A. Kapitał (fundusz) własny - 53.107.097,57** co stanowi 81,38% ogólnej sumy pasywów

<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>- 36.176.592,30</b>
- fundusz udziałowy	- 275.120,20
- fundusz wkładów mieszkaniowych	- 12.350.133,92
- fundusz wkładów budowlanych	- 23.551.338,18

#### **II. Fundusz zasobowy - 15.585.249,97**

stanowi 29,39% ogólnej sumy kapitału własnego

#### **III. Kapitał (fundusz) z aktual. wyceny - 647.389,78**

#### **IV. Zysk (netto) - 697.865,52**

#### **B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania- 12.152.791,02** na które składają się :

#### **I. Rezerwy na zobowiązania - 224.222,14**

#### **II. Zobowiązania długoterminowe - 6.388.566,52**

-kredyty (KFM)	- 4.016.251,03
które stanowią 49,27% ogólnej sumy zobowiązań	
- z tytułu służebności gruntowej	- 21.323,23
- kaucje gwarancyjne	- 140.555,00
- z tytułu opłaty przekształceniowej	- 2.210.437,26

#### **III. Zobowiązania krótkoterminowe - 5.475.723,05**

i stanowią 45,08% ogólnej sumy zobowiązań

1. Zobowiązania wobec jednostek	- 2.802.099,84
2. Fundusze specjalne	- 2.673.623,21
- fundusz remontowy	- 2.545.156,09
- ZFŚS	- 128.467,13

#### **IV. Rozliczenia międzyokresowe - 64.279,31**

- krótkoterminowe	- 38.918,04
- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	- 25.361,27

#### **Kompletność i prawidłowość pozycji kształtujących wynik na GZM.**

Podział kosztów dostosowany jest do sporządzania sprawozdań finansowych i analizy wykonania planów finansowo-gospodarczych.

Różnica między przychodami a kosztami w skali całej Spółdzielni wynosi **436.629,02 zł**

Podatek dochodowy od osób prawnych - 195.493,00 zł

nadwyżka kosztów roku bieżącego - 456.729,50 zł

**Zysk netto** po uwzględnieniu nadwyżki kosztów roku bieżącego wynosi **697.865,52 zł.**

Podatek dochodowy obciąża koszty GZM w zakresie pożytków uzyskanych w

nieruchomości i pozostałej działalności gospodarczej.

Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym z wykorzystaniem konta "490 - rozliczenie kosztów" oraz w zespole "5".

Ewidencja księgowa kosztów i przychodów w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i pozwalała na ustalenie wyniku finansowego na GZM.

Wynik przypadający na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, w znaczeniu określonym w art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest składową wyników z poszczególnych nieruchomości i ma wpływ na wysokość opłat za lokale w roku następnym.

Zysk netto (pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych) wyniósł **697.865,52 zł** i na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok 2019 będzie rozdysponowany uchwałą Walnego Zgromadzenia przeprowadzanego w roku 2020.

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 zostało sporządzone w wymaganym terminie i jest kompletne i rzetelne, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości

Zgodnie z art. 45 ust.1f ustawy o rachunkowości sporządzone zostało w formie elektronicznej oraz podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym i złożone w instytucjach do tego uprawnionych.

Protokół z czynności sprawdzających poprawność sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2019 stanowi **załącznik 2** do niniejszego protokołu lustracji.

## 8.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.

7.2.1. Wyniki działalności gospodarczej na podstawie bilansu za lata 2017 – 2019 zbiorczo w całej Spółdzielni przedstawiają się następująco :

### AKTYWA [ w tys. zł]

Lp.	Wyszczególnienie	2017	%	2018	%	2019	%
A.	Aktywa trwałe	59.783,1	84,4	55.460,1	85,0	55.451,3	85,0
I.	Wartości niematerialne i prawne	36,6	0,0	30,4	0,0	24,2	0,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	53.875,5	76,0	50.578,5	77,5	49.273,8	75,5
III.	Należności długoterminowe	5.870,5	8,3	4.850,6	7,4	6.152,7	9,5
IV.	Inwestycje długoterminowe-aktywa finansowe	0,6	0,0	0,6	0,0	0,6	0,0
V.	Długoterminowe rozliczenia m/okresowe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
B.	Aktywa obrotowe	11.072,8	15,6	9.768,8	15,0	9.808,6	15,0
I.	Zapasy	19,2	0,0	17,5	0,0	18,8	0,0
II.	Należności krótkoterminowe	3.692,5	5,2	1.157,9	1,8	1.169,9	1,8
III.	Inwestycje krótkoterminowe	6.602,7	9,3	8.026,0	12,3	7.910,7	12,1
IV.	Krótkoterminowe	758,6	1,1	567,4	0,09	709,2	1,1

	rozliczenia m/okresowe						
V.	Należne wpłaty na kapitał /fundusz/ podstawowy	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
AKTYWA razem		70.855,1	100,0	65.229,0	100,0	65.259,9	100,0

#### PASYWA [ w tys. zł]

Lp.	Wyszczególnienie	2017	%	2018	%	2019	%
A.	Fundusze własne	57.496,5	81,2	54.451,4	83,5	53.107,1	81,4
A.I.	Fundusz podstawowy	40.840,0	57,6	38.506,8	59,0	36.176,6	55,4
A.II.	Fundusz zasobowy	15.355,4	21,7	14.451,3	22,1	15.585,2	23,9
A.III.	Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	654,2	0,0	654,2	1,0	647,4	1,0
A.IV.	Zysk /strata-/ z lat ubiegłych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A.V.	Zysk /strata-/	646,9	0,0	839,1	1,3	697,9	1,1
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	13.358,6	18,8	10.777,5	16,5	12.152,8	18,6
I.	Rezerwy na zobowiązania	256,2	0,4	220,7	0,3	224,2	0,3
II.	Zobowiązania długoterminowe	5.895,3	8,3	5.018,7	7,7	6.388,6	9,8
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	7.190,7	10,1	5.513,1	8,5	5.475,7	8,4
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	16,4	0,0	25,1	0,0	64,3	0,0
PASYWA razem		70.855,1	100,0	65.229,0	100,0	65.259,9	100,0

Na sytuację finansową Spółdzielni w badanym okresie zgodnie z danymi wynikającymi z bilansu analitycznego istotnie wpływały następujące aspekty :

1) Aktywa trwałe stanowią :

- rok 2017 - 84,4%
- rok 2018 - 85,0%
- rok 2019 - 85,0%

świadczy to o wysokim zamrożeniu aktywów w środkach trwałych.

2) W grupie majątku obrotowego w roku **2018 w stosunku do roku 2017** nastąpiło zwiększenie stanu środków pieniężnych o **1.423,3 tys. zł**, a **w roku 2019** zmniejszenie o **115,3 tys. zł** w stosunku do roku 2018.

Na dzień 31.12.2019 roku w Spółdzielni nie występowało zagrożenie w płynności finansowej.

3) Pasywa bilansu wykazują zmniejszenie funduszy własnych w przedziale 2017 – 2019 o kwotę 4.389,4 tys. zł.

#### Kapitały (fundusze ) Spółdzielni

Spółdzielnia w bilansie prezentuje po stronie Pasywów w poz. A. - kapitały (fundusze) własne, które zgodnie z art. 36 ustawy o rachunkowości w księgach wykazuje się z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i

*MO* *2019*

postanowieniami statutu.

Pozycje kapitałów (funduszy) własnych wycenia się w wartości nominalnej.

Z uwagi na zasady gospodarki finansowej, Spółdzielnia zgodnie z art.50 ustawy o rachunkowości prezentuje informacje o funduszach ze szczegółowością jaka wynika ze specyfiki Spółdzielni :

- kapitał (fundusz) podstawowy w rozwinięciu na fundusz udziałowy, fundusz wkładów mieszkaniowych, fundusz wkładów budowlanych,
- kapitał (fundusz) zasobowy .

wraz z ich zwiększeniami i zmniejszeniami zostały zaprezentowane w zestawieniach zmian w kapitale (funduszu) własnym za poszczególne lata objęte badaniem lustracyjnym.

