

**PODKARPACKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W RZESZOWIE**

**PROTOKÓŁ
Z LUSTRACJI PEŁNEJ
za lata 2016-2018**

przeprowadzonej

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

Maj, 2019 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 27 marca do 24 maja 2019 roku przez lustratora Ryszarda Treleskiego - uprawnienia lustracyjne KRS nr 1079/95.

INFORMACJE WSTĘPNE

1. Badanie lustracyjne obejmowało działalność Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 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 Przewodniczącą Rady Nadzorczej Pana Jerzego Niziałka. W dniu 28 marca 2019 r. odbyło się spotkanie lustratora z Przewodniczącym Rady Nadzorczej oraz Zarządem Spółdzielni. W trakcie spotkania, lustrator poinformował Przewodniczącą 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,

oraz merytoryczni pracownicy Spółdzielni.

8. W roku 2016 w Spółdzielni przeprowadzona była lustracja pełna działalności Spółdzielni w latach 2013–2015. Lustrację przeprowadził Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni przeprowadzono następujące kontrole zewnętrzne:

- 1) W dniu 4 marca 2016 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 18 stycznia 2017 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 15 lutego 2018 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.
- 4) W dniach od 15-17 oraz 22 marca 2017 roku kontrolę w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacania tych świadczeń przez Spółdzielnię przeprowadził inspektor kontroli z Wydziału Kontroli Oddziału ZUS w Kielcach. Kontrola obejmowała okres od 01.01.2012r. do 31.12.2015 r.
W wyniku kontroli dokonano :
 - odpisu składek na ubezpieczenie zdrowotne na kwotę : 104,51 zł;
 - odpisu składek na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych na kwotę : 8.874,19 zł.

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 27 marca 2019 roku.
12. Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie w dniach od 2 kwietnia do 22 maja 2016 roku i obejmowała działalność Spółdzielni w latach 2013–2015. Wnioski z lustracji przedstawione przez Związek w liście polustracyjnym z dnia 6 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni przyjęła na posiedzeniu w dniu 16 czerwca 2016 roku i przedstawiła na Walnym Zgromadzeniu Członków dnia 30 czerwca 2016 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 wewnętrzna 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,
- 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 funduszy, 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 2018 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 3 lipca 2018 r. poz. 1285),
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 8 a 2018 r. poz. 845),
- 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.

Kolejne zmiany zostały wprowadzone 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.

Uchwałą Nr 5/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 28.06.2018 r. wprowadzone zostały do Statutu zmiany dostosowujące jego treść do znowelizowanej w 2017 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Uchwałą Nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 28.06.2018 r. został przyjęty tekst jednolity Statutu zawierający aktualną treść po zmianach.

Statut został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem NR KL.X NS-Rej.KRS/007228/18/574 z dnia 24.07.2018 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. 6 Statutu koszty wydania odpisów lub kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu pokrywa członek wnoszący 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 zwalnającymi lokale oraz najemcami lokali użytkowych.
Regulamin ten został wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2000 z dnia 26 września 2000 r.
- 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.

16) Zasady dotyczące rozliczeń z tytułu dostaw ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania określał „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 9 grudnia 2014 roku, zmieniony Uchwałą Nr 23/2016 Rady Nadzorczej z dnia 17.05.2016 r. i kolejny raz zmieniony Uchwałą Nr 27/16 z dnia 03.10.2016 r. RN wraz ze zmianą treści i nazwy regulaminu określonego jako „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody SBM Sandomierz.”

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

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.

Powołać Komisję Rewizyjną w składzie Rady Nadzorczej .

Realizacja.

Rada Nadzorcza nie powołała Komisji Rewizyjnej.

Wniosek 2.

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 22 tys. zł), uległ zmniejszeniu również poziom zaległości za lokale użytkowe (o 76 tys. zł).

Wniosek 3.

Uzupełnić informacje zawarte na stronie internetowej Spółdzielni.

Realizacja.

Na stronie internetowej brakuje niektórych dokumentów wymienionych w Art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni.

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 2016

W roku 2016 Walne Zgromadzenie obradowało w dniu 30 czerwca.

Jak wynika z protokołu obrad Walnego Zgromadzenia w zebraniu wzięło udział 37 członków. Walne Zgromadzenie rozpatrzyło i podjęło 5 uchwał.

Ponadto w 2016 Zarząd zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na dzień 17.10.2016 r. Walne Zgromadzenie zwołane zostało w celu rozpatrzenia wniosku Zarządu o wyrażenie zgody na nieodpłatne zbycie prawa wieczystego użytkowania terenu związanego z planowanym wnioskiem o pozyskanie środków unijnych na rewitalizację parku osiedlowego. W Zgromadzeniu wzięło udział 29 osób, podjęta została jedna uchwała w w/w sprawie.

Rok 2017

W roku 2017 Walne Zgromadzenie obradowało w dniu 29 czerwca.

Jak wynika z protokołu obrad Walnego Zgromadzenia w zebraniu wzięło udział 31 członków. Walne Zgromadzenie rozpatrzyło i podjęło 6 uchwał.

Rok 2018

Badając działalność Walnego Zgromadzenia w roku 2018 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 2018 Walne Zgromadzenie zostało zwołane przez Zarząd w terminie 28 czerwca 2018 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 Pracownika Spółdzielni w statutowym terminie 21 dni przed WZ.
 - 2) Członkowie oczekujący listami zwykłymi,
 - 3) Krajowa Rada Spółdzielcza pismem L.dz. 365/2018 z dnia 08.06.2018 r.
3. Zawiadomienie o zwołaniu walnego Zgromadzenia wywieszono także na tablicy ogłoszeń w budynku siedziby Spółdzielni.
 4. Stosownie do postanowień § 122 ust. 1 Statutu obrady Walnego Zgromadzenia otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Jerzy Niziałek. 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 Protokołu Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej w Walnym Zgromadzeniu wzięło udział 25 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 Mandatowo- 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 28 czerwca 2018 roku zostało zwołane i przeprowadzane zgodnie z przepisami Prawa Spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Ponadto w 2018 r. na dzień 12 marca Zarząd zwołał Nadzwyczajne walne Zgromadzenie w celu rozpatrzenia zrzeczenia się prawa wieczystego użytkowania terenu na rzecz Gminy Sandomierz w związku z realizacją zadania rewitalizacji parku osiedlowego. Wg protokołu w zgromadzeniu wzięło 19 członków oraz podjęto jedną uchwałę.

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 wybranej w czerwcu 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 Jurkowlanec,
- 5) Pani Elżbieta Moskał,
- 6) Pan Marcin Świerkula,

W trakcie kadencji rezygnację z członkostwa w Radzie złożyła Pani Elżbieta Moskał. Na zwolnione miejsce Rada powołał w dniu 20.09.2016 r. Pana Edwarda Pietrykę. Zgłoszenie zmiany członka organu zostało dokonane przez Spółdzielnię w dniu 30.11.2016 r. tj. z

przekroczeniem 7-dniowego terminu określonego przez Ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Skład Rady Nadzorczej wybrany na WZ w dniu 29 czerwca 2017 r.

- 1) Pan Ryszard Chara,
- 2) Pani Barbara Chmielewska,
- 3) Pan Janusz Dereń,
- 4) Pani Halina Dziarek,
- 5) Pan Ryszard Opala,
- 6) Pan Jerzy Niziałek.

Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady odbyło się dnia 13 lipca 2017 roku. Jak wynika z treści Protokołu nr 13/07/2017 w trakcie tego posiedzenia nastąpiło ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej. Rada dokonała wyboru Prezydium Rady w następującym składzie:

- 1) Pan Jerzy Niziałek - Przewodniczący Rady,
- 2) Pan Janusz Dereń - Z-ca Przewodniczącego Rady,
- 3) Pani Halina Dziarek - Sekretarz Rady.

Rada Nadzorcza nie dokonała jednak wyboru Komisji Rewizyjnej. Statut Spółdzielni w § 147 oraz 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 18 października 2017 roku.

Zgłoszenie zmiany składu organu zostało dokonane przez Spółdzielnię w dniu 30.08.2017 r. tj. z przekroczeniem 7-dniowego terminu określonego przez Ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym.

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 2016 - 6 posiedzeń,
- w roku 2017 - 6 posiedzeń,
- w roku 2018 - 7 posiedzeń.

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 nie spełniają w/w wymogów określonych w Regulaminie przyjętym przez Radę Nadzorczą.

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 dnia 27.05.2013 r. Uchwałą nr 25/13. 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 2016 6 posiedzeń,
- w roku 2017 6 posiedzeń,
- w roku 2018 10 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 11/2016 z dnia 09.02.2016 r. na 2016 r. przewidywała zatrudnienie 14 osób w wymiarze 14 etatów,
- Uchwała nr 06/2017 z dnia 13.02.2017 r. na 2017 r. przewidywała zatrudnienie 14 osób w wymiarze 14 etatów,
- Uchwała nr 18/2018 z dnia 12.02.2018 r. na 2018 r. przewidywała zatrudnienie 14 osób w wymiarze 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.:

- Pani M.Sz. zatrudnionej na podstawie umowy o pracę z dnia 1 stycznia 1998 roku zawartej na czas nieokreślony,
- Pana J.G. zatrudnionego na podstawie umowy o pracę z dnia 31 grudnia 1990 roku zawartej na czas nieokreślony,
- Pani A.M. zatrudnionej na podstawie umowy o pracę z dnia 1 marca 1992 r. zawartej na czas nieokreślony,
- Pana L.G. zatrudnionego na podstawie umowy o pracę z dnia 1 kwietnia 1986 r. zawartej na czas nieokreślony.

Stwierdza się, że teczki 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 zamykanej szafie.

W Spółdzielni prawidłowo prowadzona jest ewidencja czasu pracy oraz ewidencja urlopów. Na dzień badania lustracyjnego tej tematyki (tj. 7 maja 2019 r.)

12 pracowników posiadało niewykorzystane urlopy za rok 2018.

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		
			2016	2017	2018
0	1	2	3	4	5
1.	Zatrudnienie średnioroczne w przeliczeniu na pełne etaty z tego:	osób	14	14	13,75
	- pracownicy biurowi	-, -	8	8	8
	- konserwatorzy	-, -	6	6	5,75
2.	Wynagrodzenia osobowe z tego:	zł	729.877,41	711.857,04	754.711,70
	- pracownicy biurowi		504.794,79	465.945,17	523.475,54
	konserwatorzy		225.082,62	245.911,87	231.236,16
3.	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne ogółem w tym :	zł	4.344,51	4.237,24	4.574,01
	- pracownicy biurowi	zł	5.258,28	4.853,60	5.452,87
	- konserwatorzy	zł	3.126,15	3.415,44	3.351,25

Planowany i wykonany fundusz ogółem na wynagrodzenia (razem z wynagrodzeniami bezosobowymi) 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 2016	768.943,35	764.179,41	99,4
2.	Rok 2017	763.637,39	747.139,04	97,8
3.	Rok 2018	810.120,17	792.097,27	97,8

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 uległy zmianie.

W okresie do 08.09.2017 r. obowiązywały zasady określone w Statucie przed nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r.

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

Wymagania, jakie musiała spełniać osoba fizyczna aby mogła zostać członkiem Spółdzielni określone były w § 8 Statutu.

W § 13 ustalona była 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 w okresie do 08.09.2017 r. dokonano badając metodą wrywkową trzy z 5 przyjęć w poczet członków Spółdzielni jakie miały miejsce w tym okresie:

- 1) Zainteresowana złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni dnia 18 stycznia 2016 r. deklarując wniesienie jednego udziału. Zainteresowaną Zarząd przyjął w poczet członków Uchwałą nr 2/2016 podjętą na posiedzeniu w dniu 25 stycznia 2016 roku. Nowy członek został wpisany do rejestru członków pod nr 893.
- 2) Zainteresowana złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni dnia 12 października 2016 r. deklarując wniesienie jednego udziału. Zainteresowaną Zarząd przyjął w

poczet członków Uchwałą nr 3/2016 podjętą na posiedzeniu w dniu 21 października 2016 roku. Nowy członek został wpisany do rejestru członków pod nr 894.

- 3) Zainteresowany złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni dnia 15 czerwca 2017 r. deklarując wniesienie jednego udziału. Zainteresowanego Zarząd przyjął w poczet członków Uchwałą nr 2/2017 podjętą na posiedzeniu w dniu 20 czerwca 2017 roku.

Nowy członek został wpisany do rejestru członków pod nr 895.

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 mógł 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 nie doszło do wykluczenia członka Spółdzielni.

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 przed zmianą przepisów 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		
		2016	2017	2018
1.	Liczba członków ogółem wg stanu na dzień 31 grudnia danego roku, w tym:	691	633	633
2.	– członkowie zamieszkali	635	633	633
3.	– członkowie oczekujący	56	-	-

VI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO-KULTURALNA.

Jednym z przedmiotów działalności Spółdzielni określonym w § 3 ust. 2 pkt 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		
		2016	2017	2018
1	Stan funduszu na dzień 1 stycznia	3.875,61	3.492,48	6.175,23
2	Odpisy na fundusz naliczone w ciężar kosztów	5.070,00	5.103,00	5.085,00
3	Inne przychody	-	2.000,-	-
4	Koszty działalności	5.453,13	4.420,25	2.357,16
5	Stan funduszu na dzień 31 grudnia	3.492,48	6.175,23	8.903,07

Ze środków funduszu finansowane były m.in.:

- nagrody dla uczestników imprez szkolnych i osiedlowych,
- remont placu zabaw,
- 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		
		2016	2017	2018
	Liczba lokali ogółem wg stanu na dzień 31 grudnia danego roku, w tym:	414	414	414
1.	- odrębna własność	229	229	233
2.	- spółdzielcze własnościowe prawo	177	177	173
3.	- spółdzielcze lokatorskie prawo	8	8	8

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 dokonanych zostało 5 przekształceń spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność lokalu.

Oceny prawidłowości działań Spółdzielni w sprawach dotyczących przekształceń praw do lokali dokonano badając następujące 3 wybrane przypadki:

- a) Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ul. Baczyńskiego 11, które przysługiwało Członkowi Spółdzielni w prawo odrębnej własności. Wnioskiem, który wpłynął do Spółdzielni dnia 14.01.2016 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

21.10.2016 r. przedstawił na piśmie warunki finansowe dokonania przekształcenia prawa. Zainteresowany dokonał wszelkich spłat określonych w tym przepisie. Zarząd dnia 28.10.2016 r. Aktem Notarialnym Rep. A Nr 8962/2016 zawarł z członkiem i jego współmałżonkiem umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu przy ul. Baczyńskiego 11 i przeniesienia na ich rzecz własności tego lokalu.

