

**Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Warszawie**

PROTOKÓŁ

lustracji pełnej **Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ”** w Wyszkanie, ul. Gen. Józefa Sowińskiego nr 63, tel. 029-742-54-18 przeprowadzonej w dniach od 28.10.2019 r. do 10.12.2019 r. przez lustratora Zygryda Sulewskiego, posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 2449/96, na podstawie upoważnienia nr 75/2019 z dnia 26.09.2019 r. wystawionego przez Prezesa Zarządu Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Podstawę prawną przeprowadzenia lustracji stanowią:

- art. 91 ustawy z dnia 19.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r., poz.21, 996, 1250).
- „Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych” - stanowiąca załącznik Nr 1 do uchwały Nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010
- Umowa z dnia 26.09.2019 r. zawarta między Spółdzielnią Mieszkaniową „PRZYSZŁOŚĆ” w Wyszkanie a Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.

2. Rejestracja Spółdzielni.

Spółdzielnia została wpisana dnia 02.05.2007 r. do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego - Nr KRS: 0000130308. Lustratorowi przedstawiono odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego według stanu na dzień jego wydania tj. 12.10.2016 r.

Urząd Skarbowy w Wyszkanie decyzją z dnia 15.06.1993 r. nadał nr identyfikacji podatkowej NIP: 762-000-37-46.

Urząd Statystyczny w Warszawie w dniu 25.05.2004 r. wydał zaświadczenie o nadaniu Spółdzielni numeru identyfikacyjnego Regon: 000492440.

W latach 2016-2018 Spółdzielnia terminowo regulowano składki na rzecz Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14 oraz na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie ul. Jasna 1.

3. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia :

- I. **Organizacja Spółdzielni,**
- II. **Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni,**
- III. **Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,**
- IV. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi,**
- V. **Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,**
- VI. **Działalność inwestycyjna,**
- VII. **Gospodarka finansowa.**

4. Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią a Związkiem lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 89 Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
5. Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- analiza planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni,
- dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni,
- regulaminy i inne wewnętrzne unormowania działalności Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja i ewidencja księgową Spółdzielni,
- dokumentacja dotycząca działalności Spółdzielni w zakresie objętym lustracją.

Lustrację przeprowadzono w znacznej części metodą wrywkową.

W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielali członkowie Zarządu Spółdzielni oraz pracownicy Spółdzielni.

6. W dniu 28.10.2019 r. lustrator przedstawił Zarządowi, a w dniu 29.10.2019 r. Przewodniczącemu Rady Nadzorczej zakres i tematykę lustracji, omówił sprawy organizacyjne związane z przeprowadzaną lustracją oraz poinformował o przysługujących Radzie Nadzorczej

uprawnieniach wynikających z § 14 ust. 2 pkt. 2 Instrukcji o lustracji organizacji Spółdzielczych, w zakresie wskazania spraw i zagadnień, na które należy zwrócić szczególną uwagę w trakcie prowadzonego badania lustracyjnego. Rada Nadzorcza nie zgłosiła dodatkowych zagadnień do zbadania wykraczających poza zakres ramowej tematyki lustracji.

7. Poprzednia lustracja pełnej działalności Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 03.10.2016 r. do 15.11.2016 r. przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie i obejmowała całość działania Spółdzielni od 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r.

W wyniku przeprowadzonej lustracji, Związek Rewizyjny w piśmie Ldz. ZR/255/2016 z dnia 21.11.2016 r. zawarł ocenę polustracyjną. Walne Zgromadzenie w czerwcu 2017 r. omówiło i rozpatrzyło wyniki lustracji (punkt 11 przyjętego porządku obrad), oraz podjęło uchwałę nr 5/I-/2017 o wykonaniu wniosków polustracyjnych. Zarząd Spółdzielni w piśmie L.dz 2786/2017 z dnia 14.07.2017 r. poinformował Związek Rewizyjny o wykonaniu wniosków polustracyjnych. W ramach lustracji zbadano sposób realizacji wniosków polustracyjnych i stwierdzono, że wnioski zostały w wykonane.

8. Pozostałe kontrole zewnętrzne.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni przeprowadzono 4 kontrole zewnętrzne:

- w dniu 24.10.2016 r. kontrola przeprowadzona przez ZUS O/Płock w zakresie prawidłowości i rzetelności rozliczania składek na ubezpieczenia społeczne za okres 01.01 2012 – 31.12.2014 r. Nieprawidłowości nie stwierdzono.
- w dniach: 29.11.2016 r, 21.11.2017 r., i 12.07.2018 r. przeprowadzono 3 kontrole PKO BP XV Oddział w Warszawie (opisane w pkt. 7.4).

W wyniku kontroli nieprawidłowości w badanym zakresie nie stwierdzono.

9. W badanym okresie wystąpiły zdarzenia uzasadniające konieczność dokonywania aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego.

Zdarzeniami tymi były:

- zmiana w składzie Rady Nadzorczej,
- zgłoszenie do Krajowego Rejestru Sądowego zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni.

10. W okresie przeprowadzania lustracji Spółdzielnię reprezentował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu - Mirosław Marszał
- Z-ca Prezesa ds. technicznych - Jerzy Prusakowski
- Członek Zarządu - Barbara Roicka

B. USTALENIA LUSTRACJI

1. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

1.1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny

1.1.1. Statut Spółdzielni

W Spółdzielni obowiązuje Statut uchwalony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 03.07.2014 roku (tekst jednolity) i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17.06.2015 r. W okresie objętym lustracją, w dniu 02.07.2018 dokonano zmiany 70 paragrafów statutu (uchwała nr 10/I/2018 r. Walnego Zgromadzenia z dnia 21.06.2018 r. zawierająca wszystkie zmiany zawiera zał. nr 2). głównie w części dotyczącej zagadnień związanych z członkostwem w związku z nowelizacją z dnia 20.07.2017 r. ustawy osm. Analiza aktualnego Statutu wykazała, że został on dostosowany do obowiązującego Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1.1.2. Regulaminy

Spółdzielnia posiada niezbędne:

- regulaminy normujące działalność organów samorządowych Spółdzielni,
- regulaminy normujące szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni oraz stosunki między Spółdzielnią, a członkami,
- regulaminy normujące szczegółowe zasady postępowania etatowych służb Spółdzielni.

Wykaz regulaminów zawiera **Tabela nr 1.**

1.2. Działalność organów Spółdzielni

Zgodnie z § 77 Statutu obowiązującego organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

1.2.1. Walne Zgromadzenia.

Z uwagi na fakt, że liczba członków przekracza 500 osób, to stosownie do zapisu art. 8³.1. u.o.s.m. Statut w § 79 stanowi, że Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, a zasady podziału ustala Rada Nadzorcza. Podział Członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, w okresie objętym lustracją, dokonywany był przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem zasady wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

W 2016 roku odbyło się 5 części Walnego Zgromadzenia w terminach: 20.06.2016 r., 22.06.2016 r., 23.06.2016 r., 24.06.2016 r. oraz w dniu 27.06.2016 r.

W dniu 22.06.2016r. w trakcie obrad II części Walnego Zgromadzenia zgłoszono 1 wniosek o rozpatrzenie propozycji zamykania placu zabaw przy ul. Pułtuskiej 29 (wniosek rozpatrzono na posiedzeniu Zarządu, z uwagi na bark sygnałów o zakłóceniu spokoju odstąpiono od realizacji wniosku).

W dniu 23.06.2016r. w trakcie obrad III części Walnego Zgromadzenia przyjęto 1 wniosek o: zamontowanie uchwyty na flagi na budynkach.

W dniu 24.06.2016r. w trakcie obrad IV części Walnego Zgromadzenia przyjęto 1 wniosek o: zwróceniu uwagi na oświetlenie osiedla, aby lampy nie paliły się w ciągu dnia (wniosek wykonano). Członkowie Spółdzielni uczestniczący we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w 2016 roku przyjęli wszystkie sprawozdania, zatwierdzili sprawozdanie finansowe za 2015 r i dokonali podziału wyniku finansowego za 2015 r, udzielili absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni oraz dokonali wyboru Rady Nadzorczej.

W dniu 4.07.2016 roku odbyło się kolegium, stosownie do zapisu § 85(8) Statutu, w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które po ukonstytuowaniu się stwierdziło, że według list, obecnych na wszystkich częściach było 77 członków co stanowi 2,2 % ogółu uprawnionych. Kolegium autoryzowało treści 8 podjętych uchwał oraz potwierdziło ich przyjęcie przez Walne Zgromadzenie. Z informacji zawartych w protokole Walnego Zgromadzenia z czerwca 2017 r. wynika, iż wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu z czerwca 2016 r zostały wykonane.

W 2017 roku odbyło się Walne Zgromadzenie w 3 częściach w terminach: 27.06.2017 r., 29.06.2017 r., oraz 30.06.2017 r.

W dniu 30.06.2017 r. w trakcie obrad III części Walnego Zgromadzenia zgłoszono 3 wnioski:

- zlikwidować piaskownicę i plac zabaw przy bloku ul. Prosta 16.
- wystąpić do Gminy Wyszków o przycięcie koron drzew między blokami ul. Prosta 16 i Okrzei 81.
- przeprowadzenie dezynsekcji pomieszczeń wspólnych i mieszkań w budynku przy ul. Gen. J. Sowińskiego 47.

Członkowie Spółdzielni uczestniczący we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w 2017 roku przyjęli wszystkie sprawozdania, zatwierdzili sprawozdanie finansowe za 2016 r i dokonali podziału wyniku finansowego za 2016 r. oraz udzielili absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.

W dniu 03.07.2017 roku odbyło się kolegium, stosownie do zapisu § 85(8) Statutu, które po ukonstytuowaniu się stwierdziło, że według list, obecnych na wszystkich częściach obecnych było 55 członków, co stanowi 1,6 % ogółu uprawnionych. Kolegium autoryzowało treści 11 podjętych uchwał. Wszystkie proponowane uchwały zostały podjęte. Z informacji zawartych w protokole Walnego Zgromadzenia z czerwca 2018 r. wynika, iż wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu z czerwca 2017 r zostały wykonane.

W 2018 roku odbyło się Walne Zgromadzenie w 3 częściach w terminach: 21.06.2018 r., 22.06.2018 r., oraz 25.06.2018 r. W dniu 21.06.2018 r. w trakcie obrad I części Walnego Zgromadzenia zgłoszono 7 wniosków, z których przyjęto 1 wniosek o zamieszczaniu na stronie internetowej Spółdzielni materiałów na Walne Zgromadzenia.

W dniu 25.06.2018 r. w trakcie obrad III części Walnego Zgromadzenia przyjęto 6 wniosków o:

- remoncie dachu budynku przy ul. Gen. J. Sowińskiego 39,
- oznaczeniu numeracją klatek schodowych we wszystkich zasobach Spółdzielni,
- umieszczeniu na stronie internetowej Spółdzielni regulaminów, uchwał, protokołów, sprawozdań finansowych oraz ogłoszeń o przetargach na prace remontowe i ich wyniki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.,
- udostępnianiu w miarę możliwości piwnic mieszkańcom budynku przy ul. Gen. J. Sowińskiego 51
- pomalowaniu piwnice w budynku przy ul. Gen. J. Sowińskiego 51
- rozpoczęciu prac przy założeniu monitoringu w zasobach Spółdzielni zaczynając od budynków najbardziej zagrożonych

Członkowie Spółdzielni uczestniczący we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w 2018 roku przyjęli wszystkie sprawozdania, zatwierdzili sprawozdanie finansowe za 2017 r i dokonali podziału wyniku finansowego za 2017 r. oraz udzielili absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.

W dniu 07.07.2018 roku odbyło się kolegium, które po ukonstytuowaniu się stwierdziło, że według list, obecnych na wszystkich częściach było 74 członków co stanowi 2,1 % ogółu uprawnionych. Kolegium autoryzowało treści 10 podjętych uchwał. Wszystkie proponowane uchwały zostały podjęte. Z informacji zawartych w protokole Walnego Zgromadzenia z czerwca 2019 r. wynika, iż wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu z czerwca 2018 r zostały w większości wykonane.

W wyniku analizy przedstawionej do badania dokumentacji z odbytych Walnych Zgromadzeń ustalono:

- ▶ w lustrowanym okresie Spółdzielnia dochowywała ustawowego terminu zwołania Walnego Zgromadzenia wynikającego z postanowień art. 39 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze i § 82 Statutu, zwołując Walne Zgromadzenia w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego;
- ▶ zachowany został statutowy tryb i forma powiadamiania członków o czasie, miejscu i proponowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia zawierały informacje o miejscu wyłożenia do wglądu materiałów będących przedmiotem obrad i uprawnieniach członków do zapoznania się z materiałami. Zgodnie z postanowieniami wynikającym z art.40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze i § 40 Statutu, o obradach powiadamiano Krajową Radę Spółdzielczą oraz Związek Rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia. Określony w Statucie termin powiadamiania członków o obradach Walnego Zgromadzenia jest zgodny z unormowaniami wynikającymi z art. 8³ ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- ▶ w latach 2016-2018 tryb otwierania i zatwierdzania porządku obrad był zgodny z § 81 Statutu; każdorazowo porządek obrad zatwierdzany był stosowną uchwałą.
- ▶ porządek obrad Walnych Zgromadzeń wypełniał dyspozycje ustawowe określone w art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze ponieważ poza punktami formalno-porządkowymi przewidywał:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań organów samorządowych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie stosownych uchwał, oraz udzielanie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu;
- podejmowanie uchwał w sprawach ujętych w porządku obrad,
- tryb obradowania był zgodny z postanowieniami Statutu ponieważ:
 - dokonywano wyboru 3-osobowego składu prezydium,
 - przyjmowano porządek obrad i protokół z poprzedniego Walnego Zgromadzenia,
 - powoływano Komisje: Mandatowo-Skrutacyjną i Komisję Wnioskową w składzie 3 osobowym,
 - po przedstawieniu sprawozdań z działalności organów samorządowych i sprawozdania finansowego za dany rok obrachunkowy oraz opinii Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z badania sprawozdania finansowego i oceny działalności Spółdzielni w danym roku, w dalszym punkcie porządku obrad otwierano dyskusję, a następnie przystępowano do podejmowania stosownych uchwał. Wnioski zgłaszane przez członków w trakcie obrad poddawane były pod głosowanie.
- ➔ dokumentacja z obrad Walnych Zgromadzeń jest kompletna, przejrzysta i sporządzana w sposób zapewniający prawidłową ocenę zarówno przebiegu obrad, treści dyskusji i zgłaszanych wniosków, jak również formalno-prawną i merytoryczną ocenę podejmowanych uchwał.
- ▶ zgodnie ze Statutem i Regulaminem obrad skład Rady Nadzorczej ustalano w wyniku tajnego głosowania. Sposób zgłaszania kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej nie budzi zastrzeżeń,

1.2.2.Rada Nadzorcza

Zgodnie z § 86 ust 1 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza składa się z 12 członków a skład jej nie wymaga uzupełnienia dopóki stan osobowy Rady nie ulegnie zmniejszeniu poniżej 8 osób członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie. Wybór członków Rady Nadzorczej działającej w okresie objętym lustracją dokonany był w czerwcu 2016 na trzy letnią kadencję, wybrano Radę w składzie 12 osób.

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w dniu 02.08.2016 r. wybierając prezydium oraz 3 komisje w składach 3 osobowych:

- Komisja Rewizyjna
- Komisja Zasobów Mieszkaniowych
- Komisja Pojednawcza

Tworzenie Komisji Pojednawczej nie przewiduje regulamin Rady Nadzorczej, komisja ta nie rozpoczęła działalności.

Podejmowane uchwały Rady Nadzorczej najczęściej dotyczyły:

- przyznania premii członkom Zarządu,
- uchwalania regulaminów, planów gospodarczo-finansowych,
- ustalania wysokości opłat czynszowych i opłat za wynajem lokali użytkowych i garaży.

Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej Zarządu zawiera **Tabela nr.2**. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła:

- w 2016 r. 6 posiedzeń, podjęto 17 uchwał,
- w 2017 r. 6 posiedzeń, podjęto 21 uchwał,
- w 2018 r. 6 posiedzeń, podjęto 25 uchwał,

Rada zajmowała się sprawami przewidzianymi w statucie i regulaminie Rady. Nie jest prowadzony rejestr uchwał Rady Nadzorczej.

Stosownie do zapisu § 10 Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 04.07.2011 r. protokoły podpisuje jednoosobowo Przewodniczący posiedzenia. Protokół jest zatwierdzany na następnym posiedzeniu Rady, co jest odnotowane w protokole.

Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej określona w regulaminie Rady Nadzorczej - nie rzadziej niż raz na kwartał została zachowana. Udokumentowanie przebiegu obrad i podjęte uchwały uwag nie nasuwają.

