

**PODKARPACKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W RZESZOWIE**

**PROTOKÓŁ
Z LUSTRACJI PEŁNEJ
za lata 2013-2015**

przeprowadzonej

**w Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz”
ul. Baczyńskiego 18 w Sandomierzu**

Maj, 2016 r.

PROTOKÓŁ

z lustracyjnego badania legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „SANDOMIERZ” w Sandomierzu mającej swoją siedzibę pod adresem: 27-600 Sandomierz, ul. Baczyńskiego 18 przeprowadzonego z upoważnienia Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie w dniach od 14 kwietnia do 25 maja 2016 roku przez lustratora Ryszarda Trelskiego - uprawnienia lustracyjne KRS nr 1079/95.

INFORMACJE WSTĘPNE

1. Badanie lustracyjne obejmowało działalność Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2015 roku.
2. Lustrację przeprowadzono w dostosowaniu do zasad określonych w art. 91- 93, art. 93a, art. 240 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.) oraz Instrukcji Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie o lustracji spółdzielni mieszkaniowych stanowiącą Załącznik nr 1 do Uchwały nr 5/2010 Rady Nadzorczej Podkarpackiego Związku Rewizyjnego z dnia 9 grudnia 2010r.
3. O przybyciu i rozpoczęciu lustracji w Spółdzielni lustrujący za pośrednictwem Zarządu powiadomił Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Marka Kaczora. W dniu 14 kwietnia 2016 r. odbyło się spotkanie lustratora z Przewodniczącym Rady Nadzorczej oraz Zarządem Spółdzielni. W trakcie spotkania, lustrator poinformował Przewodniczącego Rady o zakresie lustracji, jak również uzgodnił z nim formy i zakres współdziałania i uczestnictwa Rady Nadzorczej w czasie lustracji. Ustalono, że członkowie Rady Nadzorczej nie będą bezpośrednio uczestniczyć w czynnościach lustracyjnych. Przewodniczący Rady został również poinformowany o możliwości wskazania spraw i zagadnień związanych tematycznie z przedstawionym zakresem przedmiotowym badań, na które lustrator powinien zwrócić szczególną uwagę.
4. W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie wskazała spraw i zagadnień na które lustrator miałby zwrócić szczególną uwagę.
5. W skład Zarządu Spółdzielni wchodzi:

Pan Andrzej Bolewski

- Prezes Zarządu,

Pani Maria Rękas-Szydłak - Członek Zarządu,
Pani Alicja Rączkowska-Sieradzka - Członek Zarządu.

6. Obowiązki Głównego Księgowego Spółdzielni pełni Pani Maria Rękas-Szydłak.

7. Wyjaśnień w czasie lustracji udzielali:

- 1) Pan Andrzej Bolewski - Prezes Zarządu,
- 2) Pani Maria Rękas-Szydłak - Członek Zarządu - Główny
Księgowy,
- 3) Pani Urszula Zięba - Samodzielny Referent ds. kadrowo-
płacowych,
- 4) Pan Leszek Gospodarczyk - Kierownik Działu GZM.

8. W roku 2013 w Spółdzielni przeprowadzona była lustracja pełna działalności Spółdzielni w latach 2010 – 2012. Lustrację przeprowadził Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie. W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni przeprowadzono następujące kontrole zewnętrzne:

- 1) W dniu 18 marca 2013 roku kontrolę w zakresie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych przeprowadzili pracownicy banku PKO BP S.A. Oddział 1 w Sandomierzu. Kontrola nie stwierdziła nieprawidłowości.
 - 2) W dniu 9 kwietnia 2014 roku kontrolę w zakresie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych przeprowadzili pracownicy banku PKO BP S.A. Oddział 1 w Sandomierzu. Kontrola nie stwierdziła nieprawidłowości.
 - 3) W dniu 16 lutego 2015 roku kontrolę w zakresie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych przeprowadzili pracownicy banku PKO BP S.A. Oddział 1 w Sandomierzu. Kontrola nie stwierdziła nieprawidłowości.
9. Ilekroć w protokole występuje słowo Spółdzielnia należy przez to rozumieć Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego „SANDOMIERZ” w Sandomierzu.
10. Lustrację w zależności od złożoności badanego zagadnienia i zakresu, w jakim występowało w badanym okresie przeprowadzono metodą pełną lub wrywkową.
11. Lustrację wpisano do książki kontroli w dniu 14 kwietnia 2016 roku.
12. Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie w dniach od 22 kwietnia do 20 maja 2013

roku i obejmowała działalność Spółdzielni w latach 2010 – 2012. Wnioski z lustracji przedstawione przez Związek w liście polustracyjnym z dnia 4 czerwca 2013 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni przyjęła na posiedzeniu w dniu 17 czerwca 2013 roku i przedstawiła na Walnym Zgromadzeniu Członków dnia 27 czerwca 2013 roku.

13. Zakres przedmiotowy badania lustracyjnego:

- 1) podstawy prawne, zakres działania spółdzielni oraz przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych,
- 2) sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji,
- 3) organizacja i działalność organów samorządowych spółdzielni,
- 4) organizacja wewnętrzną i zatrudnienie,
- 5) działalność statutowa spółdzielni i zagadnienia członkowskie,
- 6) działalność społeczną i oświatowo-kulturalną,
- 7) przekształcenia i ustanawianie praw do lokali,
- 8) prawidłowość gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych (budynków i ich otoczenia),
 - gospodarka lokalami użytkowymi,
 - zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - gospodarka gruntami,
 - umowy o usługi komunalne zawarte z zewnętrznymi usługobiorcami (prawidłowość unormowań umownych stosunków i ich realizacja przez strony umowy).
- 9) poprawność kształtowania opłat eksploatacyjnych,
 - koszty i przychody w gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych,
 - terminowość wnoszenia opłat za używanie lokali, działania windykacyjne Spółdzielni,
- 10) działalność inwestycyjna i gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.
 - nadzór techniczny nad zasobami i ustalanie potrzeb remontowych,
 - akumulacja środków na finansowanie remontów,
 - wykonawstwo robót remontowych (wykonawstwo własne, tryb doboru wykonawców obcych, treść zawieranych z tymi wykonawcami umów oraz ich realizacja).

- 11) współpraca z członkami i innymi użytkownikami lokali,
- 12) rachunkowość i finanse,
 - podstawy normatywne gospodarki finansowej,
 - gospodarka kasowa,
 - kompletność i terminowość sporządzania sprawozdań finansowych,
 - efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni (stan funduszków, wielkość wolnych środków i sposób ich wykorzystania, rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni, terminowość regulowania przez Spółdzielnię zobowiązań finansowych o charakterze publiczno-prawnym),
- 13) podstawowe dane ze sprawozdań finansowych oraz elementy analizy sprawozdania finansowego ,
- 14) informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych w tym pomocowych,
- 15) sprawdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015 w trybie określonym w § 18 ust. 4 Instrukcji PZRSM z siedzibą w Rzeszowie o lustracji spółdzielni mieszkaniowych.

USTALENIA LUSTRACJI

Informacje o Spółdzielni

Spółdzielnia powstała w 1983 roku. Po raz pierwszy Spółdzielnia zarejestrowana została w Rejestrze Spółdzielni Sądu Rejonowego w Tarnobrzegu Wydział I Cywilny w dniu 21 marca 1983 roku po numerem RS.A 263. Do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia wpisana została w X Wydziale Gospodarczym Sądu Rejonowego w Kielcach dnia 16 marca 2004 roku pod numerem 0000198929.

Regon Spółdzielni – **001037927**

NIP – **864-000-63-75**

Telefon: (015) 832 20 54

Celem Spółdzielni zgodnie z § 3 Statutu jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Sandomierz ul. Baczyńskiego 18.

Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

W toku lustracji w przyjętym zakresie przedmiotowym ustalono:

I. PODSTAWY PRAWNE, ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI ORAZ PRZESTRZEGANIE SPÓŁDZIELCZYCH ZASAD PRAWNYCH.

a) Podstawy prawne działania Spółdzielni

Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „SANDOMIERZ” w Sandomierzu działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.),
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4/2001 poz. 27 z późn. zm.),
- 3) innych ustaw mających związek z działalnością Spółdzielni,
- 4) postanowień Statutu Spółdzielni,
- 5) regulaminów uchwalanych na podstawie Statutu przez organy samorządowe Spółdzielni, które to regulaminy stanowią wewnętrzny system normatywny.

W celu oceny kompletności, zgodności z ogólnymi zasadami prawnymi, poprawności merytorycznej oraz prawidłowości wprowadzania spółdzielczych zasad prawnych badaniu poddano Statut i uchwalone na jego podstawie regulaminy. W toku badania ustalono:

Statut

W badanym okresie w Spółdzielni obowiązywał Statut, którego treść uchwalona była przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli, które obradowało dnia 14 maja 2008 r. Uchwałą nr 2/2008 tego Zebrania wprowadzone zostały zmiany porządkowe dotyczące nazwy spółdzielni.

Zmiana Statutu została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego dnia 28 listopada 2008r. W badanym okresie Uchwałą Nr 6/2014 Walnego Zgromadzenia z dnia 26.06.2014 r. wprowadzona została zmiana treści § 117 Statutu dotycząca sposobu informowania członków o walnym zgromadzeniu.

Zmiana ta została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 lutego 2015 r.

W trakcie badania sprawdzono kompletność statutu w zakresie przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze. W ramach tego badania ustalono, że:

- 1) Statut Spółdzielni spełnia wymogi określone w Art. 5 ustawy Prawo Spółdzielcze;

- 2) Statut Spółdzielni stanowi o możliwości odwołania się od decyzji organu Spółdzielni do innego organu Spółdzielni co dopuszcza Art. 32 § 1 ustawy. (§§ 26-30 Statutu Rozdział II Część E Postępowanie wewnątrzspółdzielcze);
- 3) Statut Spółdzielni nie przewiduje powołania innych organów Spółdzielni niż określone w ustawie Prawo Spółdzielcze co dopuszcza Art. 35 § 3 ustawy;
- 4) Statut Spółdzielni spełnia wymogi określone w Art. 40 § 1 ustawy określając w § 117 Statutu sposób powiadamiania członków o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 5) Statut Spółdzielni realizując Art. 38 § 1 ustawy zastrzega do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia wymienione w ustawie kompetencje. (§ 113 Statutu);
- 6) Prawa i obowiązki członków zawarte w Art. 15 do 20 ustawy określone są w §§ 15 i 16 Statutu.

Sprawdzeniu poddano również kompletność przepisów Statutu pod kątem zgodności z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. W trakcie badania dokonano ustaleń :

- 1) Statut Spółdzielni realizuje postanowienia Art. 1 ust.4 ustawy określając w § 3 przedmiot działalności Spółdzielni;
- 2) Przepisy Art. 4 ust. 1 do 8 ustawy dotyczące uczestniczenia użytkowników lokali w pokrywaniu kosztów ujęte są w Statucie w przepisach §§ 89 do 101;
- 3) Prawa członków spółdzielni określone w art. 8¹ ustawy są zawarte również w przepisach Statutu w § 15 ust. 2 pkt 7 oraz ust. 6 i 7.

W myśl przepisów § 15 ust. 2 pkt 6 Statutu koszty wydania odpisów lub kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek wnioskujący o ich wydanie wg Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni;

- 4) W przepisach Statutu wprowadzone zostały zgodnie z przepisami ustawy nowe warunki finansowe przekształcenia dotychczasowych praw do lokali w prawo odrębnej własności i tak:
 - a) warunki finansowe przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności określają przepisy §§ 76 i 77.
 - b) warunki finansowe przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności określają przepisy §§ 78 i 79.

W toku badania ustalono, że Statut określa w sposób precyzyjny podział kompetencji poszczególnych organów samorządowych Spółdzielni. Kompetencje poszczególnych organów samorządowych Spółdzielni określone są w przepisach Statutu:

- Walnego Zgromadzenia w § 113,
- Rady Nadzorczej w § 146,
- Zarządu Spółdzielni w § 150.

Po analizie treści Statutu, jaki obowiązywał w Spółdzielni w badanym okresie należy stwierdzić że, był on zgodny z ówczesnie obowiązującymi przepisami prawa a w szczególności przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wewnętrzny system normatywny - Regulaminy

W toku lustracji Spółdzielnia przedłożyła następujące regulaminy obowiązujące w badanym okresie:

- 1) Regulamin Walnego Zgromadzenia członków SBM Sandomierz przyjęty przez Walne Zgromadzenie Uchwałą Nr 1/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r.

- 2) Regulamin Rady Nadzorczej.

W okresie objętym lustracją treść regulaminu uległa zmianie. Obowiązująca jest treść przyjęta przez Walne Zgromadzenie Członków Uchwałą Nr 2/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r.

- 3) Regulamin Zarządu

W okresie objętym lustracją treść regulaminu uległa zmianie. Obowiązująca jest treść regulaminu przyjęta Uchwałą Nr 25/2013 przez Radę Nadzorczą w dniu 27 maja 2013 r.

- 4) Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Regulamin wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2007 z dnia 22 marca 2007 roku.

- 5) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w SBM, podział obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczenia finansowego Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale oraz najemcami lokali użytkowych.

Regulamin ten został wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2000 z dnia 26 września 2000 r. Zasady dotyczące rozliczeń z tytułu dostaw ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania zostały z tego Regulaminu wyłączone. Zasady w tym

zakresie określa „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 9 grudnia 2014 roku.

6) Regulamin pracy

Regulamin ten zatwierdzony został przez Zarząd w 2006 roku a następnie zmieniony uchwałą Zarządu Nr 2/2012 z dnia 6.11.2012 r.

7) Regulamin zasad wynagradzania w SBM „Sandomierz”

Aktualnie obowiązującym jest regulamin wprowadzony dnia 22 sierpnia 2006 roku decyzją Zarządu Spółdzielni. Wynagrodzenie dla członków Zarządu ustala rada Nadzorcza. Regulamin został zmieniony decyzją Rady Nadzorczej z dnia 13 czerwca 2011 r.

8) Regulamin w sprawie przetargów na ustalenie kwot wkładów budowlanych.

Regulamin ten uchwaliła Rada Nadzorcza w dniu 23 czerwca 2014 roku.

9) Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Regulamin ten uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 30 kwietnia 2003 r.

10) Regulamin przetargu na roboty remontowo-budowlane, instalacyjne, konserwacyjne oraz inne przeprowadzane a zasobach Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz” w Sandomierzu.

Regulamin ten uchwaliła Rada Nadzorcza w dniu 4 grudnia 2007 roku.

11) Regulamin gospodarowania środkami funduszu społeczno-kulturalnego.

Regulamin ten zatwierdzony został przez Zarząd w dniu 5 listopada 2007 r.

12) Regulamin porządku domowego.

Regulamin wprowadzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2000 z dnia 26 września 2000 roku.

13) Regulamin zamian lokali.

Regulamin wprowadzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 28/2013 z dnia 27 maja 2013 roku.

14) Regulamin wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenów.

Regulamin wprowadzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2013 z dnia 27 maja 2013 roku.

15) Regulamin obsługi Funduszu na spłatę kredytów długoterminowych.

Regulamin wprowadzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/2013 z dnia 27 maja 2013 roku.

Na podstawie analizy treści przedłożonych regulaminów należy stwierdzić, że nie zawierają one postanowień niezgodnych z przepisami ustaw i Statutem Spółdzielni.

Ponadto w toku badania stwierdzono, że Spółdzielnia nie posiada Regulaminu ustalania odpłatności za sporządzanie kopii i odpisów dokumentów dla członków Spółdzielni wymienionego w § 15 ust. 6 Statutu. Wg oświadczenia Prezesa Zarządu Pana Andrzeja Bolewskiego Spółdzielnia nie pobiera od członków opłat za sporządzanie kopii i odpisów dokumentów.

Zakres działania Spółdzielni, działalność statutowa

Zgodnie z postanowieniami § 3 Statutu celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest natomiast:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi na podstawie ustawy,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 8) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

II. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z POPRZEDNIEJ

LUSTRACJI.

Wniosek 1.

Dostosować regulaminy do statutu i przepisów Prawa zewnętrznego.

Realizacja.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją opracowała i wdrożyła regulaminy dostosowane do aktualnego statutu i oraz przepisów Prawa zewnętrznego.

Wniosek 2.

Powołać Komisję Rewizyjną w składzie Rady Nadzorczej .

Realizacja.

Wniosek nie został zrealizowany.

Wniosek 3.

Dążyć do zmniejszania zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych.

Realizacja.

W okresie objętym lustracją zmniejszył się poziom zaległości czynszowych za lokale mieszkalne (o 26 tys. zł) natomiast zwiększył się poziom zaległości za lokale użytkowe (o 6 tys. zł).

Wniosek 4.

Uzupełnić informacje zawarte na stronie internetowej Spółdzielni.

Realizacja.

Wniosek nie został zrealizowany. Na stronie internetowej brakuje dokumentów wymienionych w Art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. części regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych.

Wniosek 5.

Terminowo przekazywać składki na Krajową Radę Spółdzielczą.

Realizacja.

Wniosek nie został zrealizowany. Składki przekazywane były w latach 2013-2015 z niewielkim (1-3 m-nym) opóźnieniem.

Wniosek 6.

Powiadamiać Krajową Radę Spółdzielczą o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.



Realizacja.

Wniosek został zrealizowany. Spółdzielnia powiadamiała Krajową Radę Spółdzielczą o zwoływanych walnych zgromadzeniach w latach 2013-2015.

**III. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH
SPÓŁDZIELNI.**

Zgodnie z zapisem § 108 Statutu organami Spółdzielni są:

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

1. Walne Zgromadzenie.

Organizację i zasady funkcjonowania Walnego Zgromadzenia określają przepisy §§ 112 – 142 Statutu Spółdzielni.

W badanym okresie statutowe zasady funkcjonowania Walnego Zgromadzenia nie zmieniały się. Działalność Walnego Zgromadzenia w badanym okresie była następująca:

Rok 2013

W roku 2013 Walne Zgromadzenie obradowało w dniu 27 czerwca.

Jak wynika z protokołu obrad Walnego Zgromadzenia w zebraniu wzięło udział 25 członków. Walne Zgromadzenie rozpatrzyło i podjęło 11 uchwał.