- b) Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ul. Baczyńskiego 12, które przysługiwało Członkowi Spółdzielni w prawo odrębnej własności. Wnioskiem z dnia 14.03.2018 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 15.05.2018 r. przedstawił na piśmie warunki finansowe dokonania przekształcenia prawa. Zainteresowany dokonał wszelkich spłat określonych w tym przepisie. Zarząd dnia 05.06.2018 r. Aktem Notarialnym Rep. A Nr 3757/2018 zawarł z członkiem i jego współmałżonkiem umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu przy ul. Baczyńskiego 12 i przeniesienia na ich rzecz własności tego lokalu.
- c) Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ul. Baczyńskiego 12, które przysługiwało Członkowi Spółdzielni w prawo odrębnej własności. Wnioskiem z dnia 28.05.2018 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 21.11.2018 r. przedstawił na piśmie warunki finansowe dokonania przekształcenia prawa. Zainteresowany dokonał wszelkich spłat określonych w tym przepisie. Zarząd dnia 05.12.2018 r. Aktem Notarialnym Rep. A Nr 7620/2018 zawarł z członkiem i jego współmałżonkiem umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu przy ul. Baczyńskiego 12 i przeniesienia na ich 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 2 z 3 zbadanych przypadków pomiędzy datą złożenia wniosku a podpisaniem aktów notarialnych przekroczony został termin określony w przepisach § 78

Statutu. Wg wyjaśnień pracownika prowadzącego sprawy 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. Ustanawiania praw do lokali wolnych w sensie prawnym.

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 2 przypadki ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym po eksmisji dłużników oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku egzekucji komorniczej z własnościowego prawa do lokalu.

Lustracja dokonała sprawdzenia tego ostatniego przypadku.

1. Członek któremu przysługiwało własnościowe prawo do lokalu został wykluczony z grona członków Uchwałą 23/2014 Rady Nadzorczej z dnia 09.12.2014 r.
2. Wyrokiem Sądu Rejonowego I C 44/16 z dnia została orzeczona eksmisja z prawem do lokalu socjalnego.
3. Komornik Sądu Rejonowego w dniu 24.08.2016 wydał obwieszczenie Sygn. KM 1133/14 o I licytacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu za cenę w wysokości $\frac{3}{4}$ ceny oszacowania mieszkania wyznaczając termin składania ofert do 19.10.2016 r.
4. W dniu 13.07.2017 r. komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Sandomierzu wydał zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości KM 598/16.
5. Komornik Sądu Rejonowego w dniu 20.07.2017 wydał obwieszczenie Sygn. KM 1133/14 o II licytacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu za cenę w wysokości $\frac{2}{3}$ ceny oszacowania mieszkania wyznaczając termin składania ofert do 06.09.2017 r.
5. W dniu 24.08.2017 r. komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Sandomierzu wydał zawiadomienie o wyznaczeniu terminu eksmisji KM 283/17.

6. W dniu 06.10.2017 r. Sąd Rejonowy w Sandomierzu wydał postanowienie Nr Sygn. I Co 344/15 o przysądzeniu własnościowego prawa do lokalu na rzecz osoby prawnej w związku z uiszczeniem wylicytowanej kwoty.

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.

Zgodnie z wyjaśnieniami udzielonymi przez Kierownika Działu GZM 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.

Zasoby mieszkaniowe

Tabela nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	rok		
		2016	2017	2018
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:	425	425	425
	- lokali mieszkalnych	414	414	414
	- lokali użytkowych	11	11	11
3	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m ² w tym:	25.066	25.063	25.063
	- lokali mieszkalnych	23.935	23.935	23.935
	- lokali użytkowych	1.131	1.128	1.128
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

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 11 lokali użytkowych, w tym jeden, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo własnościowe.

Ponadto w latach 2016 – 2018 Spółdzielnia wynajmowała również 10 stanowisk garażowych w budynku administracyjnym ul. Baczyńskiego 18.

Ponadto użytkowanych jest również 12 garaży w dwóch wiatach.

W zasobach spółdzielni znajduje się też 8 garaży murowanych wolnostojących, z których na dzień 31.12.2018 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 wydzierżawia tereny o łącznej powierzchni 2.214 m² pod garażami blaszakami w ilości 115 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.

3. Nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Lwowskiej

Zgodnie z umową z dnia 24 lipca 2017 r. przedmiotem zarządzania jest nieruchomość dla której założona została księga wieczysta KI 1S/00097775/2 i położonym na niej budynkiem przy ul Lwowskiej o powierzchni użytkowej mieszkań 527,66 m².

W umowach zostały określone obowiązki Spółdzielni jako zarządcy oraz wynagrodzenie za administrowanie nieruchomościami.

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		
		2016	2017	2018
1	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni ogółem w ha,	4,26	4,09	4,04
	w tym:			
	– własność	-	-	-
	– prawo wieczystego użytkowania	4,26	4,09	4,04
2	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni ogółem w ha,	4,26	4,09	4,04
	w tym:			
	– zabudowane i przyległe	4,26	4,09	4,04
	– 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 2016 r. umową darowizny działki Nr 1572/106 o pow. 0,1653 ha,
 - w 2018 r. zrzeczeniem się prawa do działki Nr 1572/80 o pow. 0,0411 ha,

W obu przypadkach Walne Zgromadzenia wyraziły zgodę na nieodpłatne przekazanie w/w działek co było związane z zagospodarowaniem parku osiedlowego na potrzeby mieszkańców osiedla.

5. Umowy o usługi komunalne zawarte z zewnętrznymi usługobiorcami.

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 22 września 1999 roku nr 42/99.

Rozliczenie za dostarczoną energię cieplną 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.

c) Energia elektryczna

Sprzedż 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.

d) Gaz ziemny

Sprzedż 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 przedstawione są w tabeli nr 8.

Koszty jednostkowe przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej w omawianym okresie zwiększyły się o 2,8 %. 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. 51 % 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.

Zmiany jednostkowych kosztów GZM

Tabela nr 8

Lp.	Rodzaje kosztów	Koszty jednostkowe w zł/m ² /m-c w latach		
		2016	2017	2018
0	1	2	3	4
I.	Eksploatacja (bez remontów) w tym:	4,65	4,59	4,74
	- wynagrodzenia i narzuty	0,40	0,38	0,39
	- materiały	0,15	0,15	0,13
	- energia	0,34	0,34	0,31
	- woda i kanalizacja	0,93	0,95	0,97
	- wywóz nieczystości	0,30	0,30	0,29
	- podatki i opłaty	0,23	0,23	0,22
	- pozostałe koszty	2,30	2,24	2,39
II.	Odpis na Fundusz Remontowy	0,98	1,08	1,18
III.	Koszty CO	2,28	2,20	2,28
IV.	Koszty CCW	0,70	0,70	0,69
	RAZEM KOSZTY GZM	8,61	8,57	8,85

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 + 0,3 % do + 0,8 % kosztów ogółem.

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.