W wyniku lustracji stwierdza się, że dokumentacja pracy Rady, na którą składają się: protokoły z posiedzeń Rady sprawozdania z działalności, załączniki w postaci omawianych okresowych sprawozdań finansowych i podjęte uchwały jest kompletna, właściwie grupowana i przechowywana w biurze Spółdzielni.

Rada Nadzorcza bada i analizuje materiały przedstawiane przez Zarząd, przeprowadza rozmowy z członkami w ramach postępowania windykacyjnego. W ramach swych kompetencji, zatwierdza plany finansowo-gospodarcze, ustala w formie uchwał wysokość opłat eksploatacyjnych i

pochodnych, poddaje analizie efekty rzeczowe i finansowe wynikające z zawartych umów na roboty remontowo-budowlane, wybiera podmiot do badania rocznych sprawozdań finansowych. Zgodnie z § 89 Statutu, Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub czasowe. W Regulaminie Rady Nadzorczej doprecyzowano zapisy dotyczące powoływania Komisji: Rewizyjnej i Zasobów Mieszkaniowych w składach 3 osobowych.

1.2.3. Komisje statutowe Rady Nadzorczej

W latach 2016 – 2018 funkcjonowały następujące stałe Komisje powołane przez Radę Nadzorczą:

- 1/ Komisja Rewizyjna w składzie 3 osób;
- 2/ Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w składzie 3 osób;

Komisje nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów samorządowych Spółdzielni lub jej pracowników. Zasady powoływania Komisji, wyboru jej członków oraz tryb pracy i zakres uprawnień określono w regulaminach tych komisji.

Komisja Rewizyjna

Regulamin Komisji Rewizyjnej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.04.2010 r. określa szczegółowy zakres działania Komisji, nie ustanawia obowiązku opracowywania planów pracy komisji i częstotliwości posiedzeń. Z protokołów Komisji Rewizyjnej prowadzonych w formie zbroszurowanej wynika iż:

- w 2016 r sporządzono 2 protokoły, dotyczące oceny sprawozdania finansowego za 2015 r dokonanej przez biegłego rewidenta oraz analizy zaległości czynszowych. Uwag lub wniosków nie wniesiono.
- w 2017 r sporządzono 2 protokoły, dotyczące oceny sprawozdania finansowego za 2016 r dokonanej przez biegłego rewidenta oraz analizy stanu zadłużenia członków Spółdzielni. Uwag lub wniosków nie wniesiono.
- w 2018 r sporządzono 2 protokoły, dotyczące oceny sprawozdania finansowego za 2017 r dokonanej przez biegłego rewidenta oraz analizy stanu zadłużenia członków Spółdzielni. Uwag lub wniosków nie wniesiono.

Protokoły komisji zostały podpisane przez wszystkich członków.

Komisja Zasobów Mieszkaniowych

Regulamin Komisji Zasobów Mieszkaniowych uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.04.2010 r. określa szczegółowy zakres działania Komisji, nie ustanawia obowiązku opracowywania planów pracy komisji i częstotliwości posiedzeń.

Lustratorowi okazano 3 protokoły Komisji:

- z dnia 11.03.2016 r w sprawie omówienia wykonani planu remontów w 2015 r oraz planu robót remontowych na 2016 r. Zaopiniowano pozytywnie projekt planu remontów na 2016 r.
- z dnia 28.02.2017 r. w sprawie omówienia wykonani planu remontów w 2017 r oraz planu robót remontowych na 2016 r. Ustalono, między innymi, iż nie wykonano planu remontu schodów wejściowych oraz nie wykonano daszków nad wejściami do budynku przy ul. Gen J. Sowińskiego 28A z uwagi na zakończenie prac termomodernizacyjnych w późnym okresie jesiennym. Zaopiniowano pozytywnie projekt planu remontów na 2017r.
- z dnia 28.02.2018 r. w sprawie omówienia wykonani planu remontów w 2017 r oraz planu robót remontowych na 2018 r. Zaopiniowano pozytywnie projekt planu remontów na 2018 r.

Protokoły podpisał jednoosobowo przewodniczący Komisji. Regulamin przewiduje podpisywaniem protokołów przez wszystkich członków poszczególnych Komisji.

Z zapisów statutu wynika, iż członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie ryczałtu miesięcznego bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, to jest zgodnie z zapisem u o s.m. art. 8².1. Regulamin zasad wynagradzania zatwierdzony przez Zgromadzenie Przedstawicieli z dnia 30.05.2007 r przewiduje wynagrodzenie od 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla członka Rady do 15% wynagrodzenia dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Wynagrodzenie to za grudzień 2018 r. kształtowało się od 210 zł Członkowie do 252,00 zł. Przewodniczący.

1.2.3. Zarząd Spółdzielni.

W latach objętych lustracją w skład Zarządu Spółdzielni wchodził:

- Mirosław Marszał Prezes Zarządu
- Jerzy Prusakowski Z-ca Prezesa ds. Technicznych
- Barbara Roicka Członek Zarządu

Działalność Zarządu Spółdzielni uregulowana jest w §§ 99-104 Statutu, który w § 102 stanowi, iż podział czynności członków Zarządu określa regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Regulamin Zarządu Spółdzielni zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.02.2010 r. i zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 16.2.2014 r. oraz w dniu 27.12.2018 r. określa podział czynności między członkami Zarządu Spółdzielni.

Z protokołów z posiedzeń Zarządu wynika, że w latach objętych lustracją, tj.:

- w 2016 r. odbyły się 24 protokołowane posiedzenia Zarządu, przyjęto 23 uchwał,
- w 2017 r. odbyły się 25 protokołowane posiedzenia Zarządu, przyjęto 19 uchwał,
- w 2018 r. odbyły się 24 protokołowane posiedzenia Zarządu, przyjęto 22 uchwały.

Protokoły z posiedzeń Zarządu są podpisywane przez wszystkich obecnych członków Zarządu. Częstotliwość posiedzeń określona jest w § 4 ust. 3 Regulaminu Zarządu – nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie – była w zasadzie zachowana.

Na podstawie okazanej do badania dokumentacji pracy Zarządu, uchwał i czynności podejmowanych przez Zarząd, a znajdujących odzwierciedlenie w badanej dokumentacji Spółdzielni stwierdzono, że w okresie objętym lustracją Zarząd podejmował decyzje w sprawach: zawierania umów, przyjęcia w poczet członków i wykreślenia z rejestru, sporządzania projektów planów finansowo-gospodarczych, podejmowania czynności związanych z przenoszeniem własności lokali, sporządzania rocznych sprawozdań finansowych, podejmowania działań w celu utrzymania zasobów w sprawności technicznej i estetycznej oraz spraw pracowniczych. W wyniku badania stwierdzono, że sprawozdania Zarządu składane na Walne Zgromadzenia były wyczerpujące i obejmowały całokształt problematyki Spółdzielni. Zarząd w sprawozdaniach informował członków odnośnie wysokości naliczenia i wydatkowania funduszu remontowego, dokonywał rozliczenia kosztów i przychodów gzm, oraz informował o zakresie rozpatrywanych spraw związanych z bieżącym zarządzaniem zasobami.

Skład Rady Nadzorczej i Zarządu został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym, co potwierdza odpis z rejestru z dnia 29.10.2019 r. (zał. nr. 3)

1.3. Ochrona danych osobowych.

Spółdzielnia stosowała zasady ochrony danych osobowych określone w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych¹ (Dz. U. 2018 poz. 1000) stosowaną do ochrony osób

fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych w zakresie określonym w art. 2 i art. 3 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. Szczegółowe regulacje w tym zakresie zawiera rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie dokumentacji przetwarzania danych oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych

Spółdzielnia opracowała

- „Politykę ochrony danych osobowych”
- „Analizę zagrożeń i szacowania ryzyka” ,
- „Rejestr czynności przetwarzania danych osobowych”.
- „Regulamin monitoringu wizyjnego”

Spółdzielnia sporządziła Wykaz podmiotów którym powierzono przetwarzanie danych osobowych oraz prowadzi ewidencję¹ osób upoważnionych do przetwarzania danych. Administratorem danych osobowych jest Prezes Spółdzielni Mirosław Marszał. Badanie akt pracowniczych wykazało, że pracownicy zostali upoważnieni do przetwarzania danych osobowych związanych z zakresem pracy.

Spółdzielnia posiada stronę internetową, na której zamieszczała informacje o składzie organów samorządowych, Statut Spółdzielni, wykaz zasobów mieszkaniowych, informacje bieżące, obowiązujące regulaminy, informacje o przetargach itp. Pozostałe dokumenty wymienione w artykule 8¹ ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych to jest uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe dostępne były członkom w biurze Spółdzielni.

1.4 Sprawy pracownicze

Spółdzielnia posiada opracowaną strukturę organizacyjną (schemat stanowi zał. nr 3)

zatwierdzoną w dniu 25.01.2018 r. przez Radę Nadzorczą (uchwała nr 2/2018) zwiększającą zatrudnienie w stosunku do poprzedniej uchwały z dnia 19.01.2010 r. z 58 do 59 etatów.

Z analizy materiałów wynika, że w Spółdzielni funkcjonuje 3 pionowa struktura organizacyjna przewidująca 59 etatów (łącznie z członkami Zarządu).

Zatrudnienie:

- a) w pionie podlegającym bezpośrednio Prezesowi Zarządu 18,5 etatów, w tym 17,5 etatu – pracownicy administracyjno – biurowi oraz 1 osoba na stanowisku robotniczym (sprzątaczką) na 1 etacie.
- b) w pionie podlegającym bezpośrednio Z-cy Prezesa ds. Technicznych jest 39,5 etatów w tym:
- administracyjno-biurowi - 7,5 etatów,
 - grupa remontowo-budowlana – 1 etatów,
 - konserwatorzy – 8 etatów,
 - sprzątacze posesji – 13 etatów

Rzeczywiste średnioroczne zatrudnienie w okresie objętym lustracją (Tabela nr 3) było niższe i wynosiło

- w roku 2016 – 54,4 etatu;
- w roku 2017 – 56,2 etatu;
- w roku 2018 – 58,0 etatu;

Szczegółowe unormowania dotyczące zakresów czynności, odpowiedzialności i podległości w ramach obowiązującej struktury określone są w zakresach czynności poszczególnych pracowników, a w odniesieniu do członków Zarządu w Statucie i Regulaminie Zarządu.

Średnioroczne zatrudnienie oraz wynagrodzenie w Spółdzielni przedstawia się następująco:

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2016 r.	2017 r.	2018 r.
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem, w tym:	54,4	56,2	58,0
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	23,4	24,0	24,6
	- konserwatorzy	17,8	18,2	19,3
	- sprzątacze	13,2	14,0	14,1
2.	Osobowy fundusz płac ogółem, w tym:	2 685 589,35	2 849 306,71	3 127 637,34
	- pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	1 347 141,51	1 452 378,67	1 599 082,31
	- konserwatorzy	914 992,16	929 642,99	1 004 658,07
	- sprzątacze	423 455,68	467 285,05	523 896,96
3.	Bezособowy fundusz płac ogółem, w tym:	97 421,95	78 747,00	82 005,47
	- wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej	29 082,00	31 680,00	33 264,00

Zagadnienia dotyczące spraw pracowniczych unormowane są w regulaminie organizacyjnym oraz regulaminach wynagrodzeń: członków Zarządu Spółdzielni i pracowników.

Na podstawie przeglądu akt osobowych pracowników na stanowiskach administracyjnych: Referenta ds. Mieszkaniowych, Z-cy Głównej Księgowej, Starszej Księgowej (A.P), Kierownika Działu Eksploatacji Zasobów, Inspektora ds. Technicznych, Specjalisty ds. Pracowniczych, Administracyjno-Gospodarczych i Mieszkaniowych, Inspektora ds. administracji i zieleni stwierdzono, że w aktach znajdują się dokumenty pogrupowane w dziale A, B i C. W dziale A znajdują się podania o przyjęcie do pracy, kopie umów z poprzednich zakładów pracy, kopie świadectw i kwestionariusz osobowy, oraz klauzula dotycząca obowiązku informacyjnego zawartego w art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), oraz upoważnienie do przetwarzania danych osobowych. W dziale B znajdują się angaże, awanse, lub zmiany wynagrodzeń, zaświadczenia o uprawnieniach do wykonywania zadań na danym stanowisku i szkoleniach m. in. o szkoleniu bhp i p. poż. - zaświadczenia lekarskie z przeprowadzonych badań wstępnych, okresowych (wszystkie są ważne); oświadczenia zobowiązujące do ochrony danych osobowych pracowników i mieszkańców, których dane są przetwarzane w systemie papierowym i komputerowym; zaświadczenia o uprawnieniach zawodowych; deklaracja kasjera - o odpowiedzialności za powierzone mienie; oświadczenie o znajomości przepisów w tym zakresie oraz zakresy czynności.

W badanych aktach stwierdzono dokumenty potwierdzające podnoszenie kwalifikacji zawodowych.

Akta osobowe przechowywane są zgodnie z Rozporządzeniem MP i PS z dnia 28.05.1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika.

Akta osobowe są zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych.

W wyniku powyższego ustalono, że w zakresie spraw pracowniczych prowadzone są:

- badania wstępne przy przyjmowaniu do pracy,
- badania okresowe w terminach i zakresie przewidzianych dla danego stanowiska,
- szkolenia w zakresie bhp na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych,

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large 'C' on the left, a signature in the middle, and another signature on the right.

- akta osobowe zawierają dokumenty potwierdzające posiadane kwalifikacje, zakresy obowiązków i odpowiedzialności oraz umowy o pracę.

W zakresie prowadzenia dokumentów osobowych uwag nie stwierdzono.

W czasie lustracji sprawdzono udokumentowanie 2 umów zleceń:

- nr 53/2018 z dnia 14.12.2018 r zawarta z osobą fizyczną (H.B.) na odczyt wodomierzy w okresie 15.-31.12.2018 r w wymiarze 59 godz. z wynagrodzeniem 2 886,60 zł. Do rachunku dołączono wykaz 21 nieruchomości w których dokonano odczytów oraz zestawienie godzin pracy (59 godz.) w poszczególnych dniach. Po potrąceniu składki ZUS i zaliczki na podatek dochodowy wypłacono w dniu 31.12.2018 r., na podstawie rachunku sprawdzonego i zatwierdzonego przez upoważnione osoby, kwotę 2 106,82 zł,
- nr 55/2018 z dnia 14.12.2018 r zawarta z osobą fizyczną (K.B.) na odczyt wodomierzy w okresie 15.-31.12.2018 r w wymiarze 59 godz. z wynagrodzeniem 2 894,97 zł. Do rachunku dołączono wykaz 14 nieruchomości w których dokonano odczytów oraz zestawienie godzin pracy (59 godz.) w poszczególnych dniach. Po potrąceniu składki ZUS i zaliczki na podatek dochodowy wypłacono w dniu 31.12.2018 r., na podstawie rachunku sprawdzonego i zatwierdzonego przez upoważnione osoby. kwotę 2 100,67 zł,

1.6. Obsługa prawna lustrowanej Spółdzielni sprawowana w ramach zawartej umowy z dnia 06.11.2009 roku przez Radcę prawnego prowadzącego Kancelarię Radcy Prawnego w Wyszku

W okresie objętym lustracją ilość toczących się procesów sądowych przedstawia poniższe zestawienie (dane z Tabeli nr 5)

Rok	Ogółem	Przeciwko:			
		Członkom Spółdzielni		Podmiotom gosp. i osobom fizycznym	Spółdzielni
		o zapłatę	o eksmisję		
2016	57	56	1	2	
2017	30	30		1	
2018	20	20		4	

Wszystkie sprawy wyszczególnione w przedmiotowym zestawieniu wszczęte z powództwa Spółdzielni przeciwko jej członkom o zapłatę należności Spółdzielni z tytułu kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i eksmisję z lokali mieszkalnych zakończyły się pozytywnymi dla Spółdzielni i prawomocnymi orzeczeniami Sądów. Nie stwierdzono, by wystąpiły sprawy sądowe przeciwko Spółdzielni. Na dzień 31.12.2018 r. występowało 7 spraw z powództwa Spółdzielni o zapłatę należności czynszowych.

1.5. Rozpatrywanie skarg i wniosków

W okresie objętym lustracją, sposób rozpatrywania skarg i wniosków członków oraz informacja o sposobie realizacji zgłoszonego wniosku, uzależniona była od trybu jego zgłoszenia. Wnioski, skargi, uwagi i zapytania członków Spółdzielni zgłaszane w trakcie obrad Walnych Zgromadzeń były przedstawiane organowi, do którego były adresowane, a zakres i sposób ich realizacji przedstawiany był na kolejnym Walnym Zgromadzeniu. Pozytywne rozpatrzenie i załatwienie skargi lub wniosku, uzależnione było od „wagi” wniosku i możliwości prawno- ekonomiczno-organizacyjnych jego załatwienia.