Stany kapitałów (funduszy) Spółdzielni zostały prawidłowo wykazane w poszczególnych pozycjach w "PASYWA" bilansu zgodnie z uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015r. (Dziennik Urzędowy Ministra Finansów z 2015 roku poz. 81) w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

#### Zmiany w stanie funduszy /kapitałów/ własnych w badanym okresie:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na		Różnica +/-
		01.01.2017r.	31.12.2019r.	
I.	FUNDUSZE WŁASNE			
1.	Fundusz udziałowy	278.363,38	275.120,20	-3.243,18
2.	Fundusz zasobowy	15.409.496,25	15.585.249,97	+175.753,72
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych.	16.609.477,73	12.350.133,92	-4.259.343,81
4.	Fundusz wkładów budowlanych	26.149.058,96	23.551.338,18	-2.597.720,78
5.	Fundusz z aktualizacji wyceny	661.419,45	647.389,78	-14.029,67
8.	Zyska /strata/ netto	749.429,30	697.865,52	-51.563,78
	<b>R a z e m</b>	<b>59.857.245,07</b>	<b>53.107.097,57</b>	<b>-6.750.147,50</b>
II.	FUNDUSZE SPECJALNE			
1.	Fundusz świadczeń socjalnych	110.008,34	128.467,13	+18.458,79
2.	Fundusz remontowy	2.238.714,64	2.545.156,08	+306.441,44
	<b>R a z e m</b>	<b>2.348.722,98</b>	<b>2.673.623,21</b>	<b>+324.900,23</b>
	<b>O g ó ł e m</b>	<b>62.205.968,05</b>	<b>55.780.720,78</b>	<b>-6.425.247,27</b>

Fundusze Spółdzielni tworzone są zgodnie z § 138 (poprzednio § 158 ) statutu Spółdzielni i łączny stan kapitału (funduszu) własnego (pozycja A. PASYWA bilansu) na 31.12.2019 roku wynosił **53.107.097,67 zł**

w tym:

- |                                  |   |                                    |
|----------------------------------|---|------------------------------------|
| 1) fundusz podstawowy            | - | 36.176.592,30 ( 68,12% f.własnego) |
| • fundusz udziałowy              | - | 275.120,20 (0,52% f.własnego)      |
| • fundusz wkładów mieszkaniowych | - | 12.350.133,92 (23,26% f.własnego)  |
| • fundusz wkładów budowlanych    | - | 23.551.338,18 (44,35% f.własnego)  |
| 2) fundusz zasobowy              | - | 15.585.249,97 (29,35% f.własnego)  |
| 3) fundusz z aktualizacji wyceny | - | 647.389,78 zł                      |



4) zysk netto - **697.865,52 zł**

Największy udział w funduszach własnych Spółdzielni na dzień 31.12.2019 roku ma fundusz wkładów budowlanych, który stanowi 44,35% całości funduszu własnego.

**Fundusz zasobowy stanowi 29,35% całości funduszu własnego.**

Zgodnie z postanowieniami § 138 ust.1 statutu Spółdzielni może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

Prezentacja funduszy (celowych) specjalnych :

- saldo dodatnie - Pasywa bilansu B.III.4.

Fundusze specjalne Spółdzielni według stanu księgowego na dzień 31.12.2019 roku wykazane w Pasywa bilansu poz. B.III.4.

• fundusz socjalny	-	128.467,13 zł
• Fundusz remontowy	-	2.545.156,08 zł
<b>r a z e m</b>		<b>2.673.623,21 zł</b>

Spółdzielnia w zakresie funduszy specjalnych działała w oparciu o wewnętrzne regulaminy tworzenia i wykorzystania tych funduszy.

Ewidencja Funduszy Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z wymogiem ustawy Prawo spółdzielcze oraz zgodnie z Zakładowym Planem Kont.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia tworzyła :

**Fundusz udziałowy powstawał z wpłat i wypłat udziałów.** Zgodnie z treścią § 14 statutu udział wynosił 150,00 zł. Członek - osoba fizyczna - zobowiązany był zadeklarować co najmniej 1 udział, a członek - osoba prawna co najmniej 10 udziałów. Zasady te obowiązywały do dnia 20 września 2017 roku.

**Spółdzielnia na dzień 31.12.2019 roku posiadała środki pieniężne zgromadzone na funduszu udziałowym w wysokości 275.120,20 zł, tworzonym przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze tj. przed dniem 09.09.2017 roku.**

**Fundusz zasobowy** - fundusz ten tworzony był z:

- wpłat wpisowego do Spółdzielni w wysokości określonej w § 14 statutu i obowiązywało to do września 2017 roku),
- części nadwyżki bilansowej - nadal

Fundusz ten służy do finansowania majątku oraz bieżącej działalności w Spółdzielni.

**Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych** tworzony był z wpłat członków Spółdzielni z tytułu otrzymania mieszkania. Środki tych funduszy przeznaczone były na finansowanie budowy mieszkań. Wielkość wkładów jakie obowiązani byli wnieść członkowie określały odrębne regulaminy.

Stan poszczególnych funduszy Spółdzielni według stanu księgowego na dzień 31.12. każdego roku objętego lustracją przedstawiono w **Tabeli 11** stanowiącej załącznik do protokołu.

#### **8.2.2. Wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania.**

Środki pochodzące z nadwyżki w stosunku do bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni w latach 2017 - 2019 lokowane były w Banku w postaci lokat. Na dzień 31.12.2019 roku Spółdzielnia posiadała środki pieniężne i inne aktywa pieniężne w kwocie **7.910.683,23 zł**, które zostały wykazane jako inwestycje krótkoterminowe w części **aktywów obrotowych bilansu (poz. B.III)**.

Gospodarka finansowa Spółdzielni za lata 2017 - 2019 została szczegółowo przedstawiona w **Tabeli 13** stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

Wynika z niej, że na lokatach bankowych na dzień 31.12. każdego roku objętego lustracją Spółdzielnia posiadała środki finansowe w wysokości:

- rok 2017 - 6.094.090,13 zł,
- rok 2018 - 7.602.705,23 zł,
- rok 2019 - 7.328.359,58 zł.

Ogółem w badanym okresie uzyskane przychody z tytułu odsetek od środków finansowych wynosiły kwotę **298.619,01 zł** z tego:

- za rok 2017 - 110.829,02 zł,
- za rok 2018 - 96.577,87 zł,
- za rok 2019 - 91.212,12 zł.

Uzyskane przychody stanowiły dodatkowe źródło zasilenia działalności gospodarczej Spółdzielni.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych na dzień 31 grudnia każdego roku objętego lustracją zostały potwierdzone przez Bank.

#### **8.2.3. Efektywność angażowania finansowego w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych.**

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie angażowała środków własnych w zakup akcji w innych podmiotach gospodarczych.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2019 rok posiadała udziały w Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Warszawie w wysokości 610,23 zł. Udziały te w bilansie Spółdzielni wykazywane są jako długoterminowe aktywa finansowe. (aktywa poz. A.IV).

#### **8.2.4. Zasady rozliczania kosztów ogólnych.**

Koszty ogólne Spółdzielni określane także jako koszty zarządzania stanowią jeden ze składników eksploatacji. Ich wysokość oraz sposób i zasady rozliczania określane są w planie finansowo-gospodarczym na dany rok zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą oraz w Zasadach (Polityce) rachunkowości.

Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym następowało z uwzględnieniem podziału kosztów, w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową:

- kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- kosztów działalności gospodarczej,

co jest zgodne z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i obowiązującym *statutem*.

Rozliczenie kosztów zarządu odbywa się w dwóch etapach.

Koszty zarządu w pierwszym etapie są rozliczane w proporcji do wartości przychodów

ze sprzedaży uzyskanych w okresie rozliczeniowym na dwie grupy zasobów:

- 1) zasoby związane z własną działalnością gospodarczą Spółdzielni (lokale w najmie, dzierżawy terenów, parkingi, reklamy i inne,
- 2) zasoby mieszkaniowe (lokale objęte spółdzielczym prawem do lokalu, prawem odrębnej własności oraz bez tytułu prawnego.

Koszty zarządu przypadające na zasoby mieszkaniowe podlegają w drugim etapie rozliczeniu na nieruchomości w proporcji do powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych nieruchomościach z zastosowaniem współczynników korekcyjnych dla powierzchni wymienionych w treści § 17 ust.3 regulaminu gospodarki finansowej.

Koszty ogólne działalności gospodarczej Spółdzielni podlegają dalszemu rozliczeniu. Rozliczenie tych kosztów następuje w takim stosunku, w jakim pozostają przychody poszczególnych typów nieruchomości wchodzących w skład działalności gospodarczej Spółdzielni w ogólnej kwocie przychodów z tej działalności.

Wykonanie planu kosztów zarządu (ogólnych) Spółdzielni w latach 2017 - 2019 przedstawiało się następująco:

Rok	Plan	Wykonanie	% wykonania
2017	2.811.360,72	2.705.164,01	96,22
2018	2.855.587,17	2.718.979,28	95,22
2019	2.904.858,18	2.858.720,26	98,41

Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni za lata 2017 - 2019 przedstawiono szczegółowo w **Tabeli 14** stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu lustracji.

#### 8.2.5.Stan zobowiązań i rezerw na zobowiązania w latach 2017-2019 przedstawiono poniżej:

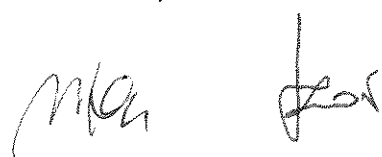
Wyszczególnienie	2017	2018	2019
1.Zobowiązania długoterminowe	5.895.328,20	5.018.726,17	6.388.566,52
2.Zobowiązania krótkoterminowe	7.190.696,72	5.513.101,42	5.475.723,05
3. Rezerwy na zobowiązania	256.191,77	220.655,38	224.222,14
4.Rozliczenie międzyokresowe przychodów	16.403,66	25.065,06	64.279,31
- rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	547,30	0,00	38.918,04
- nadwyżka przychodów nad kosztami gzm	15.856,36	25.065,06	25.361,27
<b>O g ó ł e m</b>	<b>13.358.620,35</b>	<b>10.777.548,03</b>	<b>12.152.791,02</b>

**Zobowiązania długoterminowe** na dzień 31.12.2019 roku dotyczą:

- z tytułu kredytów KFM (BGK) - 4.016.251,03 zł,
- z tytułu służebności gruntowej - 21.323,23 zł,
- kaucje gwarancyjne - 140.555,00 zł,
- z tytułu opłaty przekształceniowej - 2.210.437,26 zł.