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				+ 30.843,41	
II.	<u>2016 r.</u>					
1.	Koszty	1.839.456,17	635.659,24	436.425,17	2.911.540,58	
2.	Przychody	1.860.079,72	649.094,77	426.805,86	2.935.980,35	
3.	Wynik w roku 2016	+ 20.623,55	+ 13.435,53	- 9.619,31	+ 24.439,77	
4.	Podatek dochodowy				12.198,-	
5.	Wynik netto 2016				+ 12.241,77	
III.	Wynik narastająco				+43.085,18	
IV.	<u>2017 r.</u>					
1.	Koszty	1.846.215,22	616.833,80	423.326,03	2.886.375,05	
2.	Przychody	1.873.211,48	611.529,24	414.366,26	2.899.106,98	
3.	Wynik w roku 2017	+26.996,26	-5.304,56	-8.959,77	+ 12.731,93	
4.	Podatek dochodowy				4146,-	
5.	Wynik netto 2017				+ 8.585,93	
V.	Wynik narastająco				+ 51.671,11	
VI.	<u>2018 r.</u>					
1.	Koszty	1.917.537,38	627.360,74	370.271,95	2.915.170,07	
2.	Przychody	1.917.865,08	621.716,66	402.316,95	2.941.898,69	
3.	Wynik w roku 2018	+ 327,70	- 5.644,08	+ 32.045,-	+ 26.728,62	
4.	Podatek dochodowy				2.457,-	
5.	Wynik netto 2018				+ 24.271,62	
VII.	Wynik narastająco				+ 75.942,73	

W trakcie badania lustracyjnego zbadano rozliczenie z tytułu kosztów centralnego ogrzewania za okres grzewczy 2017/2018.

Ogółem koszty dostawy ciepła do lokali mieszkalnych za w/w okres grzewczy wyniosły 507.874,08 zł.

Na powyższą kwotę złożyły się:

- koszty energii cieplnej za okres od 01.10.2017 r. tj. od początku okresu grzewczego do 31.12.2017 r. w kwocie 180.829,71 zł plus podatek VAT naliczony przez dostawcę w kwocie 41.590,83 zł;
- koszty energii cieplnej za okres od 01.01.2018 r. do 30.04.2018 r. tj. do końca okresu grzewczego w kwocie 232.076,05 zł plus podatek VAT naliczony przez dostawcę w kwocie 53.377,49 zł.

Kwoty kosztów do rozliczenia wynikają z zapisów na kontach analitycznych pn. „Centralne ogrzewanie” nr konta : 419-001-000004 założonych dla poszczególnych budynków mieszkalnych lub węzłów cieplnych (dla budynków przy Ul. Baczyńskiego 6, 10, 12 i 16).

Sprawdzone przez lustrującego zapisy na kontach analitycznych w całym okresie grzewczym dla budynków: Ul. Baczyńskiego 2, 8, 10 (dla mieszkań od 51 do 80), 11, i 14 wynikają z kwot na fakturach dostawcy energii rozliczonych na poszczególne budynki przez Kierownika Działu GZM Spółdzielni na podstawie zużycia energii w poszczególnych węzłach cieplnych.

Ponadto pod datą 31.12. 2017 r. na kontach tych zostały zaksięgowane do rozliczenia różnice niezbilansowanych kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej na dzień 31.12.2017 r. , co było zgodne z przepisem § 1ust. 2 Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody obowiązującego w Spółdzielni.

W rezultacie rozliczenia poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zużycia energii cieplnej i zebranych na ten cel opłat (tj. naliczonych) od użytkowników mieszkań Spółdzielni dokonała rozliczenia z mieszkańcami.

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

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

Z przedstawionych danych wynika, że w objętym badaniem lustracyjnym okresie nastąpiło zmniejszenie o 22 tys. zł kwoty zaległości czynszowych oraz zmniejszenie

wskaźnika procentowego zaległości liczonych do kwoty naliczenia rocznego czynszu z 8,0 % za 2016 r. do 7,1 % za 2018 r.

Terminowość wnoszenia opłat za lokale mieszkalne.

Tabela nr 10

Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	Lata		
			2016	2017	2018
0	1	2	3	4	5
1.	Roczny wymiar opłat	tys. zł	2.827,1	2.784,0	2.860,1
2.	Stan zaległości na dzień 31 grudnia danego roku	tys. zł	225,4	215,8	203,7
3.	Wskaźnik zaległości w. 2 : w. 1	%	8,0	7,8	7,1
4.	Struktura zaległości czynszowych				
	- do 3 m-cy	zł	119,7	129,3	120,6
	- od 3 do 12 m-cy	zł	71,3	65,8	62,5
	- powyżej 12 m-cy	zł	34,4	20,7	20,6
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	szt.	153	180	166
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	szt.	17	7	11

Zmniejszyła się również ilość lokali zalegających z opłatami która na koniec 2018 r. wynosiła 166 tj. 40 % 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		
			2016	2017	2018
0	1	2	3	4	5
1.	Roczny wymiar opłat	tys. zł	365,6	381,7	346,9
2.	Stan zaległości na dzień 31 grudnia danego roku	tys. zł	111,5	106,0	35,9
3.	Wskaźnik zaległości w. 2 : w. 1	%	30,5	27,8	10,3
4.	Struktura zaległości czynszowych				
	- do 3 m-cy	tys. zł	35,2	31,8	31,3
	- od 3 do 12 m-cy	tys. zł	13,9	11,8	4,6
	- powyżej 12 m-cy	tys. zł	62,4	62,4	-
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	szt.	7	7	11
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	szt.	1	-	-

W zakresie lokali użytkowych nastąpiło w badanym okresie zmniejszenie stanu zaległości zarówno w wymiarze kwotowym jak i określonym wskaźnikiem procentowym zaległości o kwotę 18,7 tys. zł i 20,2 % naliczenia rocznego opłat.

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 użytkownicy mieszkań otrzymali:

- w 2016 r. kwotę: 31.035,66 zł,
- w 2017 r. kwotę: 16.028,58 zł,
- w 2018 r. kwotę: 14.125,62 zł.

Z przedstawionych danych wynika że w objętym badaniem okresie nastąpiło ponad dwukrotne zmniejszenie w zakresie dopłat do kosztów utrzymania mieszkań 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,
- akumulację środków na finansowanie remontów.

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.

W latach 2016-2018 obiekty budowlane Spółdzielni poddawane były następującym kontrolom rocznym:

- a) Kontroli instalacji gazowej,
- b) Kontroli przewodów kominowych.
- c) Kontroli stanu konstrukcyjno – budowlanego budynków.

Wyrywkowo 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 latach 2016-2018 r. i w jej wyniku ustalono:

Kontrolę instalacji gazowych w budynkach Spółdzielni w latach 2016- 2018 przeprowadził mgr inż. Mirosław Czyżewski – Projektowanie , nadzory i kierowanie budową. Uprawnienia budowlane i sanitarne Nr: KL/77/87, 17/TBG/93, SWK/0067/ZHOS/06.

Jak wynika z protokołów kontrolę przeprowadzono czujnikiem CG-3 nr fabr. 453/01/12 posiadającym aktualny atest.

Wyrywkowo sprawdzono protokoły kontroli z budynków:

W roku 2016:

- ul. Baczyńskiego 4 - Protokół nr 2/2016, z dnia 22.02.2016 r.
- ul. Baczyńskiego 8 - Protokół nr 4/2016, z dnia 22.02.2016 r.
- ul. Baczyńskiego 12 - Protokół nr 7/2016, z dnia 22.02.2016 r.
- ul. Baczyńskiego 16 - Protokół nr 9/2016, z dnia 22.02.2016 r.