Wnioski indywidualne wpływające do Spółdzielni na piśmie, odnotowywane były w dzienniku korespondencyjnym w sekretariacie Spółdzielni. Korespondencję skierowaną do Zarządu lub Rady Nadzorczej rozpatrywano na posiedzeniach tych organów, co zostało udokumentowane zapisami w protokołach z posiedzeń tych organów.

Tryb postępowania wewnątrzspółdzielczego określony został w § 21 Statutu Spółdzielni.

W toku badania lustracyjnego, w sposób wrywkowy za rok 2018 zbadano prawidłowość realizacji unormowań Statutowych w przedmiocie udzielania odpowiedzi na zgłaszane indywidualnie skargi i wnioski członków i stwierdzono:

- Spółdzielnia posiada Rejestr skarg i wniosków, w lustrowanym okresie nie odnotowano żadnych wpisów do Rejestru skarg.
- w dzienniku korespondencyjnym Spółdzielni odnotowano w roku 2018 łącznie 4952 pisma wpływające do Spółdzielni /faktury, oferty, pisma od członków i osób użytkujących lokale, itp./.

Tryb rozpatrywania zgłaszanych wniosków zbadanych wrywkowo w toku lustracji przedstawiono w tabeli poniżej:

Pisma		Dotyczy	Sposób reagowania na wniosek	
l.dz.	z dnia		pismo lub decyzja	uwagi
2984	16.08.2018	Wymiany grzejnika	Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 17.08.2018r. wyraził zgodę na zdjęcie grzejnika	
3017	21.08.2018	Przedłużenie terminu spłaty zadłużenia	Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 21.08.2018r. wyraził zgodę na przesunięcie terminu spłaty do końca 2018 r. zgodnie z wnioskiem.	
3333	17.09.2018	Wymiana grzejnika	Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 18.09.2018r. wyraził zgodę na wymianę grzejnika na czas remontu	

C

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

3658	05.10.2018	Połączenie 2 lokali	Zarząd w dniu 17.10.2018 wyraził zgodę pod warunkiem wykonania dokumentacji projektowej	
3849	19.10.2018	Rozłożenie na raty zaległości czynszowej	Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 08.11.2018r. wyraził zgodę na rozłożenie zadłużenia w ratach począwszy od listopada 2019 r.	
3940	26.10.2018	Remontu dachu budynku Sowińskiego 43	Odpowiedź Zarządu z dnia 26.11.2018 r.	
4014	2.11.2018	Prośba o zgodę na zabudowę balkonu	Zarząd Spółdzielni nie wyraził zgody, pismo z dnia 13.11.2018 r.	
4101	08.11.2018	Interwencja w sprawie lokalu nr 25	W dniu 8.11.2008 r konserwatorzy dokonali przeglądu lokalu, nie stwierdzono usterek, pismo wysłano w dniu 26.11.2018 r.	
4422	23.11.2018	W sprawie przedłużenia terminu zadłużenia	Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 11.12.2018r. wyraził zgodę na przedłużenie terminu spłaty zadłużenia do dnia 28.02.2019 r.	
4451	26.11.2018	W sprawie wycięcia drzewa ul.11 listopada 40	Wszczęto procedurę administracyjną w tej sprawie w Urzędzie Miejskim w Wyszku. Burmistrz Wyszku nie wyraził zgody.	informacja na tablicy ogłoszeń
4740	14.12.2018	Brak oświetlenia na klatkach i przed klatkami	Odpowiedź Spółdzielni z 16.01.2019 r.	

Jak wykazano w tabeli powyżej, na wszystkie złożone wnioski i skargi została udzielona odpowiedź w formie pisemnej lub ustnej.

1.5 Ubezpieczenia.

Majątek Spółdzielni jest ubezpieczony w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA w Warszawie. W 2018 r według polisy nr 640011102055 ubezpieczono następujący majątek:

a) od ognia i szkód losowych:

- budynki mieszkalne na kwotę 478 844 275,00 zł
- pozostałe budynki 16 021 737,00 zł
- inne obiekty 15.000,00 zł
- wyposażenie i maszyny 204 465,00 zł
- środki obrotowe 235 000,00 zł

b) od kradzieży:

- maszyny, urządzenia, wyposażenie 204 465,00 zł
- gotówka 110 000,00 zł
- sprzęt elektroniczny i oprogramowanie 213 424,00 zł

c) od odpowiedzialności cywilnej na kwotę 131.000,00 zł

2. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI.

Powierzchnia gruntów będących we władaniu Spółdzielni została wykazana w Tabeli nr 7 „Gospodarka gruntami” załączonej do protokołu lustracji. Według stanu na dzień 31.12.2018 r.

- | | | |
|-------------------------------------|-----------|------------------------|
| • grunty własne Spółdzielni | stanowiły | 316 551 m ² |
| • grunty stanowiące prawo własności | | 295 092 m ² |
| • wieczyste użytkowanie | | 21 459 m ² |

Stan prawny został uregulowany, na grunty w wieczystym użytkowaniu Spółdzielnia posiada akty notarialne.

3. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE I DYSPOZYCJA LOKALAMI MIESZKALNYMI.

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe uregulowane są : w §§ 7 – 76¹ Statutu Spółdzielni oraz stosownych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

3.1. Stan członków Spółdzielni

Prowadzony w Spółdzielni rejestr członków jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawnymi (Ustawa Prawo Spółdzielcze art. 30) i składa się z 6 ksiąg. Lustratorowi został przedstawiony rejestr członków (którzy zostali przyjęci w latach 2016 - 2018, księga nr 6) zawierający wpisy od numeru 8319 z dnia 14.01.2016 r. do numeru 9272 z dnia 31.12.2018 roku, z którego wynika, iż w okresie objętym lustracją przyjęto w poczet członków 953 osoby. Ze stanu Spółdzielni ubyło 334 członków ze względu na zbycie lokalu lub zgonu członka.

Stan członków Spółdzielni w okresie objętym lustracją przedstawiony został w Tabeli nr 8 załączonej do protokołu.

Liczba członków zamieszkałych w budynkach Spółdzielni wg stanu na :

- | | |
|--------------------------|-------------|
| • 31.12.2016 r. wynosiła | 3 508 osób |
| • 31.12.2017 r. wynosiła | 3 502 osoby |
| • 31.12.2018 r. wynosiła | 4 101 osób |

W Spółdzielnie nie występują członkowie oczekujący.

Formalna strona podejmowanych decyzji w sprawie przyjęcia w poczet członków zgodna jest z zasadami określonymi w statucie. W okresie objętym lustracją nie wystąpiły w Spółdzielni wykluczenia z członkostwa.

3.2. Sprawy mieszkaniowe

Według g stanu na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia eksploatowała – 3.647 lokali mieszkalnych:

Lokale te były użytkowane jako:	lokatorskie	61 tj.	1,7 %
	własnościowe	2 039 tj.	55,0 %
	wyodrębnione	1 565 tj.	42,3 %
	wynajmowanych	7 tj.	0,2 %
	<u>bez tytułu prawnego</u>	<u>24 tj.</u>	<u>0,6 %</u>
	razem	3.647	100,0 %

W okresie objętym lustracją dokonano 18 przekształceń prawa lokatorskiego na własność wyodrębnioną oraz 39 przekształceń prawa własnościowego na własność wyodrębnioną.

Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry:

- rejestr zmian w lokalach mieszkalnych (zamiana, darowizna, spadek, sprzedaż 427 wpisów za okres 2016 r. -2018 r.),
- rejestr umów o wyodrębnienie własności lokali,
- rejestr wydanych zaświadczeń (za lata 2016 - 2018 wydano 446 zaświadczeń w większości do notariusza i sądu)
- rejestr lokali, dla których założono księgi wieczyste - prowadzony jest w formie elektronicznej.

3.3. Dokumentacja członkowska

3.3.1. Sprawdzono dokumentację i akta członkowskie losowo wybranych członków, którzy zostali przyjęci w poczet członków na podstawie:

- umowy darowizny - nr. członka: 8352, 8520, 8336,8423, 8460,9058
- umowy kupna spółdzielczego prawa do lokalu członków o numerach 8535, 8513, 8339,9241
- umowy kupna w ramach przetargu na zbycie lokalu odzyskanego- nr. członka: 8219, 9291,9241
- przyjęcia spadku nr członka 6319,

Analiza dokumentacji członkowskiej wykazała, że jest ona kompletna. W aktach członkowskich znajdują się podstawowe dokumenty jak:

- zaświadczenie Spółdzielni potwierdzające nabycie lokalu,
- umowa (ustanowienia prawa do lokalu, kupna, darowizny, nabycia spadku),
- protokół z przetargu ofertowego (odnośnie sprzedaży lokalu odzyskanego)

- akty notarialne (umowy sprzedaży, umowy darowizny),
- deklaracja członkowska,
- korespondencja między członkiem a Spółdzielnią, dokumentacja przetargowa oraz wypis z ksiąg wieczystych.

Na deklaracji przystąpienia do Spółdzielni wpisany jest numer uchwały Zarządu Spółdzielni i data przyjęcia w poczet członków.

3.3.2. Sprawdzono dokumentację i akta członkowskie losowo wybranych członków, którzy zostali skreśleni z listy członków na podstawie

- umowy darowizny - nr. członka: 6863, 8043, 7997,2623,2186,7987, 4578
- umowy sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu członków o numerach 3337, 4830, 5570, 5590, 8466,
- zgonu - nr. członka 593,1782,1301,9272

Analiza dokumentacji członkowskiej wykazała, że jest ona kompletna.

W aktach członkowskich znajdują się podstawowe dokumenty jak:

- akty notarialne, umowy (ustanowienia prawa do lokalu, kupna-sprzedaży, darowizny),
- protokół zdawczo-odbiorczy lokalu,

3.3.3. Sprawdzono dokumentację i akta członkowskie losowo wybranych członków, których lokale zostały przekształcone z prawa

- lokatorskiego w odrębną własności oraz – nr akt członkowskich 8219, 8201,3513,9066, 8855.
- z prawa własnościowego w odrębną własność 934, 6286, 5542, 8625, 8826

Analiza dokumentacji członkowskiej wykazała, że jest ona kompletna. W aktach członkowskich znajdują się podstawowe dokumenty jak:

- podanie członka o przekształcenie prawa do lokalu
- zaświadczenie Spółdzielni potwierdzające prawo do lokalu,
- akt notarialny o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- wypis z ksiąg wieczystych,
- korespondencja między członkiem a Spółdzielnią.

Dokumenty są oznakowane i podpisane przez strony statutowo upoważnione.

3.4. Ustanawianie prawa odrębnej własności dla lokali odzyskanych

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zbyła 7 lokali mieszkalnych (zestawienie w tabeli nr 10) w drodze przetargów uzyskując przychód w kwocie 774 773,00 zł.

Okazano do badania dokumentację Spółdzielni związaną z ustanawianiem prawa odrębnej własności dla lokali wolnych w sensie prawnym (odzyskanych) i stwierdzono:

Zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „ w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 161, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu” podobnie w art. 47 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „w wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy”.

Spółdzielnia posiada Regulamin przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oddanych do dyspozycji Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.03.2010 r zmieniony regulaminem tej samej nazwy uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 30.10.2018 r. Regulaminy dotyczą lokali mieszkalnych odzyskanych, wolnych w sensie prawnym do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i braku osób uprawnionych określonymi przepisami prawa oraz lokali zajmowanych dotychczas na warunkach najmu. Zgodnie z powyższymi unormowaniami Spółdzielnia ogłasza w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej przetarg co najmniej na 7 dni przed terminem jego przeprowadzenia.

W czasie lustracji sprawdzono postępowanie w zakresie zbycia prawa do 3 lokali mieszkalnych:

a) lokal przy ul. Gen. J. Sowińskiego

Spółdzielnia zamieściła w roku 2016 w Tygodniku „Nowy Wyszковиак” ogłoszenie o przetargu na zbycie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Gen. J. Sowińskiego o powierzchni użytkowej 48,00 m². W ogłoszeniu podano m. innymi informacje o cenie wywoławczej

105.000,00 zł, terminie przetargu nieograniczonego, terminie i kwocie wpłaty wadium. Cena wywoławcza została ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Komisja przetargowa w składzie 3 członków Zarządu Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 17.03.2016 r. stwierdziła, iż wpłynęła 1 oferta w kwocie wyższej od wywoławczej, przyjęta przez komisję, lokal został sprzedany.

b) w dniu 28.10.2016 r lokal przy ul. St. Okrzei

Spółdzielnia zamieściła w roku 2016 w Tygodniku „Nowy Wyszkowiak” ogłoszenie o przetargu na zbycie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. St. Okrzei o powierzchni użytkowej 37,85 m². W ogłoszeniu podano m. innymi informacje o cenie wywoławczej 95.000,00 zł, terminie przetargu nieograniczonego, terminie i kwocie wpłaty wadium. Cena wywoławcza została ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Komisja przetargowa w składzie 3 członków Zarządu Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 14.11.2016 r. stwierdziła, iż wpłynęły 2 oferty od osób fizycznych w kwotach wyższych od ceny wywoławczej. Pierwszeństwo zakupu przyznano wyższej ofercie za którą lokal został sprzedany.

c) w dniu 21.12.2018 r lokal przy ul. Pułtуска

Spółdzielnia zamieściła w roku 2018 r. w Tygodniku „Nowy Wyszkowiak” ogłoszenie o przetargu na zbycie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Pułtуска o powierzchni użytkowej 79,70 m². W ogłoszeniu podano m. innymi informacje o cenie wywoławczej 169 000,00 zł, terminie przetargu nieograniczonego, terminie i kwocie wpłaty wadium. Cena wywoławcza została ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Komisja przetargowa w składzie 3 członków Zarządu Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 21.12.2018 r. stwierdziła, iż wpłynęły 3 oferty w kwotach wyższych od ceny wywoławczej. Pierwszeństwo zakupu przyznano najwyższej ofercie; za którą lokal został sprzedany.

4. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

4.1. Stan ilościowy i techniczny zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych Spółdzielni obrazuje tabela 9 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Spółdzielnia posiada 100 budynków (wybudowanych w latach 1960-2012), w których znajduje się 3.647 mieszkań.

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r. wynosiła:

ogółem	199 997,31 m ²
w tym: lokali mieszkalnych	187 542,51 m ²
lokali użytkowych	6 948,41 m ²
miejsc postojowych	5 506,39 m ²

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 93,8 %, lokali użytkowych 3,5 %, miejsc postojowych 2,7% ogólnej powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych.

W 96 budynkach opomiarowano zużycie wody oraz zużycia ciepła, 99 budynków zostało ocieplonych.

Koszty, wpływy i wyniki finansowe uzyskane w okresie objętym lustracją w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni przedstawione zostały w **tabeli nr 14** stanowiącej załączniki do niniejszego protokołu.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiają się następująco:

- w 2016 r. 17 108 641,83 zł
- w 2017 r. 17 919 500,46 zł
- w 2018 r. 18 525 869,12 zł

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2018 r. wzrosły w porównaniu z 2017 r o 8,3 %.

W kosztach tych największy udział (45,4% w 2016 r. i 2017 r oraz 47,9% w 2018 r.) stanowiły: eksploatacja, remonty i konserwacja. Koszt energii cieplnej wykazuje tendencję zmniejszenia z 35,0% w 2016 r. do 34,2% w 2017r.i do 33,0% w 2018 r.

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiają się następująco:

- w 2016 r. 16 051 314,32 zł
- w 2017 r. 16 658 841,78 zł
- w 2018 r. 17 259 148,47 zł

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazują tendencję wzrostu (zbliżoną do tendencji wzrost kosztów). Jest to wynikiem wzrostu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych z 2,42 zł/m² obowiązującej do dnia 30.09.2017 r do 2,58 zł/m² od dnia 1.10.2017 r.

W latach 2016-2018 w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami:

- w roku 2016 – 1 057,3 tys. zł co stanowiło 6,2 % poniesionych kosztów,
- w roku 2017 – 1 260,7 tys. zł co stanowiło 7,0 % poniesionych kosztów
- w roku 2018 - 1.266,7 tys. zł co stanowiło 6,8 % poniesionych kosztów.