Rok 2014

W roku 2014 Walne Zgromadzenie obradowało w dniu 26 czerwca.

Jak wynika z protokołu obrad Walnego Zgromadzenia w zebraniu wzięło udział 70 członków. Walne Zgromadzenie rozpatrzyło 7 uchwał 6 uchwał zostało przyjętych a 1 uchwała odrzucona.

Rok 2015

Badając działalność Walnego Zgromadzenia w roku 2015 zastosowano metodę kompleksową. Badaniu poddana została całość spraw dotyczących zwołania, przebiegu i udokumentowania Walnego Zgromadzenia. W toku badań na podstawie przedłożonej dokumentacji i wyjaśnień udzielanych przez P. Urszulę Zięba ustalono:

1. W roku 2015 Walne Zgromadzenie zostało zwołane przez Zarząd w terminie –30 czerwca 2015 r. Termin zwołania Walnego Zgromadzenia jest zgodny z zapisem § 116 Statutu, który mówi, że Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd w terminie do 30 czerwca.

2. Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawierało wszystkie informacje, o których mowa w § 117 ust. 2 Statutu tj. czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad.

O Walnym Zgromadzeniu zawiadomieni zostali:

- 1) Członkowie Spółdzielni zamieszkali w budynkach Spółdzielni – poprzez wywieszenie informacji na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych w poszczególnych budynkach wg oświadczenia Pani Urszuli Zięba w statutowym terminie 21 dni przed WZ.
 - 2) Członkowie oczekujący listami zwykłymi,
 - 3) Krajowa Rada Spółdzielcza pismem L.dz. 344/2015 z dnia 27.05.2015 r.
3. Zawiadomienie o zwołaniu walnego Zgromadzenia wywieszone były również na tablicy ogłoszeń w budynku siedziby Spółdzielni.
4. Stosownie do postanowień § 122 ust. 1 Statutu obrady Walnego Zgromadzenia utworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Marek Kaczor. Zgromadzenie wybrało ze swojego grona Prezydium WZ oraz Komisję Mandatowo-Skrutacyjną oraz Komisję Uchwał i Wniosków.
- Komisje ze swoich czynności na zebraniu sporządziła stosowne protokoły.
5. Jak wynika z list obecności w Walnym Zgromadzeniu wzięło udział 73 członków.
6. W trakcie obrad Walne Zgromadzenie rozpatrzyło i podjęło 6 uchwał. Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały nie budzą zastrzeżeń pod względem formalno – prawnym i dotyczyły wyłącznie spraw objętych porządkiem obrad, a ich podjęcie leżało w kompetencjach tego organu. Wyniki głosowania nad poszczególnymi uchwałami oraz wyniki wyborów ustalała Komisja Skrutacyjna. Każda z podjętych uchwał uzyskała wymaganą większość głosów.
7. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządzony został protokół, w którym odnotowany jest jego przebieg. Protokół jest podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza WZ.
8. Całość dokumentacji dotycząca Walnego Zgromadzenia jest kompletna i zawiera:
- 1) Protokół Walnego Zgromadzenia,
 - 2) Protokoły Komisji Skrutacyjno-Mandatowej oraz Komisji Uchwał i Wniosków,
 - 3) Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie,
 - 4) Sprawozdanie Zarządu,
 - 5) Sprawozdanie Rady Nadzorczej,



- 6) Listy obecności członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu z poszczególnych budynków,
- 7) Kopia pisma Spółdzielni do Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie o zwołaniu WZ.

Dokumentację Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd.

Na podstawie powyższych ustaleń należy stwierdzić, że Walne Zgromadzenie, które obradowało 30 czerwca 2015 roku zostało zwołane i przeprowadzane zgodnie z przepisami Prawa Spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza.

Działalność Rady Nadzorczej normują przepisy §§ 143 – 149 Statutu Spółdzielni oraz Regulamin Rady. W badanym okresie przepisy Statutu dotyczące Rady nie ulegały zmianie. Regulamin Rady został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 27 czerwca 2013 r. Treść regulaminu jest dostosowana do aktualnych przepisów ustaw i statutu.

W badanym okresie w skład Rady wchodził:

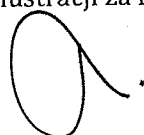
Skład Rady Nadzorczej w okresie do dnia 26 czerwca 2014 r.

- 1) Pan Jacek Bryła - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- 2) Pan Marek Kaczor - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- 3) Pani Marzena Gospodarczyk - Sekretarz Rady Nadzorczej,
- 4) Pan Witold Jurkowlaniec,
- 5) Pani Elżbieta Moskal,
- 6) Pan Marcin Świerkula,

Skład Rady Nadzorczej wybrany na WZ w dniu 26 czerwca 2014 r.

- 1) Pan Jacek Bryła,
- 2) Pan Marek Kaczor,
- 3) Pani Marzena Gospodarczyk,
- 4) Pani Barbara Chmielewska,
- 5) Pani Elżbieta Moskal,
- 6) Pan Marcin Świerkula.

Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady odbyło się dnia 2 lipca 2014 roku. Jak wynika z treści Protokołu nr 5/2014 w trakcie tego posiedzenia nastąpiło ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej. Rada dokonała wyboru Prezydium Rady w następującym składzie:



- 1) Pan Marek Kaczor - Przewodniczący Rady,
- 2) Pan Jacek Bryła - Z-ca Przewodniczącego Rady,
- 3) Pani Barbara Chmielewska - Sekretarz Rady.

Rada Nadzorcza nie dokonała jednak wyboru Komisji Rewizyjnej. Nowo przyjęty przez Walne Zgromadzenie Regulamin Rady Nadzorczej z dnia 27.06.2013 r. w § 8 przewiduje powołanie 3 osobowej Komisji Rewizyjnej.

Skład Rady Nadzorczej został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Sandomierzu, co stwierdzono na podstawie przedłożonego Postanowienia z dnia 19 stycznia 2015 roku.

Wszystkie swoje decyzje Rada podejmuje na okresowo odbywanych posiedzeniach. Częstotliwość odbywanych posiedzeń wynikała z ilości problemów i spraw przedstawionych Radzie do rozstrzygnięcia.

Organizacją pracy Rady zajmuje się Prezydium Rady Nadzorczej działające w składzie:

- 1) Przewodniczący RN,
- 2) Z-ca Przewodniczącego RN,
- 3) Sekretarz RN.

Zgodnie z zapisem § 11 ust.3 Regulaminu Rady posiedzenia powinny odbywać się w miarę potrzeb.

W badanym okresie Rada Nadzorcza odbyła:

- w roku 2013 - 7 posiedzeń,
- w roku 2014 - 7 posiedzeń,
- w roku 2015 - 4 posiedzenia.

W posiedzeniach Rady w miarę potrzeby uczestniczyli członkowie Zarządu i inni etatowi pracownicy Spółdzielni.

Z przedstawionej dokumentacji dotyczącej pracy Rady tj.:

- 1) protokołów posiedzeń,
- 2) podjętych przez Radę uchwał,
- 3) pism, podań i innych materiałów rozpatrywanych przez Radę

wynika, że Rada zajmowała się tymi zagadnieniami z działalności Spółdzielni, co do których podejmowanie decyzji leży w jej kompetencjach. Głównymi tematami, którymi zajmowała się Rada w badanym okresie były:

- 1) Uchwalanie planów rzeczowo-finansowych i ustalanie opłat za użytkowanie lokali,
- 2) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej,

- 3) Rozpatrywanie pism i wniosków członków Spółdzielni.
- 4) Przyjmowanie i kontrola realizacji planów remontowych.
- 5) Kontrola gospodarki finansowej i przyjmowanie sprawozdań finansowych.
- 6) Uchwalanie regulaminów wewnętrznych
- 7) Rozpatrywanie wniosków Zarządu o wykluczenia członków nie wywiązujących się z obowiązku wnoszenia opłat za użytkowanie lokali.

Na podstawie wrywkowego badania uchwał podejmowanych przez Radę w okresie objętym lustracją należy stwierdzić, że były one podejmowane zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni wewnętrznym systemem normatywnym.

Praca Rady Nadzorczej jest dokumentowana. Z każdego posiedzenia Rady zgodnie z § 22 Regulaminu Rady sporządzany jest protokół, który winien być podpisywany przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady. Przepis § 22 ust.1 Regulaminu określa że Sekretarz Rady Nadzorczej winien prowadzić księgę protokołów.

Ponadto w § 22 ust.2 Regulamin wskazuje m.in. że protokół powinien zawierać:

- pełną treść Uchwał Rady oraz ich uzasadnienie,
- nazwiska osób uczestniczących w posiedzeniu.

Protokoły Rady z okresu lustrowanego począwszy od lipca 2014 r. nie spełniają powyższych wymogów.

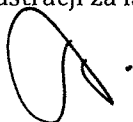
Całość dokumentacji pracy Rady przechowuje Zarząd Spółdzielni. W składzie Rady Nadzorczej aktualnej kadencji nie powołano Komisji Rewizyjnej do czego zobowiązuje Spółdzielnię § 147 Statutu Spółdzielni oraz § 8 nowego Regulaminu Rady Nadzorczej.

3. Zarząd Spółdzielni

Organizację i zasady funkcjonowania Zarządu Spółdzielni określają przepisy §§ 150 – 154 Statutu. Zgodnie z zapisem § 151 ust.1 Statutu, Zarząd składa się z 3 osób, w tym Prezesa i dwóch członków. Organem uprawnionym do wyboru członków Zarządu jest Rada Nadzorcza. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten w badanym okresie został zmieniony. Od dnia 27.05.2013 roku obowiązywał regulamin uchwalony Uchwałą nr 25/13 Rady Nadzorczej. Badanie treści regulaminu nie wykazało niezgodności jego treści z postanowieniami aktualnie obowiązującego Statutu.

W okresie objętym badaniem w składzie Zarządu Spółdzielni nie zachodziły zmiany.

Zarząd pracował w składzie:



- 1) Pan Andrzej Bolewski - Prezes Zarządu,
- 2) Pani Maria Rękas-Szydłak - Członek Zarządu,
- 3) Pani Alicja Rączkowska-Sieradzka - Członek Zarządu.

Działalność Zarządu w badanym okresie przedstawiała się następująco:

1. Regulamin w § 11 ust.3 określa że zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, zwoływanych w miarę potrzeb.

W badanym okresie Zarząd odbył:

- w roku 2013 – 8 posiedzeń,
 - w roku 2014 – 10 posiedzeń,
 - w roku 2015 – 7 posiedzeń.
2. Zgodnie z § 16 Regulaminu Zarządu posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokoły są podpisane przez obecnych na posiedzeniu członków Zarządu.
 3. Protokoły Zarządu powinny zawierać treść uchwał.
 4. Na podstawie przedłożonych dokumentów dotyczących pracy Zarządu tj.: protokołów posiedzeń, uchwał oraz po dokonaniu analizy podjętych w badanym okresie przez Zarząd uchwał i decyzji wynika, że podejmowane one były w ramach przypisanych Zarządowi w Statucie Spółdzielni kompetencji. Zarząd podejmował uchwały w zakresie spraw:
 - finansowych, ekonomicznych i organizacyjnych związanych z gospodarką Spółdzielni,
 - pracowniczych oraz innych spraw związanych z działalnością Spółdzielni, a nie zastrzeżonych w kompetencjach innych organów samorządowych,
 - spłat ratalnych zadłużeń czynszowych.

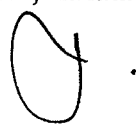
IV. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE.

Dla zapewnienia prawidłowej realizacji swoich zadań statutowych Spółdzielnia zatrudnia pracowników. Organizację służb etatowych Spółdzielni określa struktura organizacyjna.

1. Struktura organizacyjna.

Zgodnie z zapisem zawartym w § 146 ust. 6 Statutu Spółdzielni zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni leży w kompetencjach Rady Nadzorczej.

W okresie objętym badaniem Rada Nadzorcza podejmowała uchwały zatwierdzające strukturę organizacyjną Spółdzielni:



- Uchwała nr 24/2013 z dnia 27.05.2013 r. na 2013 r. przewidywała zatrudnienie 14 osób na 14 etatów,
- Uchwała nr 19/2014 z dnia 19.03.2014 r. na 2014 r. przewidywała zatrudnienie 14 osób na 14 etatów,
- Uchwała nr 13/2015 z dnia 09.02.2015 r. na 2015 r. przewidywała zatrudnienie 14 osób na 14 etatów.

W całym okresie objętym badaniem rzeczywisty stan zatrudnienia zgodny był z ilością etatów określoną w strukturze organizacyjnej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

Organizację i porządek w procesie pracy oraz związane z tym prawa i obowiązki pracowników i pracodawcy określa Regulamin Pracy, zatwierdzony przez Zarząd w 2006 roku a następnie zmieniony uchwałą Zarządu Nr 2/2012 z dnia 6.11.2012 r.

W ramach badania prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię dokumentacji związanej ze stosunkiem pracy ustalono, że każdy z pracowników zatrudnionych w Spółdzielni ma założoną teczkę akt osobowych.

Metodą wrywkową sprawdzono akta osobowe czterech pracowników, którzy byli zatrudnieni w Spółdzielni (w tym jednego członka Zarządu) tj.:

- Pana A.B. zatrudnionego na podstawie umowy o pracę z dnia 1 stycznia 1998 roku zawartej od 01.01.1998 r. na czas nieokreślony,
- Pana Z.K. zatrudnionego na podstawie umowy o pracę z dnia 1 marca 1987 roku zawartej od 02.03.1987 r. na czas nieokreślony,
- Pani U.Z. zatrudnionej na podstawie umowy o pracę z dnia 29 sierpnia 1991 r. zawartej od 29.08.1991 r. na czas nieokreślony,
- Pani Haliny Ź. zatrudnionej na podstawie umowy o pracę z dnia 1 marca 1989 r. zawartej od 01.03.1989 r. na czas nieokreślony,

Stwierdza się, że te czki akt osobowych tych pracowników prowadzone są prawidłowo, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracowników (Dz. U. Nr 62 z 1996 roku, poz. 286 z późn. zm.).

Akta osobowe wszystkich pracowników przechowywane są w siedzibie Spółdzielni w zamkniętej szafie.

W Spółdzielni prawidłowo prowadzona jest ewidencja czasu pracy oraz ewidencja urlopów. Na dzień badania lustracyjnego tej tematyki (tj. 30 kwietnia 2016 r.) 10

pracowników posiadało niewykorzystane urlopy za rok 2015. Spółdzielnia sporządza plan urlopów pracowników, urlopy są udzielane w sposób zapewniający normalne funkcjonowanie Spółdzielni.

2. Zatrudnienie i wynagrodzenia w Spółdzielni.

W badanym okresie zasady wynagradzania za pracę oraz przyznawania innych świadczeń za pracę określał Regulamin wynagradzania wprowadzony decyzją Zarządu z dnia 22 sierpnia 2006 r.

Regulamin nie określa zasad wynagradzania członków Zarządu, wynagrodzenia dla członków zarządu ustala Rada Nadzorcza.

Stan zatrudnienia oraz kształtowanie się wynagrodzeń w lustrowanej Spółdzielni przedstawione zostało w tabeli nr 1.

Zatrudnienie i wynagrodzenia

Tabela nr 1.

Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	Lata		
			2013	2014	2016
0	1	2	3	4	5
1.	Zatrudnienie średnioroczne w przeliczeniu na pełne etaty w tym:	osób	14	14	14
	- pracownicy biurowi	„-“	8	8	8
	- konserwatorzy	„-“	6	6	6
2.	Wynagrodzenia osobowe	zł	639.795,82	655.576,93	719.687,-
3.	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne ogółem w tym :	zł	3.808,31	3.902,24	4.283,85
	- pracownicy biurowi	zł	4.351,45	4.527,34	5.071,03
	- konserwatorzy	zł	3.084,12	3.068,78	3.234,29

Planowany i wykonany fundusz ogółem na wynagrodzenia (razem z wynagrodzeniami urlopowymi) w poszczególnych latach przedstawiony został w tabeli nr 2.

:

Wykonanie funduszu płac

Tabela nr 2.

Lp.	Okres	Plan [tys. zł]	Wykonanie [tys. zł]	Stopień wykonania [%]
0	1	2	3	4
1.	Rok 2013	683.534,32	670.947,82	98,16
2.	Rok 2014	692.876,05	689.408,93	99,50
3.	Rok 2015	757.970,45	753.215,00	99,37

Analizując wykorzystanie funduszu wynagrodzeń w poszczególnych latach badanego okresu należy stwierdzić, że było ono na poziomie niższym do preliminowanego w poszczególnych latach.

V. DZIAŁALNOŚĆ STATUTOWA SPÓŁDZIELNI I ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE.

1. Przyjmowanie w poczet członków.

W badanym okresie statutowe warunki uzyskania członkostwa nie ulegały zmianie.

Zgodnie z § 6 Statutu Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

Wymagania, jakie musi spełniać osoba fizyczna aby mogła zostać członkiem Spółdzielni określone są w § 8 Statutu. W § 13 ustalona została wysokość:

- wpisowego w kwocie 50 zł,
- udziału w kwocie 250 zł.

Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże osoba taka nie może posiadać spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie w formie pisemnej deklaracji członkowskiej.

Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd przy czym Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej wymagania statutowe.

Oceny przestrzegania procedur i prawidłowości decyzji Spółdzielni w sprawach dotyczących przyjmowania w poczet członków dokonano badając metodą wrywkową dwa z 4 przyjęć w poczet członków Spółdzielni jakie miały miejsce w okresie objętym lustracją:

- 1) Zainteresowany złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni dnia 10 czerwca 2014 r. deklarując wniesienie jednego udziału. Zainteresowanego Zarząd przyjął w poczet członków Uchwałą nr 4/2014 podjętą na posiedzeniu w dniu 9 lipca 2014 roku. Nowy członek został wpisany do rejestru członków pod nr 887.
- 2) Zainteresowany złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni dnia 11 listopada 2014 r. deklarując wniesienie jednego udziału. Zainteresowanego Zarząd przyjął w poczet członków Uchwałą nr 6/2014 podjętą na posiedzeniu w dniu 24 listopada 2014 roku. Nowy członek został wpisany do rejestru członków pod nr 890.

Na podstawie analizy powyższej dokumentacji stwierdza się, że decyzje w sprawach przyjmowania w poczet członków podejmowane są prawidłowo zgodnie z postanowieniami Statutu i w terminach w nim określonych.