W roku 2017:

- ul. Baczyńskiego 4 - Protokół nr 2/2017, z dnia 15.02.2017 r.
- ul. Baczyńskiego 8 - Protokół nr 4/2017, z dnia 15.02.2017 r.
- ul. Baczyńskiego 12 - Protokół nr 7/2017, z dnia 15.02.2017 r.
- ul. Baczyńskiego 16 - Protokół nr 9/2017, z dnia 15.02.2017 r.

W roku 2018:

- ul. Baczyńskiego 4 - Protokół nr 2/2018, z dnia 08.03.2018 r.
- ul. Baczyńskiego 8 - Protokół nr 4/2018, z dnia 08.03.2018 r.
- ul. Baczyńskiego 12 - Protokół nr 7/2018, z dnia 08.03.2018 r.
- ul. Baczyńskiego 16 - Protokół nr 9/2018, z dnia 08.03.2018 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

W latach 2016-2018 kontrolę przewodów kominowych na zlecenie Spółdzielni przeprowadziła Spółka Usługowo-Handlowa „Kominiarz” w Kielcach Rejonowy Zakład Kominiarski w Sandomierzu. Wykonawcą był mistrz kominiarski posiadający tytuł mistrza w zawodzie kominiarz przez Izbę Rzemieślniczą w Kielcach nr upr. 38373/08.

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

W roku 2016:

- Baczyńskiego 4 - Protokół nr 16/01/16/M10 ze stycznia 2016 r.,
- Baczyńskiego 8 - Protokół nr 14/01/16/M10 ze stycznia 2016 r.,
- Baczyńskiego 12 - Protokół nr 17/01/16/M10 ze stycznia 2016 r.,
- Baczyńskiego 16 - Protokół nr 19/01/16/M10 ze stycznia 2016 r.,

W roku 2017:

- Baczyńskiego 4 - Protokół nr 22/01/17/M10 ze stycznia 2017 r.,
- Baczyńskiego 8 - Protokół nr 24/01/17/M10 ze stycznia 2017 r.,
- Baczyńskiego 12 - Protokół nr 27/01/17/M10 ze stycznia 2017 r.,
- Baczyńskiego 16 - Protokół nr 29/01/17/M10 ze stycznia 2017 r.,

W roku 2018:

- Baczyńskiego 4 - Protokół nr 21/01/18/M10 ze stycznia 2018 r.,
- Baczyńskiego 8 - Protokół nr 23/01/18/M10 ze stycznia 2018 r.,
- Baczyńskiego 12 - Protokół nr 26/01/18/M10 ze stycznia 2018 r.,
- Baczyńskiego 16 - Protokół nr 28/01/18/M10 ze stycznia 2018 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.

Kontrola stanu konstrukcyjno – budowlanego budynków.

Kontrole stanu konstrukcyjno-budowlanego budynków mieszkalnych Spółdzielni przeprowadzone były w latach 2016-2018 przez Pana Mirosława Czyżewskiego posiadającego Upr. bud. KL 77/87.

Wyrywkowo sprawdzono protokoły z kontroli stanu niżej wymienionych budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

W roku 2016:

- ul. Baczyńskiego 4 - Protokół nr 2/2016, z dnia 22.02.2016 r.
- ul. Baczyńskiego 8 - Protokół nr 4/2016, z dnia 22.02.2016 r.

- ul. Baczyńskiego 12 - Protokół nr 7/2016, z dnia 22.02.2016 r.
- ul. Baczyńskiego 16 - Protokół nr 9/2016, z dnia 22.02.2016 r.

W roku 2017:

- ul. Baczyńskiego 4 - Protokół nr 2/2017, z dnia 15.02.2017 r.
- ul. Baczyńskiego 8 - Protokół nr 4/2017, z dnia 15.02.2017 r.
- ul. Baczyńskiego 12 - Protokół nr 7/2017, z dnia 15.02.2017 r.
- ul. Baczyńskiego 16 - Protokół nr 9/2017, z dnia 15.02.2017 r.

W roku 2018:

- ul. Baczyńskiego 4 - Protokół nr 2/2018, z dnia 09.03.2018 r.
- ul. Baczyńskiego 8 - Protokół nr 4/2018, z dnia 09.03.2018 r.
- ul. Baczyńskiego 12 - Protokół nr 7/2018, z dnia 09.03.2018 r.
- ul. Baczyńskiego 16 - Protokół nr 9/2018, z dnia 09.03.2018 r.

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 6 założoną dnia 30.09.1985 r.,
- Ul. Baczyńskiego 11 założoną dnia 11.03.1993 r.,
- Ul. Baczyńskiego 12 założoną dnia 10.12.1988 r.,
- Ul. Baczyńskiego 16 założoną dnia 31.05.1989 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. 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		
		2016	2017	2018
	Nakłady ogółem poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych zasobów w zł.	58.093,85	61.572,45	190.476,87
	w tym:			
	– na docieplanie ścian budynków	-	41.881,50	119.856,80
	– na remonty i wymianę pokryć dachowych	19.100,-	-	-
1	– 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.	214.684,50	539.528,64	808.147,08
3	Odpisy na fundusz remontowy naliczone od lokali mieszkalnych	284.501,68	313.873,42	342.846,37
4	Odpisy na fundusz remontowy naliczone od lokali użytkowych	4.436,31	4.887,47	5.338,64
5	Inne przychody funduszu remontowego (dochód z zarządzania + sprzedaż działek)	94.000,-	11.430,-	6.000,-
6	Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia w zł.	539.528,64	808.147,08	971.855,22

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.

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. uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni.

Spółdzielnia w trakcie lustracji podjęła działania mające na celu przebudowę strony internetowej i zamieszczanie wszystkich 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, złożyła oświadczenia o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za powierzone walory.

W bankach prowadzących rachunki Spółdzielni, tj. PKO BP S.A. Oddział w Ostrowcu Św. oraz Banku Pocztowym Oddział w Bydgoszczy, 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.

Sprawdzone przez lustrującego raporty kasowe nr:

- RK 21/3/2016/1 z dnia 31.03.2016 r. zamykający się saldem 6.280,54 zł,
- RK 21/4/2016/1 z dnia 29.04.2016 r. zamykający się saldem 6.750,57 zł,
- RK 22/9/2016/1 z dnia 30.09.2016 r. zamykający się saldem 6.989,19 zł,
- RK 20/6/2017/1 z dnia 30.06.2017 r. zamykający się saldem 5.671,49 zł,
- RK 19/9/2017/1 z dnia 29.09.2017 r. zamykający się saldem 6.563,02 zł,
- RK 18/12/2017/1 z dnia 29.12.2017 r. zamykający się saldem 2.638,65 zł,
- RK 20/6/2018/1 z dnia 9.06.2018 r. zamykający się saldem 17.978,28 zł,
- RK 20/9/2018/1 z dnia 28.09.2018 r. zamykający się saldem 4.102,87 zł,

– RK 19/12/2018/1 z dnia 31.12.2018 r. zamykający się saldem 6.821,07 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 2016, 2017 i 2018 przez zespoły kontrolujące z Powszechnej Kasy Oszczędności Banku BP S.A. Oddział 1 w Sandomierzu.

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

- na 31.12.2016 r. 4.420,82 zł,
- na 31.12.2017 r. 5.116,91 zł,
- na 31.12.2018 r. 2.982,10 zł.

Stan zadłużenia w Banku PKO z tytułu kredytów w okresie objętym lustracją przedstawia tabela Nr 13.

Stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych długoterminowych

Tabela 13

Lp.	Rodzaj zadłużenia	Stan zadłużenia na:		
		31.12.2016 r.	31.12.2017 r.	31.12.2018 r.
0	1	2	3	4
1.	Kredyt podstawowy	13.473,47	8.719,78	551,28
2.	Odsetki skapitalizowane	171.570,94	117.373,63	41.490,91
3.	Odsetki przejściowo wykupione przez budżet państwa	2.587.168,65	2.552.311,55	517.171,49
4.	Ogółem zadłużenie z tytułu kredytu	2.772.213,06	2.678.404,96	559.213,68

W okresie objętym lustracją zadłużenie to uległo zmniejszeniu o 2.213 tys. zł tj. o 80 %.

Było to głównie wynikiem umorzenia zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek przez budżet państwa w związku z upływem 20-letniego okresu systematycznej i terminowej spłaty kredytu (kwota umorzenia to 1.981,3 tys. zł).

Na koniec 2018 roku spłatą kredytu obciążonych było 9 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 2016.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2016 zostało sporządzone w dniu 30.03.2017 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 8.379.389,73 zł,
- rachunek zysków i strat zamykający się bezwynikowo,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2016 zostało przyjęte na przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 07/2017 z dnia 17.05.2017 r., a następnie zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „SANDOMIERZ” w Sandomierzu Uchwałą nr 3/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.

Po zatwierdzeniu sprawozdania Spółdzielnia złożyła sprawozdanie finansowe:

- w dniu 14 lipca 2017 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 7 lipca 2017 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 2017.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2017 zostało sporządzone w dniu 31.03.2018 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 8.533.791,83 zł,
- rachunek zysków i strat zamykający się bezwynikowo,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2017 zostało przyjęte na przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 19/04/2018 z dnia 29.05.2018 r. , a następnie zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „SANDOMIERZ” w Sandomierzu Uchwałą nr 3/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r.

Po zatwierdzeniu sprawozdania Spółdzielnia złożyła sprawozdanie finansowe:

- w dniu 6 lipca 2018 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 3 lipca 2018 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 2018.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2018 zostało sporządzone w dniu 31.03.2019 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 6.427.442,55 zł,
- rachunek zysków i strat zamykający się bezwynikowo,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2018 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).

Protokół ze sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2018 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:		
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
0	1	2	3	4
1.	Fundusz udziałowy	13.907,20	14.157,20	14.157,20
2.	Fundusz zasobowy	1.567.937,23	1.719.657,90	1.707.505,07
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	64.206,28	64.206,28	64.206,28
4.	Fundusz wkładów budowlanych	2.463.704,07	2.467.554,30	2.459.751,95
5.	Fundusz z aktualizacji wyceny	2.999.280,97	2.999.280,97	2.957.873,77
6.	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	- 2.460.126,10	- 2.607.587,74	- 2.737.973,09
	RAZEM	4.648.909,65	4.657.268,91	4.465.521,18

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:		
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
0	1	2	3	4
1.	Fundusz Remontowy	539.528,64	808.147,08	971.855,22
2.	Fundusz Społeczno-Kulturalny	3.492,48	6.175,23	8.903,07
3.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	43.085,18	63.671,11	87.942,73
	RAZEM	586.106,30	877.993,42	1.068.701,02

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

Sposób rozliczenia kosztów ogólnych w latach 2016-2018 przedstawiony został w tabeli nr 16.

Koszty ogólne i ich rozliczenie

Tabela nr 16

[w zł]

Lp.	Wyszczególnienie	Lata		
		2016	2017	2018
0	1	2	3	4
1.	Koszty ogólne Spółdzielni	526.725,85	521.073,57	548.744,38
2.	Rozliczenie kosztów ogólnych na rodzaje działalności:			
	– lokale mieszkalne	465.572,95	460.576,93	483.498,66
	– lokale użytkowe, garaże i inne	61.152,90	60.496,64	65.245,72

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		
		2016	2017	2018
0	1	2	3	4
1.	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31 grudnia w tym : – lokaty bankowe – akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe i komunalne	1.005.912,72	1.266.960,66	1.552.878,81
		947.412,72	1.208.460,66	1.494.378,81
		58.500,-	58.500,-	58.500,-
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody: – od lokat bankowych – z akcji, udziałów, obligacji,	10.773,94	11.853,01	14.638,39
		-	-	-
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni na 31 grudnia (bez zaległości czynszowych)	62.976,95	62.976,95	-
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni: – naliczone i wyegzekwowane	13.958,22	5.764,77	4.131,89
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni na 31 grudnia	-	-	-
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań Spółdzielni naliczone i zapłacone przez Spółdzielnię	265,99	1,13	312,34

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 wrywkową 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.

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 2016 r.	PDOF	3.879,-	3.879,-	17.03.2016
		PDOP	-	-	-
		VAT	-	-	-
		Podatki lokalne	3.600,-	3.600,-	12.02.2016
		ZUS	20.762,71	20.762,71	14.03.2016
2.	Maj 2016 r.	PDOF	4.318,-	4.318,-	17.06.2016
		PDOP	-	-	-
		VAT	-	-	-
		Podatki lokalne	3.600,-	3.600,-	13.05.2016
		ZUS	21.791,98	21.791,98	14.06.2016
3.	Listopad 2016 r.	PDOF	4.075,-	4.075,-	19.12.2016
		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 2017 r.	PDOF	3.980,-	3.980,-	17.02.2017
		PDOP	-	-	-
		VAT	-	-	-
		Podatki lokalne	4.584,-	4.584,-	17.01.2017
		ZUS	21.308,14	21.308,14	14.02.2017
5.	Kwiecień 2017 r.	PDOF	4.071,-	4.071,-	19.05.2017
		PDOP	-	-	-
		VAT	-	-	-
		Podatki lokalne	3.600,-	3.600,-	19.04.2017
		ZUS	20.883,22	20.883,22	12.05.2017
6.	Grudzień 2017 r.	PDOF	7.013,-	7.013,-	19.01.2018
		PDOP	813,-	813,-	19.01.2018
		VAT	36.523,-	36.523,-	24.01.2018
		Podatki lokalne	3.417,-	3.417,-	15.12.2017
		ZUS	30.952,71	30.952,71	12.01.2018
7.	Marzec 2018 r.	PDOF	4.773,-	4.773,-	19.04.2018
		PDOP	1328,-	1328,-	19.04.2018
		VAT	4.180,-	4.180,-	24.04.2018
		Podatki lokalne	3.570,-	3.570,-	14.03.2018
		ZUS	22.650,70	22.650,70	13.04.2018
8.	Czerwiec 2018 r.	PDOF	7.466,-	7.466,-	20.07.2018
		PDOP	114,-	114,-	19.07.2018
		VAT	-	-	-
		Podatki lokalne	3.570,-	3.570,-	15.06.2018
		ZUS	23.853,59	23.853,59	13.07.2018

9.	Październik 2018 r.	PDOF	4.050,-	4.050,-	19.11.2018
		PDOP	-	-	-
		VAT	-	-	-
		Podatki lokalne	3.570,-	3.570,-	12.10.2018
		ZUS	20.503,67	20.503,67	15.11.2018

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

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.	2016 r.	12.789,80	3.489,80	30.03.2016
			3.100,-	29.06.2016
			3.100,-	29.09.2016
			3.100,-	14.11.2016
2.	2017 r.	12.459,43	3.177,76	30.03.2017
			2.931,67	29.06.2017
			3.175,-	28.09.2017
			3.175,-	29.11.2017
3.	2018r.	12.323,20	12.323,20	30.03.2018

Realizacja zobowiązania Spółdzielni wobec samorządu realizowana było terminowo.