W czasie lustracji stwierdzono, iż Spółdzielnia opracowuje roczne plany gospodarcze, które zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą, łącznie ze stawką opłat eksploatacyjnych. Wykaz tych stawek przedstawia **Tabela nr 13.** z której wynika, iż w latach 2016 - 2018 nastąpiły z dniem 01.10.2017 r. zmiany stawek eksploatacyjnych (nie zmieniane od lat 2012-2015 r):

- opłata eksploatacja, fundusz remontowy i konserwacja z 2,40 zł/m² do 2,58 zł/ m²,
- zimna woda i ścieki z 9,64 zł/ m³ do 10,98 zł/m³, i 10,94 zł/ m³ od 1.08.2018 r

Wyników gzm z uwzględnieniem nadwyżki bilansowej z poprzedniego roku kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Nadwyżka kosztów nad przychodami	-308 017,58	-411 051,74	-532 053,88
Nadwyżka przychodów nad kosztami	829 217,16	1 068 919,45	1 379 472,26
„Per saldo” nadwyżka przychodów nad kosztami z nadwyżką bilansową roku poprzedniego	521 199,58	657 867,71	847 418,38

Z powyższych danych wynika iż:

- nadwyżka kosztów nad przychodami wystąpiła w 9 nieruchomościach w 2016 r. i w 10 nieruchomościach w latach 2017-2018 (to jest ok 25% nieruchomości).
- nadwyżka przychodów nad kosztami `wystąpiła w 26 nieruchomościach w 2016 r. i w 25 nieruchomościach w latach 2017-2018 (to jest ok 75% nieruchomości).
- tendencja wzrostu nadwyżki kosztów nad przychodami w poszczególnych nieruchomościach jest niższa od nadwyżki przychodów nad kosztami, co powoduje wzrost ogólnego wyniku dodatniego z 521 199,58 zł w 2016 r. do 847 418,38 zł w 2018 r.

Zimna wody i odprowadzanie ścieków rozliczane są na podstawie odczytów z liczników w poszczególnych lokalach, (tabela nr.22) a rozliczenie za okres objęty lustracją w zakresie wody

różnicowej przedstawia poniższa tabela:

rok	zużycie wg liczników		różnica w m ³ (2-3)	cena za 1 m ³	wartość wody różnicowej (4x5)	% wody różnicowej (4/2x100)
	głównych(m ³)	lokalowych(m ³)				
1	2	3	4	5	6	7
2016	281 694,00	269 818,27	11 875,73	9,64	144 482,03	4,22
2017	276 570,00	256 091,47	20 478,53	10,98	224 854,25	7,40
2018	273 647,00	263 025,95	10 621,05	10,96	116 400,70	3,88

Zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody kwota niedopłaty (*koszt tzw. woda różnicowej*) wynikający z różnicy między zużyciem wykazany na liczniku głównym, a sumą liczników indywidualnych rozliczana jest proporcjonalnie do ilości wody zużytej przez użytkowników poszczególnych lokali i dodana do zużyć ustalonych wg odczytów liczników indywidualnych.

Wyżej wymienione zmiany w ustaleniu wysokości opłat i zaliczek wpływających na wysokość czynszu dokonano zgodnie z:

- regulaminem rozliczania kosztów ciepła używanego do ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych,
- regulaminem określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za lokale,
- regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody, ścieków i podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

Regulamin dotyczący rozliczenia kosztów ciepła używanego do ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych przewiduje zaliczkowe wpłaty na poczet kosztów ogrzewania rozliczanych po zakończeniu sezonu grzewczego, określając poziom kosztów stałych (55 %) i zmiennych (45 %). Rozliczeń dokonuje na zlecenie Spółdzielni firma METRONA Polska.

Po rozliczeniu sezonu grzewczego dokonywane są rozliczenia poszczególnych lokali z zużycia energii cieplnej (tabela nr 22) przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.
1.	Zaliczki	8 033 186,51	7 944 144,26	7 896 513,43
2.	Koszty	6 129 610,66	6 223 518,64	6 199 838,76
3.	Saldo (1-2) nadpłaty	1 903 575,85	1 720 625,62	1 696 674,67

Nadpłaty wykazują tendencję zmniejszenia, Spółdzielnia zmniejsza zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania.

4.3. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych przedstawione zostały w tabeli nr 16, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

Ilustruje to także poniższe zestawienie:

Lp	Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.
1.	Roczny wymiar opłat w zł	15 667 022,33	16 114 927,19	16 824 361,37
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII.	1 709 752,05	1 549 765,86	1 568 113,77
3.	poz. 2: poz. 1 w %	10,91	9,62	9,32
4.	Liczba spraw skierowanych do sądu	56	30	20
5.	% zadłużonych lokali mieszkalnych	21,5	17,5	18,5
6.	% zadłużeń powyżej 1 roku	67,3	67,8	67,7
7.	przeciętne zadłużenie 1 lokalu	2 156,06	2 395,31	2 292,56

Kwota zaległości lokali mieszkalnych ogółem zmniejszyła się z kwoty 1 709 752,05 zł. w roku 2016 do kwoty 1 568 113,77 zł. w roku 2018. Zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją zmniejszyło się o 8,3% i w 2018 r stanowiło 9,32 % rocznego wymiaru czynszu. W kwocie zaległości na koniec lat objętych lustracją najwyższy udział mają zaległości długotrwałe; ponad 12 m-cy, które stanowiły średnio ok. 67 % całej kwoty zadłużeń w poszczególnych latach objętych lustracją. Zadłużenia te są wyjątkowo trudne do wyegzekwowania. Według stanu na dzień 31.12.2016 r. z opłatami eksploatacyjnymi zalegało 793 lokali mieszkalnych istniejących w Spółdzielni. W kolejnych latach, dzięki działaniom windykacyjnym zmniejszono liczbę zadłużonych lokali; w 2018 roku do 684 lokali, co stanowi 18,5% ogółu lokali mieszkalnych. Spółdzielnia w ramach realizowanych działań windykacyjnych w stosunku do osób zalegających z opłatami, w okresie objętym lustracją wniosła do sądu 106 pozwów.

Sprawdzono dokumentację 4 dłużników – głównie b. członków o numerach członkowskich:

- **b. członek nr 3346** - zadłużenie na dzień 31.12.2018 r. w kwocie 59 205,02 zł. W dokumentacji członka występuje 5 nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym poczynszy od 2009 r. oraz wyrok z dnia 20.12.2011 r Sądu Rejonowego w Wyszku nakazujący dłużnikowi opróżnienie lokalu mieszkalnego i wydania go Spółdzielni, nie przyznając prawa do lokalu socjalnego dla tego dłużnika, oraz szereg pism komornika z

których wynika, iż przeciw dłużnikowi toczy się szereg postępowań przez wielu wierzycieli w różnych sprawach egzekucyjnych. Ostatni nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 10.07.2017 r. Sądu Rejonowego w Wyszkanie nakazujący dłużnikowi zapłatę łącznej kwoty 16 284,79 zł plus odsetki zwłoki. Stan zadłużenia na dzień 31.10.2019 r. wynosi 65 565,51 zł.

- **b. członek nr 2529** zadłużenie na dzień 31.12.2018r r. w kwocie 44 427,74 zł.
W dniu 22.07.2015r Komornik Sądowy zawiadomił Spółdzielnię o wszczęciu egzekucji, której przedmiotem jest eksmisja dłużnika z lokalu oraz przesłał Spółdzielni kopię pisma Urzędu Miejskiego w Wyszkanie informującego, iż gmina nie dysponuje obecnie żadnym pomieszczeniem, które mogłaby udostępnić celem dokonania eksmisji. W przypadku nie uzyskania żadnego lokalu przez okres 6 miesięcy wówczas skieruje dłużników do schroniska dla bezdomnych w Turowie. Termin ten minął w październiku 2016r, do eksmisji nie doszło. Spółdzielnia skierowała w dniu 26.09.2016 r pismo do Komornika Sądowego informującego, iż w związku ze zbliżającym się terminem na wskazanie lokalu przez Urząd Miejski w Wyszkanie wnosi o wyznaczenie eksmisji dłużników na dzień 18.10.2016 r.
W dokumentacji członka występuje 9 nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym ostatni z dnia 20.07.2017 r. Sądu Rejonowego w Wyszkanie nakazujący dłużnikowi zapłatę łącznej kwoty 17 145,43 zł plus odsetki zwłoki. Komornik prowadzący egzekucje zadłużenia postanowieniem z dnia 28.11.2018 r stwierdził swą niewłaściwość dalszego prowadzenia postępowania egzekucyjnego i stosownie do art. 773¹ kpc przekazał do właściwego komornik. Stan zadłużenia na dzień 31.10.2019 r wynosi 44 351,17 zł.
- **b. członek nr 1202** zadłużenie na dzień 31.12.2018r r. w kwocie 38 863,35 zł. W dokumentacji członka występuje kilka nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym począwszy od 2009 r, (ostatni z dnia 29.05.2015r.) oraz wyrok z dnia 1.12.2011 r. Sądu Rejonowego w Wyszkanie nakazujący dłużnikowi opróżnienie lokalu mieszkalnego i wydania go Spółdzielni nie przyznając prawa do lokalu socjalnego dla tego dłużnika. W aktach znajduje się szereg pism komornika, z których wynika, iż przeciw dłużnikowi toczy się szereg postępowań przez wielu wierzycieli w różnych sprawach egzekucyjnych. Stan zadłużenia na dzień 31.10.2019 r. wynosi 41 596,79 zł.
- **członek nr 6198** - zadłużenie na dzień 31.12.2018r r. w kwocie 36 025,43 zł. W dokumentacji b. członka występuje 5 nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym,

ostatni z dnia 27.04.2017 r. na kwotę 9 981,40 zł. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wyszku postanowieniem z dnia 27.09.2017 r. umorzył postępowanie egzekucyjne w całości. Stan zadłużenia na dzień 31.10.2019 r. wynosi 35.060,46 zł

Zbadano sposób postępowania Spółdzielni w przypadku osób zalegających z opłatami i stwierdzono:

- Spółdzielnia na bieżąco wysyła wezwania do zapłaty zaległości oraz przeprowadza rozmowy z osobami zalegającymi z opłatami,
- w przypadku osób uporczywie uchylających się od regulowania należności, Spółdzielnia przekazuje sprawę radcy prawnemu w celu dalszej windykacji;
- od nieterminowych płatności opłat czynszowych Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe. W roku 2016 uzyskane odsetki od nieterminowych wpłat stanowiły kwotę 168 670,47 zł, w roku 2017 kwotę 74 918,47 zł, a w roku 2018 kwotę 115 919,29 zł.
- ze względu na zaległości w opłatach, w 2016 roku skierowano do Sądu 56 wniosków o nakaz zapłaty, w 2017 roku złożono 30 wniosków o nakaz zapłaty, a w roku 2018 złożono 20 wniosków o nakaz zapłaty.
- powodem nieskuteczności egzekucji komorniczych jest brak majątku dłużnika oraz niezapewnienie lokali socjalnych przez gminę. Z tytułu nieudostępniania lokali socjalnych przez Urząd Gminy Spółdzielnia uzyskała odszkodowanie w: 2016 r. w kwocie 89 184,12 zł, w 2017 r. 104 780,69 zł i 157 881,33 zł. w 2018 r.

4.4. Gospodarka lokalami użytkowymi.

Według stanu na dzień 31.12.2018 r. w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni znajdowało się 28 lokali użytkowych, (z których 16 użytkowanych jest na zasadzie własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub odrębnej własności, natomiast 12 na podstawie umowy najmu) oraz 220 garaży i miejsc postojowych.

Oceny stosowanego trybu wynajmowania lokali użytkowych, zatwierdzanych umów najmu oraz prowadzonej gospodarki lokalami użytkowymi dokonano na przykładzie losowo wybranych 4 lokali użytkowych:

a) Lokal użytkowy o powierzchni 1.030,50 m² w pawilonie przy ul. Gen. Józefa Sowińskiego 65

W dniu 23.04.2012 roku, w wyniku postępowania przetargowego, została podpisana umowa najmu nr 2/2012 zawarta z firmą MILA t-Detal spółka z o. o. w Inowrocławiu określająca

wysokość czynszu. Czynsz nie obejmuje kosztów mediów, które są oddzielnie fakturowane przez Spółdzielnię - poza energią elektryczną, wywozem nieczystości i usługami telekomunikacyjnymi, które najemca będzie uiszczać bezpośrednio dostawcom. Zabezpieczeniem roszczeń Spółdzielni jest kaucja w wysokości 186.960,00 zł, której zwrot nastąpi w kwocie nominalnej, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy. Czynsz najmu podlega corocznej waloryzacji począwszy od 1 lutego 2013 roku na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 01.05.2012 r. do dn. 30.04.2017 r. W dniu 23.04.2012 roku podpisano aneks nr 1 do umowy regulujący podmiotowość najemcy, która zmieniła się w spółkę akcyjną. Aktem notarialnym z dnia 12.04.2017r (rep. A nr. 3022/2017) 7 najemca oświadczył o poddaniu się rygorowi egzekucji na podstawie art.777 § 1 pkt 4 kpc.

Na podstawie faktury nr 1019/2017/FV z dnia 1.12.2017 r oraz nr 1047/2018/18/FV z dnia 01.12.2018 r. stwierdzono, iż opłaty wnoszono zgodnie z umową z uwzględnieniem waloryzacji .

b) Lokal użytkowy o powierzchni łącznej 442,87 m² w budynku przy ul. Gen. Józefa Sowińskiego 63 (apteka) użytkowany przez firmę VERA Sp. z o.o.

Umowa najmu zawarta w dniu 01.03.1995 roku, wielokrotnie aneksowana, aneksem z dnia 23.12.2014 r. dotyczącym zmiany brzmienia § 3 pkt 1 ustalono nową wysokość czynszu miesięcznego, z uwzględnieniem waloryzacji czynszu na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS oraz podając sposób rozliczania dostarczanych mediów. Przedłużono termin umowy do dnia 31.12.2019 r.

Na podstawie faktury nr 1018/2017/FV z dnia 1.12.2017 r. oraz Fa nr 1039/2018/18/FV z dnia 01.12.2018 r. stwierdzono, iż opłaty wnoszono zgodnie z umową z uwzględnieniem waloryzacji opłaty czynszowych.

c) Lokal użytkowy o powierzchni 203 m² w budynku przy ul. Gen. Józefa Sowińskiego 61

W dniu 16.03.2013 r. została podpisana umowa najmu lokalu z firmą Polbita spółka z o.o. w Warszawie (obecnie Natura spółka z o.o.) na okres 2 lat, automatycznie przedłużana na okres kolejnych 3 lat (jeśli najemca na 6 miesięcy przed terminem zawiadomi Spółdzielnię o rezygnacji z przedłużenia terminu), po upływie 5 lat umowa zostaje przedłużona o kolejne 5 lat (jeśli najemca na 6 miesięcy przed terminem zawiadomi Spółdzielnię o rezygnacji z przedłużenia terminu). Ustalono czynsz plus media oraz waloryzację czynszu na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. W umowie brak zapisu o zabezpieczeniu przedmiotu umowy kaucją, czy też w innej formie.



W dniu 9.12.2014 r zawarto aneks o obniżenie czynszu o 8,6 % zgodnie z wnioskiem użytkownika z dnia 29.04.2014 r. W dniu 14.07.2017 r. najemca złożył oświadczenie woli przedłużenia umowy na okres 5 lat a możliwością przedłużenia jej o kolejne 5 lat.

Na podstawie faktury nr 1023/2017/FV z dnia 1.12.2017 r oraz nr 1048/2018/18/FV z dnia 01.12.2018 r. stwierdzono, iż opłaty wnoszono zgodnie z umową z uwzględnieniem waloryzacji .

c) Lokal użytkowy o powierzchni 205 m² w budynku przy ul. 11 Listopada 40.

Umowę najmu zawarto w dniu 9.10.2013 r. na czas nieokreślony, z firmą „Usługi Transportowe” D.D. z Rybienka z ustaloną wysokością czynszu –miesięcznie, oraz możliwością waloryzacją czynszu na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Opłatę za media przewidziano według zasad obowiązujących w Spółdzielni. W umowie brak zapisu o zabezpieczeniu przedmiotu umowy kaucją, czy też w innej formie.

Na podstawie faktury nr 0973/2017/FV z dnia 1.12.2017 r oraz nr 1035/2018/18/FV z dnia 01.12.2018 r. stwierdzono, iż opłaty wnoszono bez waloryzacji zgodnie z umową.

4.5. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali użytkowych.

Zaległości w opłatach od lokali użytkowych przedstawione zostały w tabeli nr 16, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu. Zaległości lokali użytkowych (wraz garażami) przedstawiają się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.
1.	Roczny wymiar opłat w zł	2 353 238,91	2 365 965,49	2 376 257,46
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł	130 709,06	33 831,82	31 122,26
3.	poz. 2: poz. 1 (w %)	5,55	1,43	1,31
4.	% zadłużonych lok. użytkowych	11,2	14,9	17,7
5.	% zadłużeń ponad 12 miesięcznych	15,29	56,8	64,4

Analizując stan zaległości w opłatach od lokali użytkowych stwierdzono zmniejszenie się wskaźnika zaległości (w stosunku do wymiaru) z 5,55 % w roku 2016, do 1,43% w roku 2017 i 1,31% w 2018 r.