2. Ustanie członkostwa w spółdzielni

W § 17 Statutu wskazane są przypadki, w których ustaje członkostwo w spółdzielni. Prawidłowość postępowania Spółdzielni w sprawach o ustanie członkostwa sprawdzono badając losowo wybrane przypadki. W wyniku badania ustalono:

a) Wystąpienie ze Spółdzielni

Zgodnie ze Statutem członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym w formie pisemnej Zarządowi.

W okresie objętym badaniem nie doszło do ustania członkostwa na skutek wystąpienia członka.

b) Wykluczenia

Przypadki, w których członek może być wykluczony ze Spółdzielni wskazane są w § 19 Statutu Spółdzielni. Organem w kompetencjach, którego leży podejmowanie uchwał w sprawie wykluczania członka ze Spółdzielni jest Rada Nadzorcza. Rada przed podjęciem takiej uchwały powinna wysłuchać zainteresowanego członka. W okresie objętym badaniem Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu dokonała 1 wykluczenia członka z tytułu zaległości czynszowych.

Zbadano metodą pełną powyższy przypadek gdzie przyczyną ustania członkostwa było wykluczenie członka:

Członek zam. Ul. Baczyńskiego 6/xx. Sprawę wykluczenia członka z rejestru członków na podstawie § 19 ust. 2 pkt 1 Statutu Spółdzielni, Rada rozpatrywała dnia 9 grudnia 2014 roku. O posiedzeniu Rady i prawie do złożenia przed Radą wyjaśnień zainteresowany

członek został poinformowany przez Zarząd pismem L.dz. 835/2014 z dnia 14.11.2014 r. Członek nie skorzystał z możliwości przedstawienia swojej sytuacji i nie przybył na posiedzenie Rady. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 23/14 o wykluczeniu członka na podstawie przedłożonych przez Zarząd dokumentów, tj. uchylania się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni poprzez zaleganie z zapłatą należności za użytkowany lokal mieszkalny. O podjętej uchwale Rady Zarząd zawiadomił zainteresowanego pismem L.dz. 920/2014 z dnia 11.12.2014 r. podając podstawę prawną wykluczenia i uzasadnienie. W piśmie Zarządu zawarte jest pouczenie o możliwości wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia lub bezpośredniego zaskarżenia uchwały do sądu oraz załączona jest kopia uchwały Rady Nadzorczej. Od decyzji Rady wykluczony członek nie złożył odwołania do Walnego Zgromadzenia ani nie zaskarżył uchwały RN do Sądu Rejonowego w Sandomierzu.

c) Wykreślenia

Przypadki, w których członek może być wykreślony ze Spółdzielni wskazane są w § 20 Statutu Spółdzielni. Organem w kompetencjach, którego leży podejmowanie uchwał w sprawie wykreślenia członka ze Spółdzielni jest Rada Nadzorcza. Rada przed podjęciem takiej uchwały powinna wysłuchać zainteresowanego członka.

W okresie objętym badaniem Spółdzielnia nie korzystała z uprawnień jakie daje jej statut w przypadkach utraty przez członka prawa do lokalu.

Na podstawie analizy powyższej dokumentacji stwierdza się, że decyzje w sprawach o ustanie członkostwa w Spółdzielni podejmowane są prawidłowo zgodnie z postanowieniami Statutu i w terminach w nim określonych.

Dane liczbowe z zakresu spraw członkowskich przedstawiono w tabeli nr 3:

Sprawy członkowskie

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2013	2014	2015
1	Liczba członków ogółem wg stanu na dzień 31 grudnia danego roku, w tym:	669	670	672
	– członkowie zamieszkali	613	614	616
	– członkowie oczekujący	56	56	56
2	Liczba kandydatów na członków	-	-	-

VI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO-KULTURALNA.

Jednym z przedmiotów działalności Spółdzielni określonym w § 3 ust. 2 ppkt k) Statutu jest działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska. W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła taką działalność.

Spółdzielnia tworzy fundusz społeczno-kulturalny na zasadach określonych w Regulaminie gospodarowania środkami funduszu społeczno-kulturalnego. Regulamin ten zatwierdzony został przez Zarząd w dniu 5 listopada 2007 r.

Spółdzielnia nie posiada placówek kulturalnych ani nie zatrudnia osób do prowadzenia takiej działalności.

Gospodarowanie środkami funduszu przedstawia tabela Nr 4.

Fundusz społeczno-kulturalny

Tabela nr 4 [zł]

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2013	2014	2015
1	Stan funduszu na dzień 1 stycznia	- 225,54	- 1.699,41	1.628,06
2	Odpisy na fundusz naliczone w ciężar kosztów	5.096,00	5.096,00	5.086,00
3	Inne przychody	4.100,00	-	-
4	Koszty działalności	10.669,87	1.768,53	2.838,45
5	Stan funduszu na dzień 31 grudnia	- 1.699,41	1.628,06	3.875,61

Ze środków funduszu finansowane były m.in.:

- nagrody dla uczestników imprez szkolnych i osiedlowych,
- ozdoby świąteczne na terenie osiedla,
- dofinansowanie dla stowarzyszeń działających na terenie osiedla.

VII. PRZEKSZTAŁCENIA I USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI.

Zgodnie z przepisami Statutu obowiązującego w badanym okresie tytułem prawnym do zajmowania lokalu mieszkalnego w Spółdzielni było:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- odrębna własność lokalu mieszkalnego,
- najem lokalu mieszkalnego.

Strukturę tytułów prawnych i jej zmiany w badanym okresie przedstawia Tabela Nr 5.

Struktura własnościowa lokali

Tabela nr 5

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2013	2014	2015
	Liczba lokali ogółem wg stanu na dzień 31 grudnia danego roku, w tym:	414	414	414
1.	– odrębna własność	220	225	226
2.	– spółdzielcze własnościowe prawo	182	178	178
3.	– spółdzielcze lokatorskie prawo	12	11	10

1. Przekształcenia praw do lokali.

Na pisemne żądanie członków, Spółdzielnia zobowiązana była dokonywać i dokonywała przekształceń tytułów prawnych do zajmowanych przez nich lokali wg zasad określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Statucie.

W okresie objętym badaniem w Spółdzielni ustanowionych zostało 7 odrębnych własności lokali mieszkalnych w tym:

- 3 z lokatorskiego prawa do lokalu,
- 3 z własnościowego prawa do lokalu,
- 1 dla mieszkania wolnego w sensie prawnym.

Oceny prawidłowości działań Spółdzielni w sprawach dotyczących przekształceń praw do lokali dokonano badając następujące wybrane przypadki:

1) Przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa w odrębną własność zbadano metoda wyrywkową dwa przypadki z lat 2013-2015.

- a) Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ul. Baczyńskiego 6/xx, które przysługiwało członkowi w prawo odrębnej własności.

Wnioskiem, który wpłynął do Spółdzielni dnia 21.12.2009 r. Członek Spółdzielni

zwrócił się do Zarządu o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności na warunkach finansowych określonych w Art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd dnia 09.03.2010 r. przedstawił na piśmie warunki finansowe dokonania przekształcenia prawa. Zainteresowany dokonał wszelkich spłat określonych w tym przepisie. Zarząd dnia 03.09.2013 r. Aktem Notarialnym Rep. A Nr 6275/2013 zawarł z Członkiem umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu ul. Baczyńskiego 6/xx i przeniesienia na jego rzecz własności tego lokalu.

- b) Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ul. Baczyńskiego 10/xx, które przysługiwało członkowi w prawo odrębnej własności.

Wnioskiem, który wpłynął do Spółdzielni dnia 01.08.2007 r. Członek Spółdzielni zwrócił się do Zarządu o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności na warunkach finansowych określonych w Art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd dnia 15.11.2007 r. przedstawił na piśmie warunki finansowe dokonania przekształcenia prawa. Zainteresowany dokonał wszelkich spłat określonych w tym przepisie. Zarząd dnia 29.06.2011 r. Aktem Notarialnym Rep. A Nr 1914/2015 zawarł z Członkiem umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu ul. Baczyńskiego 10/xx i przeniesienia na jego rzecz własności tego lokalu.

2) Przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa w odrębną własność zbadano wyrywkowo wybrane dwa przykłady z 3 dokonanych przekształceń.

- a) Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ul. Baczyńskiego 11/xx, które przysługiwało Członkowi Spółdzielni w prawo odrębnej własności. Wnioskiem, który wpłynął do Spółdzielni dnia 09.07.2012 r. Członek zwrócił się do Zarządu o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności na warunkach finansowych określonych w Art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd dnia 05.12.2012 r. przedstawił na piśmie warunki finansowe dokonania przekształcenia prawa. Zainteresowany dokonał wszelkich spłat określonych w tym przepisie. Zarząd dnia 13.03.2014 r. Aktem Notarialnym Rep. A Nr 2367/2014 zawarł z Członkiem umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu ul. Baczyńskiego 11/xx i przeniesienia na jego rzecz własności tego lokalu.
- b) Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ul. Baczyńskiego 11/xx, które przysługiwało Członkowi Spółdzielni w prawo odrębnej własności. Wnioskiem z dnia 01.12.2014 r. Członek zwrócił się do Zarządu o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności na warunkach finansowych określonych w Art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd dnia 08.12.2014 r. przedstawił na piśmie warunki finansowe dokonania przekształcenia prawa. Zainteresowany dokonał wszelkich spłat określonych w tym przepisie. Zarząd dnia 16.12.2014 r. Aktem Notarialnym Rep. A Nr 9616/2014 zawarł z Członkiem umowę ustanowienia

odrębnej własności lokalu ul. Baczyńskiego 11/xx i przeniesienia na jego rzecz własności tego lokalu.

Na podstawie analizy dokumentacji w/w spraw należy stwierdzić, że działania Spółdzielni w sprawach dotyczących przekształceń tytułu prawnego do zajmowanego lokalu załatwiane są poprawnie, zgodne z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz odpowiednimi przepisami Statutu.

Natomiast ustalono, że w 3 z 4 zbadanych przypadków pomiędzy datą złożenia wniosku a podpisaniem aktów notarialnych przekroczony został termin określony w przepisach §§ 76 i 78 Statutu. Wg wyjaśnień pracownika prowadzącego sprawę przekształceń bezpośrednio po złożeniu wniosków członkowie w rozmowach nie deklarowali zamiaru przystąpienia do podpisania aktów notarialnych. Warunki finansowe przekształceń otrzymali na piśmie po deklaracji woli podpisania aktów notarialnych.

Ponadto w trakcie badania spraw członkowsko – mieszkaniowych ustalono również, że Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry:

- rejestr członków,
- rejestr lokali, dla których założono księgi wieczyste.

2. Rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów i ustanawiania praw do lokali.

Zasady rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów w objętym lustracją okresie w Spółdzielni regulowały przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia Statutu Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni wystąpiły po jednym przypadku:

- rozliczenia z tytułu wkładu z członkiem zwalniającym lokal do jej dyspozycji,
- oraz ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym.

Lustracja metoda pełną dokonała sprawdzenia tych rozliczeń i procedur stosowanych przez Spółdzielnię.

1) Rozliczenie z tytułu wkładu z członkiem zwalniającym lokal.

Rozliczenie z tytułu zwrotu wkładu budowlanego dokonane dnia 28.07.2014 r. dotyczące mieszkania ul. Baczyńskiego 6/x dokonane wg zasad określonych w § 64 ust. 1 Statutu oraz Art. 17¹¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po dokonaniu potrąceń należnych Spółdzielni kwot z wartości rynkowej lokalu, pozostała kwota została wypłacona po ½ dla dwóch spadkobierców w dniu 30 lipca 2014 r.

2) Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym.

Po dokonaniu eksmisji dłużnika w dn. 01.09.2010 r. Zarząd w dn. 30.09.2010 r. zamieścił ogłoszenie o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu ul. Baczyńskiego 6/x.

Ogłoszenie zawierało zastrzeżenie pierwszeństwa prawa nabycia w/w. lokalu dla członków oczekujących. Ponadto członkowie oczekujący zostali powiadomieni pisemnie o przetargu pismo 1049/10 z dnia 30.09.2010 r. Wartość nabycia określona została na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Wobec nie zgłoszenia się osób spośród członków oczekujących ani nabywców spoza Spółdzielni ogłoszony został kolejny przetarg nieograniczony.

Zarząd Spółdzielni po nie dojściu do skutku dwóch kolejnych przetargów podjął decyzję o obniżeniu ceny wywoławczej nabycia prawa o 10 % w stosunku do wyceny z operatu szacunkowego.

Wobec braku zainteresowania potencjalnych oferentów Zarząd podjął decyzję o obniżeniu ceny wywoławczej o kolejne 10 % w stosunku do wyceny rzeczoznawcy.

Po kolejnym braku rozstrzygnięcia przetargowego i pojawieniu się oferty wynajmu lokalu Zarząd podjął decyzję o wynajmie lokalu. Najem lokalu trwał w okresie od 1.04.2011 do 30.09.2012.

Z uwagi na znaczny upływ czasu od pierwszej wyceny lokalu Zarząd podjął decyzję ponownej wyceny lokalu przez uprawnionego rzeczoznawcę.

W dniu 13.01.2014 ogłoszony został kolejny pisemny przetarg nieograniczony na nabycie prawa do lokalu. W dniu 25.02.2014 r. do Spółdzielni wpłynęła ofert nabycia w/w lokalu wg ceny zamieszczonej w ogłoszeniu. W dniu 23.04.2014 nabywca powiadomił Spółdzielnię o rezygnacji z nabycia lokalu.

Wobec niedojścia do skutku kolejnego przetargu w dniu 06.05.2014 r. Zarząd podjął decyzję o obniżeniu ceny wywoławczej o 10 %, w tym samym dniu został ogłoszony przetarg nieograniczony wg nowej ceny.



W dniu 07.07.2014 r. do Spółdzielni wpłynęła ofert nabycia lokalu za cenę wywoławczą podaną w ogłoszeniu. Uchwałą Nr 4/2014 Zarządu z dnia 09.07.2014 r. nabywca został przyjęty w poczet członków Spółdzielni.

W dniu 10.07.2014 nabywca wpłacił deklarowaną kwotę.

Aktem notarialnym Nr 6008/2013 z dnia 25.07.2014 Zarząd ustanowił na rzecz nabywcy odrębną własność lokalu.

III. PRAWIDŁOWOŚĆ GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Oceny prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonano badając następujące zagadnienia:

- stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych (budynków i ich otoczenia),
- gospodarka lokalami użytkowymi,
- zarządzanie zasobami obcymi,
- gospodarka gruntami,
- umowy o usługi komunalne zawarte z zewnętrznymi usługobiorcami (prawidłowość unormowań umownych stosunków i ich realizacja przez strony umowy).

W toku badań ustalono:

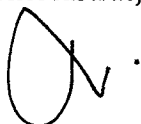
1. Stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych.

Spółdzielnia zarządza zasobami (nieruchomościami) własnymi i stanowiącymi jej współwłasność oraz zasobami obcymi.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni stanowi 9 odrębnych nieruchomości, które są współwłasnością Spółdzielni, i którymi Spółdzielnia zarządza w ramach wykonywania swoich zadań statutowych (§ 4 ust. 1 Statutu). W ramach zarządzania nieruchomościami Spółdzielnia wykonuje między innymi czynności związane z administrowaniem i technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

Załatwianie wszystkich spraw związanych z administrowaniem i technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych leży w gestii działu GZM, który zgodnie ze strukturą organizacyjną obowiązującą od 10 marca 2009 r. tworzą:

- Kierownik działu GZM ,
- sześciuosobowy zespół; grupa hydraulików i elektryków.



Ogólną charakterystykę zasobów Spółdzielni przedstawia tabela nr 6.

Zasoby mieszkaniowe

Tabela nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	rok		
		2013	2014	2015
I. Dane ogólne				
1	Liczba budynków ogółem w tym:	10	10	10
	– budynki mieszkalne	9	9	9
	– budynek administracyjny	1	1	1
2	Liczba lokali w tym:	424	424	424
	– lokali mieszkalnych	414	414	414
	– lokali użytkowych	10	10	10
3	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m ² w tym:	24.936	24.936	24.936
	– lokali mieszkalnych	23.935	23.935	23.935
	– lokali użytkowych	1.001	1.001	1.001
II. Wyposażenie techniczne budynków				
4	Liczba lokali:			
	– ogrzewanych centralnie	414	414	414
	– wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej	414	414	414
	– korzystających z dźwigów	-	-	-
	– wyposażonych w gaz sieciowy	414	414	414
III. Opomiarowanie				
5	Liczba lokali z centralnym:			
	– opomiarowaniem zużycia ciepła	-	-	-
	– opomiarowaniem zużycia wody	-	-	-
6	Liczba lokali z opomiarowaniem indywidualnym w lokalach:			
	– zużycia ciepła	-	-	-
	– zużycia wody	414	414	414
7	Liczba lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła	414	414	414

Zgodnie z wyjaśnieniami udzielonymi przez Pana Leszka Gospodarczyka do głównych zadań działu GZM należy:

- ustalanie potrzeb remontowych i prac konserwacyjnych koniecznych do wykonania w zasobach mieszkaniowych,
- zlecanie, nadzór i odbiór robót remontowych zleczanych obcym wykonawcom,
- planowanie, nadzorowanie wykonawstwa i odbiór robót remontowo – konserwacyjnych wykonywanych przez konserwatorów,
- przyjmowanie i ewidencjonowanie usterek i awarii zgłaszanych przez lokatorów oraz nadzorowanie rzetelności i terminowości ich usuwania,
- prowadzenie przeglądów technicznych zasobów w ramach posiadanych przez pracowników działu uprawnień.

Utrzymaniem czystości klatek schodowych i korytarzy piwnicznych zajmują się sami mieszkańcy.

Utrzymaniem ładu i porządku na terenach osiedla (place, drogi wewnątrzosiedlowe, chodniki, place zabaw) zajmują się pracownicy Spółdzielni.

Ustalenia z przeprowadzonego przeglądu zasobów Spółdzielni zawarte są w protokole stanowiącym załącznik nr 2 do Protokołu lustracji.

2. Gospodarka lokalami użytkowymi.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiada 9 lokali użytkowych, w tym jeden, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo własnościowe.