Stan zobowiązań długoterminowych w okresie objętym lustracją zwiększył się i na dzień 31.12.2019 roku w stosunku do roku 2017 zwiększył się o kwotę 493.238,32 zł

<b>Rozliczenia międzyokresowe przychodów</b>	-	<b>64.279,31 zł</b>
- krótkoterminowe	-	38.918,04 zł



- nadwyżka przychodów nad kosztami gzm

- 25.361,27 zł

**Zobowiązania krótkoterminowe** za lata objęte lustracją przedstawiono jak niżej:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem	<b>7.190.696,72</b>	<b>5.513.101,42</b>	<b>5.475.723,05</b>
<b>1) wobec pozost. jednostek z tego:</b>	<b>5.350.293,20</b>	<b>2.667.335,29</b>	<b>2.802.099,84</b>
- z tyt. podatków i ZUS,	157.471,11	174.852,63	333.524,35
- inne	314.624,73	452.472,13	354.634,85
- zobowiązania wobec osób zajmujących lokale	214.470,11	177.481,05	182.952,44
- z tyt. wynagrodzeń	2.317,28	2.294,48	2.885,96
- kredyty i pożyczki	3.227.879,88	649.677,12	619.940,34
- z tyt. dostaw i usług	1.433.530,09	1.210.577,88	1.308.161,90
<b>2) Fundusze specjalne</b>	<b>1.840.403,52</b>	<b>2.845.746,13</b>	<b>2.673.623,21</b>
- fundusz remontowy	1.726.354,59	2.727.290,16	2.545.156,08
- ZFŚS	114.048,93	118.455,97	128.467,13

Na zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2019r. składały się między innymi:

- użytkownicy lokali mieszkalnych	- 182.952,44 zł
- budżet	- 333.524,35 zł
- inne	- 354.634,85 zł
- z tytułu wynagrodzeń	- 2.885,96 zł
- kredyty i pożyczki	- 619.940,34 zł
- z tytułu dostaw i usług	- 1.308.161,90 zł
- fundusz remontowy nieruchomości	- 2.545.156,08 zł
- ZFŚS	- 128.467,13 zł

#### **8.2.6. Terminowość regulowania zobowiązań o charakterze publiczno – prawnym.**

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu rozliczeń z budżetem na dzień 31.12.2019 roku wynosiły kwotę **333.524,35 zł**.

W latach 2017 - 2019 Spółdzielnia terminowo sporządzała deklaracje rozliczeniowe oraz regulowała na bieżąco zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym z zachowaniem terminów płatności.

Z danych uwidoczonych w **Tabeli 13** wynika, że w latach 2017 - 2019 nie zostały wymierzone odsetki za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię, Wykazane w bilansie zobowiązania wobec dostawców dotyczą sald z operacji finansowych zaliczonych w koszty roku bieżącego, a regulowane są na początku roku następnego zgodnie z terminami ich płatności. Spółdzielnia posiada potwierdzenie sald stosownie do przepisów ustawy o rachunkowości.

#### **8.2.7. Terminowość regulowania należności Spółdzielni przez jej dłużników (bez zadłużeń z tyt. opłat za używanie lokali)**

Stan należności ogółem w latach objętych lustracją przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2017	2018	2019
<b>Należności ogółem</b>	<b>9.562.937,68</b>	<b>6.008.513,51</b>	<b>7.322.612,90</b>
- Należności długoterminowe	5.870.451,09	4.850.567,56	6.152.730,74
- Należności krótkoterminowe	<b>3.692.486,59</b>	<b>1.157.945,95</b>	<b>1.169.882,16</b>

Stan tych należności na dzień 31.12.2019 roku w stosunku do roku 2017 był mniejszy o kwotę 2.240.324,78 zł.

**Należności krótkoterminowe** na dzień 31.12.2019 roku stanowią głównie:

- z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe - 364.659,63 zł,
- budżetowe - 721,77 zł,
- z tytułu dostaw i usług pozostałe - 5.056,81 zł,
- z tytułu pożyczek ZFŚS - 52.514,22 zł,
- z tytułu kredytów KFM - 620.975,22 zł,
- pozostałe - 7.307,75 zł.

Spółdzielnia na podstawie art. 35b ustawy o rachunkowości dokonuje aktualizacji należności, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego należności.

W bilansie w pozycji AKTYWA B.II ujęto kwotę należności na dzień 31.12. każdego roku wynikającą z pomniejszenia o rezerwy wątpliwe utworzone w oparciu o art.35b ustawy o rachunkowości.

#### 8.2.8. Ocena sytuacji finansowej Spółdzielni

Z analizy danych zawartych w bilansach Spółdzielni oraz wskaźników ekonomicznych wynika, że:

- 1) w roku 2018 do roku 2017 znacznie zwiększył się poziom środków finansowych z 6.601.735,24 zł na 8.026.024,19 zł tj. o 1.424.288,99 zł, a w roku 2019 wystąpił spadek z 8.026.024,19 zł do 7.910.683,23 zł tj. o 115.340,96 zł.
- 2) Wartość majątku obrotowego ogółem na koniec 2019 roku była 1,8– krotnie wyższa od zobowiązań krótkoterminowych.

**1) Wskaźniki płynności I i II stopnia** miał tendencję wzrastającą i stanowił 1,54 w roku 2017, 1,77 w roku 2018 oraz 1,79 w roku 2019.

Wskaźnik płynności I stopnia traktuje się jako wskaźnik bezpieczeństwa w zakresie płynności finansowej.

Wskaźnik ten informuje w jakim stopniu Spółdzielnia może szybko sprostać bieżącym zobowiązaniom, a więc przekazuje stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych aktywami o dużym stopniu płynności.

Przyjmuje się, że wystarczającą płynność zapewnia wskaźnik I i II stopnia w granicach 1,2 - 2,0, wskaźnik poniżej tego przedziału może wskazywać na zagrożenie płynności finansowej.

**2) Wskaźnik płynności III stopnia** stanowił 0,92 w roku 2017, 1,46 w roku 2018 i 1,44 w roku 2019.

Wskaźnik ten wyraża zdolność Spółdzielni do natychmiastowej płatności zobowiązań. Przyjmuje się wskaźnik w granicach 0,5 - 1,0 i powyżej jako pozytywny.

W całym badanym okresie wskaźnik ten zdecydowanie przekraczał bezpieczny poziom dla niego określony.

**3) Wskaźnik szybkości obrotu należności** w całym badanym okresie utrzymywał się na zbliżonym poziomie i wynosił 8 dni w roku 2017 i 2018 oraz 7 dni w roku 2019.

Zmniejszenie wartości tego wskaźnika informuje o zmniejszeniu się oczekiwania Spółdzielni na wpływ należności z tytułu dostaw i usług.

Im niższy poziom wskaźnika tym mniejsze problemy ze ściągalnością swoich należności.

W całym badanym okresie wskaźnik obrotu należności utrzymywał się na prawidłowym poziomie.

**4) Wskaźnik szybkości obrotu zobowiązań** w roku 2017 i 2018 wynosił 27 dni i uległ zmniejszeniu w roku 2019 do 24 dni.

Wskaźnik ten informuje o tym, ile dni potrzebne jest Spółdzielni na spłatę swoich zobowiązań krótkoterminowych.

**5) Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym** w roku 2017 wynosił 96,6%, w roku 2018 zwiększył się o 1,98%, a w roku 2019 osiągnął 96,18%.

Wskaźnik ten oznacza jaki procent majątku finansowany jest funduszami własnymi.

Im wskaźnik wyższy tym lepszy.

**6) Wskaźnik trwałości struktury finansowania** stanowił w 2017 roku 89,83%, a w roku 2018 i 2019 stanowił 91,51%.

Wskaźnik ten wskazuje, że większość majątku Spółdzielni finansowana jest kapitałami stałymi i w najbliższym czasie Spółdzielnia nie będzie miała problemów ze spłatą zobowiązań.

**7) Ogólny poziom zadłużenia** Spółdzielni (bez zaległości czynszowych) stanowił 18,47% w roku 2017, w roku 2018 zmniejszył się do 16,15% i w roku 2019 osiągnął ostatecznie 18,18%

#### **IX. Wyodrębniona organizacyjnie i gospodarczo jednostka Spółdzielni (zakład, zespół).**

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni nie funkcjonowała żadna wyodrębniona organizacyjnie i gospodarczo jednostka.

### **C. USTALENIA KOŃCOWE**

1. Niniejszy protokół zawiera 113 stron kolejno ponumerowanych i oznaczonych przez lustratora i Zarząd.
2. Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po 1 egzemplarzu dla:
  - Zarządu Spółdzielni
  - Rady Nadzorczej
  - Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie
3. Integralną część protokołu stanowią **2 załącznik oraz 16 Tabel** - według załączonego do protokołu zestawienia.

4. Protokół został podpisany przez lustratora w dniu 21.12.2020 roku, a zakończenie lustracji wpisano do Książki Kontroli w dniu 15.01.2021 r. pod pozycją 41.
5. Przed podpisaniem protokołu lustrator poinformowała Zarząd o możliwości wniesienia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań lub danych zawartych w protokole lustracji zgodnie z treścią § 22 Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych z dnia 01 lipca 2010 roku.

Lustrator

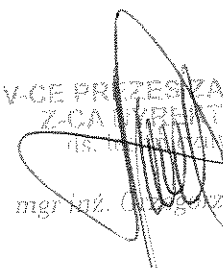
data 21.12.2020r.