Największe zadłużenie posiada b. najemca lokalu użytkowego o powierzchni łącznej 205 m² w budynku przy ul. 11 Listopada 40. Wszczęta dnia 22.08.2013 r. egzekucja nie przyniosła efektu, Komornik w dniu 29.09.2016 r. poinformował Spółdzielnię, iż w drugim terminie licytacja

majątku dłużnika nie doszła do skutku z uwagi na brak zainteresowania. Stan zadłużenia na dzień 31.12.2018r wynosi 15 724,76 zł i do dnia zakończenia lustracji zmianie nie uległo. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Węgrowie postanowieniem z dnia 28.012.2018 r umorzył postępowanie egzekucyjne w całości.

Zadłużenie najemcy J.E. na dzień 31.12.12018 r. w kwocie 4 315,18 zł. z tytułu wynajmu pomieszczenia o pow. 10 m². Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Ostrołęce z klauzula wykonalności z dnia 9.11.2015 r. w kwocie 946,40 zł. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wyszkanie postanowieniem z dnia 13.07.2017 r zakończył postępowanie egzekucyjne. W aktach osobowych znajduje się oświadczenie dłużnika z dnia 8.02.2018 r. potwierdzające stan zadłużenia w kwocie 3 988,66 zł wraz z zobowiązaniem do spłaty zadłużenia w kwocie po 200,00 zł miesięcznie. W dniu 8.10.2018 r. wysłano wezwanie do zapłaty kwoty 4 836,31zł. (wraz z odsetkami). Wpłat nie stwierdzono, stan zadłużenia na dzień 31.10.2019 r. wynosi 4.537,18.zł

Poza działalnością związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą opodatkowaną podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Do przychodów z pozostałej działalności podlegającej opodatkowaniu zaliczono:

- przychody z najmu lokali użytkowych;
- przychody z najmu garaży;
- pozostałe przychody operacyjne i finansowe

Przychody i koszty pozostałej działalności gospodarczej podlegającej opodatkowaniu przedstawiono w tabeli nr 23. Przychody z pozostałej działalności wykazuje tendencję malejącą z 2 243 569,91 zł w 2016 r. do 2 001 619,86 zł w 2018 r.

4.6. Usługi komunalne.

Na dostawę energii cieplnej

W dniu 30.04.2008 roku została zawarta umowa z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Wyszkanie na sprzedaż energii cieplnej, która nadal obowiązuje. Według taryf Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki:

- nr OŁO – 4210-56(16)/2014/205/292/X/DSS obowiązującej od 01.06.2015 r do 31.12.2016 r
- nr DRE.WRC. 4210-.25.6.2017.292.XIESZ obowiązującej od 01.06.2018 r do 30.04.2019 r

stawki kształtowały się następująco:

	w 2016 i 2017 roku	w 2018 roku
•za zamówioną moc cieplną	4.844,45 zł/MW/m-c	4 997,19 zł/MW/m-c
•za usługi przesyłowe stałe	1.880,58 zł/MW/m-c	1 839,38 zł/MW/m-c
•za usługi przesyłowe zmienne	12,21 zł/GJ	11,80 zł/GJ
•za ciepło pobrane	28,03 zł/GJ	28,94 zł/m ³

W 2018 r wystąpił:

- wzrost opłaty za moc zamówioną o 152,74 zł/MW/m-c tj o 3,15% i opłaty za ciepło pobrane o 0,91 zł/GJ/m-c tj o 3,25%,
- obniżeniu opłaty za usługi przesyłowe stałe o 41,2 zł/MW/m-c tj. o 2,19% i zmienne o 0,41 zł/GJ/m-c tj o 3,35%

Wzrost ceny usług zdecydowanie wpływających na koszt ogrzewania(moc zamówiona i cena ciepła) powodują wzrost kosztów centralnego ogrzewania (np. dla nieruchomości 11 Listopada 20 i 1 Maja 3 wystąpił wzrost kosztów centralnego ogrzewania w 2018 r. w porównaniu do 2017 r. o 1,3%). Sprawdzono fakturę nr FVS-C/2608/2017 z dnia 31.12.2017 r. (budynek przy ul. 1 Maja 3) na kwotę brutto 7 933,24 zł i nr FVS-C/2578/2018 z dnia 31.12.2018 r. (budynek przy ul 11 listopada 20) na kwotę brutto 10 979,09 zł wystawione przez dostawcę z wyszczególnieniem zgodnym z obowiązującymi taryfami.

Na dostawę wody

W okresie objętym lustracją obowiązywała umowa zawarta w 2004 roku z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wyszkanie na dostawę wody i odbiór ścieków do wszystkich nieruchomości z późniejszymi taryfami opłat. Warunki dostarczania wody i odprowadzania ścieków określone są według Regulaminu Rady Miasta Wyszaków. Na podstawie decyzji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie opłaty te kształtowały się następująco:

Rok	Dostawa wody	Odprowadzanie ścieków
2016 r.	3,37/m ³	6,27 zł/m ³
2017 r.	3,53/m ³	6,64zł/m ³
2018 r.	3,53/m ³	6,60 zł/m ³

Sprawdzono fakturę nr 503768/17 z dnia 31.12.2017 r. (budynek przy ul Sowińskiego 53) na kwotę brutto 2605,85 zł i nr 503779/18 z dnia 31.12.2018 r. (budynek przy ul Pułtуска 153) na

kwotę brutto 2 437,35 zł wystawioną przez dostawcę z wyszczególnieniem zgodnym z obowiązującymi taryfami.

Na dostawę gazu

W okresie objętym lustracją obowiązywała umowa zawarta w 2004 roku z Mazowiecką Spółką Gazownictwa spółka z o.o. w Warszawie na dostawę gazu do poszczególnych nieruchomości. Zgodnie z §4 umowy rozliczenie ilości dostarczanego paliwa gazowego odbywać się będzie w okresie rozliczeniowym nie dłuższym niż 6 m-cy na podstawie rzeczywistych wskazań gazomierza miechowego typu G-10 według cen i stawek opłat oraz zasad ich stosowania zawartych w taryfie dla paliw gazowych, której wyciąg stanowi załącznik do umowy, taryfa PGNiG Obrót Detaliczny sp. z o.o. w zakresie obrotu paliwami gazowymi Nr 6 zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w dniu 14 grudnia 2017 r ze zmianami nr 1 z dnia 14 marca 2018 i nr 2 z dnia 25 lipca 2018 r. Sprawdzono Fa nr VGO/010023326/18 z dnia 31.12.2018 na kwotę 38 653,91zł i stwierdzono zgodność z odczytów liczników i obowiązującą taryfą. Faktura zawiera opłaty za gaz poszczególnych nieruchomości według odczytów liczników

Na wywóz nieczystości stałych komunalnych

W związku z wejściem w życie unormowań wynikających z ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach od 01.07.2013 r. organizację wywozu odpadów przejął Urząd Miasta w Wyszkanie.

W toku lustracji stwierdzono, że Spółdzielnia na podstawie deklaracji podatkowych użytkowników lokali o liczbie osób zamieszkałych w lokalu, składa do Urzędu Miasta w Wyszkanie deklaracje miesięczne o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych, wysokość opłat kwartalnych ulega zmianie. Z przedstawionej do badania dokumentacji wynika, że Spółdzielnia wnosi opłaty za odpady zbierane selektywnie (8,00 zł/osobę miesięcznie a od 2018 r. 12,50 zł/osobę). W ramach obowiązującej opłaty Spółdzielnia w zależności od lokalizacji nieruchomości ma do dyspozycji określoną liczbę pojemników o poj. 1100 l – do zbiórki odpadów komunalnych. Odbiór pojemników z odpadami zmieszany odbywa się 3 razy w tygodniu a z odpadami segregowanymi 2 razy w tygodniu. Pozostałe odpady nie mieszczące się w pojemnikach (gabarytowe) oraz odpady typu ~~gruz~~, trawa, wycięte krzewy Spółdzielnia wywozi we własnym zakresie.

4.7. Konserwacja w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

Zgłoszenia awarii są przyjmowane osobiście lub telefonicznie przez pracowników Spółdzielni działu gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Osoby zatrudnione na tym stanowisku odpowiedzialne są przede wszystkim za podejmowanie działań w celu niezwłocznego usunięcia zgłoszonych usterek poprzez skierowanie odpowiednich pracowników do napraw.

W Spółdzielni prowadzony jest Rejestr zgłoszeń od mieszkańców, z podziałem na prace gazowe, elektryczne i hydrauliczne.

Awarie zgłaszane przez mieszkańców są wpisywane do rejestrów zgłoszeń, odpowiednio do zakresu robót, jaki ma być wykonany. Następnie wystawiane są dzienne zlecenia robót, w których jednym z punktów jest potwierdzenie ich wykonania. Stwierdzono następujące rejestry zgłaszanych usterek-awarii:

dziennik zgłoszeń gazowych – 3 rejestry zawierające następujące rubryki: lp. zgłaszający/adres, opis zgłoszonych robót, termin uzgodniony/faktyczny, uwagi

- w 2016 r. 68wpisów
- w 2017 r. 73 wpisów
- w 2018 r. 125 wpisów

dziennik zgłoszeń hydraulicznych –3 rejestry zawierające rubryki: lp. zgłaszający/adres, opis zgłoszonych robót, termin uzgodniony/faktyczny:

- rok 2016 z 2452 wpisami,
- rok 2017 z 2 361 wpisami,
- rok 2018 z 2 566 wpisami.

dziennik zgłoszeń elektrycznych – 3 rejestry zawierające rubryki: lp. zgłaszający/adres, opis zgłoszonych robót, termin uzgodniony/faktyczny:

- rok 2016 z 2 210 wpisami
- rok 2017 z 2 165. wpisami.
- rok 2018 z 1 393 wpisami

Wszystkie dzienniki zawierają wpisy wykonanych robót, podpis, datę dotyczącą poszczególnych wpisów. Na podstawie zgłoszeń sporządzane są karty Zgłoszenia – zlecenia dla poszczególnych pracowników stanowiące podstawę sporządzenia kart pracy. Sprawdzono wrywkowo zlecenia dzienne dla wykonawców robót elektrycznych i hydraulicznych w grudniu 2018 r. i uwag nie stwierdzono. Listy płac za grudzień 2018 r. dla konserwatorów zostały sporządzone na podstawie

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones on the left.

kart pracy. W kartach pracy naliczono premię w wysokości 30 %.W regulaminie premiowania określono zadania premiowe dla poszczególnych grup zawodowych, a stopień spełnienia warunków premiowych potwierdza przełożony pracownika, maksymalny wskaźnik premii ustalona dla tej grupy w wysokości 30% a premię zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

Konserwacja w budynkach Spółdzielni wykonywana jest przez zatrudnionych pracowników o specjalności (stan na 31.12.2018 r.):

- elektryk 4 osoby
- hydraulik 4 osoby
-

Kształtowanie się kosztów konserwacji (konto 512 – pozostałe) przedstawia poniższa tabela:

wyszczególnienie	2016 r.	2017r.	2018 r.
materiały	5 344,04	10 944,71	3 093,64
wynagrodzenia	466 582,43	466 147,58	430 994,85
składki ZUS i pochodne	114 836,88	109 208,93	110 227,60
inne	1 784,87	708,22	248,31
razem	588 548,22	587 009,44	544 564,40

Z analizy kosztów konserwacji wynika, iż najwyższy udział w kosztach ok 79,0% w latach 2016 r. – 2018 r. stanowią wynagrodzenia osobowe. Koszt konserwacji w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych kształtuje się od 0,26 zł w 2016 r. i 2017 r. do 0,24 zł w 2018r. W wyniku sprawdzenia wynagrodzeń tej grupy pracowników za grudzień 2018 r stwierdzono:

- pracownicy wynagradzania są w systemie godzinowo –premiowym,
- w skład wynagrodzeń wchodzi: wynagrodzenie dniówkowe, premia, dodatek za dyżur, dodatek za II zmianę, dodatek stażowy
- listy płac sporządzane są na podstawie kart pracy zawierających wyliczenie wynagrodzeń,
- stawki wynagrodzeń zasadniczych wynikają z angaży,
- wszyscy pracownicy otrzymali po 30% premii.
- listy płac sporządzono na podstawie kart pracy (sprawdzenie naliczenia za grudzień 2018 r rozbieżności nie wykazało.)

Kształtowanie się kosztów konserwacji (konto 511 GRB) przedstawia poniższa tabela

Lp.	Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.
1	amortyzacja	4 638,58	3 824,64	22 947,82
2	materiały	15 564,36	18 992,69	28 142,22
3	wynagrodzenia	503 101,15	520 539,76	639 748,75
4	składki ZUS i pochodne	129 294,30	139 663,68	157 728,98
5	inne	3 410,43	6 241,11	13 333,64
6	Koszty konserwacji razem	656 008,82	689 261,88	861 901,41

Ponadto pracami o charakterze remontowo-budowlanym zajmują się również następujący pracownicy w grupie remontowo-budowlanej:

- murarz – tynkarz glazurnik 1 osoba
- murarz – tynkarz kierowca 2 osoby
- spawacz- kierowca 1 osoba
- murarz – malarz 1 osoba
- murarz – blacharz 2 osoby
- stolarz - szklarz 2 osobay
- ślusarz - szklarz 1 osoba
- pracownik ogólnobudowlany 1 osoba
- razem 11 osób

Stwierdzono, iż prowadzone są następujące rejestry:

- dziennik zgłoszeń –przecieki dachów
- dziennik zgłoszeń –stolarsko - murarskich

W latach 2016 – 2018 odnotowano 932 zgłoszeń w powyższych rejestrach.

W zakresie usług o charakterze konserwacyjnym Spółdzielnia posiada zawarte umowy z firmami zewnętrznymi:

1. **Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o.** z Warszawy na serwis rozliczeniowy obejmujący: dokonanie odczytu zużytego ciepła, założenie nowych plomb przy podzielnikach kapilarnych ciepła, wymiana i przełożenie zużytych kapilar, sprawdzenie czy podzielniki kosztów ogrzewania zostały prawidłowo zainstalowane, sporządzenie indywidualnych rachunków kosztów ogrzewania. umowę zawarto w dniu 4.11.1996 r. Stawka wynagrodzenia ustalono aneksem nr 4 z dnia 02.01.2006 r. w wysokości 1,79 EUR (według średniego kursu notowanego przez Prezesa NBP w drugi poniedziałek każdego roku). Ostatni aneks nr 8 z dnia 4.11.2018 r dotyczy terminu dostarczania danych do odczytu.

Sprawdzono Fa nr RE 2019/02/00026 z dnia 19.02.2019 r. na kwotę 2 174,22 zł netto i nr RF 2019/02/00026 z dnia 19.02.2019 r w kwocie 94 216,20 zł netto - łącznie w kwocie 96 390,42 zł netto za odczyt 12 502 podzielników ciepła i stwierdzono, iż rozliczenie dotyczy 2018 r, wysokość stawki wynika z umowy z zastosowaniem prawidłowego kursu walut.

2. Zakład Elektromechaniczny EURO-DŹWIG s.c. z Warszawy na stałą konserwację dźwigów osobowych: sprawdzanie stanu mechanizmu podnoszenia, stanu cięgien i ich zamocowania oraz urządzeń chwytnych, sprawdzenie działania zamków, rygli, kontaktów bezpieczeństwa, drzwi przystankowych oraz wyłączników krańcowych, sprawdzenie urządzeń sterowniczych i sygnalizacyjnych, systematyczne smarowanie zgodnie z instrukcją oraz uzupełniania oleju w wciągarnie i silniku. Spółdzielnia zawarła w dniu 3.01.1994 r umowę na wymienione czynności, ostatnim zawartym aneksem dotyczącym zakresu prac i wynagrodzenia - nr 12/08 z dnia 30.10.2008 r powierzono konserwację 21 dźwigów osobowych w zasobach Spółdzielni z wynagrodzeniem 2.951,13 zł netto miesięcznie. Sprawdzono Fa nr FV/2018/12/095 z dnia 27.12.2018 r. na kwotę 2.951,13 zł. netto to jest zgodnie z umową i uwag nie stwierdzono.