Ponadto w latach 2013 – 2015 Spółdzielnia wynajmowała również lokale użytkowe, które powstały w wyniku zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń o innym przeznaczeniu (piwnice wspólne i garaże) były to:

- 1 lokal w piwnica,
- 10 stanowisk garażowych w przyziemiu budynku mieszkalnego.

Ponadto użytkowanych jest również 12 garaży w dwóch wiatkach.

W zasobach spółdzielni znajduje się też 8 garaży murowanych wolnostojących, z których na dzień 31.12.2015 r. 5 zajmowanych było wg własnościowego prawa a 3 zostały wyodrębnione na własność wraz z lokalami mieszkalnymi.

Na podstawie analizy treści umów najmu lokali użytkowych zawartych pomiędzy Spółdzielnią a najemcami stwierdza się, że umowy najmu zawarte są prawidłowo a ich postanowienia w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Ponadto Spółdzielnia wydierżawia tereny o łącznej powierzchni 1.155 m² pod garażami blaszakami w ilości 68 szt.

3. Zarządzanie zasobami obcymi.

Spółdzielnia działając na podstawie Statutu administruje zasobami obcymi.

1. Nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Baczyńskiego 1 i 1A w Sandomierzu.
Zgodnie z umową z dnia 5 grudnia 2012 r. przedmiotem zarządzania jest nieruchomość dla której założona została księga wieczysta Nr KI 1S/00086651/7 na której posadowione są budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - ul. Baczyńskiego 1 o powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 1.729,24 m²,
 - ul. Baczyńskiego 1A o powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 929,93 m².
2. Nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Baczyńskiego 5

Zgodnie z umową z dnia 5 grudnia 2012 r. przedmiotem zarządzania jest nieruchomość dla której założona została księga wieczysta KI 1S/00072433/2 i położonym na niej budynkiem Ul. Baczyńskiego 5 o powierzchni użytkowej mieszkań 1.109,70 m².

W umowach zostały określone obowiązki Spółdzielni jako zarządcy oraz wynagrodzenie za administrowanie nieruchomościami. Wynik dodatni na administrowaniu nieruchomościami za lata 2013-2015 pomniejszył kalkulowane stawki opłat dla mieszkań spółdzielczych na lata 2014-2016.

4. Gospodarka gruntami.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni mają uregulowany stan prawny. Charakterystykę wielkości gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni z podziałem na rodzaj tytułu prawnego do gruntu i sposobu jego wykorzystania przedstawia tabela nr 7.

Gospodarka gruntami

Tabela nr 7

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec roku		
		2013	2014	2015
1	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni ogółem w ha,	4,54	4,30	4,29
	w tym:			
	– własność	-	-	-
	– prawo wieczystego użytkowania	4,54	4,30	4,29
2	– nieuregulowany stan prawny	-	-	-
	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni ogółem w ha,	4,54	4,30	4,29
	w tym:			
	– zabudowane i przyległe	4,54	4,30	4,29
	– niezabudowane	-	-	-
	– nie nadające się do zabudowy	-	-	-

Zmiany w powierzchni gruntów wynikają:

- z dokonywanych wyodrębnień własności lokali w poszczególnych latach;
- rozwiązania umowy wieczystego użytkowania na rzecz Gminy Sandomierz w 2014 r. Uchwałą Nr 5/2014 z dnia 26.06.2014 r. Walne Zgromadzenie Członków SBM Sandomierz wyraziło zgodę na nieodpłatne rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania terenu w części dotyczącej działki 1572/3 o powierzchni 0,1682 ha;
- sprzedaży prawa wieczystego użytkowania 5 działek w sumie 0,0586 ha na rzecz 5 osób fizycznych. W każdym przypadku Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na sprzedaż prawa wieczystego użytkowania na rzecz w/w nabywców.

5. Umowy o usługi komunalne zawarte z zewnętrznymi usługobiorcami (prawidłowość unormowań umownych stosunków i ich realizacja przez strony umowy).

a) Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków do kanalizacji

Usługi w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków do kanalizacji miejskiej świadczy na rzecz Spółdzielni PGKiM Sp. z o.o. Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Sandomierzu na podstawie umów zawartych oddzielnie dla każdej nieruchomości. W badanym okresie obowiązywały umowy zawarte dnia 1 grudnia 2007 roku. Umowy zostały zawarte na czas nieokreślony

Na podstawie analizy treści Umowy nr 435/07/S z dnia 1.12.2007 r. zawartej dla nieruchomości położonej w Sandomierzu ul. Baczyńskiego 10, stwierdzono, że w umowa dokładnie precyzuje:

- miejsce dostarczania wody (zawór za wodomierzem głównym) i miejsce odbioru ścieków (pierwsza studzienka od strony budynku lub granica nieruchomości)
- granice władania i odpowiedzialności eksploatacyjnej instalacji i urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę i kanalizacyjnych,
- obowiązki Przedsiębiorstwa i odbiorcy (Spółdzielni),
- zasady ustalania ilości pobranej wody i odprowadzonych ścieków,
- tryb rozliczeń finansowych za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków,
- zasady ustalania i wysokość stawek opłat,

Podstawą rozliczeń za dostarczoną wodę i odebrane ścieki są ceny i stawki opłat określone w taryfach. Taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków są zatwierdzane przez Radę Miejską Sandomierzu.

Ponadto w dniu 1 grudnia 2012 r. zostały zawarte dwie umowy na odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z łącznej powierzchni 350 m².

b) Dostawa ciepła

Dostawa ciepła do obiektów Spółdzielni realizowana jest przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Sandomierzu na podstawie umowy zawartej w dniu 27 września 1999 roku nr 42/99.

Rozliczenie za dostarczoną energię ciepłą następowało wg cen i stawek opłat określanych w taryfach dla ciepła ustalonych przez PEC Sp. z o.o. w Sandomierzu i zatwierdzanych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. Ostatnia zmiana taryfy nastąpiła w dniu 14 kwietnia 2016 roku.

c) Wywóz nieczystości stałych

Wywóz nieczystości stałych z nieruchomości Spółdzielni realizowany był do 30.06.2013 r. przez Santa-Eko Sp. j. w Sandomierzu na podstawie umowy zawartej w dniu 15 lipca 1997 roku nr 5/97. Od 1.07.2013 r. obowiązuje nowa ustawa o utrzymaniu czystości w gminach i samorząd odpowiada za wywóz nieczystości komunalnych.

d) Energia elektryczna

Sprzedaż energii elektrycznej do oświetlenia klatek schodowych, oświetlenia ulicznego i garaży świadczy firma PGE Rzeszowski Zakład Energetyczny S.A na podstawie umów, zawartych ze Spółdzielnią. Ceny i stawki opłat określa taryfa ustalona przez Zakład Energetyczny i zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

e) Gaz ziemny

Sprzedaż gazu ziemnego na potrzeby gospodarstw domowych mieszkańców z uwagi na zainstalowanie gazomierzy zbiorczych świadczy firma Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A na podstawie umów, zawartych ze Spółdzielnią. Ceny i stawki opłat określa taryfa ustalona przez PGNiG SA i zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

Reasumując, na podstawie analizy treści umów, jakie Spółdzielnia ma zawarte z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi świadczącymi usługi komunalne należy stwierdzić, prawidłowość unormowań stosunków umownych z punktu widzenia zapewnienia należytej ochrony interesów Spółdzielni.

IX. PRAWIDŁOWOŚĆ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.

1. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „SANDOMIERZ” w Sandomierzu przedstawione są w tabeli nr 8.

Zmiany jednostkowych kosztów GZM

Tabela nr 8

Lp.	Rodzaje kosztów	Koszty jednostkowe w zł/m ² /m-c w latach		
		2013	2014	2015
0	1	2	3	4
I.	Eksploracja (bez remontów) w tym:	4,49	4,50	4,67
	- wynagrodzenia i narzuty	0,34	0,26	0,43
	- materiały	0,15	0,14	0,16
	- energia	0,08	0,08	0,09
	- woda i kanalizacja	0,92	0,90	0,89
	- wywóz nieczystości	0,19	0,31	0,30
	- podatki i opłaty	0,23	0,24	0,21
	- pozostałe koszty	2,58	2,57	2,59
II.	Odpis na Fundusz Remontowy	0,68	0,78	0,88
III.	Koszty CO	2,41	2,35	2,18
IV.	Koszty CCW	0,74	0,75	0,71
	RAZEM KOSZTY GZM	8,32	8,38	8,43

Koszty jednostkowe przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej w omawianym okresie zwiększyły się o 1,3 %. W ramach kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi koszty podstawowych usług komunalnych tj. dostawy energii, wody oraz odbioru ścieków sanitarnych a także wywozu nieczystości stałych stanowią ok. 50 % ogółu kosztów.

W objętym lustracją okresie pozycją kosztu jednostkowego, która uległa wyraźnemu zmniejszeniu są koszty centralnego ogrzewania.

Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia pobiera od członków opłaty:

- eksploatacyjną,
- na Fundusz Remontowy,
- za wywóz nieczystości stałych,
- za zużycie energii elektrycznej ogólnoklatkowej i działalność społeczno-kulturalną,
- za centralne ogrzewanie,
- za podgrzanie centralnie ciepłej wody,
- za zużycie wody zimnej i odbiór ścieków,
- ryczałt za zużycie gazu wg gazomierzy zbiorczych.

W okresie objętym lustracją w/w opłaty kształtowały się w następujący sposób:

- 1) opłata eksploatacyjna;

- 2,68 zł/m²/m-c do 28.02.2013 r. (2,63 zł/m²/m-c odrębna własność),
- 2,91 zł/m²/m-c od 01.03.2013 r. (2,85 zł/m²/m-c odrębna własność),
- 2,96 zł/m²/m-c od 01.03.2014 r. (2,90 zł/m²/m-c odrębna własność),
- 3,10 zł/m²/m-c od 01.03.2015 r. (3,04 zł/m²/m-c odrębna własność),

2) opłata na Fundusz Remontowy;

- 0,60 zł/m²/m-c do 28.02.2013 r.,
- 0,70 zł/m²/m-c od 01.03.2013 r.,
- 0,80 zł/m²/m-c od 01.03.2014 r.
- 0,90 zł/m²/m-c od 01.03.2015 r.

3) opłata za wywóz nieczystości stałych;

- 6,10 zł/osobę/m-c do 28.02.2014 r.,
- 7,00 zł/osobę/m-c od 01.03.2014 r.

4) opłata za oświetlenie piwnic, klatek schodowych i terenu oraz na Fundusz Społeczno-Kulturalny;

- 8,23 zł/mieszkanie /m-c do 28.02.2013 r.
- 7,58 zł/mieszkanie /m-c od 01.03.2013 r.
- 7,19 zł/mieszkanie /m-c od 01.03.2014 r.

5) opłata za centralne ogrzewanie;

a) opłata stała za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

- 0,90 zł/m²/m-c do 28.02.2013 r.
- 0,99 zł/m²/m-c od 01.03.2013 r.
- 1,00 zł/m²/m-c od 01.03.2014 r.
- 0,99 zł/m²/m-c od 01.03.2015 r.

b) opłata zmienna za centralne ogrzewanie płatna w okresie grzewczym tj. od 1 X do 30 IV (7 m-cy w roku)

- 3,73 zł/m²/m-c do 30.04.2014 r.
- 3,61 zł/m²/m-c od 01.10.2014 r. do 30.04.2015 r.
- 3,11 zł/m²/m-c od 01.10.2015 r. do 30.04.2016 r.

Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie rozliczane są po zakończeniu sezonu grzewczego. Rozliczenie dokonywane jest na podstawie odczytu podzielników zamontowanych w mieszkaniach.

6) opłata za podgrzanie wody;



– 20,70 zł/m³ do 31.03.2013 r.

– 21,50 zł/m³ od 01.04.2013 r.

Opłata za ciepłą wodę kalkulowana jest jako opłata wynikająca z kosztu energii zużytej do podgrzania wody.

7) opłata za zużycie zimnej wody i odbiór ścieków sanitarnych

Opłaty za zużycie zimnej wody i odbiór ścieków sanitarnych ustalone są wg cen płaconych dostawcy z uwzględnieniem zużycia wg wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniach członków Spółdzielni płatne, co miesiąc z dołu wg odczytów członków i rozliczane w okresach kwartalnych lub przy zmianie ceny wody wg odczytów pracowników Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją ceny za dostawę wody i odprowadzanie ścieków sanitarnych ustalane decyzjami Rady Miasta kształtowały się następująco:

– 8,25 zł/m³ od 01.04.2012 r.

– 8,58 zł/m³ od 01.04.2013 r.

– 8,99 zł/m³ od 01.04.2014 r.

9) ryczałt za zużycie gazu wg gazomierzy zbiorczych.

Opłaty ryczałtowe za zużycie gazu ustalone są wg cen płaconych dostawcy z uwzględnieniem zużycia gazu na potrzeby gospodarstw domowych wg gazomierzy zbiorczych zainstalowanych w poszczególnych pionach lub budynkach. Stawki opłat ryczałtowych na koniec 2015 r. wynosiły od 9,40 zł/osobę do 20,00 zł/osobę.

Zgodnie z postanowieniami § 95 ust. 3 Statutu Spółdzielni decyzje o zmianie wysokości opłat i terminów ich wprowadzania, na podstawie planu finansowo - rzeczowego i na wniosek Zarządu podejmuje Rada Nadzorcza.

W całym badanym okresie opłaty były ustalane w sposób poprawny na podstawie planów rzeczowo-finansowych w sposób zgodny z zapisami Statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez statutowo uprawnione do tego organy Spółdzielni.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w okresie objętym lustracją przedstawione są w tabeli nr 9.

Z przedstawionych danych wynika, że w okresie objętym lustracją koszty całej działalności były zbilansowane z przychodami osiągniętymi przez Spółdzielnię.

W latach objętych lustracją wyniki kształtowały się na poziomie od + 0,2 % do - 6,4 % kosztów ogółem.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Tabela nr 9

Lp.	Treść	Dochody i koszty			Ogółem Spółdzielnia	Uwagi
		Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi		Pozostała działalność		
		Eksploatacja	Dostawa ciepła			
1	2	3	4	5	6	7
I.	Wynik z okresu ubiegłego				+ 50.387,11	
II.	<u>2013 r.</u>					
1.	Koszty	1.714.852,08	673.235,48	357.540,48	2.745.628,04	
2.	Przychody	1.699.002,88	669.574,16	377.143,96	2.745.721,-	
3.	Wynik w roku 2013	- 15.849,20	- 3.661,32	+ 19.603,48	92,96	
4.	Podatek dochodowy	---	---	606,-	606,-	
5.	Wynik netto 2013				- 513,04	
III.	Wynik narastająco				+ 49.874,07	
IV.	<u>2014 r.</u>					
1.	Koszty	1.776.311,98	631.218,07	416.452,23	2.823.982,28	
2.	Przychody	1.796.491,37	620.682,87	411.787,18	2.828.961,42	
3.	Wynik w roku 2014	+ 20.179,39	- 10.535,20	- 4.665,05	+ 4.979,14	
4.	Podatek dochodowy	---	---	3.902,-	3.902,-	
5.	Wynik netto 2014				+ 1.077,14	
V.	Wynik narastająco				+ 50.951,21	
VI.	<u>2015 r.</u>					
1.	Koszty	1.821.617,98	600.920,67	456.031,83	2.878.570,48	
2.	Przychody	1.829.234,07	561.238,53	461.563,08	2.860.035,68	
3.	Wynik w roku 2015	+ 7.616,09	- 39.682,14	+ 13.531,25	- 18.534,80	
4.	Podatek dochodowy	---	---	---	1573,-	
5.	Wynik netto 2015				- 20.107,80	
VII.	Wynik narastająco				+ 30.843,41	

W całym okresie objętym lustracją utrzymywała się nadwyżka przychodów nad kosztami z lat ubiegłych zaliczana na poczet eksploatacji podstawowej.

Oplaty za centralne ogrzewanie mają charakter zaliczkowy, po rozliczeniu kosztów dostawy energii cieplnej w sezonie grzewczym dokonywane są rozliczenia z członkami z tytułu centralnego ogrzewania.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia rozliczyła z członkami następujące kwoty z tytułu rozliczenia energii cieplnej:

- w 2013 r. kwotę: 60.808,53 zł, (zwrot dla użytkowników mieszkań),
- w 2014 r. kwotę: 116.448,51 zł, (zwrot dla użytkowników mieszkań),
- w 2015 r. kwotę: 124.708,75 zł. (zwrot dla użytkowników mieszkań).

2. Terminowość wnoszenia opłat za używanie lokali, działania windykacyjne Spółdzielni.

Dane charakteryzujące terminowość wnoszenia opłat za lokale mieszkalne przedstawione są w tabeli nr 10.

Terminowość wnoszenia opłat za lokale mieszkalne.

Tabela nr 10

Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	Lata		
			2013	2014	2015
0	1	2	3	4	5
1.	Roczny wymiar opłat	tys. zł	2.966,3	2.986,1	2.946,5
2.	Stan zaległości na dzień 31 grudnia danego roku	tys. zł	257,0	278,8	232,0
3.	Wskaźnik zaległości w. 2 : w. 1	%	8,7	8,8	7,9
4.	Struktura zaległości czynszowych				
	- do 1 m-ca	zł	69,5	60,2	52,1
	- od 1 do 3 m-cy	zł	74,7	87,2	65,5
	- 3 m-ce i powyżej	zł	112,8	131,4	114,4
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	szt.	215	205	177
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	szt.	8	9	20

Z przedstawionych danych wynika, że w objętym badaniem lustracyjnym okresie nastąpiło zmniejszenie o 25 tys. zł kwoty zaległości czynszowych oraz zmniejszenie wskaźnika procentowego zaległości liczonych do kwoty naliczenia rocznego czynszu z 8,7 % za 2013 r. do 7,9 % za 2015 r.

Zmniejszyła się również ilość lokali zalegających z opłatami która na koniec 2015 r. wynosiła 177 tj. 43 % ogólnej liczby lokali mieszkalnych.

Windykacja należności prowadzona jest przez pracownika ds. windykacji w ramach jego zakresu działalności przy współpracy z Radcą Prawnym Spółdzielni oraz działem finansowo-księgowym Spółdzielni.