  
Lustrator  
mgr inż. Hanna Walczak

6. Zastrzeżeń odnośnie zgodności stwierdzeń zawartych w niniejszym protokole lustracji ze stanem faktycznym nie wnosimy

Zarząd Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Stanisław Nizar

V-CE PREZESA ZARZĄDU  
Z-CA LUSTRATORA  
mgr inż. Czesław Hinnel  


PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni  
mgr inż. Hanna Walczak  


Police, dnia 15 styczeń 2020r.





**Zestawienie Tabel**  
do protokołu lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA”  
za okres od 01.01.2017r. - 31.12.2019r.

Lp.	Numer tabeli	Wyszczególnienie
1.	1	Liczba członków Spółdzielni
2.	2	Gospodarka gruntami
3.	3	Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2019r.
4.	4	Zatrudnienie i wynagrodzenia
5.	5	Zasoby mieszkaniowe
6.	6	Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi
7.	7	Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne
8.	8	Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych
9.	9	Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych
10.	10	Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych
11.	11	Fundusze Spółdzielni
12.	12	Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię - PKO BP
13.	12A	Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię - KFM
14.	13	Gospodarka finansowa Spółdzielni
15.	14	Koszty ogólne Spółdzielni
16.	15	Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni

data 15.01.2021r.





Tabela Nr 1

**SPRAWY CZŁONKOWSKO-LOKALOWE**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
1	Liczba członków ogółem na 31.12. w tym:	3863	3877	3874
	- liczba członków posiadających prawa do lokali (mieszkalnych, garaży, lokali użytkowych)	3863	3877	3874
	- liczba członków oczekujących	0	0	0
2	Liczba lokali mieszkalnych w tym:	3210	3211*	3211
	- liczba lokali, do których posiadają prawa członkowie	2828	3032	3046
	- liczba lokali, do których posiadają prawa osoby nie będące członkami	382	179	165
3	Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego, w tym:	0	0	0
	- z nowego budownictwa	0	0	0
	- z odzysku	0	0	0
	Z odzysku mieszkań	0	3	0
	- lokatorskie prawo	0	0	0
	- własnościowe prawo	0	0	0
	- prawo odrębnej własności	0	3	0
4	Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności	25	45	45
5	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień własnościowych na odrębną własność	2	11	15
6	Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na odrębną własność	21	27	35

\* w roku 2018 dodano zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego na lokal mieszkalny.

INSPEKTOR  
ds. Członkowsko-mieszkalniowych  
Alicja Bak

PREZES Zarządu  
Dyrektor Oddziału  
mgr inż. Jolanta Wniosk



Tablica 2. Gospodarka gruntami

Lp	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni (m2)	<b>256 515</b>	<b>255 330</b>	<b>254 745</b>
	zabudowana*	220 154	218 969	218 384
	planowana do zabudowy	31 166	31 166	31 166
	nie nadająca się do zabudowy	5 195	5 195	5 195
2	Powierzchnia gruntów, do których spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny do lokalu (m2) w tym:	<b>256 515</b>	<b>255 329</b>	<b>254 745</b>
	własność spółdzielni	2 240	2 177	103 804
	użytkowanie wieczyste	174 563	171 341	65 467
	odrębna własność osób**	79 712	81 812	85 474

Inspektor ds. księgowości

*mgr Adrianna Kamińska*

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni  
*mgr inż. Jan Walczak*



Tabela Nr 3

TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH NA DZIEŃ 31.12.2019 [KOŃCĄCEGO OKRES OBJĘTY LUSTRACJĄ]

Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu	Umowa najmu	Bez tytułu prawnego
001 Piłsudskiego 34,36,38	51	27	6	18		
003 Piłsudskiego 40	28	3	19	6		
004 Piłsudskiego 42,44	28	16	4	8		
006 Piłsudskiego 2-2B,4-4B,PK 2-2B,4-4A	110	16	55	39		
007 Piaskowa 5A-5D,7A-7G	103	12	51	40		
008 Grzybowa 3E-3H	40	10	10	20		
009 Kosynierów Gdyńskich 2,4,6	40	1	19	20		
011 Wojska Polskiego 44-44A	30	2	14	14		
012 Przybora 1-5, Bankowa 51-57 Piłsudskiego 22-24	119	15	81	23		
022 Wyszyńskiego 2-10	180	6	66	107	1	
023 Wyszyńskiego 12-20	180	5	58	116	1	
024 Wyszyńskiego 22-30	180	5	61	113		1
025 Wyszyńskiego 42-50	180	7	65	108		
026 Wyszyńskiego 52-60	180	4	68	108		
027 Kołtąta 2,4, Wojska Polskiego 58-62	85	4	53	28		
029 Wyszyńskiego 33-59 niep.	149	3	58	88		
030 Wyszyńskiego 61-89a, Piaskowa 106-110	196	4	95	96	1	
031 Bankowa 2-2D, Wyszyńskiego 1-9, 15-29a	203	3	99	101		
032 Piaskowa 72-104	189	5	76	107		1
035 Rycerska 5-5a, 7-7b	30	0	16	14		
036 Piłsudskiego 26-32	43	3	23	17		
037 Grzybowa 3-3c,5-5a, Mieszka I 5-5c,6-6e, 7-7c, Piaskowa 28-28c	223	5	115	103		
038 Mieszka I 8-8F	75	0	53	22		
039 Mieszka I 1-1f, 2-2f,3-3f, 4a-4g	300	4	185	111		
043 Wyszyńskiego 6a-6l	63	27	11	25		
044 Wyszyńskiego 4a-4j., Rowieckiego 1,3	68	35	12	21		





048 Piłsudskiego 46,48,50	38	25	6	7		
050 Sikorskiego 13-15	22	10	0	12		
053 Piaskowa 3a-3d	47	26	0	21		
054 Piaskowa 9a-9d	31	0	0	29	2	
RAZEM	3211	283	1379	1542	5	2

INSPEKTOR  
ds. Członkowsko-Mieszaniowych

*Alicja Bak*

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni  
*[Signature]*  
mgr inż. Andrzej Wolczak



Tabela Nr 3

TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCHY (domów Jednorodzinnych) NA DZIEŃ 31.12.2019 [KOŃCĄCEGO OKRES OBJĘTY LUSTRACJĄ]

Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
014 Spółdzielców 15-107	3	3
020 Spółdzielców 2-10, Piaskowa 15-33, Grzybowa 32-40	3	3
Raem	6	6

INSPEKTOR  
ds. Czynkowsko-Mieszkaniowych

*Alina Bak*

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni  
*mgr inż. Lidia Wólczak*



Tablica 5. ZASOBY MIESZKANIOWE

Lp	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1	Liczba budynków mieszkalnych, w tym	76	73	71
	<i>wielorodzinnych</i>	65	65	65
	<i>budynki w zabudowie jednorodzinnej</i>	11	8	6
2	Liczba mieszkań	3 221	3 219	3 217
	<i>wielorodzinnych</i>	3 210	3 211	3 211
	<i>budynki w zabudowie jednorodzinnej</i>	11	8	6
3	Liczba lokali użytkowych ogółem, w tym:	432	432	432
	lokale użytkowe	64	64	64
	garaże	368	368	368
4	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> ogółem, w tym:	182 722,85	182 392,69	181 880,95
	lokali mieszkalnych	171 397,49	171 152,88	170 641,14
	lokali użytkowych ogółem, w tym:	11 325,36	11 239,81	11 239,81
	lokali użytkowych	3 849,96	3 764,41	3 764,41
	garaży	7 475,40	7 475,40	7 475,40
5	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie (lm+lu)	169 501,27	169 501,27	169 501,27
6	Powierzchnia lokali korzystających z centralnej ciepłej wody (lm+lu)	150 032,76	150 129,31	150 129,31
7	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów	46 823,85	46 823,85	46 823,85
8	Liczba eksploatowanych dźwigów	25	25	25
9	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm	0	0	0
10	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	63	63	63
11	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	65	65	65
12	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem ciepła, w tym:	3 162	3 162	3 162
	<i>Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem ciepła - rozliczanych wg powierzchni użytkowej</i>	2 886	2 996	3 051
	<i>Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem ciepła - rozliczanych wg podzielników*</i>	272	162	107
	<i>Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem ciepła - rozliczanych wg ciepłomierzy*</i>	4	4	4
13	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody zimnej	3 207	3 208	3 209
14	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody ciepłej	2 754	2 755	2 756

\* Spadek liczby lokali rozliczanych z podzielników wynika z faktu dobrowolnego, na wniosek mieszkańców, przejścia na rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wg powierzchni użytkowej

Z-ca Głównego Księgowego

  
mgr Jolanta Baranowicz

PREZES Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni  
  
mgr inż. Jolanta Walczak



**Tablica 4 - Zatrudnienie i wynagrodzenia**

L.p	Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
1.	<b>Zatrudnienie średniorocznie ogółem w etatach, w tym:</b>	<b>41,98</b>	<b>39,59</b>	<b>38,37</b>
	Pracownicy biurowi	26,30	26,70	25,94
	Dozorcy i sprzątacze	14,68	11,89	11,47
	Konserwatorzy	0,00	0,00	0,00
	Inni (kierowca)	1,00	1,00	0,96
2.	<b>Zrealizowane wynagrodzenie ogółem (a+b+c)w zł, w tym:</b>	<b>2 531 128,64 zł</b>	<b>2 450 675,45 zł</b>	<b>2 473 740,40 zł</b>
a/	Osobowy fundusz płac (z premiami i nagrodami), w tym:	2 282 608,97 zł	2 185 633,74 zł	2 216 287,40 zł
	Pracownicy biurowi	1 751 308,99 zł	1 722 226,53 zł	1 737 470,02 zł
	Dozorcy i sprzątacze	481 629,98 zł	400 105,67 zł	415 103,25 zł
	Konserwatorzy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	Inni (kierowca)	49 670,00 zł	63 301,54 zł	63 714,13 zł
b/	Bezosobowy fundusz płac	211 309,67 zł	229 178,00 zł	223 748,00 zł
c/	Inne świadczenia wynikające ze stosunku pracy, w tym: bony towarowe, składki na rzecz inżynierów	37 210,00 zł	35 863,71 zł	33 705,00 zł