W dniu 19.11.2019 r. lustrator w obecności Z-cy Prezesa ds. technicznych oraz Inspektora ds. administracji i zieleni dokonał oględzin stanu techniczno-porządkowego i estetycznego nieruchomości położonych przy ulicach: Gen. J. Sowińskiego 45, Prosta 8, 14, Listopada 38 i 40, Okrzei 81

Budynki do przeglądu wytypowano biorąc pod uwagę:

- budynki z grupy budynków najstarszych;
- budynki z grupy budynków o największej liczbie lokali mieszkalnych;
- budynki z grupy budynków o najmniejszej ilości lokali mieszkalnych;
- budynki z grupy budynków ocieplonych i przeznaczonych do ocieplenia;

Stwierdzono:

•**stan czystości i porządku na zewnątrz budynków i w klatkach schodowych, windach** bez większych zastrzeżeń z wyjątkiem zniszczonej tablicy informacyjnej w klatce schodowej nr 4 w budynku przy ul. Gen. J. Sowińskiego 45

•**stan zieleni i placów zabaw, dróg - chodników** w większości zasobów nie nasuwa uwag,

•**stan techniczny większości budynków** istotnych uwag nie nasuwa. Wejścia do budynków zadbane.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large stylized 'C' on the left, several smaller initials in the middle, and a large signature on the right.

5.1.2. Planowanie remontów zasobów mieszkaniowych.

Zadania w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni wyznaczane były w rocznych planach remontów zasobów mieszkaniowych zatwierdzanych zgodnie ze statutem przez Radę Nadzorczą Spółdzielni:

- na rok 2016 – uchwała nr 3/2016 z dnia 22.03.2016 r.
- na rok 2017 – uchwała nr 8/2017 z dnia 14.03.2017 r.
- na rok 2018 – uchwała nr 6/2018 z dnia 13.03.2018 r.

Spółdzielnia posiada regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 11.12.2013 r. Regulamin przewiduje finansowanie funduszu remontowego z odpisów w koszty oraz z podziału nadwyżki bilansowej.

5.2. Akumulacja Środków finansowych na remonty.

Remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni finansowane są środkami funduszu remontowego. Stan i wpływy środków finansowych na fundusz remontowy Spółdzielni w latach 2016-2018 obrazuje **tabela 17** stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Głównymi źródłami zasilania funduszu remontowego były:

L.p.	Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.
1	Stan na 01.01.	343 847,61	2 098,51	177 167,75
2	Zwiększenia w tym	1 845 087,24	2 018 237,00	1 855 531,30
	<i>odpisy od lokali mieszkalnych</i>	1 801 740,12	1 957 738,59	1 800 408,10
	<i>odpisy od lokali użytkowych</i>	43 347,12	60 498,41	55 123,20
3	Wydatki	2 187 699,62	1 843 167,76	2 023 571,85
4	Stan na 31.12	2 098,51	177 167,75	9 127,20

Rada Nadzorcza ustaliła w dniu 1.02.2015 r. stawkę eksploatacyjną w kwocie 2,42 zł/m² obejmującą opłatę eksploatacyjną, stawkę za wywóz nieczystości i stawkę odpisu na fundusz remontowy. W okresie objętym lustracją stawka uległa podwyższeniu do 2,58 zł/ m² (uchwała Rady Nadzorczej z dnia 1.10.2017 r.

W czasie uchwalania planu remontowego Rada Nadzorcza podejmuje każdorazowo uchwałę o odpisaniu określonej kwoty z opłaty na fundusz remontowy, co w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej stanowiło: w 2016 r. 0,81 zł/m², w 2017 r. 0,87 zł/m², a w 2018r. 0,80 zł/m².

5.3. Rozmiary i kierunki prowadzonej działalności remontowej.

Wielkość nakładów finansowych na remonty zasobów mieszkaniowych w latach 2016-2018 przedstawiona została w tabeli nr. 17 stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

W badanym okresie Spółdzielni poniosła nakłady finansowe na remonty:

l.p	wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.
1	plan	2 193 305,00	1 998 985,00	2 032 699,00
2	wykonanie	2 187 699,62	1 843 167,76	2 023 571,85
3	% wykonania planu (3:4)	99,7	92,2	99,52

Prace remontowe finansowane funduszem remontowym wykonywane są w około 90% przez wykonawców zewnętrznych. Do planów załączono plan robót dla poszczególnych nieruchomości zawierający specyfikację rzeczową robót oraz w odpowiednich kolumnach potrzeby nieruchomości i plan do wykonania w ujęciu wartościowym podpisane przez przewodniczącego Rady Nadzorczej, oraz zawierającą nr i datę uchwały Rady Nadzorczej zatwierdzającej plan.

Wydatki z funduszu remontowego w okresie objętym lustracją w ujęciu rodzajowym przedstawia poniższa tabela :

lp	wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018r.
1	- remont elewacji	583 297,73	146 953,61	171 563,37
2	- malowanie klatek	388 248,21	205 647,54	440 788,55
3	- krycie dachu i stropodachu	21 819,53	95 221,66	253 154,05
4	- drogi, parkingi, chodniki	173 833,63	174 472,60	165 433,16
5	- wymiana okien i drzwi	182 820,08	121 915,94	102 276,52
6	- place zabaw, piaskownice płyty balkonowe i opaski	220 937,96		
7	- wymiana wodomierzy	161 749,64	628 089,63	354 073,39
8	- instalacje odgromowe	117 987,80	99 522,80	103 145,28
9	- dźwigi	253 223,23	258 552,00	284 177,10
10	- inne /konserwacje, malowanie suszarni, inne/	83 781,81	112 791,98	148 960,43
11	razem	2 187 699,62	1 843 167,76	2 023 571,85

Największy udział w zakresie robót stanowiły prace o charakterze budowlanym (remonty elewacji, remonty dachów, dźwigi itp.)

Wykonanie planów remontów w poszczególnych latach przedstawiają załączniki nr 5, 6, 7 z których wynika, iż:

- a) w największym stopniu zrealizowano w 2016 r plan w nieruchomości nr 13, (plan 208 445 zł, wykonanie 256 541,30 zł), w 2017 r. w nieruchomości nr 14 (plan 124 400 zł., wykonanie 139 564,56 zł) a w 2018 r w nieruchomości nr 7 (plan 19 950 zł, wykonanie 46 636,93 zł).
- b) w najmniejszym stopniu zrealizowano plan w 2016 w nieruchomości nr 25 (plan 48 000,00 zł, wykonanie 6,86 zł), w 2017 w nieruchomości nr 6 (plan 20.000 zł, wykonanie 1 990,42 zł) i w roku 2018 w nieruchomości 14 (plan 123 100 zł, wykonanie 2 839,60 zł). Niski poziom wykonania planu remontów w tych nieruchomościach został spowodowany brakiem wykonawców.

5.4. Wybór obcych wykonawców robót remontowych.

Tryb wyboru obcych wykonawców robót remontowych w Spółdzielni w okresie objętym lustracją był uregulowany w regulaminie zlecenia robót obcym wykonawcom uchwalony przez Radę Nadzorczą w uchwałą nr 21/2009r z dnia 13.10.2009 r. Zgodnie z powyższymi unormowaniami roboty o wartości:

- do 20 tys. zł zlecane są po negocjacjach Zarządu Spółdzielni z potencjalnym wykonawcą, po uprzednim zaproszeniu oferenta i ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń,
- od 20 do 50 tys. zł na zasadach przetargu ograniczonego lub nieograniczonego ogłoszonego w prasie lokalnej,
- powyżej 50 tys. zł na zasadach przetargu nieograniczonego ogłoszonego w prasie lokalnej,

Zgodnie z regulaminem w skład komisji przetargowej wchodzi członkowie Zarządu Spółdzielni oraz powołany w jej skład pracownik Spółdzielni, w przypadku nieobecności któregośkolwiek członka Zarządu. Do komisji zapraszani są z głosem doradczym oraz w roli obserwatorów członkowie Rady Nadzorczej.

Regulamin określa kryterium oceny oferty:

- cena
- wiarygodność techniczna i ekonomiczna,
- doświadczenie Spółdzielni ze wcześniejszej współpracy z daną firmą.

Ocenę przeprowadzanego przez Spółdzielnię wyboru obcych wykonawców robót remontowych dokonano na przykładzie udostępnionych dokumentów dotyczących wyboru wykonawców na wytypowane losowo roboty remontowo-budowlane:

a) Demontaż starych i montaż 2 nowych dźwigów w budynku przy ul.11 Listopada 38 klatka IV i V zlecone firmie: Zakład Elektromechaniczny „EURO – DŹWIG” J.K w Warszawie.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 9/2016 z dnia 2016 r. wyraziła zgodę na zlecenie firmie „EURO – DŹWIG” J. K. Warszawie wymiany 14 dźwigów osobowych w budynkach przy ul.11 Listopada 38, 40, 42 i 44 bez postępowania przetargowego, w ramach Funduszu Remontowego Spółdzielni zatwierdzonego w bieżącym roku i kolejnych latach. Wymianę dźwigów należy zlecić po zatwierdzeniu przez Zarząd oferty wykonawcy. Zakład Elektromechaniczny „EURO – DŹWIG” J.K w Warszawie złożył w dniu 5.05.2016 r, ofertę na wykonanie 2 dźwigów w budynku przy ul.11 Listopada 38 klatka IV i V z wynagrodzeniem 116 000,00 zł netto i 118 000,00 zł netto (łącznie 234 000,00 zł netto) oraz terminem dostawy w ciągu 8-9 tygodni, wykonania montażu w ciągu 5 tygodni, z udzieleniem 3 letniej gwarancji.

W dniu 23.05.2016 r. Zarząd Spółdzielni zawarł z tą firmą umowę nr 21/TE/2016 na wymianę 2 dźwigów z wynagrodzeniem 234 000,00 zł netto plus 8% VAT w ciągu 8-9 tygodni - do, wykonania montażu w ciągu 5 tygodni, z udzieleniem 3 letniej gwarancji. W umowie przewidziano kary umowne za nieterminowe wykonanie prac w wysokości 0,1% wartości robót objętych umową za każdy dzień zwłoki, jednak nie więcej niż 10% wartości umownej.

W dniu 17.10.2016 r. dokonano odbioru robót t. j. 18 tygodni od zawarcia umowy. W protokole z odbioru stwierdzono nie właściwe wykonanie obróbki gładzi przy drzwiach wejściowych do wind, termin wykonania usterek ustalono na dzień 30.11.2016 r.

Wykonawca wystawił w okresie 3 faktury na kwotę 234 000,00 zł opłacone w terminie.

b) Docieplenia stropodachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego przy ul Sowińskiego 41 o pow. 690 zł/m² zlecone firmie: Zakład Usługowo-Produkcyjny „GIMEX” spółka z o. o w Wyszku.

Spółdzielnia opracowała w dniu 14.04.2017 r. szczegółową specyfikację warunków przetargowych, w których określono warunki, jakim mają odpowiadać oferty oraz ustaliła opis robót podstawowych, okres gwarancji 5 lat, termin płatności faktur 30 dni od daty wystawienia. W specyfikacji określono zakres robót: „docieplenie stropodachów budynków wielorodzinnych

plytami termoizolacyjnymi PW 20”. Ogłoszenie w Tygodniku Lokalnym „WYSZKOWIAK” zamieszczono w dniu 17.03.2017r, termin składania ofert wyznaczono na dzień 31.03.2017 r. a przetarg ogłoszono na dzień 3.04.2017 r. Z protokołu z przetargu sporządzonego w dniu 21.04.2017 r. przez komisję w składzie 3 członków Zarządu z udziałem 3 członków Rady Nadzorczej jako obserwatorów, wynika, iż na drugi przetarg odnośnie docieplenia stropodachu w budynku przy ul Sowińskiego 41 wpłynęła 1 oferta: firmy ZUP „GIMEX” spółka z o. o w Wyszkanie” z ceną 140 zł/m² za docieplenie stropodachu. Na propozycję obniżenia ceny firma ZUP „GIMEX” obniżyła cenę do 138,00 zł/m² brutto docieplenie stropodachu, którą Komisja wybrała na wykonawcę i w dniu 24.04.2017 r. zawarła umowę nr 13/TE/2017 na wykonanie docieplenia stropodachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego przy ul Gen. J. Sowińskiego 41 o pow. ok 710 m² z terminem realizacji do 31.10.2017 r. z wynagrodzeniem po 138,00 zł/m² brutto.

W umowie przewidziano między innymi:

- kary za nieterminowe wykonanie wiatrołapów w wysokości 0,1% wartości zadania za każdy dzień zwłoki.
- częściowe fakturowanie robót po wykonaniu 50 % zakresu robót.
- potrącenie z faktur kwoty 2% jako kaucja należytego wykonania na okres 24 miesięcy (w umowie przewidziano gwarancję na okres 5 lat).

W dniu 26.04.2017 r. dokonano protokolarnego przekazania placu budowy.

Roboty zakończono 25.10.2017 r. a w dniu 7.11.2017 r. sporządzono protokół odbioru robót bez stwierdzenia usterek. Usterki stwierdzone w trakcie realizacji robót zostały usunięte co potwierdzono w oświadczeniach: w dniu 15.10.2017 r. (właściciel lokalu nr 14) i w dniu 8.11.2017 r. (właściciel lokalu nr 58.)

Wykonawca wystawił w dniu 9.11.2017 r. Fa 29/2017 za wykonanie docieplenia 690 m² w kwocie 95 221,66 zł brutto, opłaconą w dniu 7.12.2017 r., potrącono kwotę 1 904,43 zł. jako kaucję.

c) Remont pokrycia dachu o pow. ok. 1150 m². budynku wielorodzinnego przy ul. 11 listopada 56 w Wyszkanie zlecony firmie „-DOM” Handel i Usługi Ogólnobudowlane J.M. w Tluszczu.

Z protokołów z przetargów sporządzonych przez komisję w składzie 3 członków Zarządu z udziałem 3 członków Rady Nadzorczej jako obserwatorów, wynika iż w dniach 3.04.2017 r. i

29.05.2017 r nie wpłynęła żadna oferta odnośnie remontu pokrycia dachu o pow. ok. 1150 m² w budynku wielorodzinnego przy ul. 11 listopada 56.

W dniu 8.01.2018 r Spółdzielnia ponownie opracowała szczegółową specyfikację warunków przetargowych, w których określono warunki, jakim mają odpowiadać oferty oraz ustaliła opis robót podstawowych. Przetargu nie ogłoszono, wysłano zapytanie ofertowe do firmy „-DOM” Handel i Usługi Ogólnobudowlane J.M. w Tłuszczu, która w dniu 18.01.2018 r. złożyła ofertę z wynagrodzeniem 255 000,00 zł brutto (tj. 221,74 zł za 1 m² powierzchni) z terminem wykonania kwiecień czerwiec 2018 r. W wyniku negocjacji obniżono cenę do 250 000,00 zł (t. j. do 217,39 zł za 1 m² powierzchni). Z firmą tą w dniu 29.01.2018r. zawarto umowę nr 1/TE/2018 z terminem realizacji do 30.08.2018 r, okresem gwarancji 60 m-cy i wynagrodzeniem ryczałtowym w kwocie 250 000,00 zł brutto. W umowie przewidziano między innymi:

- kary za nieterminowe wykonanie zlecenia w wysokości 0,1% wartości zadania za każdy dzień zwłoki.
- częściowe fakturowanie robót (40%) przy wykonaniu 60 % zakresu robót.
- potrącenie z faktur kwoty 2% jako kaucja należytego wykonania na okres 5 lat.

W dniu 23.05.2018 r. dokonano protokolarnego przekazania placu budowy. W wyniku realizacji punktu umowy zezwalającej na zaliczkowe fakturowanie robót w dniu 13.06.2018 r sporządzono fakturę nr 7/000265/18/F na kwotę 100 000,00 zł brutto za częściowe pokrycie dachu. Fakturę opłacono terminie w kwocie 98 000,00 zł, potrącono kwotę 2 000,00 zł jako kaucję.

Końcowego odbioru robót dokonano w dniu 29.06.2018 r sporządzając protokół wykonania remontu dachu oceniając jakość robót jako dobrą bez stwierdzenia usterek.

Wykonawca wystawił w dniu 02.07.2018 r. fakturę końcową nr F/000312/18/F za wykonanie za pokrycie dachu na kwotę 150 000,00 zł brutto. Fakturę opłacono w kwocie 147 000,00 zł (potrącono kwotę 3 000,00 zł. jako kaucję). Łącznie zafakturowano za wykonano prace kwotę 250 000,00 zł. brutto zgodnie z umową. Potrącona kwota łącznie 5 000,00 zł stanowi 2% wartości robót brutto.

d) Demontaż starego i montaż nowego dźwigu w budynku przy ul.11 Listopada 38 klatka II zlecone firmie: Zakład Elektromechaniczny „EURO – DŹWIG” J.K w Warszawie.

Zlecenia dokonano bez formy przetargowej wykorzystując uchwałę nr 9/2016 z dnia 2016 r. w której Rada wyraziła zgodę na zlecenie wymiany 14 dźwigów osobowych w budynkach przy ul.11

Listopada 38, 40, 42 i 44 po zatwierdzeniu przez Zarząd oferty wykonawcy. W dniu 21.02.2018 r. Spółdzielnia otrzymała ofertę Zakładu Elektromechanicznego „EURO – DŹWIG” J.K w Warszawie na wykonanie demontażu i montażu 1 dźwigów budynku przy ul.11 Listopada 38 klatka nr 2 z wynagrodzeniem 127 000,00 zł netto 137 160,00 zł brutto oraz terminem dostawy w ciągu 8-9 tygodni, wykonania montażu w ciągu 5 tygodni, z udzieleniem 3 letniej gwarancji.