Zasady postępowania windykacyjnego zostały przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 24.01.2006 r.

W przypadkach dużych zadłużeń mieszkań zajmowanych wg spółdzielczych praw stosowane były wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada porozumienie z Miastem Sandomierz w sprawie zabezpieczenia lokali socjalnych i zamiennych dla osób eksmitowanych z zasobów spółdzielczych. Miasto wynajmuje od Spółdzielni 8 pomieszczeń, które mogą być wykorzystane jako lokale socjalne lub zastępcze.

W rezultacie Spółdzielnia nie posiada wyroków eksmisyjnych niewykonanych z powodu braku lokali socjalnych.

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali użytkowych przedstawione są w tabeli nr 11.

Terminowość wnoszenia opłat za lokale użytkowe.

Tabela nr 11

Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	Lata		
			2013	2014	2015
0	1	2	3	4	5
1.	Roczny wymiar opłat	tys. zł	377,7	362,5	369,3
2.	Stan zaległości na dzień 31 grudnia danego roku	tys. zł	92,6	98,0	99,5
3.	Wskaźnik zaległości w. 2 : w. 1	%	24,5	27,0	26,9
4.	Struktura zaległości czynszowych				
	- do 3 m-cy	tys. zł	30,2	35,6	20,4
	- od 3 do 12 m-cy	tys. zł	-	-	-
	- powyżej 12 m-cy	tys. zł	62,4	62,4	62,4
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	szt.	16	15	16
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	szt.	-	-	-

W zakresie lokali użytkowych nastąpił w badanym okresie przyrost stanu zaległości zarówno w wymiarze kwotowym jak i określonym wskaźnikiem procentowym zaległości o kwotę 7 tys. zł i 2,4 % naliczenia rocznego opłat.

Przy czym należy podkreślić że, zjawisko zaległości czynszowych nie zagraża płynności finansowej Spółdzielni, która realizuje terminowo wszystkie swoje zobowiązania oraz utrzymuje środki rezerwowe na lokatach.

Spółdzielnia bezpośrednio po wejściu w życie przepisów o ustawowej pomocy państwa na cele mieszkaniowe informowała członków zamieszkałych w jej zasobach o zasadach korzystania z tej pomocy poprzez ogłoszenia umieszczone na tablicach ogłoszeń w budynkach, aktualnie bezpośrednio w biurze Spółdzielni informowani są nowi użytkownicy mieszkań.

W okresie objętym lustracją, z dodatków korzystało:

- w 2013 r. 230 użytkowników mieszkań na kwotę: 49.082,84 zł,
- w 2014 r. 183 użytkowników mieszkań na kwotę: 36.991,78 zł,
- w 2015 r. 189 użytkowników mieszkań na kwotę: 39.356,33 zł.

Z przedstawionych danych wynika że w objętym badaniem okresie nastąpiło zmniejszenie w zakresie dopłat do kosztów utrzymania mieszkań zarówno w wymiarze ilości osób korzystających z dodatków jak i kwot przekazywanych do Spółdzielni.

X. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA I GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI

1. Działalność inwestycyjna.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

2. Gospodarka remontowa.

Badając działalność remontową w Spółdzielni analizie poddano następujące zagadnienia:

- nadzór techniczny nad zasobami i ustalanie potrzeb remontowych,
- prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych,
- sporządzanie planów robót remontowych,
- akumulację środków na finansowanie remontów,
- wykonawstwo robót remontowych.

W toku badań ustalono:

1) Nadzór techniczny nad zasobami i ustalanie potrzeb remontowych

Czynności nadzoru technicznego nad zasobami obejmują między innymi zagadnienia związane przeprowadzaniem koniecznych kontroli budynków i budowli. Kontrole te wykonywane są w systemie zleconym obcym wykonawcom.

a) Okresowe kontrole obiektów budowlanych

Zgodnie z przepisami prawa budowlanego obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela okresowej kontroli. Kontrole przeprowadzane są w okresach co 5 lat (tzw. kontrole pięcioletnie) i corocznie (tzw. kontrole roczne).

Kontrole pięcioletnie

Pięcioletnie kontrole stanu technicznej sprawności, wartości użytkowej, estetyki obiektu i jego otoczenia w obiektach budowlanych Spółdzielni w badanym okresie były przeprowadzone w roku 2015.

Zgodnie z przepisami Art. 62 ust. 1 pkt 2 prawa budowlanego obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela okresowej kontroli, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania, estetyki obiektu oraz jego otoczenia. Co 5 lat powinno być również przeprowadzone badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Pięcioletnie kontrole stanu technicznej sprawności, wartości użytkowej, estetyki obiektu i jego otoczenia w obiektach budowlanych Spółdzielni przeprowadzone zostały w roku 2015 przez Pana M.Cz. posiadającego Upr. bud. KL 77/87.

Wrywkowo sprawdzono protokoły z pięcioletniej kontroli stanu technicznej sprawności, wartości użytkowej, estetyki obiektu i jego otoczenia niżej wymienionych budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- ul. Baczyńskiego 8 - protokół Nr 4/2015 z dnia 27.02.2015 r.,
- ul. Baczyńskiego 12 - protokół Nr 7/2015 z dnia 27.02.2015 r.,
- ul. Baczyńskiego 14 - protokół Nr 8/2015 z dnia 27.02.2015 r.

W toku badania ustalono:

Protokoły z kontroli spełniają wymagania określone w § 4 ust. 4 Rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.



Kontrola pięcioletnia obejmująca badanie instalacji elektrycznej i odgromowej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów przeprowadzana była w roku 2015.

Badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów przeprowadzone zostało przez Pana Z.R. posiadającego uprawnienia w zakresie dozoru i eksploatacji urządzeń i instalacji elektroenergetycznych. Na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów stwierdza się, że badaniami objęte zostały wszystkie budynki Spółdzielni. Z wykonanych pomiarów sporządzony został Protokół Nr : RAP-0019-2015 pomiary rezystancji izolacji obwodów oraz ochrony przed porażeniem przez samoczynne wyłączenie wykonane w dniach 10-14.02.2015 r.

Wykonawca stwierdza że instalacja elektryczna nadaje się do eksploatacji. Protokół zawiera:

- określenie metody pomiaru,
- warunki pomiaru,
- wyniki pomiaru,
- opis instalacji.

W sprawdzonym protokole z badania stanu instalacji odgromowej i uziomów Nr : RAP-0020-2015 z dnia 14.02.2015 r. wykonawca stwierdza że instalacja odgromowe w budynkach Spółdzielni nadają się do eksploatacji.

Protokół zawiera:

- określenie metody pomiaru,
- warunki pomiaru,
- wyniki pomiaru,
- opis instalacji,

W roku 2013, 2014, 2015 obiekty budowlane Spółdzielni poddawane były następującym kontrolom rocznym:

- a) Kontroli instalacji gazowej,
- b) Kontroli przewodów kominowych.
- c) Kontroli stanu konstrukcyjno – budowlanego budynków (w latach 2013 i 2014).

Wrywkowo sprawdzono protokoły z rocznej kontroli okresowej instalacji gazowych i przewodów kominowych:

Kontrola instalacji gazowej

W toku lustracji analizie poddano kontrole instalacji gazowych, które przeprowadzane były w 2015 r. i w jej wyniku ustalono:

Kontrolę instalacji gazowych w budynkach Spółdzielni w roku 2015 przeprowadził zespół pracowników Spółdzielni w składzie:

- Pan Jacek Graza – Świadcstwo Kwalifikacyjne „E” nr 583/9526;
- Pan Tadeusz Bakalarski – Świadcstwo Kwalifikacyjne „E” nr 583/9524;
- Pan Henryk Dragan – Świadcstwo Kwalifikacyjne „E” nr 583/9525;
- Pan Leszek Gospodarczyk – Świadcstwo Kwalifikacyjne „D” nr 169/D/1199/04;

Wyniki kontroli przedstawione są w postaci protokołów kontroli i badania urządzeń i instalacji gazowych od gazomierza do urządzeń we wszystkich lokalach w danym budynku i zbiorczego protokołu dla całego budynku.

Wyrywkowo sprawdzono protokoły kontroli z budynków:

- ul. Baczyńskiego 2 – Protokół nr 1/2015, z dnia 27.02.2015 r.
- ul. Baczyńskiego 10 – Protokół nr 5/2015, z dnia 27.02.2015 r.
- ul. Baczyńskiego 14 – Protokół nr 8/2015, z dnia 27.02.2015 r.

Protokoły potwierdzają szczelność instalacji gazowej w mieszkaniach i piwnicach budynków.

Na podstawie analizy zapisów treści protokołów stwierdza się, że wykonany przegląd instalacji gazowej spełnia warunki i wymagania stosownych przepisów.

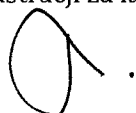
Kontrola przewodów kominowych

Badaniu poddano kontrole przewodów kominowych przeprowadzone w roku 2015. W toku badania ustalono:

W roku 2015 kontrolę przewodów kominowych na zlecenie Spółdzielni przeprowadziła Spółka Usługowo-Handlowa „Kominarz” w Sandomierzu. Wykonawcą był mistrz kominarski posiadający tytuł mistrza w zawodzie kominarz wydane przez Izbę Rzemieślniczą w Kielcach.

Wyrywkowo sprawdzono protokoły ze sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych w budynkach:

- Baczyńskiego 2 – Protokół nr 13/01/15/M10 ze stycznia 2015 r.,
- Baczyńskiego 10 – Protokół nr 26/01/15/M10 ze stycznia 2015 r.,
- Baczyńskiego 14 – Protokół nr 18/01/15/M10 ze stycznia 2015 r.,



Protokoły zawierają informacje o stwierdzonych nieprawidłowościach mogących stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Spółdzielnia w każdym przypadku stwierdzenia nieprawidłowości spowodowanych przez instalowanie przez mieszkańców urządzeń zakłócających drożność przewodów wentylacyjnych występowała do mieszkańców o ich likwidację i przywrócenie stanu zgodnego z dokumentacją techniczną budynku.

Wyznaczony został również termin następnej kontroli.

Reasumując stwierdza się, że działania Spółdzielni związane z przeprowadzaniem kontroli pięcioletnich i rocznych obiektów budowlanych są prawidłowe i zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego.

2. Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.

Sprawdzenia czy książki obiektów budowlanych stanowiących własność Spółdzielni prowadzone są zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003r Nr 120, poz. 1134) dokonano badając książki następujących budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- Ul. Baczyńskiego 8 Nr 111/86 założoną dnia 14.06.1986 r.,
- Ul. Baczyńskiego 10 Nr 136/89 założoną dnia 11.02.1989 r.,
- Ul. Baczyńskiego 2 Nr 109/86 założoną dnia 14.06.1986 r.,

W toku badania ustalono:

- 1) wpisów do ksiąg dokonują osoby uprawnione,
- 2) wpisy są dokonywane na bieżąco.

Na podstawie powyższych ustaleń stwierdza się, że książki obiektów budowlanych w Spółdzielni prowadzone są prawidłowo, zgodnie z przepisami cytowanego wyżej rozporządzenia.

3. Plany robót remontowych.

Na podstawie przedłożonych dokumentów oraz w oparciu o wyjaśnienia złożone przez Pana Leszka Gospodarczyka ustalono:

Projekty planów opracowywane są w oparciu o zestawienia robót remontowych koniecznych do wykonania w danym roku. Zestawienia robót sporządzane są z kolei na podstawie wyników okresowych kontroli obiektów budowlanych oraz zgłoszeń mieszkańców o wadach i usterkach budynków. Sprawdzenia prawidłowości sporządzania planów remontowych i przestrzegania procedury ich przyjmowania do realizacji dokonano

badając dokumentację przygotowania i zatwierdzenia planu robót remontowych na rok 2014. W toku badań ustalono:

- 1) W oparciu o przegląd budynków sporządzone zostało zestawienie potrzeb remontowych na rok 2014.
- 2) Dnia 19 marca 2014 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła plan rzeczowo-finansowy robót remontowych na rok 2014 na kwotę 231.775,82 zł; (Protokół Nr 02/03/2014).

4. Akumulacja środków na finansowanie remontów.

Dane finansowe dotyczące gospodarki remontowej w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni w latach objętych lustracją przedstawione zostały w tabeli nr 12.

Źródłem finansowania robót remontowych wynikających z zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą planów remontowych jest fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych tworzony jako fundusz celowy na podstawie przepisów § 82 ust. 2 Statutu Spółdzielni.

Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych

Tabela nr12

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2013	2014	2015
1	Nakłady ogółem poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych zasobów w zł. w tym:	169.281,27	251.880,57	38.411,44
	– na docieplanie ścian budynków	-	-	-
	– na remonty i wymianę pokryć dachowych	30.260,-	28.150,-	-
	– na wymianę stolarki okiennej	-	-	-
	– na remonty części wspólnych budynków	69.282,-	69.894,-	-
	– na remonty instalacji wewnętrznych w budynkach	10.045,-	22.045,-	10.045,-
	– infrastruktura osiedlowa	41.470,-	70.425,-	-
	– na pozostałe remonty	18.224,27	61.366,57	28.366,44
2	Stan funduszu remontowego na dzień 1 stycznia w zł.	- 42.060,75	3.001,55	- 12.726,27
3	Odpisy na fundusz remontowy naliczone od lokali mieszkalnych	197.546,30	226.618,74	255.837,04
4	Odpisy na fundusz remontowy naliczone od lokali użytkowych	3.082,88	3.534,01	3.985,17
5	Inne przychody funduszu remontowego (dochód z zarządzania + sprzedaż działek)	13.714,39	6.000,-	6.000,-
6	Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia w zł.	3.001,55	- 12.726,27	214.684,50

Fundusz ten powstaje z odpisów wnoszonych przez członków Spółdzielni i niebędących członkami właścicieli lokali oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Szczegółowe zasady akumulacji i wydatkowania środków funduszu remontowego powinny być określone w regulaminie.

Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

5. Wykonawstwo robót remontowych.

Roboty remontowe ujęte w zatwierdzonych planach robót remontowych wykonywane były w badanym okresie głównie przez obcych wykonawców.

Obcym wykonawcom zlecano:

- remonty dróg wewnątrzsiedlowych i chodników,
- remonty balkonów,
- wymianę obróbek blacharskich budynków.

Sprawdzenia poprawności działań Spółdzielni przy doborze obcych wykonawców do realizacji robót remontowych dokonano badając dokumentację przetargu nieograniczonego na malowanie 20 klatek schodowych w budynkach Spółdzielni. Sprawdzeniu podlegała w szczególności zgodność działań z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem przetargu na roboty remontowo-budowlane, instalacyjne, konserwacyjne oraz inne przeprowadzane a zasobach Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz” w Sandomierzu, określającym zasady wyboru wykonawców robót remontowych w drodze przetargu. Ustaleń dokonano na podstawie przedłożonych dokumentów i wyjaśnień składanych przez Pana Leszka Gospodarczyka.

W toku badania ustalono:

- 1) Przedmiotem przetargu było malowanie klatek schodowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ilości 20 sztuk.
- 2) Ogłoszenie o przetargu zostało zamieszczone w lokalnym dzienniku „Echo Dnia” z terminem składania ofert do dnia 13 marca 2013 r.

W treści ogłoszenia podano:

- rodzaj robót (przedmiot przetargu),
- termin i miejsce składania ofert,



- 3) Oferty złożyło 7 oferentów.
- 4) Uchwałą Zarządu Nr 1/2013 z dnia 15.03.2013 powołana została Komisja Przetargowa do wyboru wykonawców robót objętych planem remontów na rok 2013. W skład komisji powołani zostali: Członek Rady Nadzorczej, członek spółdzielni oraz etatowy pracownik Spółdzielni.
- 5) Na posiedzeniu w dniu 18.03.2013 r. Komisja dokonała oceny złożonych ofert i wyboru wykonawcy.
- 6) Komisja Przetargowa postanowiła:
 - Odrzucić ofertę Nr 6 z uwagi na zbyt niską cenę malowania każdej klatki dla budynków przy Baczyńskiego Nr 12-16;
 - Odrzucić oferty Nr 1,4 i 5 jako najdroższe;
 - Na wykonawcę malowania klatek budynków przy ul. Baczyńskiego 11, 12 i 16 wybrany został Oferent Nr 2.
- 7) Spółdzielnia pismami Nr 268 do 273 z dnia 20.03.2013 r poinformowała pozostałych oferentów że ich oferty nie zostały przyjęte.

Z wybranym wykonawcą Spółdzielnia zawarła w dniu 20 marca 2013 r. umowę o roboty budowlane.

Na podstawie powyższych ustaleń stwierdza się, że działania Spółdzielni związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem przetargu były zgodne z postanowieniami cytowanego wcześniej regulaminu.

W celu oceny treści zawieranych z obcymi wykonawcami umów na wykonanie robót remontowych i ich realizacji przeanalizowano treść w/w umowy oraz całość dokumentacji związanej z wykonywaniem zleconych robót i na tej podstawie ustalono:

- 1) w umowie z wykonawcą określony jest m. innymi:
 - zakres robót,
 - termin rozpoczęcia i zakończenia robót,
 - wysokość wynagrodzenia za wykonane roboty oraz sposób i termin jego zapłaty,
 - rodzaj odszkodowania (kary umowne) oraz przypadki kiedy to odszkodowanie przysługuje stronom umowy,
 - zasady odbioru robót,
 - okres gwarancji i rękojmi udzielonej przez wykonawcę,
 - osoby reprezentujące Spółdzielnię wobec wykonawcy oraz sprawujące w jej imieniu nadzór inwestorski.



2) Roboty zrealizowane przez wykonawcę zostały odebrane przez Spółdzielnię w trzech etapach protokołami:

- dnia 8 kwietnia 2013 r. ul. Baczyńskiego 11 (9 klatek);
- dnia 25 kwietnia 2013 r. ul. Baczyńskiego 12 (6 klatek);
- dnia 15 maja 2013 r. ul. Baczyńskiego 16 (5 klatek);

Jak wynika z protokołów odbioru umówione roboty zostały wykonane w terminie wskazanym w umowie (20 czerwca 2013 r.).

Na podstawie powyższych ustaleń stwierdza się, że umowa została zawarta wg reguł obowiązujących przy zawieraniu umów o roboty budowlane, a w treści umowy interesy Spółdzielni zabezpieczone zostały prawidłowo. Ze strony Spółdzielni nad wykonawstwem robót w sposób prawidłowy sprawowany był nadzór inwestorski przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane.