SPECJALISTA  
D/S KSIĘGOWOŚCI PŁAC  
*Ewa Dolak*  
mgr Ewa Dolak

PREZES Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni  
*mgr inż. Lidia Walczak*

2 568 338,64 zł    2 486 539,16 zł    2 507 445,40 zł



Tablica 6. KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Lp	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1	Stan rozliczeń międzyokresowych GZM na 01.01	-179 623,19	-464 165,02	-253 193,28
	eksploatacja podstawowa	-336 321,87	-462 380,06	-285 732,23
	podgrzanie wody	156 698,92	-1 767,80	32 477,45
	pozostale	-0,24	-17,16	61,50
2	Dochód z podziału nadwyżki bilansowej za poprzedni rok przeznaczony zgodnie z planem na pokrycie części kosztów eksploatacji podstawowej	339 485,09	507 361,25	404 931,16
3	Stan rozliczeń międzyokresowych GZM na 30.06. po zaksięgowaniu nadwyżki bilansowej za rok poprzedni zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia (poz.1+poz.2)	159 861,90	43 196,23	151 737,88
	eksploatacja podstawowa	3 163,22	44 981,19	119 198,93
	podgrzanie wody	156 698,92	-1 767,80	32 477,45
	pozostale	-0,24	-17,16	61,50
4	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	18 401 104,75	19 243 288,65	20 296 634,91
	eksploatacja podstawowa i odpis na remonty	7 896 215,67	8 423 307,56	8 941 984,08
	centralne ogrzewanie	4 275 809,74	4 585 311,91	4 761 095,15
	podgrzanie wody	1 677 563,63	1 702 529,12	1 953 851,40
	zimna woda i ścieki	2 741 061,40	2 729 880,42	2 762 865,78
	wywóz nieczystości/opłata za gospodarowanie odpadami	1 263 036,00	1 251 134,32	1 464 926,20
	podatki i opłaty gruntowe	325 546,39	325 513,14	179 101,33
	dzierżawa i odczyt wodomierzy	217 888,72	219 846,82	224 076,51
	pozostałe koszty	3 983,20	5 765,36	8 734,46
5	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	17 777 077,83	18 946 899,14	19 839 905,41
	eksploatacja podstawowa i odpis na remonty	7 430 672,39	8 092 594,14	8 629 834,25
	centralne ogrzewanie	4 275 809,74	4 585 311,91	4 761 095,15
	podgrzanie wody	1 519 096,91	1 736 774,37	1 809 632,94
	zimna woda i ścieki	2 741 061,40	2 729 880,42	2 762 865,78
	wywóz nieczystości/opłata za gospodarowanie odpadami	1 263 036,00	1 251 134,32	1 464 926,20
	podatki i opłaty gruntowe	325 546,39	325 513,14	179 101,33
	dzierżawa i odczyt wodomierzy	217 888,72	219 846,82	224 076,51
	pozostałe przychody	3 966,28	5 844,02	8 373,25
6	Wynik z GZM roczny (poz.5-poz.4), w tym	-624 026,92	-296 389,51	-456 729,50
	podatek dochodowy	9 881,00	10 303,00	12 069,00
7	Stan rozliczeń międzyokresowych GZM na 31.12. (poz.3+poz.6)	-464 165,02	-253 193,28	-304 991,62
	eksploatacja podstawowa-do pokrycia nadwyżką bilansową zg. z planem	-462 380,06	-285 732,23	-192 950,90
	podgrzanie wody	-1 767,80	32 477,45	-111 741,01
	pozostale	-17,16	61,50	-299,71
8	Koszty pozostałej działalności gospodarczej, w tym:	1 050 864,57	1 310 605,72	1 042 652,82
	najem, dzierżawa i pozostała działalność	907 015,23	874 643,29	924 804,34
	pozostałe koszty operacyjne	141 974,13	434 569,90	113 900,49
	koszty finansowe	1 875,21	1 392,53	3 947,99
9	Przychody z pozostałej działalności gospodarczej, w tym:	1 860 526,59	2 319 258,46	1 923 942,34
	najem, dzierżawa i pozostała działalność	1 626 070,44	1 667 966,98	1 705 832,74
	pozostałe przychody operacyjne	123 627,13	554 713,61	126 897,48
	przychody finansowe	110 829,02	96 577,87	91 212,12
10	Wynik finansowy na pozostałej działalności (poz.9-poz.8)	809 662,02	1 008 652,74	881 289,52
11	Podatek dochodowy i inne obciążenia	162 713,80	169 591,36	183 424,00
12	Wynik finansowy netto (poz.10-poz.11)	646 948,22	839 061,38	697 865,52
z tego przeznaczono na:				
	pokrycie części kosztów eksploatacji podstawowej	507 361,25	404 931,16	336 867,58
	fundusz remontowy	139 586,97	266 135,37	176 869,01
	fundusz zasobowy-zakup śr.trw.		167 994,85	180 000,00
	fundusz zasobów mieszkaniowych-1/20 oplt przeksz. Mienia spółdzielni			4 128,93

**UWAGA**

W latach 2017-2018-2019 część nadwyżki bilansowej przeznaczona została, zgodnie z planem, na pokrycie części kosztów eksploatacji podstawowej

Z-ca Głównego Księgowego

mgr Joanna Baraniewicz

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Rafał Woźniak



Tablica 7. ZMIANY W JEDNOSTKOWYCH KOSZTACH GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI OBCIĄŻAJĄCYCH LOKALE MIESZKALNE

Lp	Wyszczególnienie	2017 rok		2018 rok		2019 rok	
<b>1</b>	<b>Eksploatacja (bez remontów), z tego:</b>	<b>9 123 240,79</b>	<b>53,82</b>	<b>9 296 488,15</b>	<b>54,84</b>	<b>9 623 427,85</b>	<b>56,77</b>
	* płace i narzuty na płace pracowników obsługi bezpośredniej osiedli - administratorów, dozorców, sprzątaczek	611 111,24	3,60	540 032,97	3,19	537 334,22	3,17
	* utrzymanie czystości- usługi świadczone przez firmy zewnętrzne	358 947,90	2,12	439 657,65	2,59	525 567,06	3,10
	* zużycie materiałów	143 971,30	0,85	120 709,36	0,71	107 021,48	0,63
	* energia elektryczna	180 483,34	1,06	168 114,63	0,99	151 536,30	0,89
	* woda i kanalizacja	2 675 178,72	15,78	2 726 862,92	16,09	2 761 045,87	16,29
	* wywóz śmieci, podatek od odpadów	1 282 460,70	7,57	1 274 400,74	7,52	1 482 139,95	8,74
	* opłata za wieczyste użytkowanie	138 139,20	0,81	136 845,62	0,81	14 287,36	0,08
	* podatek od nieruchomości	129 731,67	0,77	131 696,85	0,78	130 399,44	0,77
	* konserwacja zasobów-usł świadczone przez firmy zewnętrzne	801 150,59	4,73	853 598,00	5,04	929 477,70	5,48
	* przeglądy kominiarskie, gazowe, elektryczne	98 959,68	0,58	152 927,64	0,90	101 841,75	0,60
	* koszty zarządu	2 394 275,28	14,12	2 459 779,34	14,51	2 579 223,47	15,21
	* pozostałe koszty i usługi	308 881,17	1,82	291 862,43	1,72	303 553,25	1,79
<b>2</b>	<b>Odpis na fundusz remontowy</b>	<b>2 649 877,32</b>	<b>15,63</b>	<b>3 056 709,99</b>	<b>18,03</b>	<b>3 377 336,54</b>	<b>19,91</b>
<b>3</b>	<b>Koszty utrzymania dźwigów**</b>	<b>81 747,07</b>	<b>1,75</b>	<b>80 216,26</b>	<b>1,71</b>	<b>76 979,28</b>	<b>1,64</b>
<b>4</b>	<b>Koszty CO***</b>	<b>4 259 118,63</b>	<b>25,53</b>	<b>4 567 421,42</b>	<b>27,37</b>	<b>4 745 246,59</b>	<b>28,44</b>
<b>5</b>	<b>Koszty podgrzewania wody****</b>	<b>1 673 828,44</b>	<b>11,31</b>	<b>1 698 446,45</b>	<b>11,47</b>	<b>1 951 319,94</b>	<b>13,18</b>
<b>6</b>	<b>Inne koszty - dzierżawa/odczyt wodomierzy</b>	<b>215 514,42</b>	<b>1,27</b>	<b>218 900,21</b>	<b>1,29</b>	<b>223 661,62</b>	<b>1,32</b>
<b>7</b>	<b>Razem koszty</b>	<b>18 003 326,67</b>	<b>106,20</b>	<b>18 918 182,48</b>	<b>111,53</b>	<b>19 997 971,82</b>	<b>117,90</b>