W dniu 15.03.2018 r. Zarząd Spółdzielni zawarł umowę nr 3/TE/2018 na wymianę dźwigu z wynagrodzeniem 126 000,00 zł netto plus 8% VAT terminie do 29.06.2018 r. z udzieleniem 3 letniej gwarancji. W umowie przewidziano kary umowne za nieterminowe wykonanie prac w kwocie 0,1% wartości robót objętych umową za każdy dzień zwłoki jednak nie więcej niż 10% wartości umownej.

W dniu 22.06.2018 r. dokonano odbioru robót bez stwierdzenia usterek. Wykonawca wystawił w dniach od 18.05.2018 r do 16.07.2018 r 4 faktury na kwotę 136 080,00 zł tj. zgodnie z umową, opłacone w terminie.

5.5.1. Książki obiektów budowlanych

Przepisami ustawy - Prawo Budowlane - z dnia 7.07.1994 r. w art. 64 nałożony został na właściciela lub zarządcę obiektów budowlanych obowiązek prowadzenia dla każdego budynku książki obiektu budowlanego. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 r. wprowadzony został nowy wzór książki obiektu i nałożony obowiązek ich zaprowadzenia od m-ca lutego 1999 r. Stwierdza się, że książki obiektów budowlanych wg. nowego wzoru zostały zaprowadzone na wszystkie eksploatowane budynki Spółdzielni.

Do prowadzonych ksiąg obiektów dołączone są protokoły okresowych kontroli stanu technicznego sprawności elementów budynków.

Oceny prawidłowości prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych i dostosowania ich do wymogów rozporządzenia MSWiA z dnia 19.10.1998 r. dokonano na przykładzie losowo wybranych ksiąg obiektów budowlanych założonych na budynki według tabeli:

lp	adres	funkcja	rok bud.	Kubatura M3	pow. użytk m ²		liczba lokali		kondygnacji
					lokali mieszk.	lokali użytk	mieszk	użytk	
1	11 Listopada 38	mieszkalny	1987	14 870,78	3 861,14		72		6
2	11 Listopada 42	mieszkalno użytkowy	1987	12 911,00	2 724,29	-	52	1	6,7,8
3	Geodetów 76	mieszkalny	1990	8 100	1 479,10		12		3

4	Sowińskiego 45	miesz	1979	8580	2102,60		40		5
5	Prosta 14	miesz	1961	3940	932,22		18		3
6	Okrzei 81	miesz	1968	27 738	9 246,82		229		5
7	11 Listopada 40	mieszkalno uzytkowy	1987	13 850,00	2 990,38	-	43	5	4,5,6
8	Sowińskiego 65	Pawilon handlowy	1983	5756	1030,50			1	1

Książki obiektów są wypełnione w poszczególnych rozdziałach z wyjątkiem w niektórych przypadkach rozdziału **III** - spis dokumentacji na dany obiekt: głównie w pozycji:

- pozwolenie na użytkowanie
- dokumentacja powykonawcza
- protokołu odbioru

co jest wynikiem braku dokumentów w wyniku pożaru w latach 80 – tych.

5.5.2. Przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych.

Przepisami ustawy - Prawo Budowlane z dnia 7.07.1994 r. w art. 62 nałożony został na właściciela lub zarządcę obiektów budowlanych obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli:

- co najmniej raz na 5 lat - sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektów budowlanych
- co najmniej raz w roku min. sprawności instalacji gazowych i przewodów kominowych.

Zakres wykonywanych obowiązkowych rocznych pięcioletnich przeglądów technicznych zawierają **tabele nr. 11 i 12.**

Z przedłożonych lustratorom dokumentów wynika, że:

1. Pięcioletni przegląd techniczny wielorodzinnych budynków mieszkalnych i obiektów użyteczności publicznej w zasobach Spółdzielni przeprowadzony został w latach 2016-2018 przez specjalistę ds. technicznych i inwestycji Spółdzielni (uprawnienia budowlane nr AN III 0 W-wa 0073/272/82/6. Ustalenia z przeglądu zawarte zostały w protokołach. Wydano zalecenia odnośnie konserwacji obiektów.
2. Obligatoryjne przeglądy techniczne:
Zasoby Spółdzielni, zgodnie z art. 62 ustawy - Prawo Budowlane były poddawane corocznej kontroli w zakresie: instalacji gazowej w zasobach, stanu technicznego przewodów kominowych

oraz instalacji elektrycznej i piorunochronnych w zasobach Spółdzielni przeprowadzane w ramach umów-zleceń przez uprawnione osoby:

- a) stanu technicznego przewodów kominowych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 c ustawy Prawo Budowlane z dnia 7.07.1994 r. przeprowadzane były w latach 2016-2018 przez firmę „KOMINIARSTWO” G.G. w Wyszkowie, w dnia 10.12.2013 r. zawarta z tą firmą na dokonanie corocznie okresowych przeglądów przewodów kominowych z wynagrodzeniem w poszczególnych budynkach zawarta na czas nieokreślony z wynagrodzeniem 7 zł netto za 1 mieszkanie i 17,50 zł netto za 5 przewodów kominowych w lokalach użytkowych, aneksem z dnia 7.05.2018 r podwyższonej do kwoty 9,08 zł netto za 1 lokal lub kuchnię
Sprawdzono Fa nr 265/18 z dnia 29.05.2018 r. na kwotę 2.345,50 zł. netto to jest zgodnie z umową i uwag nie stwierdzono. Zafakturowano 335 przeglądów po 7 zł w nieruchomości przy ul.11 Listopada 38,40,42,44,46 oraz Prosta 8 i 9.
Ustalenia z przeglądu zawarte zostały w protokołach, w których stwierdzono, iż przewody kominowe, oraz inne elementy urządzeń kominowych odpowiadają przepisom ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 z późn. zmianami).
- b) instalacji gazowej w zasobach Spółdzielni przeprowadzane były przez firmą Instalatorstwo Sanitarne Wod. -Kan i Gaz – c. o. w Wyszkowie, z którą w dniu 5.02.2004 r. zawarta umowę na dokonanie corocznie przeglądów instalacji gazowych z odbiornikami w poszczególnych budynkach zawarta na czas nieokreślony z wynagrodzeniem 7 zł netto za 1 lokal lub kuchnię, aneksem z dnia 7.05.2018 r podwyższonym do kwoty 9,08 zł netto za 1 lokal lub kuchnię
Sprawdzono Fa nr 24/2018 z dnia 12.12.2018 r.za dokonane przeglądy na kwotę 36 946,52 zł. netto to jest zgodnie z umową i uwag nie stwierdzono. Do faktury załączono wykaz dokonanych przeglądów w ciągu 2018 r .
- c) kontroli stanu konstrukcyjno-budowlanego przeprowadzane były przez inspektora ds. technicznych Spółdzielni (osobę nr upr budowlanych nr 128/90/Os).W protokołach zalecono uwagi co do konserwacji obiektów.

W księgach rewizyjnych dźwigów analizowanych budynków znajdują się wpisy Urzędu Dozoru Technicznego w Warszawie potwierdzające aktualny stan badań technicznych dźwigów osobowych w zasobach Spółdzielni.

6. INWESTYCYJNA

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia oddała do użytkowania budynek przy ul. Sowińskiego 49a co było przedmiotem oddzielnej lustracji.

7. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

7.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

7.1.1. Uregulowania wewnętrzne gospodarki finansowej Spółdzielni.

Gospodarka finansowa w Spółdzielni uregulowana jest:

- w § 114-118 Statutu Spółdzielni,
- w regulaminie rozliczania kosztów gzm i ustalania opłat za używanie lokali w SM
- regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej
- regulaminem rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków.

7.1.2. Zasady rachunkowości

Spółdzielnia posiada zakładowy plan kont zatwierdzony uchwałą nr 45/2008 z dnia 31.12.2008r Zarządu Spółdzielni opracowany na podstawie wzorcowego planu kont dla Spółdzielni Mieszkaniowych autorstwa Zofii Rogóż wydanego przez Centrum Informacji i Wydawnictw „INWESTPROJEKT” w Warszawie.

Księgowość prowadzona jest techniką komputerową, opartą o program finansowo- księgowy Finanse i Księgowość Firmy SoftHard SA w Płocku w postaci:

- dziennika,
- księgi głównej,
- ewidencji analitycznej,
- wydruków dotyczących obrotów i sald.

W trakcie lustracji dokonano przeglądu dokumentacji operacji gospodarczych w księgach rachunkowych za grudzień 2018 r. (rejstry: WB, BRZ, RZU, RZM, BRZ,SRV) i stwierdzono, że jest ona kompletna i przejrzysta. Dowody księgowe odpowiadały wymogom art. 21 ustawy o rachunkowości wskazanie okresu, którego dotyczyły, podpis upoważnionej osoby stwierdzający ich zakwalifikowanie do ujęcia w księgach, a także dekretację operacji i potwierdzenie przeprowadzenia ich merytorycznej i formalno-rachunkowej kontroli.

7.1.3. Gospodarka kasowa.

Kasę Spółdzielni prowadzi Księgowa – kasjer. Kasa służy głównie do przyjmowania wpłat za czynsz. W dniu 22.11.2019 r. dokonano kontroli kasy (zał. nr 7) w wyniku, której stwierdzono stan gotówki w kasie zgodny ze stanem ewidencyjnym. Pogotowie kasowe zostało ustalone przez zarząd Spółdzielni. Kasa znajduje się w biurze Spółdzielni na 1 piętrze. Zabezpieczenie kasy uwagi nie nasuwa. Dowody Kp i Kw są traktowane jako druki ścisłego zarachowania. Sprawdzono następujące raporty kasowe: nr 123 z dnia 30.06.2017 r. nr 248 z dnia 29.12.2017, nr 122 dnia 30.06.2018 r. i nr 248 dnia 31.12.2018 r.

Wpłaty dotyczyły głównie wpłat czynszu i odsetek zwłoki w przypadku nieterminowych wpłat. Saldo kasy wykazane w raportach na początek dnia jest zgodne z saldem końcowym z poprzedniego raportu. Dowody kasowe załączone do raportów kasowych są kompletne i zgodne z pozycjami raportu kasowego. Nie stwierdzono uchybień.

Przy obrocie gotówkowym z kontrahentami prowadzącymi działalność gospodarczą nie przekroczono limitów określonych w ustawie z dnia 02.07.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz.U. 2016, poz. 1829).

7.1.4. Sprawozdania finansowe.

Zgodnie z wymogami rozdziału 5 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia sporządza roczne sprawozdania finansowe w sposób i w terminach określonych ustawą o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za okres objęty lustracją zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994r o rachunkowości podlegały badaniu przez biegłego rewidenta. Wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych dokonywała Rada Nadzorcza, w formie uchwał. W wyniku badania wydawano w każdym z lat objętych lustracją opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdania finansowe zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone uchwałami:

- Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w dniach 27-30.06.2017r za 2016 r.
- Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w dniach 21-25.06.2018 r. za 2017 r.
- Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w dniach 24-28.06.2019 r. za 2018r.

Sprawozdania zostały złożone w Sądzie Rejonowym XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie w dniach: 08.08.2017 r. za 2016 r., w dniu 12.07.2018 r. za 2017 r. i w dniu 15.07.2019r .za 2018 r.

Sprawozdania zostały złożone w Urzędzie Skarbowym w Wyszkanie w dniach:

- w dniu 10.07.2017r. za 2016 r.
- w dniu 05.07.2018r. za 2017 r.
- w dniu 11.07.2019 r. za 2018 r. (przesłane elektronicznie do KRS)

Sprawozdanie finansowe zostały złożone na prawidłowych drukach i zawierają wszystkie elementy przewidziane z art. 45 ustawy z dnia 29 września 1994r o rachunkowości.

7.2. Fundusze Spółdzielni.

Spółdzielnia zgodnie z zapisem art. 64 ust. 5 i ust. 2 prawa spółdzielczego oraz art. 9.1, 10.2, 17.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 86 Statutu tworzy następujące fundusze:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz remontowy,
- fundusz wkładów zaliczkowych,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Ponadto w Spółdzielni występuje konto 807 - Fundusz aktualizacji wyceny.

Stan funduszy Spółdzielni oraz ich zmiany w okresie objętym lustracją przedstawione są w poniższych tabelach:

Fundusz udziałowy : konto 801

Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i stanowi zabezpieczenie pokrycia ewentualnych strat bilansowych w części przekraczającej fundusz zasobowy Spółdzielni. Środki funduszu służą do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni. Saldo i zmiany w stanie tego funduszu przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Stan na 01.01	201 052,25	211 127,25	217 427,60
Zwiększenia	10 800,00	10 500,00	-
Zmniejszenia	725,00	4 200,05	820,00
Stan na 31.12	211 127,25	217 427,60	216 607,60

Stan funduszu jest zgodny z ewidencją i rejestrem udziałów. Zwiększenia dotyczyły wpłat udziałów nowych członków w wysokości zgodnej ze statutem. Zmniejszenia funduszu wypłaty udziałów.

Fundusz zasobowy Spółdzielni konto 802/1

W okresie objętym lustracją zwiększenia i zmniejszenia funduszu dotyczyły głównie księgowania związanych z wpisowym i sfinansowaniem wartości wkładów budowlanych.

Szczegółowe zmiany tego funduszu przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2016r.	2017 r.	2018 r.
Stan na dzień 01.01	4 090 276,63	3 512 583,57	3 525 583,57
Zwiększenia: w tym	26 496,96	18 851,38	8 837,69
<i>wpisowe</i>	<i>21 600,00</i>	<i>13 000,00</i>	
<i>zwroty nominalnych kwot umorzenia</i>	<i>313,43</i>	<i>5 851,38</i>	<i>8 837,69</i>
<i>inne- zakup gruntu</i>	<i>4 583,53</i>		
Zmniejszenia: w tym	604 190,02	5 851,38	8 837,69
<i>odprowadzenie do banku nominalnego umorzenia</i>	<i>315,83</i>	<i>5 851,38</i>	<i>8 837,69</i>
<i>inne (sfinansowanie wkładów budowlanych i inne)</i>	<i>603 874,19</i>		
Stan na dzień 31.12.	3 512 583,57	3 525 583,57	3 525 583,57

Wysokość wpisowego była zgodna z ustawą Prawo spółdzielcze, funduszem zasobowym i statutem.

W okresie objętym lustracją fundusz zasobowy uległ zmniejszeniu o kwotę 564 693,06 zł to jest o 13,8% głównie w wyniku sfinansowania wartości wkładów budowlanych.

Fundusz zasobowy (zasoby mieszkaniowe) konto 802/2

W okresie objętym lustracją zwiększenia i zmniejszenia funduszu dotyczyły głównie księgowania związanych z prawem wieczystego użytkowania gruntów, wyodrębnień.

Szczegółowe zmiany tego funduszu przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.	2018r
Stan na dzień 01.01	5 671 552,85	6 050 722,79	5 829 983,73
Zwiększenia: w tym	603 474,19	0,00	0,00
<i>inne (wartość sfinansow.wkładów budowl.i gruntu)</i>	<i>603 474,19</i>		
Zmniejszenia: w tym	224 304,25	220 739,06	153 320,44
<i>umorzenie prawa wieczystego użytkowania</i>	<i>9 180,43</i>		
<i>umorzenie wartości lokali(lokal mieszk. i użytk)</i>	<i>106 733,71</i>	<i>123 196,40</i>	<i>123 196,40</i>
<i>wyksięgowanie wartości gruntów (wyodrębnień)</i>	<i>91 004,98</i>	<i>83 928,63</i>	<i>30 123,94</i>
<i>Inne(umorzenia ,przeniesienie .wartości działki)</i>	<i>17 385,13</i>	<i>13 614,03</i>	<i>0,10</i>
Stan na dzień 31.12.	6 050 722,79	5 829 983,73	5 676 663,29

W okresie objętym lustracją fundusz zasobowy uległ zmniejszeniu o kwotę 5 110,44zł to jest o 0,1% głównie w wyniku umorzeń i księgowania związanych z przekształceniami.

Fundusz wkładów mieszkaniowych - konto 804

Fundusz służy ewidencjonowaniu wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych finansujących lokatorskie prawa do lokali. Fundusz ten finansuje część majątku Spółdzielni, która odpowiada różnicy pomiędzy kosztem budowy danego lokalu mieszkalnego (z uwzględnieniem skutków rewaluacji).