Realizacja zobowiązania Spółdzielni wobec Krajowej Rady Spółdzielczej przedstawia się następująco:

- a) za 2016 r. dnia 01.04.2016 r. w kwocie 360,- zł,
- b) za 2017 r. dnia 15.02.2017 r. w kwocie 550,- zł,
- c) za 2018 r. dnia 14.02.2018 r. w kwocie 550,- 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 31.12.2018 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	2016		2017		2018		Zmiana stanu	
		Kwota [tys. zł]	Udział [%]	Kwota [tys. zł]	Udział [%]	Kwota [tys. zł]	Udział [%]	Kwota	%
		2018/2016							
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
A.	Aktywa trwałe	6.913,2	82,5	6.810,2	79,8	4.480,3	69,7	-2432,9	64,8
I.	Wartości niematerialne	3,2	0,0	13,7	0,2	9,1	0,1	5,9	284,4
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	4.015,8	47,9	4.012,3	47,0	3.810,1	59,3	205,7	94,9
III.	Należności długoterminowe	2.760,0	32,9	2.668,8	31,3	559,0	8,7	-2201,0	20,2
IV.	Inwestycje długoterminowe	58,5	0,7	58,5	0,7	58,5	0,9	0	100,0
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	75,7	0,9	56,9	0,6	43,6	0,7	-32,1	57,6
B.	Aktywa obrotowe	1.466,2	17,5	1.723,6	20,2	1.947,1	30,3	480,9	132,8
I.	Zapasy								
II.	Należności krótkoterminowe	326,7	3,9	312,2	3,7	289,1	4,5	-37,6	88,5
III.	Inwestycje krótkoterminowe	1.123,7	13,4	1.401,4	16,4	1.647,4	25,6	523,7	146,6
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15,8	0,2	10,0	0,1	10,6	0,2	-5,2	67,1
	Aktywa razem	8.379,4	100,0	8.533,8	100,0	6.427,4	100,0	-1952,0	76,7

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

- 1) Aktywa trwałe stanowią 69,7 % sumy bilansowej i w okresie objętym badaniem uległy zmniejszeniu o 2432,9 tys. zł tj. o 35,2 %.

2) Na zmianę tę wpłynęły głównie:

- spłata i umorzenie kredytów mieszkaniowych długoterminowych (zmniejszenie o 2201 tys. zł);
- przeniesienia spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność,

3) W grupie majątku obrotowego należy odnotować:

- zwiększenie stanu środków pieniężnych o 523 tys. zł tj. o 46 %,
- zmniejszenie stanu należności krótkoterminowych o 38 tys. zł tj. o 12 %.

Pasywa

Lp.	Wyszczególnienie	2016		2017		2018		Zmiana stanu	
		Kwota [tys. zł]	Udział [%]	Kwota [tys. zł]	Udział [%]	Kwota [tys. zł]	Udział [%]	2018/2016	
								Kwota	%
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
A.	Kapitał własny	4.648,9	55,5	4.657,3	54,6	4.465,5	69,5	-183,4	96,1
I-IV	Fundusze własne	4.648,9	55,5	4.657,3	54,6	4.465,5	69,5	-183,4	96,1
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3.730,5	44,5	3.876,5	45,4	1.961,9	30,5	-1768,6	52,6
I.	Rezerwy na zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	2.677,8	32,0	2.661,4	31,2	546,1	8,5	-2131,7	20,4
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1.009,6	12,0	1.151,4	13,5	1.327,9	20,7	318,3	131,5
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	43,1	0,5	63,7	0,7	87,9	1,3	44,8	203,9
Pasywa razem		8.379,4	100,0	8.533,8	100,0	6.427,4	100,0	-1952,0	76,7

1) W pasywach nastąpiło zmniejszenie kapitałów (funduszy) własnych o 183 tys. zł tj. o 4 %, 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 2131 tys. zł tj. o 20 %,
- zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 318 tys. zł tj. o 31 %,
- rozliczenia międzyokresowe bierne zwiększyły się o 44 tys. zł tj. 103 %.

Rachunek zysków i strat

Lp.	Wyszczególnienie	2016 r. [tys. zł]	2017 r. [tys. zł]	2018 r. [tys. zł]	Zmiana stanu 2016/2018	
					Kwota [tys. zł]	%
0	1	2	3	4	5	6
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	2.868,7	2.857,6	2.878,7	10,0	100,3
B.	Koszty działalności operacyjnej	2.851,0	2.839,6	2.907,2	56,2	102,0
C.	Wynik na sprzedaży	+ 17,7	+ 18,0	- 28,5	- 46,2	-
D.	Pozostałe przychody operacyjne	29,5	15,3	20,1	- 9,4	68,1
E.	Pozostałe koszty operacyjne	60,3	46,8	7,7	- 52,6	12,8
F.	Zysk/Strata na działalności operacyjnej	- 13,1	- 13,5	- 16,0	- 2,9	-
G.	Przychody finansowe	25,6	17,6	18,8	- 6,8	73,4
H.	Koszty finansowe	0,3	0,0	0,3	0	100,0
I.	Zysk/strata brutto	12,2	4,1	2,4	- 9,8	19,7
J.	Podatek dochodowy	12,2	4,1	2,4	- 9,8	19,7
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku	-	-	-	-	-
L.	Zysk/strata netto	-	-	-	-	-

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

- 1) W lustrowanym okresie nastąpił wzrost przychodów ze sprzedaży o 10 tys. zł tj. o 0,3 %, przy jednoczesnym wzroście kosztów o 56 tys. zł tj. o 2,0 %, obniżyła się więc 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:

2016 r. – 1,45

2017 r.- 1,50

2018 r.- 1,47

Czyli na poziomie minimalnej wielkości pożądanej.

- 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:

2016 r. – 0,46

2017 r.- 0,45

2018 r.- 0,31

Relacja ta utrzymywana jest na niskim poziomie z wyraźnym obniżeniem w roku 2018.

- 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:

2016 r. – 1,06

2017 r.- 1,07

2018 r.- 1,12

Wskaźnik świadczy o poprawnej relacji w lustrowanym okresie, z wyraźnym wzrostem w 2018 r.

- 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:

2016 r. – 38 dni

2017 r.- 37 dni

2018 r.- 33 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 odroczenia 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 2016 z kwoty ogólnej do zapłaty 12.789,80 zł odroczeniu podlegało 9.300,00 zł.

W roku 2017 z kwoty ogólnej do zapłaty 12.459,43 zł odroczeniu podlegało 9.281,67 zł.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia podjęła starania o pozyskanie środków zewnętrznych. 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 związku decyzją Unii Europejskiej umożliwiającą ubieganie się spółdzielni mieszkaniowych o środki z Funduszu Europejskiego na termomodernizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych Spółdzielnia podjęła działania w celu pozyskania tych środków. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni podjęło w tej sprawie Uchwałę Nr 5/2017 z dnia 29.06.2017 r.