- 1 powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych na 31.12  
2 powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych korzystających z dźwigów\*\*  
3 powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych z centralnym ogrzewaniem\*\*\*  
4 powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych korzystających z csw\*\*\*\*

169 521,11  
46 823,85  
166 854,57  
147 971,47

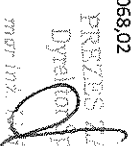
169 617,66  
46 823,85  
166 854,57  
148 068,02

169 617,66  
46 823,85  
166 854,57  
148 068,02

mgr inż. R. Poroniewicz



PREZES Zarządu  
Dyrektor Podzielni  
mgr inż. W. Wójcik





Tablica 9. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD LOKALI UŻYTKOWYCH

Lp	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1	Roczny wymiar opłat w zł	1 358 949,74	1 362 408,96	1 394 721,90
2	Stan zaległości w opłatach na 31.12 w zł	20 377,53	25 264,92	19 454,45
3	poz.2:poz.1	1,50%	1,85%	1,39%
4	Struktura zaległości w opłatach w zł:			
	1 - miesięczne	8 587,76	7 164,08	6 084,83
	2 - miesięczne	2 143,80	8 454,87	0,00
	3 - miesięczne			
	powyżej 3-miesięcy	9 645,97	9 645,97	13 369,62
5	Liczba lokali zalegających z opłatami na 31.12	14	13	9
6	Liczba spraw skierowanych do sądu			1

Z-ca Głównego Księgowego

mgr Joanna Borowicz

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Julia Walczak



**Tablica 11. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI**

Lp	Wyszczególnienie	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2019
1	Fundusz udziałowy	270 687,05	275 670,20	275 120,20
2	Fundusz zasobowy i zasobów mieszkaniowych	15 355 390,48	14 451 340,16	15 585 249,97
4	Fundusz wkładów mieszkaniowych	15 157 365,32	13 693 437,56	12 350 133,92
5	Fundusz wkładów budowlanych	25 411 899,42	24 537 662,88	23 551 338,18
6	Inne fundusze własne - fundusz z aktualizacji wyceny	654 229,94	654 229,94	647 389,78
7	<b>Razem fundusze własne</b>	<b>56 849 572,21</b>	<b>53 612 340,74</b>	<b>52 409 232,05</b>

Fundusz remontowy	1 568 481,43	2 572 651,12	2 307 492,56
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	114 048,93	118 455,97	128 467,13

Z-ca Głównego Księgowego

*mgr Joanna Porowicz*

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni

*mgr inż. Julia Walczak*





Tablica 10. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

Lp	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów budynków	3 946 491,00	3 626 464,00	5 408 508,00
2	Nakłady poniesione przez spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków w zł, w tym:	3 708 245,77	2 277 168,44	3 988 455,98
	* na docieplenie ścian zewnętrznych	76 748,00	38 318,13	13 725,00
	* na opomiarowanie zużycia wody zimnej i ciepłej			
	* na opomiarowanie ciepła			
3	Stan funduszu remontowego na 01.01. w zł.	2 183 986,16	1 568 481,43	2 572 651,12
4	Odpis na fundusz remontowy naliczony od lokali mieszkalnych	2 649 877,32	3 056 709,99	3 377 336,54
5	Odpis na fundusz remontowy naliczony od lokali użytkowych i garaży	74 919,51	82 040,34	79 825,51
6	Kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00
7	Inne przychody funduszu remontowego - środki z podziału nadwyżki bilansowej	367 944,21	139 586,97	266 135,37
8	Inne przychody funduszu remontowego - przeksięgowanie rezerwy z rozliczenia inwestycji	0,00	3 000,83	0,00
9	Stan funduszu na 31.12. (w.3+w.4+w.5+w.7+w.8-w.2)	1 568 481,43	2 572 651,12	2 307 492,56

Z-ca Głównego Księgowego  
mgr Joanna Borowicz

PREZES Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni  
mgr inż. Andrzej Walczak



**Tablica 8. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD LOKALI MIESZKALNYCH**

Lp	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1	Roczny wymiar opłat w zł	17 215 849,89	18 475 768,00	19 641 247,11
2	Stan zaległości w opłatach na 31.12 w zł	457 005,71	425 139,68	424 253,00
3	poz.2:poz.1	2,65%	2,30%	2,16%
4	Struktura zaległości w opłatach w zł			
	do 2 miesięcy	221 312,79	208 454,56	199 463,79
	3-4 miesięczne	22 751,70	17 122,02	14 005,46
	5-6 miesięczne	9 158,94	9 314,04	24 053,61
	powyżej 6 miesięcy	203 782,28	190 249,06	186 730,14
5	Liczba lokali zalegających z opłatami na 31.12	629	562	534
6	Liczba spraw skierowanych do sądu	9	5	2
7	Liczba orzeczonych eksmisji			
8	Liczba zrealizowanych eksmisji		1	

Z-ca Głównego Księgowego  
mgr Jacek Barowicz

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni  
mgr mgr Jolita Walczak



**Tablica 13. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI**

Lp	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
<b>1</b>	<b>Stan wolnych środków finansowych spółdzielni na 31.12. w zł. ogółem w tym:</b>	<b>6 601 735,24</b>	<b>8 026 024,19</b>	<b>7 910 683,23</b>
	- na lokatach bankowych	6 094 090,13	7 602 705,23	7 328 359,58
	- akcje i udziały oraz obligacje państwowe	610,23	610,23	610,23
<b>2</b>	<b>Uzyskane przez spółdzielnię przychody finansowe ogółem, w tym:</b>	<b>110 829,02</b>	<b>96 577,87</b>	<b>91 212,12</b>
	- z odsetek od lokat bankowych	97 129,07	73 743,03	77 438,95
	- z akcji, udziałów i obligacji	0,00	0,00	0,00
<b>3</b>	<b>Przeterminowane należności spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)</b>	<b>469,37</b>	<b>661,35</b>	<b>493,35</b>
<b>4</b>	<b>Odsetki, kary za zwłokę w regulowaniu należności spółdzielni</b>			
	- naliczone przez spółdzielnię	12 137,49	10 549,63	9 966,17
	- wyegzekwowane przez spółdzielnię (zawierają zasądzoną-naliczoną w latach wcześniejszych)	13 699,95	22 834,84	13 773,17
<b>5</b>	<b>Przeterminowane zobowiązania spółdzielni w zł</b>	<b>592,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6</b>	<b>Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez spółdzielnię</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- wymierzone spółdzielni			
	- zapłacone przez spółdzielnię			

Z-ca Głównego Księgowego

mgr Joanna Bonowicz

PREZES ZARZĄDU

Prezident Spółdzielni

mgr inż. Lidia Walczak



Tablica 12. OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

KREDYTY - PKO

Lp	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1	Zadłużenie spółdzielni na 01.01 z tytułu ogółem, w tym z tytułu:	2 647 614,80	2 552 617,23	
	kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	4 946,82	0,00	
	odsetek wykupionych przez budżet	2 642 669,98	2 552 617,23	
	kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych			
2	Naliczenie spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia ogółem, w tym:			
	dla lokali mieszkalnych			
	dla lokali użytkowych			
3	Dokonane przez spółdzielnię płatności zadłużenia ogółem, w tym:	94 997,57	2 552 617,23	
	dla lokali mieszkalnych			
	dla lokali użytkowych			
4	Stan zadłużenia spółdzielni na 31.12 ogółem, w tym z tytułu:	2 552 617,23		
	kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań + skapitalizowane odsetki	0,00	0,00	
	odsetek wykupionych przez budżet	2 552 617,23		
	kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych			
5	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet	37	0	
6	Liczba lokali użytkowych obciążonych spłatą kredytu			

Z-ca Głównego Księgowego  
mgr Jolanta Borowicz

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni  
mgr inż. Katarzyna Waleczek





Tablica 12a. OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

KREDYTY - KFM

Lp	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1	Zadłużenie spółdzielni na 01.01 z tytułu ogółem, w tym z tytułu:	7 709 885,52	6 545 713,14	5 500 244,68
	kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	7 698 658,38	6 536 152,35	5 492 232,80
	odsetek skapitalizowanych	11 227,14	9 561,39	8 011,88
	kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych			
2	Naliczenie spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia ogółem, w tym:			
	dla lokali mieszkalnych			
	dla lokali użytkowych			
3	Dokonane przez spółdzielnię płatności zadłużenia ogółem, w tym:	1 288 325,80	1 149 809,04	953 035,09
	dla lokali mieszkalnych	1 288 325,80	1 149 809,04	953 035,09
	dla lokali użytkowych			
4	Stan zadłużenia spółdzielni na 31.12 ogółem, w tym z tytułu:	6 545 713,74	5 500 244,68	4 636 191,37
	kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań	6 536 152,35	5 492 232,80	4 629 369,57
	odsetek skapitalizowanych	9 561,39	8 011,88	6 821,80
	kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych			
5	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet	195	179	166
6	Liczba lokali użytkowych obciążonych spłatą kredytu			