XI. WSPÓŁPRACA Z CZŁONKAMI I INNYMI UŻYTKOWNIKAMI LOKALI.

Spółdzielnia w prowadzeniu swojej działalności współpracuje z członkami i użytkownikami lokali. Członkowie w Statucie Spółdzielni mają wyszczególnione jakie przysługują im prawa. Do głównych praw członka zapewniających mu możliwość bezpośredniego wpływu na działalność Spółdzielni zaliczyć można czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni oraz prawo do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni umożliwiają członkom realizację tych praw.

Każdy członek lub inny użytkownik lokalu ma możliwość zgłaszania Radzie Nadzorczej swoich wniosków pisemnie – w każdym czasie w biurze Spółdzielni.

W sprawach dotyczących działalności Spółdzielni, członków i innych użytkowników lokali przyjmują również członkowie Zarządu w godzinach pracy jeżeli są tylko obecni w siedzibie Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi stronę internetową, na której zamieszcza podstawowe informacje. Brakuje jednak niektórych dokumentów o których mowa w Art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. części regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych.

Spółdzielnia w trakcie lustracji podjęła działania mające na celu przebudowę strony internetowej i zamieszczanie wymaganych przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych dokumentów.

Ponadto w zakresie istotnych spraw związanych bieżącą obsługą nieruchomości, członkowie i inni użytkownicy lokali informowani są między innymi o:

- planowych przerwach w dostawie wody lub ciepła,
- prowadzonej w budynkach mieszkalnych dezynsekcji i deratyzacji,
- terminach prowadzenia odczytów wskazań urządzeń pomiarowych zamontowanych w mieszkaniach,
- prowadzonych robotach remontowych.

XII. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE.

1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni regulują przepisy Statutu §§ 81 do 88, przepisy ustaw Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia posiada Politykę Rachunkowości przyjętą przez Zarząd w dniu 17.01.2014 r.

Polityka przyjęta przez Spółdzielnię zawiera elementy określone przez ustawę o rachunkowości, tj.:

- ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- wykaz kont księgi głównej i kont analitycznych,
- opis systemu ochrony danych i zbiorów.

2. Gospodarka kasowa.

Gospodarka kasowa Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o instrukcję kasową przyjętą przez Zarząd Spółdzielni decyzją z dnia 05.12.2002 r.

Osoba odpowiedzialna za stan środków pieniężnych w kasie, tj. pani Małgorzata Kędziora oraz zastępujące ją w kasie 2 osoby złożyły oświadczenia o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za powierzone walory.

W aktach osobowych w/w znajdują się poświadczenia z Centralnego Rejestru Skazanych Ministerstwa Sprawiedliwości o nie notowaniu w rejestrze.

W bankach prowadzących rachunki Spółdzielni, tj. PKO BP S.A. Oddział w Ostrowcu Św. oraz Banku PEKAO SA Oddział w Sandomierzu, złożone są aktualne wzory podpisów osób mogących dysponować środkami pieniężnymi Spółdzielni.

Środki pieniężne są zabezpieczone zarówno w kasie Spółdzielni jak i w czasie transportu w sposób spełniający wymogi Rozporządzenia MSWiA z dnia 14.10.1998 r. tej sprawie.

Dowody kasowe KP – „Kasa przyjmie” i KW- „Kasa wypłaci” traktowane są jako druki ścisłego zarachowania.

Raporty kasowe sporządzane są codziennie, chociaż instrukcja kasowa dopuszcza sporządzania raportów za okresy kilkudniowe przy małych wpływach gotówki.

W okresie objętym lustracją kontrola stanu środków pieniężnych w kasie, dokonywana była w ramach inwentaryzacji rocznej na koniec każdego roku obrachunkowego.

Ponadto co najmniej co trzy miesiące Główna Księgowa dokonuje sprawdzenia stanu kasy potwierdzając zgodność na raporcie kasowym, co potwierdzają sprawdzone przez lustratora raporty kasowe:

- RK 23/7/2013/1 z dnia 31.07.2013 r. zamykający się saldem 5.307,61 zł,
- RK 22/9/2014/1 z dnia 30.09.2014 r. zamykający się saldem 5.863,26 zł,
- RK 20/11/2015/1 z dnia 30.11.2015 r. zamykający się saldem 9.705,07 zł.

Wszystkie w/w raporty opatrzone są klauzulą „Sprawdziłam stan kasy” i podpisane przez Głównego Księgowego Spółdzielni.

Sprawdzone przez lustrującego raporty kasowe nr:

- RK 10/8/2013/1 z dnia 14.08.2013 r. zamykający się saldem 9.611,94 zł,
- RK 1/11/2013/1 z dnia 04.11.2013 r. zamykający się saldem 4.673,30 zł,
- RK 17/12/2013/1 z dnia 30.12.2013 r. zamykający się saldem 6.002,37 zł,
- RK 8/4/2014/1 z dnia 10.04.2014 r. zamykający się saldem 5.219,92 zł,
- RK 15/6/2014/1 z dnia 24.06.2014 r. zamykający się saldem 6.895,06 zł,
- RK 13/9/2014/1 z dnia 17.09.2014 r. zamykający się saldem 4.707,00 zł,
- RK 19/4/2015/1 z dnia 29.04.2015 r. zamykający się saldem 12.792,49 zł,
- RK 2/5/2015/1 z dnia 05.05.2015 r. zamykający się saldem 6.784,02 zł,
- RK 11/7/2015/1 z dnia 15.07.2015 r. zamykający się saldem 6.559,99 zł.

poświadczają o przestrzeganiu ustalonego w Spółdzielni pogotowia kasowego, które decyzją Zarządu Spółdzielni z dnia 13.12.2012 r. ustalone zostało na kwotę 20.000 zł.

W trakcie lustracji dokonano inwentaryzacji stanu środków pieniężnych w kasie.

W wyniku inwentaryzacji nie stwierdzono różnic. Protokół z inwentaryzacji stanowi Załącznik nr 3 do protokołu.

3. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych.

Analityczna ewidencja zadłużenia z tytułu kredytów prowadzona jest w spółdzielni w formie programu komputerowego.

Prawidłowość systemu ewidencji i dokonywanych przy jego pomocy rozliczeń potwierdzają protokoły z kontroli przeprowadzonych w latach 2013, 2014 i 2015 przez zespoły kontrolujące z Powszechnej Kasy Oszczędności Banku BP S.A. Oddział 1 w Sandomierzu.

Spółdzielnia założyła za 5 członków 2,4 tys. zł przy spłacie kredytu za IV kwartał 2015 r.. Dzięki zakładaniu środków za członków corocznie anulowane są odsetki naliczane od zadłużenia wobec budżetu państwa. (Za rok 2015 była to kwota 71,8 tys. zł).

Splaty kredytów dokonywane są w pełni i terminowo, pomimo zaległości członków wobec Spółdzielni z tytułu spłat kredytu. W okresie objętym lustracją wynosiły one odpowiednio:

- na 31.12.2013 r. 15.291,45 zł,
- na 31.12.2014 r. 8.991,09 zł,
- na 31.12.2015 r. 5.949,20 zł.

Stan zadłużenia w Banku PKO z tytułu kredytów w okresie objętym lustracją przedstawia poniższa tabela:

Stan zadłużenia
z tytułu kredytów mieszkaniowych długoterminowych

Tabela 13

Lp.	Rodzaj zadłużenia	Stan zadłużenia na:		
		31.12.2013 r.	31.12.2014 r.	31.12.2015 r.
0	1	2	3	4
1.	Kredyt podstawowy	55.067,54	35.267,80	23.011,11
2.	Odsetki skapitalizowane	423.952,16	331.165,93	241.358,03
3.	Odsetki przejściowo wykupione przez budżet państwa	3.034.795,98	2.845.917,08	2.685.656,59
4.	Ogółem zadłużenie z tytułu kredytu	3.513.815,68	3.212.350,81	2.950.025,73

W okresie objętym lustracją zadłużenie to uległo zmniejszeniu o 1.438 tys. zł tj. o 28 %, było to wynikiem normatywnych i przedterminowych spłat kredytu dokonanych w tym okresie przez członków w latach 2013-2015. Na koniec 2015 roku spłatą kredytu obciążonych było 40 mieszkań.

4. Kompletność i terminowość sporządzania sprawozdań finansowych.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegały obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta z uwagi na fakt nie osiągnięcia przez Spółdzielnię w roku poprzedzającym dla wszystkich lat objętych badaniem , dwóch z trzech wielkości:

- zatrudnienie 50 osób,

- suma bilansowa 2,5 mln Euro,
- przychód netto ze sprzedaży 5 mln Euro.

(Podstawa prawna art. 64 ustawy o rachunkowości.)

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2013.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2013 zostało sporządzone w dniu 08.03.2014 r., czyli z zachowaniem terminu określonego w ustawie o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe obejmuje wszystkie elementy określone przez Ustawę o rachunkowości tj. :

- wprowadzenie do sprawozdania,
- bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 9.156.055,96 zł,
- rachunek zysków i strat zamykający się bezwynikowo,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2013 zostało przyjęte na przez Radę Nadzorczą w dniu 13.05.2014 r. a następnie zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „SANDOMIERZ” w Sandomierzu Uchwałą nr 3/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r.

Po zatwierdzeniu sprawozdania Spółdzielnia złożyła sprawozdanie finansowe:

- w dniu 21 lipca 2014 r. w X Wydziale Krajowego Rejestru Sądowego w Kielcach, tj. z przekroczeniem terminu 15-tu dni od zatwierdzenia w sądzie rejestrowym (art. 69 ustawy o rachunkowości),
- w dniu 4 lipca 2014 r. w Urzędzie Skarbowym w Sandomierzu, tj. z zachowaniem terminu 10-ciu dni od zatwierdzenia wraz z zeznaniem o ostatecznej wysokości dochodów (art. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2014.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2014 zostało sporządzone w dniu 31.03.2015 r., czyli z zachowaniem terminu określonego w ustawie o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe obejmuje wszystkie elementy określone przez Ustawę o rachunkowości tj. :

- wprowadzenie do sprawozdania,
- bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 8.581.267,83 zł,
- rachunek zysków i strat zamykający się bezwynikowo,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2014 zostało przyjęte na przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 25/04/2015 z dnia 26.05.2015 r. a następnie zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „SANDOMIERZ” w Sandomierzu Uchwałą nr 3/2015 z dnia 30 czerwca 2015 r.

Po zatwierdzeniu sprawozdania Spółdzielnia złożyła sprawozdanie finansowe:

- w dniu 7 lipca 2015 r. w X Wydziale Krajowego Rejestru Sądowego w Kielcach, tj. z zachowaniem terminu 15-tu dni od zatwierdzenia w sądzie rejestrowym (art. 69 ustawy o rachunkowości),
- w dniu 9 lipca 2015 r. w Urzędzie Skarbowym w Sandomierzu, tj. z zachowaniem terminu 10-ciu dni od zatwierdzenia wraz z zeznaniem o ostatecznej wysokości dochodów (art. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2015.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2015 zostało sporządzone w dniu 31.03.2016 r., czyli z zachowaniem terminu określonego w ustawie o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe obejmuje wszystkie elementy określone przez Ustawę o rachunkowości tj. :

- wprowadzenie do sprawozdania,
- bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 8.447.456,32 zł,
- rachunek zysków i strat zamykający się bezwynikowo,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2015 po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „SANDOMIERZ” w Sandomierzu powinno zostać złożone :

- w ciągu 15-tu dni od zatwierdzenia w X Wydziale Krajowego Rejestru Sądowego w Kielcach (art. 69 ustawy o rachunkowości),
- w ciągu 10-ciu dni od zatwierdzenia wraz z zeznaniem o ostatecznej wysokości dochodów w Urzędzie Skarbowym w Sandomierzu (art. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).

Protokół ze sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015 w trybie określonym przez § 18 ust. 4 Instrukcji Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie o lustracji spółdzielni mieszkaniowych stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego Protokołu.



5. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.

Zmiany w stanie funduszy zasadniczych Spółdzielni obrazuje tabela nr 14.

Fundusze zasadnicze

Tabela nr 14

[zł]

Lp.	Fundusze zasadnicze	Stan funduszy na:		
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
0	1	2	3	4
1.	Fundusz udziałowy	12.158,70	12.958,20	13.208,20
2.	Fundusz zasobowy	1.558.454,16	1.550.412,65	1.547.882,52
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	86.014,55	79.329,69	70.994,42
4.	Fundusz wkładów budowlanych	2.504.379,53	2.465.257,93	2.477.514,62
5.	Fundusz z aktualizacji wyceny	2.254.398,78	2.167.429,39	2.161.341,33
6.	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	- 2.021.869,70	- 2.152.613,36	- 2.306.294,14
	RAZEM	4.393.536,02	4.122.774,50	3.964.646,95

Zmiany jakie nastąpiły w zakresie funduszy zasadniczych Spółdzielni związane były głównie z przekształceniami praw spółdzielczych we własność odrębną.

Zmiany w stanie funduszy celowych Spółdzielni obrazuje tabela nr 15.

Fundusze celowe

Tabela nr 15

Lp.	Fundusze celowe	Stan funduszy na:		
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
0	1	2	3	4
1.	Fundusz Remontowy			
2.	Fundusz Społeczno-Kulturalny	3.001,55	- 12.726,27	214.684,50
3.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	- 1.699,41	1.628,06	3.875,61
4.	Fundusz na spłatę kredytów	49.874,07	50.951,21	30.843,41
		874.432,70	874.432,70	874.432,70
	RAZEM	925.608,91	914.285,70	1.123.836,22

Zmiany, jakie nastąpiły okresie objętym lustracją w zakresie stanu środków funduszy celowych wskazują na prawidłową gospodarkę funduszami.

Uwagę zwraca jedynie utrzymujące się znaczne saldo Funduszu na spłatę kredytów długoterminowych, wg wyjaśnień Głównej Księgowej Pani Marii Rękas-Szydlak saldo to powstało w okresie przed wprowadzeniem analitycznej ewidencji spłat kredytów i ma charakter wyłącznie księgowy.

Sposób rozliczenia kosztów ogólnych w latach 2013-2015 przedstawiony został w tabeli nr 16.

Koszty ogólne i ich rozliczenie

Tabela nr 16

[w zł]

Lp.	Wyszczególnienie	Lata		
		2013	2014	2015
0	1	2	3	4
1.	Koszty ogólne Spółdzielni	478.135,63	483.637,45	502.023,41
2.	Rozliczenie kosztów ogólnych na rodzaje działalności:			
	– lokale mieszkalne	427.262,05	432.130,04	444.140,13
	– lokale użytkowe, garaże i inne	50.873,58	51.507,41	57.883,28

Koszty ogólne zostały rozliczone zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych a podział ten był każdorazowo zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Dane liczbowe dotyczące efektywności wykorzystania wolnych środków przedstawiono w tabeli nr 17.

Efektywność wykorzystania wolnych środków

Tabela nr 17

[w zł]

Lp.	Wyszczególnienie	Lata		
		2013	2014	2015
0	1	2	3	4
1.	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31 grudnia	410.776,53	503.103,70	719.362,23
	w tym :	352.276,53	444.603,70	660.862,23
	– lokaty bankowe	58.500,-	58.500,-	58.500,-
	– akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe i komunalne			

2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody: – od lokat bankowych – z akcji, udziałów, obligacji,	4.598,37 -	5.665,77 -	6.801,32 -
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni na 31 grudnia (bez zaległości czynszowych)	62.376,95	62.376,95	62.376,95
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni: – naliczone – wyegzekwowane	7.237,78 7.237,78	13.962,23 13.962,23	12.211,96 12.211,96
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni na 31 grudnia	-	-	-
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań Spółdzielni – naliczone – zapłacone przez Spółdzielnię	6,10 6,10	4,11 4,11	- -

Kwoty uzyskane przez Spółdzielnię z tytułu oprocentowania lokat w świadczą o prawidłowym gospodarowaniu wolnymi środkami finansowymi będącymi w dyspozycji Spółdzielni.

6. Zobowiązania publiczno-prawne.

Zobowiązaniami do rozliczenia są: zaliczki na podatek od osób fizycznych, podatek od osób prawnych, podatek VAT, składki wynikające z ustawy o systemie emerytur społecznych, podatek od nieruchomości oraz opłata za wieczyste użytkowanie terenów. Terminowość regulowania publiczno-prawnych zobowiązań finansowych Spółdzielni sprawdzono metodą wyrywkową na przykładzie regulowania przez Spółdzielnię zobowiązań wobec ZUS, Urzędu Skarbowego oraz Urzędu Miasta.

Realizację zobowiązań publiczno prawnych Spółdzielni w tym okresie przedstawia tabela nr 18.

Zobowiązania z tytułów publiczno-prawnych były regulowane przez Spółdzielnię terminowo .