INFORMACJE KOŃCOWE

- 1) Niniejszy protokół zawiera 59 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych. Na stronie 59 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:

PREZES ZARZĄDU
SBM „Sandomierz”
Andrzej Bolewski

CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Alicja Kaczkowska - Sieradzka

Członek Zarządu
Główna Księgowa
mgr Marla Rekas-Szydłak

Lustrator:

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

Sandomierz, dnia 27 maja 2019 r.

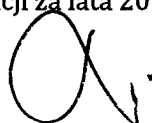
Potwierdzam otrzymanie 2 egz. Protokołu:

**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 2018 dokonanego w dniu 17 kwietnia 2019 r.

Załącznik Nr 2 – Protokół z przeprowadzonego w dniu 7 maja 2019 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 17 kwietnia 2019 r.



Protokół

ze sprawdzenia sprawozdania finansowego

Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz” w Sandomierzu

za rok 2018.

1. W dniu 17 kwietnia 2019 r. Lustrator Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie Ryszard Trełski dokonał sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2018.
2. Wobec lustratora Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz” w Sandomierzu reprezentowali i wyjaśnień udzielali :
 - 1) Pan Andrzej Bolewski Prezes Zarządu,
 - 2) Pani Maria Rękas-Szydlak Główna Księgowa - Członek Zarządu.
3. Główna Księgowa Pani Maria Szydlak oświadczyła, że sprawozdanie finansowe za rok 2018 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 31.12.2018 roku,
 - 2) rachunek zysków i strat za okres od dnia 1.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r.
 - 3) informację dodatkową i objaśnienia.
4. W wyniku sprawdzenia Lustrator stwierdził co następuje:
 - 1) bilans spółdzielni za rok 2018 wykazuje na dzień 31.12.2018 roku po stronie aktywów i pasywów sumy obrotowe : 6.427.442,55 zł oraz wynik finansowy netto 0,00 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	2.878.702,72 zł,
B. Koszty działalności operacyjnej	2.907.169,67 zł,
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	- 28.466,95 zł,
D. Pozostałe przychody operacyjne	20.136,48 zł,
E. Pozostałe koszty operacyjne	7.688,06 zł,
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 16.018,53 zł,
G. Przychody finansowe	18.787,87 zł,
H. Koszty finansowe	312,34 zł,
I. Zysk (strata) brutto	2.457,00 zł,
J. Podatek dochodowy	2.457,00 zł,
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku	0,00 zł,
L. Zysk (strata) netto	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 12/4/2018 z dnia 9.04.2018 r. za dzierżawę terenu,
 - b) Faktura VAT nr 11/6/2018 z dnia 6.06.2018 r. za wynajem miejsca postojowego,
 - c) Faktura VAT nr 20/8/2018 z dnia 31.08.2018 r. za energię ciepłą,
 - d) Faktura VAT nr 17/9/2018 z dnia 28.09.2018 r. za zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi ,
 - e) Faktura VAT nr 9/10/2018 z dnia 9.10.2018 r. za usługę hydrauliczną,
 - f) Faktura VAT nr 8/12/2018 z dnia 31.12.2018 r. za czynsz i media,
 - g) Naliczenie opłat czynszowych za m-c grudzień 2018 r.;
 - 2) kosztów działalności gospodarczej i pozostałych kosztów operacyjnych oraz operacji finansowych:
 - a) F-ra VAT 01/03/2018 z dnia 30.03.2018 za wykonanie projektu termomodernizacji,
 - b) F-ra VAT 810/F/FB/1951/04/18 z dnia 6.04.2018 za gaz ziemny,
 - c) F-ra VAT 12843/2018/FVME dnia 30.04.2018 za wodę i ścieki komunalne,
 - d) F-ra VAT EC/18/05/0025 z dnia 31.05.2018 za energię ciepłą,
 - e) F-ra VAT FV000023/6/2018 z dnia 04.06.2018 za konserwację oprogramowania,
 - f) F-ra VAT 0356071324 z dnia 15.01.2018 r. za energię elektryczną,
 - g) F-ra VAT 14207/18/M dnia 31.01.2018 za materiały na potrzeby GZM.

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 2018 w wersji przedłożonej jako zgodnego z obowiązującymi przepisami.

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

Za Spółdzielnię: **PREZES ZARZĄDU**

SBM "Sanatomierz"

Andrzej Bolewski
Andrzej Bolewski

Członek Zarządu
Główna Księgowa

mgr Maria Reka-Szydłak
mgr Maria Reka-Szydłak

Lustrator:

LUSTRATOR

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

PROTOKÓŁ

z przeglądu stanu estetyczno – porządkowego i technicznego zasobów

Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Sandomierz”

w Sandomierzu.

Przeгляд przeprowadzony został dnia 07-05-2019 r. przez lustratora Ryszarda Trełskiego w ramach prowadzonego badania lustracyjnego pełnej działalności Spółdzielni w latach 2016 – 2018, przy udziale przedstawiciela Spółdzielni Pana Leszka Gospodarczyka Kierownika Działu GZM.

I. Przedmiot przeglądu

Z całości zasobów do przeglądu wybrano 3 budynki, 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 4	OWT-67	1986	6	20	1016
Baczyńskiego 10	OWT-67 NS	1988	6	80	4665
Baczyńskiego 12	OWT-67 NS	1988	6	60	3246

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 4**

- 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 10

1) elewacja budynku w stanie ogólnym dobrym, filarki międzyokienne z płyt azbestowych do wymiany, wiatrołapy popękane wymagają remontu, krawędzie płyt balkonowych uszkodzone, zapadnięte opaski wokół budynku,

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 12

1) elewacja budynku w stanie ogólnym dobrym, filarki międzyokienne z desek w złym stanie, uszkodzone krawędzie płyt balkonowych, zapadnięte opaski wokół budynku;

2) w klatce I budynku stwierdzono:

- oświetlenie zewnętrzne klatki sprawne,
- szafki liczników elektrycznych mieszkaniowych zamknięte,
- powłoki malarski 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 poza wymienionymi usterkami jest dobry. Stan estetyczno – 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:

Przedstawiciel Spółdzielni:



Lustrator:


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

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

przeprowadzonej w dniu 2019-04-17 przez zespół w składzie :

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

I. W obecności kasjera Pani Anny Mazurek przeprowadził spis z natury znajdujących się kasie środków pieniężnych, stwierdzając następujący stan faktyczny:

Nominal	Ilość sztuk	Kwota złotych
1	2	3
100 zł	5	500,-
50 zł	14	700,-
20 zł	23	460,-
10 zł	125	1250,-
5 zł	33	165,-
2 zł	25	50,-
1 zł	26	26,0
50 gr	61	30,50
20 gr	71	14,20
10 gr	79	7,90
5 gr	51	2,55
2 gr	3	0,06
1 gr	91	0,91
Razem gotówka w banknotach		2910,-
Razem gotówka w bilonie		297,12
Ogółem		3207,12

Ogółem gotówka w kasie : 3.207,12 zł.

Słownie złotych: trzy tysiące dwieście siedem 12/100.

Stan kasy wg raportu kasowego Nr 13 sporządzonego na zamknięcie dnia przeprowadzenia spisu: 3.207,12 zł.

Różnicy inwentaryzacyjnej nie stwierdzono.

II. Inne ustalenia.

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

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Podpisy członków zespołu sprawdzającego :

- L U S T R A T O R**
1.mgr. Ryszard Trełski.....
upr. KRS Nr 1079/95
Członek Zarządu
Główna Księgowa
 2.mgr. Maria Rękas-Szydłak

Podpis kasjera :

....Mazurek A.....