Z-ca Głównego Księgowego

*mgr Joanna Borawicz*

PREZES ZARZĄDU

Dyrektor Spółdzielni

*mgr inż. Włódz Walczak*



Tablica 15. WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	j.m.	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1.	Wskaźnika płynności I	<u>majątek obrotowy ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe		1,54	1,77	1,79
2.	Wskaźnik płynności II	<u>majątek obrotowy-zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe		1,54	1,77	1,79
3.	Wskaźnik płynności III	<u>papiery wartościowe+śr.pieniężne</u> zobowiązania krótkoterminowe		0,92	1,46	1,44
4.	Szybkość obrotu należności	<u>śr.stan należności z tytułu dostaw i usług x 365</u> przychód netto ze sprz.prod.,tow.i mat.	dni	8	8	7
5.	Czas trwania zobowiązań	<u>śr.stan zobowiązań z tyt.dostaw i usł.x365</u> przychód netto ze sprz.prod.,tow.i mat.	dni	27	27	24
6.	Szybkość obrotu zapasów	<u>zapasy x 365</u> wartość sprz.tow.i mat.+koszt wytw.sprz.produktów	dni	x	x	x
7.	Ogólny poziom zadłużenia	<u>zobowiązania krótko- i długoterminowe</u> majątek ogółem (aktywa)	%	18,47%	16,15%	18,18%
8.	Pokrycie majątku kapitałem własnym	<u>kapitały własne + rezerwy</u> aktywa trwałe	%	96,60%	98,58%	96,18%
9.	Trwałość struktury finansowania	<u>kapitały własne + rezerwy + zob.dł.</u> suma pasywów	%	89,83%	91,51%	91,51%
10.	Wskaźniki zaległości czynszowych %					
	lokale mieszkalne	<u>zaległości czynszowe</u> wymiar roczny	%	2,65%	2,30%	2,16%
	lokale użytkowe	<u>zaległości czynszowe</u> wymiar roczny	%	1,50%	1,85%	1,39%

Łoś Zbigniew Księgowego  
mgr Joanna Borowicz

PRZEDSIĘWZIĘCIE  
Dyrektor Spółdzielni  
mgr inż. Tomasz Wólczyński



Tablica 14. KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI

Lp	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1	Koszty ogólne spółdzielni, w tym rozliczona:	2 705 164,01	2 718 979,28	2 858 720,26
	gospodarkę zasobami mieszkaniowymi	2 461 699,26	2 501 460,94	2 624 979,33
	pozostałe zasoby niemieszkalne	243 464,75	217 518,34	233 740,93

Z-ca Głównego Księgowego

mgr Joanna Baraniewicz

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Lech Walczuk



## PROTOKÓŁ

z przeglądu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej  
"Odra" w Policach

Komisja w składzie :

- 1) Janina Boncler-Starecka - lustrator
- 2) Robert Waliszewski - specjalista ds. technicznych

W dniu 07.12.2020 roku dokonała wizytacji stanu techniczno-porządkowego i estetycznego  
wybranych drogą losową 6-ciu budynków Spółdzielni:

- 1) Wyszyńskiego 2 - 10
- 2) Wyszyńskiego 6A - 6L
- 3) Wyszyńskiego 52 - 60
- 4) Piaskowa 106 - 110
- 5) Wyszyńskiego 75 - 81
- 6) Wyszyńskiego 4A - 4J / Roweckiego 1 i 3

Wyniki przedstawiono w układzie tabelarycznym, które przedstawiają się następująco :

Ulica i nr budynku	WYSZYŃSKIEGO 2 - 10
Liczba klatek	5
Liczba mieszkań	180
Liczba lokali użytkowych	-
Rok budowy	1979
Konserwacja dachu/ ostatnia- sposób	Papa termozgrzewalna - stan dobry,
Obróbki blacharskie - dach, rynny, rury spustowe - balkony	Stan dobry,
Elewacja po/przed ociepleniem	Docieplony w 2000r.
Drzwi zewnętrzne	Aluminiowe przeszklone - stan dobry
Klatki schodowe – stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Czysto - malowane w 2002r., winda - nowa Piwnice zamykane - klucze u mieszkańców
Zagospodarowanie : a/ mała architektura b/ zieleni c/ śmietniki d/ otoczenie	a/ miejsca parkingowe przy drodze asfaltowej, plac zabaw , piaskownica - ogrodzone, ławki b/ogródki kwiatowe krzewy - stan zadbane, c/komory zsypowe - czysto, d/ czysto, droga dojazdowa - asfalt - stan dobry, chodniki do klatek - stan dobry





Ulica i nr budynku	WYSZYŃSKIEGO 6A-6L
Liczba klatek	5
Liczba mieszkań	63
Liczba lokali użytkowych	7
Rok budowy	2002
Konserwacja dachu/ ostatnia/ - sposób	oryginalna blachodachówka - stan dobry
Obróbki blacharskie - dach, rynny, rury spustowe - balkony	stan dobry
Elewacja po /przed ociepleniem	Docieplenie oryginalne - pierwotne
Drzwi zewnętrzne	aluminiowe przeszklone - stan dobry,
Klatki schodowe - stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Czysto - malowane 2017r.
Pomieszczenia gospodarcze i piwnice - stan estetyczno-porządkowy	Zamykane - klucze u mieszkańców
Zagospodarowanie : a/. mała architektura b/. zieleń c/. śmietniki d/. otoczenie	a/ garaże i parking b/kwiaty, krzewy - stan zadbane, c/stan dobry d/ czysto, stan chodników dobry, remont drogi wewn. w 2016r.

Ulica i nr budynku	WYSZYŃSKIEGO 52-60
Liczba klatek	5
Liczba mieszkań	180
Liczba lokali użytkowych	-
Rok budowy	1979
Konserwacja dachu / ostatnia/ - sposób	Papa termozgrzewalna - stan dostateczny (wg protok.przeglądu)
Obróbki blacharskie - dach, rynny, rury spustowe - balkony	Stan dobry
Elewacja po / przed ociepleniem	po dociepleniu
Drzwi zewnętrzne	Aluminiowe przeszklone - stan dobry
Klatki schodowe – stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Czysto, ( parter do odnowienia) winda nowa
Pomieszczenia gospodarcze i piwnice - stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Zamykane - klucze u mieszkańców
Zagospodarowanie : a/. mała architektura b/. zieleń c/. śmietniki d/. otoczenie	a/ miejsca postojowe, piaskownica ogrodzona b/ drzewa, żywopłot - stan zadbane, c/boksy śmietnikowe - czysto d/ czysto, dojścia do budynku - stan dobry, ławki, kosze na odpady,

*m/c*



<b>Ulica i nr budynku</b>	<b>Piaskowa 106 - 110</b>
Liczba klatek	3
Liczba mieszkań	35
Liczba lokali użytkowych	-
Rok budowy	1982
Konserwacja dachu/ ostatnia/ - sposób	Papa termozgrzewalna - stan dobry, docieplony stropodach
Obróbki blacharskie - dach, rynny, rury spustowe - balkony	Stan dobry
Elewacja po /przed ociepleniem	Po dociepleniu
Drzwi zewnętrzne	Aluminiowe przeszklone - stan dobry, wymiana w 2006r.
Klatki schodowe - stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Czysto - malowane w 2011r.
Pomieszczenia gospodarcze i piwnice - stan estetyczno-porządkowy	Zamykane - klucze u mieszkańców
Zagospodarowanie : a/. mała architektura b/. zieleń c/. śmietniki d/. otoczenie	a/ plac zabaw ogrodzony, b/ drzewa, żywopłot , kwiaty - stan zadbany, c/ śmietnik wbudowany w trafo, zamykany - czysto d/ dojścia do budynku - stan dobry, ławki, kosze na drobne odpady,

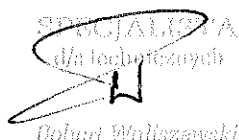
<b>Ulica i nr budynku</b>	<b>WYSZYŃSKIEGO 75 - 81</b>
Liczba klatek	4
Liczba mieszkań	40
Liczba lokali użytkowych	2
Rok budowy	1982
Konserwacja dachu / ostatnia/ - sposób	Papa termozgrzewalna - remont w 2000r. - stan dobry
Obróbki blacharskie - dach, rynny, rury spustowe - balkony	Stan dobry Ekrany osłonowe płyt balkonowych - stan dobry,
Elewacja po / przed ociepleniem	docieplony
Drzwi zewnętrzne	Aluminiowe przeszklone - stan dobry, wymiana w 2007r.
Klatki schodowe – stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Czysto, malowane w 2020r., na tablicach ogłoszeniowych najważniejsze telefony alarmowe.
Pomieszczenia gospodarcze i piwnice - stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Zamykane, klucze u mieszkańców.
Zagospodarowanie : a/. mała architektura  b/. zieleń  c/. śmietniki  d/. otoczenie	a/ boisko do kosza, parking b/ liczne nasadzenia, krzewy ozdobne, kwiaty - stan zadbane, teren zielony ogrodzony. c/altana zabudowana, zadaszona, zamykana - czysto, d/ czysto, dojścia do budynku z polbruku - stan dobry, ławki, trzepak, kosze na drobne odpady, stojak na rowery

*mke*



<b>Ulica i nr budynku</b>	<b>Wyszyńskiego 4A-4J Roweckiego 1,3</b>
Liczba klatek	5
Liczba mieszkań	68
Liczba lokali użytkowych	7
Rok budowy	2004r.
Konserwacja dachu /ostatnia - sposób	Blacha dachówko-podobna - stan dobry
Obróbki blacharskie - dach , rynny, rury spustowe - balkony	Stan dobry
Elewacja po / przed ociepleniem	Docieplenie oryginalne pierwotne
Drzwi zewnętrzne	Aluminiowe przeszklone - stan dobry,
Klatki schodowe – stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Czysto - malowane w 2020r., w gablotach ogłoszeniowych najważniejsze telefony alarmowe,
Pomieszczenia gospodarcze i piwnice - stan techniczny i estetyczno-porządkowy	Zamykane - klucze u mieszkańców,
Zagospodarowanie  a/. mała architektura b/. zieleń c/. śmietniki d/. otoczenie	a/ miejsca postojowe w garażu podziemnym / parking - 21 m,garaże indywidualne 9 szt, b/ krzewy, żywopłot - stan zadbane c/ komory śmietnikowe - czysto d/ dojścia do budynku - stan dobry, chodnik z polbruku, otoczenie - czyste, teren zielony - ogrodzony, dziedziniec wyłożony płytą chodnikową.