Terminowość regulowania zobowiązań publiczno-prawnych

Tabela nr 18

Lp.	Okres zobowiązania	Rodzaj zobowiązania	Kwota wg deklaracji	Realizacja zobowiązania	
				Kwota	Data
0	1	2	3	4	5
1.	Luty 2013 r.	PDOF	3.263,-	3.263,-	19.03.2013
		PDOP	-	-	-
		VAT	-	-	-
		Podatki lokalne	3.600,-	3.600,-	14.02.2013
		ZUS	19.061,50	19.061,50	14.03.2013
2.	Maj 2013 r.	PDOF	3.834,-	3.834,-	19.06.2013
		PDOP	-	-	-
		VAT	-	-	-
		Podatki lokalne	3.600,-	3.600,-	13.05.2013
		ZUS	20.122,47	20.122,47	13.06.2013
3.	Listopad 2013 r.	PDOF	3.647,-	3.647,-	19.12.2013
		PDOP	-	-	-
		VAT	11.106,-	11.106,-	24.12.2013
		Podatki lokalne	3.600,-	3.600,-	14.11.2013
		ZUS	20.610,63	20.610,63	13.12.2013
4.	Styczeń 2014 r.	PDOF	3.590,-	3.590,-	19.02.2014
		PDOP	-	-	-
		VAT	-	-	-
		Podatki lokalne	4.584,-	4.584,-	29.01.2014
		ZUS	21.002,03	21.002,03	14.02.2014
5.	Kwiecień 2014 r.	PDOF	4.223,-	4.223,-	19.05.2014
		PDOP	-	-	-
		VAT	-	-	-
		Podatki lokalne	3.600,-	3.600,-	14.04.2014
		ZUS	21.878,21	21.878,21	14.05.2014
6.	Grudzień 2014 r.	PDOF	4.484,-	4.484,-	19.01.2015
		PDOP	1.640,-	1.640,-	19.01.2015
		VAT	25.747,-	25.747,-	22.01.2015
		Podatki lokalne	3.462,-	3.462,-	11.12.2014
		ZUS	24.126,26	24.126,26	14.01.2015
7.	Marzec 2015 r.	PDOF	4.471,-	4.471,-	17.04.2015
		PDOP	933,-	933,-	17.04.2015
		VAT	10.046,-	10.046,-	23.04.2015
		Podatki lokalne	3.600,-	3.600,-	12.03.2015
		ZUS	24.263,93	24.263,93	14.04.2015
8.	Czerwiec 2015 r.	PDOF	4.509,-	4.509,-	16.07.2015
		PDOP	8.232,-	8.232,-	16.07.2015
		VAT	-	-	-
		Podatki lokalne	3.600,-	3.600,-	11.06.2015
		ZUS	22.661,18	22.661,18	14.07.2015
9.	Październik 2015 r.	PDOF	8.057,-	8.057,-	19.11.2015
		PDOP	-	-	-
		VAT	-	-	-
		Podatki lokalne	3.600,-	3.600,-	14.10.2015
		ZUS	24.633,10	24.633,10	13.11.2015

Zobowiązania Spółdzielni z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie terenów były realizowane następująco :

Opłaty za wieczyste użytkowanie terenów

Tabela nr 19

Lp.	Okres zobowiązania	Kwota wg deklaracji	Realizacja zobowiązania	
			Kwota	Data
0	1	2	3	4
1.	2013 r.	11.394,29	2.994,29	27.03.2013
			2.800,-	27.06.2013
			2.800,-	26.09.2013
			2.800,-	28.11.2013
2.	2014 r.	11.379,64	2.979,64	27.03.2014
			2.800,-	26.06.2014
			2.800,-	29.09.2014
			2.800,-	26.11.2014
3.	2015r.	10.909,64	2.809,64	27.03.2015
			2.700,-	26.06.2015
			2.700,-	29.09.2015
			2.700,-	26.11.2015

Realizacja zobowiązania Spółdzielni wobec samorządu realizowana było terminowo.

Realizacja zobowiązania Spółdzielni wobec Krajowej Rady Spółdzielczej przedstawia się następująco:

- a) za 2013 r. dnia 25.04.2013 r. w kwocie 360,- zł,
- b) za 2014 r. dnia 07.05.2014 r. w kwocie 360,- zł,
- c) za 2015 r. dnia 26.03.2015 r. w kwocie 360,- zł.

Składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej powinny być przekazywane do 15 lutego każdego roku.

(Pkt. 4 Uchwały nr 12/2004 III Kongresu Spółdzielczości z dnia 20 listopada 2004 r. w sprawie zasad finansowania działalności Krajowej Rady Spółdzielczej przez organizacje spółdzielcze).

W zakresie regulowania innych zobowiązań Spółdzielnia wywiązuje się w terminie wszystkich swoich zobowiązań wobec dostawców i nie ma zobowiązań przeterminowanych.

Wszystkie salda rozrachunków z dostawcami które widnieją w księgach Spółdzielni na dzień 31.12.2015 r., i których termin zapłaty upłynął do dnia badania lustracyjnego zostały rozliczone w terminie.



XIII. PODSTAWOWE DANE ZE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ ELEMENTY ANALIZY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

1. Bilans porównawczy

Aktywa

Lp.	Wyszczególnienie	2013		2014		2015		Zmiana stanu	
		Kwota [tys. zł]	Udział [%]	Kwota [tys. zł]	Udział [%]	Kwota [tys. zł]	Udział [%]	Kwota	%
								2015/2013	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
A.	Aktywa trwałe	8.291	90,5	7.690	89,6	7.358	87,1	- 933	88,7
I.	Wartości niematerialne	5	0,0	3	0,0	2	0,0	3	40,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	4.714	51,6	4.408	51,4	4.228	50,0	- 486	89,7
III.	Należności długoterminowe	3.464	37,8	3.181	37,1	2.929	34,7	- 535	84,5
IV.	Inwestycje długoterminowe	58	0,6	58	0,7	58	0,7	0	100,0
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	50	0,5	40	0,4	141	1,7	91	282,0
B.	Aktywa obrotowe	865	9,5	891	10,4	1.089	12,9	224	125,9
I.	Zapasy	-	-	-	-	-	-	-	-
II.	Należności krótkoterminowe	469	5,1	417	4,8	391	4,7	- 78	83,4
III.	Inwestycje krótkoterminowe	384	4,3	451	5,3	688	8,1	304	179,2
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12	0,1	23	0,3	10	0,1	- 2	83,3
	Aktywa razem	9.156	100,0	8.581	100,0	8.447	100,0	- 709	92,3

Zgodnie z danymi wynikającymi z bilansu analitycznego na sytuację Spółdzielni w istotny sposób wpływają następujące okoliczności:

- 1) Aktywa trwałe stanowią 87,1 % sumy bilansowej i w okresie objętym badaniem uległy zmniejszeniu o 933 tys. zł tj. o 11,3 %.
- 2) Na zmianę tę wpłynęły głównie:
 - przeniesienia spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność,
 - spłata kredytów długoterminowych.
- 3) W grupie majątku obrotowego należy odnotować:
 - zwiększenie stanu środków pieniężnych o 304 tys. zł tj. o 79 %,
 - zmniejszenie stanu należności krótkoterminowych o 78 tys. zł tj. o 17 %.

Pasywa

Lp.	Wyszczególnienie	2013		2014		2015		Zmiana stanu	
		Kwota [tys. zł]	Udział [%]	Kwota [tys. zł]	Udział [%]	Kwota [tys. zł]	Udział [%]	Kwota	%
		2015/2013							
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
A.	Kapitał własny	5.268	57,5	4.997	58,2	4.839	57,3	- 429	91,9
I.	Kapitał podstawowy	1.455	15,9	1.279	14,9	1.130	13,4	- 325	77,7
IV.	Kapitał zapasowy	1.559	17,0	1.550	18,0	1.548	18,3	- 11	99,3
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	2.254	24,6	2.168	25,3	2.161	25,6	- 93	95,9
VIII.	Zysk(+)/Strata(-) netto	-	-	-	-	-	-	-	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3.888	42,5	3.584	41,8	3.608	42,7	- 280	92,8
I.	Rezerwy na zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	3.393	37,0	3.069	35,8	2.851	33,7	- 542	84,0
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	445	4,9	464	5,4	727	8,6	282	163,4
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	50	0,5	51	0,6	30	0,4	- 20	60,0
Pasywa razem		9.156	100,0	8.581	100,0	8.447	100,0	- 709	92,3

- 1) W pasywach nastąpiło zmniejszenie kapitałów (funduszy) własnych o 429 tys. zł tj. o 8,1 %, związane było to ze zmianami majątkowymi w aktywach i wynikało z wyodrębnień własności lokali mieszkalnych,
- 2) Zmiany nastąpiły również w grupie zobowiązań i rezerw na zobowiązania:
 - zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o 542 tys. zł tj. o 16,0 %,
 - zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 282 tys. zł tj. o 63,4 %,
 - rozliczenia międzyokresowe bierne zmniejszyły się o 20 tys. zł tj. 40,0 %.

Rachunek zysków i strat

Lp.	Wyszczególnienie	2013 r. [tys. zł]	2014 r. [tys. zł]	2015 r. [tys. zł]	Zmiana stanu 2015/2013	
					Kwota [tys. zł]	%
0	1	2	3	4	5	6
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	2.713	2.772	2.775	62	102,3
B.	Koszty działalności operacyjnej	2.723	2.743	2.781	59	102,2
C.	Wynik na sprzedaży	- 10	+ 29	- 6	4	-
D.	Pozostałe przychody operacyjne	21	36	86	65	409,5
E.	Pozostałe koszty operacyjne	22	81	97	75	440,9
F.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej	- 11	- 16	- 17	- 6	57,9
G.	Przychody finansowe	12	20	19	7	158,3
H.	Koszty finansowe	0	0	0	0	-
I.	Zysk/Strata na działalności gospodarczej	1	4	0	- 1	-
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	0	0	0	-
K.	Zysk/Strata brutto	1	4	2	- 1	-
L.	Podatek dochodowy	1	4	2	-1	-
N.	Nadwyżka/Strata bilansowa	0	0	0	0	-

Analiza podstawowych wielkości rachunków zysków i strat lustrowanej Spółdzielni pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków:

- 1) W lustrowanym okresie nastąpił wzrost przychodów ze sprzedaży o 62 tys. zł tj. o 2,3 %, przy jednoczesnym wzroście kosztów o 59 tys. zł tj. o 2,2 %, nie zmieniła się więc w zasadniczy sposób rentowność na podstawowej działalności Spółdzielni.
- 2) W objętym lustracją okresie rachunek wyników Spółdzielni zamykał się bezwynikowo a wyniki działalności w poszczególnych latach rozliczane były na koncie rozliczeń międzyokresowych.

2. Wybrane wskaźniki oceny finansowej.

- a) Wskaźnik płynności bieżącej wykorzystywany jest do pomiaru zdolności jednostki do spłacenia bieżących zobowiązań.

Aktywa obrotowe

Zobowiązania krótkoterminowe

Aktywa obrotowe powinny mieć znacznie większą wartość niż zobowiązania bieżące (krótkoterminowe). Wskaźnik ten powinien kształtować się na poziomie 1,5 do 2,0.

Wynika to z faktu, że zobowiązania te wymagają zapłaty w stosunkowo krótkim okresie czasu natomiast tylko część majątku obrotowego (środki pieniężne i część należności) ma charakter płynny.

Wskaźnik ten kształtował się w lustrowanym okresie w sposób następujący:

2013 r. – 1,95

2014 r.- 1,92

2015 r.- 1,50

Czyli na poziomie wielkości pożądanej ze istotnym zmniejszeniem w roku 2015.

- b) Zdolność spółdzielni do obsługi długu obrazuje wskaźnik ogólnego zadłużenia tj. relacja:

Zobowiązania

Aktywa

Wzrost zobowiązań w stosunku do majątku uzasadniony jest w przypadku gdy przeciętne oprocentowanie kredytów jest niższe od rentowności majątku.

W lustrowanym okresie kształtował się on w sposób następujący:

2013 r. – 0,42

2014 r.- 0,42

2015 r.- 0,43

Relacja ta utrzymywana jest na niskim poziomie.

- c) Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym powiększonym zwłaszcza w przypadku spółdzielni mieszkaniowej o zobowiązania długoterminowe określa stabilizację i trwałość struktury finansowania jednostki.

Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe

Aktywa trwałe

W lustrowanym okresie kształtował się on w sposób następujący:

2013 r. – 1,04

2014 r.- 1,05

2015 r.- 1,05

Wskaźnik świadczy o poprawnej relacji w lustrowanym okresie.

- d) W zakresie wskaźników sprawności działania wybrano wskaźnik szybkości obrotu należności określany w dniach który, ustala się jako relację:

$$\frac{\text{Należności z tytułu dostaw i usług x 365}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$$

W lustrowanym okresie kształtował się on w sposób następujący:

2013 r. – 63 dni

2014 r.- 55 dni

2015 r.- 52 dni

Wielkość ta jest wymagana na możliwie niskim poziomie, pozytywnie należy ocenić zmniejszenie wskaźnika w ciągu lat objętych lustracją.

XIV. INFORMACJA DOTYCZĄCA WYKORZYSTANIA ŚRODKÓW PUBLICZNYCH W TYM POMOCOWYCH.

Spółdzielnia w okresie objętym badaniem lustracyjnym korzystała z pomocy publicznej traktowanej jako pomoc de minimis. Pomoc ta była udzielana w formie odraczania terminów zapłaty opłat za wieczyste użytkowanie terenów należnych na rzecz miasta Sandomierza, które zgodnie z art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami należy wносить do dnia 31 marca danego roku.

Realizacja pomocy wyglądała w sposób następujący :

W roku 2013 z kwoty ogólnej do zapłaty 11.394,29 zł odroczeniu podlegało 8.400 zł.

W roku 2014 z kwoty ogólnej do zapłaty 11.379,64 zł odroczeniu podlegało 8.400 zł.

W roku 2015 z kwoty ogólnej do zapłaty 10.909,64 zł odroczeniu podlegało 8.100 zł.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia podjęła starania o pozyskanie środków zewnętrznych. W ramach tych działań w stosownym terminie złożyła aplikacje tzw. Fiszki o przyznanie dofinansowania z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego RPOWŚ na lata 2014-2020 w obszarze „Rewitalizacja terenów miejskich i wiejskich”. Wspólnie z Gminą Sandomierz opracowała projekt pn. „Odtworzenie kompleksu rekreacyjno-wypoczynkowo-kulturalnego w prawobrzeżnej części miasta Sandomierza odpowiedzią na zdiagnozowane problemy społeczne” obejmujący projekt partnerski „Zielony i bezpieczny park osiedlowy SBM „Sandomierz” – kompleksowa rewitalizacja. Ponadto w opracowaniu są audyty energetyczne, które posłużą do złożenia wniosku Spółdzielni o środki z Unii Europejskiej w obszarze termomodernizacji zasobów mieszkaniowych. Przewidywany nabór wniosków - koniec 2016 r.

INFORMACJE KOŃCOWE

- 1) Niniejszy protokół zawiera 67 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych. Na stronie 67 umieszczony jest wykaz załączników stanowiących integralną część protokołu.
- 2) Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dla:
 - Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - Zarządu Spółdzielni,
 - Związku Rewizyjnego.
- 3) Zarząd Spółdzielni przed podpisaniem protokołu został poinformowany o przysługującym mu prawie złożenia umotywowanych zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole. Ponadto poinformowano o prawie wniesienia pisemnych zastrzeżeń w terminie 7 dni od daty podpisania protokołu.

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

Zarząd Spółdzielni:

Członek Zarządu:
Główna Księgowa
mgr Maria Rękas-Szydłak

PREZES ZARZĄDU
SBM "Sandomierz"

Andrzej Bolewski

CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Alicja Rączkowska - Sieradzka

Lustrator:

LUSTRATOR
mgr Krzysztof Król
upr. KRS Nr 1079/95

Sandomierz, dnia 2 czerwca 2016 r.

Potwierdzam otrzymanie 2 egz. Protokołu:

**WYKAZ
ZAŁĄCZNIKÓW DO PROTOKOŁU LUSTRACJI
SBM „Sandomierz” w Sandomierzu.**

Załącznik Nr 1 – Protokół ze sprawdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz” w Sandomierzu za rok 2015 dokonanego w dniu 28 kwietnia 2016 r.

Załącznik Nr 2 – Protokół z przeprowadzonego w dniu 29 kwietnia 2016 r. przeglądu stanu estetyczno – porządkowego i technicznego zasobów Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz” w Sandomierzu.

Załącznik Nr 3 – Protokół z inwentaryzacji kasy SBM „Sandomierz” w Sandomierzu z dnia 28 kwietnia 2016 r.

Protokół

ze sprawdzenia sprawozdania finansowego

Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz” w Sandomierzu

za rok 2015.

1. W dniu 28 kwietnia 2016 r. Lustrator Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie Ryszard Treliński dokonał sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015.
2. Wobec lustratora Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz” w Sandomierzu reprezentowali i wyjaśnień udzielali :
 - 1) Pan Andrzej Bolewski Prezes Zarządu,
 - 2) Pani Maria Rękas-Szydłak Główna Księgowa - Członek Zarządu.
3. Główna Księgowa Pani Maria Szydłak oświadczyła, że sprawozdanie finansowe za rok 2015 zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. nr 121 poz. 59 z późn. zm.) na podstawie prawidłowych ksiąg rachunkowych i jest rzetelne, a także okazała Lustratorowi do wglądu:
 - 1) bilans sporządzony według stanu na dzień 31.12.2015 roku,
 - 2) rachunek zysków i strat za okres od dnia 1.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.
 - 3) informację dodatkową i objaśnienia.
4. W wyniku sprawdzenia Lustrator stwierdził co następuje:
 - 1) bilans spółdzielni za rok 2015 wykazuje na dzień 31.12.2015 roku po stronie aktywów i pasywów sumy obrotowe 8.447.456,32 zł oraz wynik finansowy netto 0 zł;
 - 2) badane sprawozdanie finansowe nie zawiera błędów rachunkowych, co stwierdzono w oparciu o wtórne podsumowanie i kontrolę danych liczbowych wykazanych w bilansie;
 - 3) jest ono prawidłowe pod względem formalnym, zostało sporządzone według wzoru określonego w ustawie o rachunkowości i podpisane przez osobę sporządzającą i osoby działające w imieniu Spółdzielni;
 - 4) w rachunku zysków i strat wykazane zostały następujące dane liczbowe:

A. Przychody ze sprzedaży	2.775.149,44 zł,
B. Koszty działalności operacyjnej	2.781.153,20 zł,
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	- 6.003,76 zł,
D. Pozostałe przychody operacyjne	85.975,86 zł,
E. Pozostałe koszty operacyjne	97.417,28 zł,
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 17.445,18 zł,
G. Przychody finansowe	19.018,18 zł,
H. Koszty finansowe	0,00 zł,
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	1.573,00 zł,
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00 zł,
K. Zysk (strata) brutto	1.573,00 zł,

L. Podatek dochodowy	1.573,00 zł,
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku	0,00 zł,
N. Nadwyżka(strata) bilansowa	0,00 zł.