W okresie objętym lustracją zwiększenia funduszu dotyczyły korekty zapisów księgowych na kosztach wkładów. Zmniejszenia natomiast dotyczyły wyniesienia wkładów mieszkaniowych w odrębną własność oraz skorygowania umorzeń.

Zmiany funduszu przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	2016	2017 r.	2018 r.
Stan na dzień 01.01	3 735 157,52	3 393 567,41	3 181 478,45
Zwiększenia: w tym	252 571,95	110 515,24	267 930,98
wyksięgowanie umorzeń w związku z	252 571,95	68 462,61	267 842,13
korekta wkł. budowl, korekta .wycof.wart.gruntu		42 052,63	88,85
Zmniejszenia: w tym	594 162,06	322 604,20	619 650,10
wyksięgowanie wkładów w związku z wyodrębn.	510 756,32	139 456,94	533 089,96
umorzenie roczne	83 405,74	94 547,24	86 560,14
inne - korekta wkładów budowlanych		88 600,02	
Stan na dzień 31.12.	3 393 567,41	3 181 478,45	2 829 759,33

W okresie objętym lustracją fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszył się o kwotę 905 398,19 zł to jest o 24,2% głównie w wyniku przekształceń własnościowych.

Fundusz wkładów budowlanych konto 805

Fundusz służy ewidencjonowaniu wnoszonych przez członków wkładów budowlanych z tytułu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, uzupełnienia wkładów, przeniesienia z wkładów mieszkaniowych w związku z przekształceniami własnościowymi. Fundusz ten finansuje część majątku Spółdzielni, która odpowiada kosztom budowy danego lokalu mieszkalnego lub użytkowego (z uwzględnieniem skutków rewaluacji).

Zmiany funduszu przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	2016 r.	2017	2018 r.
Stan na dzień 01.01	79 137 132,97	76 775 284,03	74 201 682,42
Zwiększenia: w tym	175 954,26	484 562,06	619 831,65
wyksięgowanie umorzeń wkładu budowlo- wyodr	175 954,26	357 531,84	619 831,65

<i>inne-korekta wkładów budowlanych</i>		127 030,22	
Zmniejszenia: w tym	2 537 803,20	3 058 163,67	3 492 144,65
<i>wyśięgowanie wkładu w zw z przekształceniami</i>	415 744,02	904 369,07	1 402 274,01
<i>umorzenie roczne</i>	2 122 059,18	2 111 185,23	2 089 760,30
<i>inne-korekta wkładu. budowl., zniesienie wł.gruntu,</i>		42 609,37	110,34
Stan na dzień 31.12.	76 775 284,03	74 201 682,42	71 329 369,42

Fundusz wkładów wykazuje zmniejszenie, w okresie objętym lustracją, o kwotę 7 807 763,55 zł tj. o 5,7 % głównie w wyniku przekształceń własnościowych.

Fundusz wkładów zaliczkowych konto 806

Fundusz tworzony jest z wpłat wnoszonych na poczet finansowania kosztów budowy. Zmiany funduszu przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	2016 r.	2017r	2018 r.
Stan na dzień 01.01	3 123 949,02	0,00	0,00
Zwiększenia: w tym	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia: w tym	3 123 949,02	0,00	0,00
<i>przeniesienie wpłat na stanow.postoj. i lok.mieszk.</i>	3 123 949,02		
Stan na dzień 31.12	0,00	0,00	0,00

Fundusz został rozliczony w 2016 r. związku z zakończeniem działalności inwestycyjnej.

Fundusz aktualizacji wyceny konto 807.

Fundusz powstał w efekcie ustawowego przeszacowania majątku trwałego na dzień 01.01.1995r.

W okresie objętym lustracją zmianie nie uległ i wynosi w **1.363.914,91 zł.**

Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych konto 807 (wartość ujemna)

Wyszczególnienie	2016 r.	2017r	2018 r.
Stan na dzień 01.01	1 363 914,91	1 310 866,35	1 247 767,81
Zwiększenia: w tym	73 378,60	90 132,47	0,00
<i>wyodrębn.- wyniesienie wartości przeszacow.</i>	73 378,60	90 132,47	
Zmniejszenia: w tym	20 330,04	27 033,93	0,00
<i>wyodrębn.- wyniesienie wartosci przeszacow. umorzeń</i>	20 330,04	27 033,93	
Stan na dzień 31.12.	1 310 866,35	1 247 767,81	1 247 767,81

Fundusz remontowy. Gospodarkę funduszem na remonty omówiono w rozdziale V protokołu.

7.3 Koszty ogólne i ich rozliczenie

Rozliczenie kosztów przedstawia **Tabela nr 24** załączona do protokołu lustracji, z którego wynika iż koszty te wyniosły: w 2016 r kwota 1 602 635,01 zł, w 2017 r kwota 1 665 680,43 zł. i w 2018

r kwota 1 836 567,33 zł. Wszystkie koszty zostały rozliczone na działalność eksploatacyjną – lokale mieszkalne i użytkowe.

Koszty ogólne Spółdzielni ewidencjonowane na koncie 550 obejmują koszty związane z utrzymaniem mienia własnego, wszystkich kosztów poniesionych w celu prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. Koszty ogólne rozliczane są na lokale mieszkalne i użytkowe w stosunku do powierzchni użytkowej.

Wyrównoważająca kontrola tych kosztów za grudzień 2018 r. (rejstry BRZ, RZU i RZM) nieprawidłowości nie wykazała.

7.4. Spłata zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych.

Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów na koniec poszczególnych lat przedstawia tabela:

wyszczególnienie	31.12.2016r	31.12.2017r	31.12.2018r
Kredyt zaciągnięty na budowę mieszkań	8 921,18	7 668,48	6 521,56
Odsetki skapitalizowane	389 248,10	339 251,24	71 897,35
Odsetki wykupione przez budżet państw	2 526 904,39	2 502 584,75	573 999,31
Stan zadłużenia Spółdzielni	2 925 073,67	2 849 504,47	652 438,02

Spółdzielnia spłaca długoterminowe kredyty mieszkaniowe uzyskane w latach poprzednich w PKO BP SA. Oddział w Warszawie na inwestycje mieszkaniowe w oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 czerwca 1998r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu stosowania oraz sposobu rozliczania zadłużeń z tytułu przejściowego wykupu ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. nr 84 poz. 535 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 lutego 1996 r w sprawie szczegółowych warunków i trybu rozliczeń z bankami z tytułu przejściowego wykupu ze środków budżetu odsetek od kredytów mieszkaniowych (Dz. U. nr 27/96 poz. 119).

Saldo tych zadłużeń zostało potwierdzone przez bank na koniec każdego roku w okresie objętym badaniem lustracyjnym. Ewidencja analityczna tych zadłużeń była przedmiotem kontroli PKO BP XV Oddział w Warszawie w dniach dokonywanych w dniach: 29.11.2016 r, 21.11.2017 r., i 12.07.2018 r. W czasie kontroli dokonano między innymi: sprawdzenia prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i

skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne, a w szczególności:

- czy ewidencja zawiera co najmniej elementy określone w art. 4 ust. 5 ww. ustawy;
- zgodności zapisów księgowych ewidencji z zapisami księgowymi w Banku;
- wyliczenia raty normatywnej i jej rozliczenie;
- rozliczenia nadpłaty i spłaty całkowitej zadłużenia;
- umorzenia zadłużenia wobec budżetu państwa;
- naliczenia i rozliczania odsetek od zadłużenia wobec Banku;
- stosowania i rejestrowania wykupu odsetek;
- naliczania oraz anulowania i kapitalizowania oprocentowania zadłużenia z tytułu odsetek przejściowo wykupionych ze środków budżetu państwa.

W wyniku kontroli stwierdzono między innymi, że:

- ewidencja analityczna w Spółdzielni zgodna jest z ewidencją syntetyczną w Banku, zawiera elementy określone w art.4 ust. 5 Ustawy z 30.11.1995 roku (z późniejszymi zm)
- zapisy księgowe w ewidencji analitycznej zadłużenia Spółdzielni są zgodne z zapisami księgowymi w Banku,
- raty normatywne liczone są prawidłowo, tj, stanowią iloczyn powierzchni kredytowanego lokalu i obowiązującego w danym roku normatywu ustalonego przez Ministra Infrastruktury. dokonywane wpłaty rozliczane są prawidłowo.
- odsetki od zadłużenia wobec Banku liczone są prawidłowo zgodnie z obowiązującym w danym okresie oprocentowaniem.
- naliczone odsetki przedstawiane są do przejściowego wykupu przez budżet państwa. Odsetki wykupione przejściowo przez budżet księgowane są prawidłowo pod datą otrzymania środków.

Nie wniesiono zastrzeżeń do sposobu i formy prowadzonej dokumentacji, którą uznano za uporządkowaną i prowadzoną czytelnie.






7.5. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni o charakterze publicznym.

W 2018 r. Spółdzielnia rozliczała się z następujących tytułów podatkowych i nie podatkowych:

- podatku dochodowego od osób fizycznych,
- podatku VAT, PFRON-u,
- składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,
- podatku od nieruchomości,
- opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
- podatku dochodowego od osób prawnych,

Rozliczenie z budżetem za 2018 r przedstawia poniższa tabela

l.p.	tytuł	Saldo BO		naliczono	Przekazano lub rozliczono	Saldo BZ	
1	2			4	5		6
1	Podatek od osób fizycznych	Ma	50 599,00	264 804,00	268 191,00	Ma	47 222,00
2	Podatek od osób prawnych	Wn	29 660,00	223 973,00	251 137,00	Wn	56 824,00
4	ZUS	Ma	209 270,96	1 214 468,1	1 200 175,93	Ma	223 563,19
3	Podatek od nieruchomości	Wn	8 643,29	257 425,05	249 135,76	Wn	354,00
4	Oplata za wywóz nieczystości	Wn	168,00	1 167 050,00	1 166 982,00	Wn	100,00
4	Rozrachunki z tytułu pod. VAT	Ma	28 398,00	500 533,00	500 342,00	Ma	28 589,00
5	PFRON	Ma	5 916,00	75 837,00	75 274,00	Ma	6 479,00
6	Wieczyste użytkowanie gruntu	Ma	0	230 632,17	230 632,17	Ma	0
7	Razem	Wn	38 471,29	X	X	Wn	71 511,00
		Ma	294 183,96			Ma	320 076,19

Spółdzielnia w terminach zgodnych z ustawą, składała właściwe deklaracje na zaliczki i terminowo regulowała należne zobowiązania, odsetki z tytułu nieterminowych nie wystąpiły. Zobowiązania wobec budżetu i ZUS oraz inne tytuły podatkowe, zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym w prawidłowej wysokości, na podstawie danych ewidencji oraz złożonych deklaracji. W toku weryfikacyjnego badania danych ewidencji i ujętych w deklaracjach, nie stwierdzono nieprawidłowości, które mogłyby podważyć poprawność wykazanych zobowiązań z tytułu podatków i opłat. Zobowiązania zostały rozliczone do dnia badania.

7.6. Kondycja finansowa Spółdzielni

O sytuacji finansowej Spółdzielni świadczą dane dotyczące jej możliwości płatniczych

LP	wyszczególnienie	2016 r	2017 r	2018 r
1	Zapasy	213 526,47	225 064,31	225 009,86
2	Należności i krótkoterminowe	3 565 549,30	3 381 804,01	3 562 419,53
3	Środki pieniężne	9 857 380,20	8 371 167,96	8 283 258,14
4	Razem aktywa bieżące	13 636 455,97	11 978 036,28	12 070 687,53
5	Zobowiązania krótkoterm. i fund. spec.	15 651 098,48	5 049 607,64	5 205 885,27
6	Nadwyżka aktywów nad pasywami (4-5)	- 2 014 642,51	6 928 428,64	6 864 802,26

W latach 2017 – 2018 występuje korzystna nadwyżka aktywów nad pasywami.

Kondycję finansową Spółdzielni ilustrują wskaźniki płynności ogólnej, jako relacja majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, które kształtowały się następująco:

- 2016 r 0,90
- 2017 r 2,46
- 2018 r 2,42

Utrzymywanie wskaźnika płynności powyżej o poziomie 2 w latach 2017-2018 świadczy o dobrej sytuacji płatniczej Spółdzielni.

Wskaźnik zadłużenia mierzony udziałem zobowiązań w pasywach bilansu kształtuje się na bezpiecznym poziomie, wykazuje tendencję malejącą od 17,0% w 2016 r do 8,3 % w 2017 r. i 6,5% w 2018 r.

Przed podpisaniem protokołu poinformowano Zarząd Spółdzielni o możliwości zgłoszenia zastrzeżeń odnośnie konkretnych sformułowań i danych ujętych w protokole. Ponadto poinformowano o prawie zgłaszania pisemnych wyjaśnień przy podpisaniu lub w terminie 7 dni od daty podpisania protokołu lustracji. Protokół niniejszy sporządzono w 3 egzemplarzach i podpisano bez zastrzeżeń. Dwa egzemplarzach protokołu pozostawiono Zarządowi Spółdzielni i Radzie Nadzorczej.

Protokół niniejszy liczy 59 stron kolejno ponumerowanych i podpisanych przez lustratora.

Lustrację wpisano do książki kontroli Spółdzielni w poz. 15.

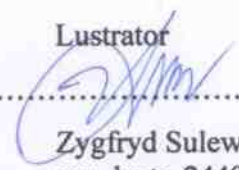
W dniu 10.12.2019 r/ przeprowadzono naradę polustracyjną z udziałem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

Wykaz tabel i załączników na podstawie których sporządzono protokół polustrejtynny:

1. Tabela 1 – Wykaz aktów wewnętrznych ,
 2. Tabela 2 – Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu w latach 2016-2018
 3. Tabela 3 – Zatrudnienie i fundusz płac w latach 2016-2018
 4. Tabela 4 – Terminowość rozpatrywania skarg i wniosków
 5. -Tabela 5 – Wykaz spraw sądowych w latach 2016-2018
 6. Tabela 7 –Gospodarka gruntami
 7. Tabela 8 – Tabela analityczna zagadnień członkowskich,
 8. Tablica 9 – Zasoby mieszkaniowe,
 9. Tabela 11– Zakres wykonywanych obowiązkowych 5 – letnich przeglądów technicznych w latach 2016-2018
 10. Tabela 12 – Zakres wykonywanych obowiązkowych rocznych przeglądów technicznych w latach 2016-2018
 11. Tabela 13 –Struktura i wysokość stawek opłat
 12. Tabela 14 –Koszty i przychody działalności Spółdzielni
 13. Tabela 15 –Struktura i wysokość jednostkowych kosztów i przychodów działalności Spółdzielni
 14. Tabela 16 –Kształtowanie się zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych
 15. Tabela 17 – Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego
 16. Tabela 19 – Gospodarka finansowa Spółdzielni
 17. Tabela 20 – Zestawienie zobowiązań Spółdzielni wobec budżetu i terminowość ich regulowania
 18. Tabela 21 – Fundusze własne Spółdzielni
 19. Tabela 22 – Koszty i przychody z tytułu zużycia c.o. i z. w.
 20. Tabela 23 – Struktura przychodów z dodatkowej działalności gospodarczej
 21. Tabela 24 –Koszty ogólne Spółdzielni
 22. Tabela 25 –Spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię
- oraz załączniki:
1. Bilanse analityczne za lata 2016-2018.
 2. Uchwała nr 10/I/2018 z dnia 21.06.2018 r. w sprawie zmiany statutu/
 3. Odpis z rejestru przedsiębiorców KRS według stanu na dzień 29.10.2019 r.
 4. Struktura organizacyjna Spółdzielni.
 5. Wykonanie planu remontów w 2016 r.

6. Wykonanie planu remontów w 2017 r.
7. Protokół z kontroli kasy z dnia 20.11.2019 r.

Lustrator



 Zygfryd Sulewski
 upr. lustr. 2449/96

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji nie wnosimy zastrzeżeń.

Zarząd Spółdzielni

Członek Zarządu

 Barbara Roicka
 Zarządcą Nieruchomości
 Nr Licencji 2574

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
 d/s technicznych



 inż. Jerzy Prusakowski

PREZES ZARZĄDU



 mgr inż. Mirosław Marszał

Wyszaków, dnia 10 grudzień 2019 r

Pokwitowanie odbioru protokołu lustracji

Niniejszym kwituje odbiór 2 egzemplarzy protokołu lustracji, po jednym, dla Zarządu i Rady Nadzorczej.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 "PRZYSZŁOŚĆ"
 07-202 Wyszaków, ul. Gen. J. Sowińskiego 63
 tel./fax (29) 74 254 18, 74 242 48, 74 257 95 kom. 501 593 320
 NIP 762-000-37-46

.....PREZES ZARZĄDU
 Prezes Zarządu


 mgr inż. Mirosław Marszał