Przedstawiciele Spółdzielni

SPÓŁDZIELNIA  
dla robotników  
  
Robert Włodarczyk

Lustrator





Wyszyńskiego 4A - 4J  
Roweckiego 1, 3







# Wyszyńskiego 75 - 81



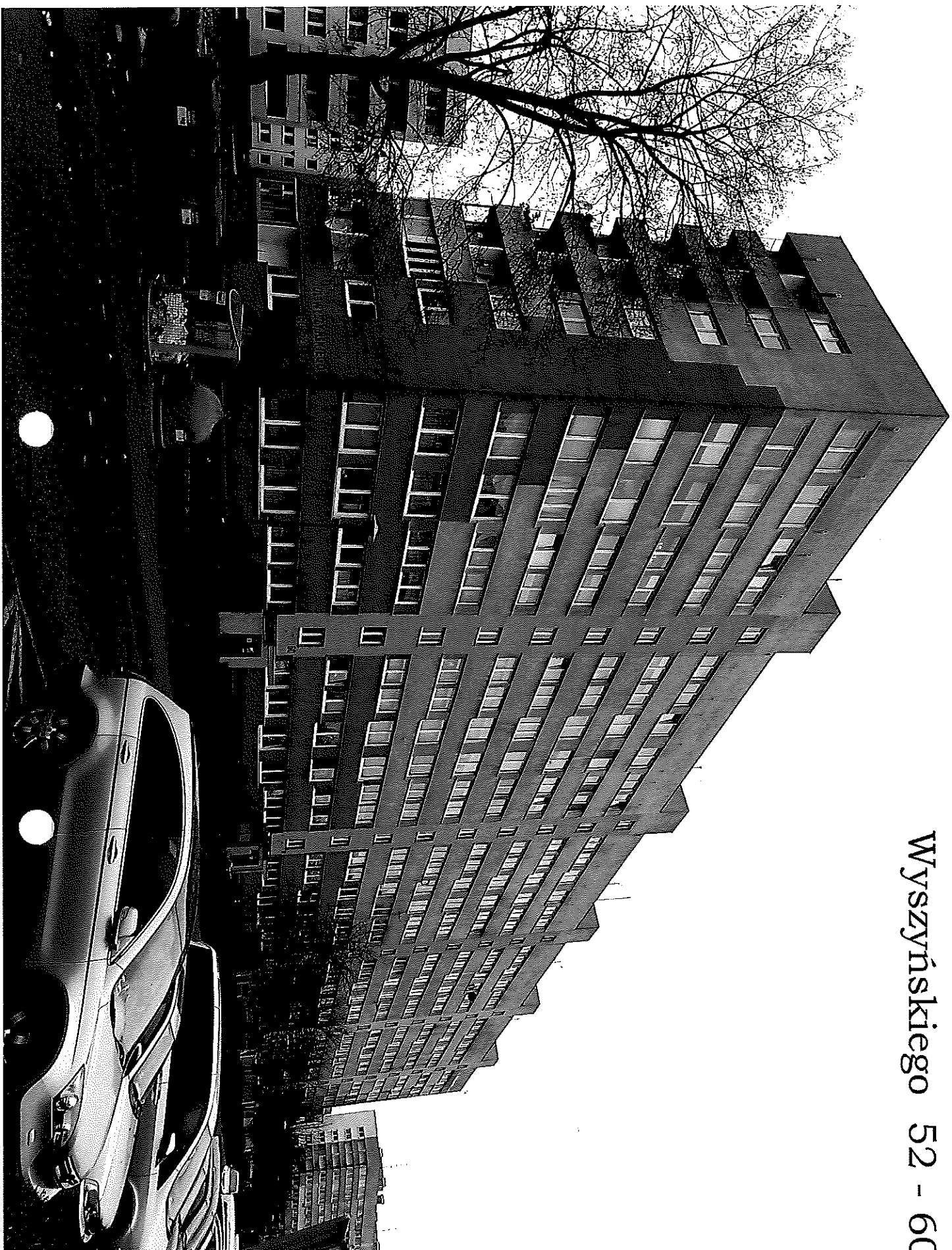


# Wyszyńskiego 2 - 10





# Wyszyńskiego 52 - 60







# Wyszyńskiego 6A - 6L







Piaskowa 106 - 110





## Protokół

z formalno - rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego  
Spółdzielni Mieszkaniowej "ODRA" w Policach

1. W dniu 07.12.2020 roku lustrator Janina Boncler-Starecka dokonała/a/ formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019.
2. Wobec lustratora Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
  - 1) Główna Księgowa - Ewa Majka
  - 2) Zastępca Gł. Księgowego - Joanna Borowicz
3. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Odra" w Policach
  - 1) Złożył oświadczenie, że roczne sprawozdanie finansowe za rok 2019 zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz. U. 2019 poz. 351 ze zm.) na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni ( **oświadczenie stanowi załącznik do protokołu**).
  - 2) Okazał do wglądu lustratorowi :
    - a) bilans sporządzony wg stanu na dzień 31.12.2019 roku,
    - b) Rachunek zysków i strat obejmujący okres od 01.01.2019 r. do 31.12. 2019.r.
    - c) Informacje dodatkową do bilansu oraz rachunku zysków i strat,
    - d) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.
4. W wyniku kontroli lustrator stwierdził/a/ co następuje:
  - 1) Bilans Spółdzielni za rok 2019 wykazuje na dzień **31.12.2019** roku po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **65.259.888,59 zł**, a Rachunek zysków i strat wykazuje **nadwyżkę kosztów nad przychodami na GZM** w wysokości **456.729,50 zł** oraz **zysk na pozostałej działalności gospodarczej** w kwocie **697.865,52 zł**.
  - 2) Roczne sprawozdanie finansowe nie zawiera błędów rachunkowych i jest prawidłowe pod względem formalnym. Zostało sporządzone i podpisane przez osobę sporządzającą oraz Zarząd Spółdzielni.
  - 3) Podział pozycji prezentowanych w Rachunku zysków i strat na GZM i działalność pozostała przedstawia się następująco:

Lp.	Treść	Ogółem (zł) z tego:	Zmiana stanu produktów	GZM (zł)	Działalność pozostała (zł)
I.	<b>PRZYCHODY</b>				
1.	Przychody ze sprzedaży	21 548 865,23	3 127,08	19 839 905,41	1 705 832,74
2.	Pozostałe przychody operacyjne	111 497,48	0,00	0,00	111 497,48
3.	Przychody finansowe	91 212,12	0,00	0,00	91 212,12
4.	<b>Razem przychody (poz. 1÷3)</b>	<b>21 751 574,83</b>	<b>3 127,08</b>	<b>19 839 905,41</b>	<b>1 908 542,34</b>
II.	<b>KOSZTY</b>				
5.	Koszty działalności operacyjnej	21 212 497,33	3 127,08	20 284 565,91	924 804,34
6.	Pozostałe koszty operacyjne	98 500,49	0,00	0,00	98 500,49
7.	Koszty finansowe	3 947,99	0,00	0,00	3 947,99
8.	<b>Razem koszty (poz. 5÷7)</b>	<b>21 314 945,81</b>	<b>3 127,08</b>	<b>20 284 565,91</b>	<b>1 027 252,82</b>
9.	Wynik brutto (poz. 4-8)	436 629,02	0,00	-444 660,50	881 289,52
10.	Podatek dochodowy	195 493,00	0,00	12 069,00	183 424,00
11.	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM z roku bieżącego (poz. 9-10)	-456 729,50	0,00	-456 729,50	0,00
12.	Wynik netto pozostałej działalności (poz. 9-10)	697 865,52	0,00	0,00	697 865,52

5. Kontrola losowo wybranych dowodów dotyczących :

- 1) przychodów ze sprzedaży towarów, wyrobów, usług, przychodów z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych - za miesiąc grudzień 2019r.,
- 2) kosztów działalności gospodarczej i operacji finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych za - miesiąc grudzień 2019 roku,
- 3) strat nadzwyczajnych . - nie dotyczy,
- 4) zysków nadzwyczajnych - nie dotyczy

nie wykazała nieprawidłowości i usterek

6. Na podstawie wyników kontroli pod względem formalnym i rachunkowym Lustrator nie wnosi uwag /wnosi uwagi / do rocznego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok 2019 w wersji przedłożonej w kontekście zgodności z obowiązującymi przepisami.

7. Na tym protokół zakończono i po uprzednim odczytaniu przyjęto bez zastrzeżeń.

Zarząd Spółdzielni

Lustrator

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni  
*mgr inż. Jolita Walczak*

*[Podpis]*  
Lustrator  
[Data]

Główna Księgowa

GLÓWNY KSIĘGOWY

*[Podpis]*  
mgr Stanisława Ewa Majka