5. Kontrola losowo wybranych dowodów księgowych dotyczących:

1) przychodów ze sprzedaży towarów, wyrobów, usług, przychodów z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych:

- a) Faktura VAT nr 2/2/2015 z dnia 27.02.2015 r. za media i czynsz,
- b) Faktura VAT nr 2/6/2015 z dnia 19.06.2015 r. za przygotowanie terenu po garaże,
- c) Faktura VAT nr 11/8/2015 z dnia 31.08.2015 r. za czynsz i media,
- d) Faktura VAT nr 19/10/2015 z dnia 30.10.2015 r. opłata eksploatacyjna za garaż ,
- e) Faktura VAT nr 6/12/2015 z dnia 04.12.2015 r. za dzierżawę terenu,
- f) Faktura VAT nr 1/12/2015 z dnia 31.12.2015 r. za zarządzanie nieruchomością mieszkaniową,
- g) Naliczenie opłat czynszowych za m-c grudzień 2015 r.;

2) kosztów działalności gospodarczej i pozostałych kosztów operacyjnych oraz operacji finansowych:

- a) F-ra VAT 11591/15/M z dnia 30.06.2015 za materiały do eksploatacji GZM,
- b) F-ra VAT FV 32/06/15 z dnia 30.06.2015 za usługę WUKO,
- c) F-ra VAT EC/15/08/0024 dnia 31.08.2015 za energię ciepłą,
- d) F-ra VAT 2231/2015 z dnia 30.09.2015 za wodę i ścieki,
- e) F-ra VAT FRD57346601/011/15 z dnia 04.11.2015 za usługi telekomunikacyjne,
- f) F-ra VAT 12554/15 z dnia 07.12.2015 za materiały biurowe,
- g) F-ra VAT 810/F/FB/236/01/15 dnia 24.11.2015 za energię elektryczną.

3) strat nadzwyczajnych: nie wystąpiły,

4) zysków nadzwyczajnych: nie wystąpiły,

nie wykazała nieprawidłowości i usterek.

6. Na podstawie wyników sprawdzenia pod względem formalnym jak i merytorycznym Lustrator nie wnosi uwag do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok 2015 w wersji przedłożonej jako zgodnego z obowiązującymi przepisami.

Na tym protokół zakończono i po uprzednim odczytaniu przyjęto bez zastrzeżeń.

Za Spółdzielnię:

Członek Zarządu
Główna Księgowa
mgr Maria Rekas-Szydłak

PREZES ZARZĄDU
SBM "Sandomierz"
Andrzej Bolewski

Lustrator:

LUSTRATOR
mgr Ryszard Treński
upr. KRS Nr 1079/95

ZAŁĄCZNIK NR 2

PROTOKÓŁ

z przeprowadzonego dnia 29-04-2016 r.
przeglądu stanu estetyczno – porządkowego i technicznego zasobów
Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz”
w Sandomierzu.

Przegląd przeprowadzony został przez lustratora Pana Ryszarda Trelskiego w ramach prowadzonego badania lustracyjnego pełnej działalności Spółdzielni w latach 2013 – 2015, przy udziale przedstawicieli Spółdzielni Pana Andrzeja Bolewskiego pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Spółdzielni oraz Pana Leszka Gospodarczyka Kierownika Działu GZM.

I. Przedmiot przeglądu

Z całości zasobów do przeglądu wybrano losowo 3 budynków, których ogólna charakterystyka podana jest w poniższej tabeli.

Adres budynku	Technologia wykonania	Rok oddania do użytku	Liczba kondygnacji	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Baczyńskiego 10	OWT-67 NS	1988	6	80	4665
Baczyńskiego 14	OWT-67 NS	1990	6	18	926
Baczyńskiego 6	OWT-67	1985	6	40	2230

II. Zakres przeglądu

W czasie przeglądu dokonano oględzin w zakresie stanu estetyczno – porządkowego i technicznego: elewacji budynków, klatek schodowych, terenów przyległych, placów zabaw i ciągów komunikacyjnych.

III. Ustalenia z przeglądu

Budynek mieszkalny ul. Baczyńskiego 10

- 1) Elewacja budynku w stanie ogólnym dobrym.
- 2) W sprawdzanych klatkach schodowych budynku stwierdzono:
 - oświetlenie zewnętrzne sprawne,



- włączniki czasowe oświetlenia klatek sprawne,
- szafki liczników elektrycznych mieszkaniowych pozamykane,
- powłoki malarskie ścian klatek schodowych w stanie dobrym,

3) w otoczeniu budynku czysto

Budynek ul. Baczyńskiego 14

- 1) elewacja budynku w stanie ogólnym dobrym,
- 2) w sprawdzanych klatkach stwierdzono:
 - oświetlenie zewnętrzne klatki sprawne,
 - powłoki malarskie ścian klatek schodowych w stanie dobrym,
- 3) w otoczeniu budynku czysto.

Budynek ul. Baczyńskiego 6

- 1) elewacja budynku w stanie ogólnym dobrym,
- 2) w klatce I budynku stwierdzono:
 - oświetlenie zewnętrzne klatki sprawne,
 - szafki liczników elektrycznych mieszkaniowych zamknięte,
 - powłoki malarskie ścian dobre.
- 3) w otoczeniu budynku czysto.

IV. Ustalenia końcowe

Podsumowując oględziny zasobów Spółdzielni należy stwierdzić, ogólny stan techniczny zasobów możliwy do ustalenia w wyniku obserwacji jest dobry. Występują jednakże typowe dla tynków akrylowych zaciemnienia na ścianach północnych budynków. Stan estetyczny – porządkowy również nie budzi większych zastrzeżeń. W ogólnie dobrym stanie jest również infrastruktura osiedlowa: place, drogi, chodniki, parkingi.

Po odczytaniu protokołu, uczestniczący w przeglądzie ze strony Spółdzielni nie wnieśli do jego treści uwag co potwierdza swoim podpisem:

Przedstawiciele Spółdzielni:

PREZES Zarządu
SBM "Sandomierz"

..... *Andrzej Bołewski*

KIEROWNIK DZIAŁU
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Leszek Gospodarczyk

Lustrator:

LUSTRATOR
Ryszard Treński
mgr Ryszard Treński
upr. KRS Nr 1079/95

**Protokół z inwentaryzacji kasy
Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz”
w Sandomierzu**

przeprowadzonej w dniu 2016-04-28 przez zespół w składzie :

- 1) Lustrator PZRSM w Rzeszowie - Ryszard Treliński,
- 2) Główna Księgowa SBM - Maria Rękas-Szydłak

I. W obecności kasjera Pani Małgorzaty Kędziora przeprowadził spis z natury znajdujących się kasy środków pieniężnych, stwierdzając następujący stan faktyczny:

Nominał	Ilość sztuk	Kwota złotych
1	2	3
200 zł	2	400,-
100 zł	78	7.800,-
50 zł	25	1.250,-
20 zł	23	460,-
10 zł	49	490,-
5 zł	39	195,-
2 zł	52	104,-
1 zł	41	41,-
50 gr	64	32,-
20 gr	44	8,80
10 gr	54	5,40
5 gr	90	4,50
2 gr	34	0,68
1 gr	39	0,39
Razem gotówka w banknotach		10.400,-
Razem gotówka w bilonie		391,77
Ogółem		10791,77

Ogółem gotówka w kasie : 10.791,77 zł.

Słownie złotych: dziesięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt jeden 77/100.

Stan kasy wg raportu kasowego Nr 20/4/2016 sporządzonego na zamknięcie dnia przeprowadzenia spisu: 10.791,77 zł.

Różnicy inwentaryzacyjnej nie stwierdzono.

II. Inne ustalenia.

- Zabezpieczenie pomieszczenia kasowego – właściwe,
- Przechowywanie gotówki w kasie pancernej,
- Przechowywanie kluczy do kasy pancernej oraz pomieszczenia kasowego prawidłowe
- Dokumentacja operacji kasowych prowadzona w sposób prawidłowy.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Podpisy członków zespołu sprawdzającego :

1. **LUSTRATOR**
mgr Ryszard Treliński
upr. KRS Nr 1079/95
Członek Zarządu
Główna Księgowa
2. mgr Maria Rękas-Szydłak

Podpis kasjera :

..... *Małgorzata Kędziora*



Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2; tel. (017) 85 80 480 w. 424 w godz. 8⁰⁰ - 14⁰⁰

NIP 813-33-27-678 ; e-mail : pzrsm@vp.pl, www.pzrsm.pl

Podkarpacki Bank Spółdzielczy 73 8642 1126 2012 1128 9416 0001

PZR-L/ 32 / 1 / 16

Rzeszów, 06 czerwiec 2016 r.

SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA
MIESZKANIOWEGO
„SANDOMIERZ”
27-600 Sandomierz, ul. K.K. Baczyńskiego 18
tel. (0-15) 832 20 54 NIP 864-00-06-376

202-379/16

OFERUJE

- przeprowadzanie lustracji,
- opracowanie statutu... regul... nów,
- szkolenia związane z zarządzaniem spółdzielniami i nieruchomościami,
- doradztwo organizacyjne i prawne adresowane do spółdzielni mieszkaniowych

RADA NADZORCZA I ZARZĄD Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „SANDOMIERZ” ul. K. Baczyńskiego 18 27-600 Sandomierz

W oparciu o umowę nr 1/2016/LS zawartą w dniu 12.01.2016r. pomiędzy Podkarpackim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie a Spółdzielnią Budownictwa Mieszkaniowego „SANDOMIERZ”, oraz art. 91 – 93 i 240 ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2003r. nr 188, poz.1848 z późniejszymi zmianami), i Instrukcję Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie o lustracji spółdzielni mieszkaniowych stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały nr 5/2010 Rady Nadzorczej Podkarpackiego Związku Rewizyjnego z dnia 09.12.2010r. – została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna (ustawowa) działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. podstawy prawne, zakres działania Spółdzielni oraz przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych;
2. sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji;
3. organizacja i działalność organów samorządowych Spółdzielni;
4. organizacja wewnętrzna i zatrudnienie;
5. działalność statutowa Spółdzielni i zagadnienia członkowskie;
6. działalność społeczna i oświatowo – kulturalna;
7. przekształcenia i ustanawianie praw do lokali;
8. prawidłowość gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
9. poprawność kształtowania opłat eksploatacyjnych;

10. działalność inwestycyjna i gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni;
11. współpraca z członkami i innymi użytkownikami lokali;
12. rachunkowość i finanse;
13. podstawowe dane ze sprawozdań finansowych oraz elementy analizy sprawozdania finansowego;
14. informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych w tym pomocowych;
15. sprawdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach przez lustratora, które wynikają z przedkładanych dokumentów oraz udzielonych odpowiedzi i wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut i inne uregulowania wewnętrzne;
- dokumentacja dotycząca pracy organów samorządowych Spółdzielni, w tym protokoły z posiedzeń oraz uchwały i decyzje podejmowane przez te organy;
- dokumenty członkowskie;
- dokumentacja dotycząca gospodarki zasobami;
- dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej;
- dokumenty finansowo – księgowe.

Ustalenia te zostały zawarte w protokole lustracji, który z niniejszym listem stanowi integralną całość. Protokół lustracji został przyjęty i podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Protokół złożony został Radzie Nadzorczej i Zarządowi w dniu 2 czerwca 2016r.

Ogólne ustalenia lustracji:

1. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o Statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia posiada również szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających z postanowień Statutu i jej potrzeb. Postanowienia regulaminów są merytorycznie poprawne.
3. Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie w dniach od 22 kwietnia do 20 maja 2013 roku i obejmowała działalność Spółdzielni w latach 2010 – 2012. Wnioski z lustracji

przedstawione przez Związek w liście polustracyjnym z dnia 4 czerwca 2013 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni przyjęła na posiedzeniu w dniu 17 czerwca 2013 roku i przedstawiła na Walnym Zgromadzeniu Członków dnia 27 czerwca 2013 roku.

4. W zakresie terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń Członków lustracja nie wykazała nieprawidłowości. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg obrad tych organów oraz sposób ich dokumentowania. Podejmowane w trakcie Walnych Zgromadzeń Członków uchwały nie budzą zastrzeżeń pod względem formalno – prawnym oraz merytorycznym i dotyczyły wyłącznie spraw objętych porządkiem obrad.

5. Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się wszystkimi istotnymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz sprawowała nadzór i kontrolę nad realizacją zadań powierzonych Zarządowi. Dokumentacja pracy tego organu jest kompletna i prowadzona właściwie.

6. Zarząd Spółdzielni jako organ wykonawczy zajmował się reprezentowaniem Spółdzielni na zewnątrz, a także sprawami nie zastrzeżonymi kompetencjami innych Organów Spółdzielni. Działania Zarządu były zgodne ze Statutem. Ważne decyzje podejmowane były kolegialnie. Dokumentacja pracy Zarządu prowadzona jest poprawnie. Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działań Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną pracy tego organu.

7. Struktura organizacyjna Spółdzielni, w latach 2013 – 2015 była zatwierdzana przez Radę Nadzorczą na poziomie 14 etatów i takie też było zatrudnienie. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady organizacji pracy unormowano w stosownych regulaminach. W okresie objętym lustracją wykonanie wynagrodzeń kształtowało się na poziomie kwot preliminowanych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

8. Badania obejmujące działalność statutową i zagadnienia członkowskie wykazały, że sprawy związane z przyjmowaniem w poczet członków, ustaniem członkostwa, załatwiane są prawidłowo zgodnie z postanowieniami Statutu. Stwierdzono jednak brak niektórych informacji wymienionych w Statucie na stronie internetowej Spółdzielni.

9. Spółdzielnia zgodnie z postanowieniami Statutu tworzy fundusz społeczno – kulturalny. Gospodarowanie środkami funduszu odbywa się na zasadach określonych

w Regulaminie. Spółdzielnia nie posiada placówek kulturalnych ani nie zatrudnia osób do prowadzenia takiej działalności.

10. Działania w sprawach dotyczących ustanawiania tytułów prawnych do lokali załatwiane są poprawnie, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odpowiednimi przepisami Statutu oraz w terminach określonych w tych przepisach.

11. Przeprowadzony selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że poza drobnymi usterkami wynikającymi z bieżącej eksploatacji są one utrzymane we właściwym stanie technicznym (możliwym do ustalenia w wyniku oględzin) i estetyczno – porządkowym.

12. W świetle ustaleń lustracji stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uregulowany.

13. Na świadczenie usług komunalnych, Spółdzielnia z ich dostawcami posiada zawarte stosowne umowy. Postanowienia tych umów nie budzą zastrzeżeń.

14. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie sposobu ustalania stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych.

15. Na dzień 31.12.2015r. działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 30 tys. zł, która w roku bieżącym powiększy przychody Spółdzielni.

16. Zaległości z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne wynosiły na 31.12.2015r. 232 tys. zł i w okresie objętym lustracją zmniejszyły się o 25 tys. zł tj. 9,7 %.

17. Zaległości z tytułu opłat czynszowych za lokale użytkowe wynosiły na 31.12.2015r. 99 tys. zł i w okresie objętym lustracją zwiększyły się o 7 tys. zł tj. 7,5 %.

18. Czynności związane z nadzorem technicznym nad zasobami prowadzone są należycie. W Spółdzielni przeprowadzane były wymagane przepisami art. 62 Prawa Budowlanego przeglądy stanu technicznego zasobów.

19. Wykonanie robót ujmowanych w planach remontowych zlecane było obcym wykonawcom. Wykonawcy wybierani byli w drodze postępowania przetargowego stosownie do zapisów obowiązującego regulaminu. W treści umów o wykonanie robót remontowych oraz przy sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru nad realizacją prac oraz przy końcowym ich odbiorze interesy Spółdzielni były w pełni zabezpieczone. Remonty finansowane były w latach 2013 – 2015 ze środków z funduszu remontowego.

20. Współpraca z członkami i innymi użytkownikami lokali prowadzona jest zgodnie z postanowieniami Ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu.
21. Z ustaleń lustracji wynika, że gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest w sposób prawidłowy, zgodnie z przepisami prawa ogólnie obowiązującego jak i wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni.
22. Gospodarka kasowa prowadzona jest zgodnie z zatwierdzoną przez Zarząd Instrukcją kasową. Dokumentacja operacji kasowych prowadzona jest w sposób prawidłowy. Raporty kasowe sporządzane są codziennie. Środki pieniężne są zabezpieczone zarówno w kasie Spółdzielni jak i w czasie transportu w sposób spełniający wymogi Rozporządzenia MSWiA.
23. Spółdzielnia wywiązuje się z obowiązków jakie w zakresie sprawozdań finansowych nakłada na osoby prawne ustawa o rachunkowości. W objętych badaniem latach Spółdzielnia sporządzała sprawozdania finansowe terminowo, a po ich zatwierdzeniu przez walne zgromadzenie składała je w sądzie rejestrowym i urzędzie skarbowym.
24. W pełni i terminowo regulowane są przez Spółdzielnię zobowiązania publiczno – prawne wynikające z ustaw podatkowych i ustawy o systemie emerytur społecznych.
25. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, Spółdzielnia utrzymuje środki na lokatach terminowych. Obecnie nie stwierdza się okoliczności, które zagrażałyby kontynuowaniu działalności Spółdzielni w następnych okresach.
26. W wyniku przeprowadzonego sprawdzenia ustalono, że przedłożone sprawozdanie finansowe Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „SANDOMIERZ” w Sandomierzu za rok 2015 sporządzone zostało w sposób rzetelny, zgodny z postanowieniami ustawy o rachunkowości na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Jest ono zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i Statutem Spółdzielni oraz przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2015r.

Sprawozdanie może być przedłożone do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Oceniając pozytywnie całokształt działalności Spółdzielni wskazane jest jednak podjęcie następujących działań, które przyczynią się do poprawy efektywności jej działania:

1. Powołać Komisję Rewizyjną w składzie Rady Nadzorczej.
2. Dążyć do zmniejszenia zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych.
3. Uzupełnić informacje zawarte na stronie internetowej Spółdzielni.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszego listu należy uznać, że:

1. Działalność Spółdzielni jest zgodna z zapisami ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz uchwalonych regulaminów.
2. Działalność Spółdzielni i jej organów w pełni uwzględnia potrzeby jej członków i prowadzona jest w kierunku zaspokajania wszelkich ich potrzeb wynikających z faktu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni zgodnie z dobrymi tradycjami i ideami spółdzielczości mieszkaniowej.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 Prawa Spółdzielczego wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.

Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne z informacją o sposobie ich realizacji.

Z poważaniem

Z-ca Prezesa Zarządu

Teresa Wojton

PREZES ZARZĄDU

Anna Ochalik-Pęcak

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

**PODKARPACKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
z siedzibą w Rzeszowie
ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów**