

Protokół
Lustracja
2014 - 2016



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel / fax 22 827-69-31
tel / fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel / fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA W JAWORZE

Wpł. 02. 11. 2017

L.dz. 4221 podpis

RN/2017
NO
[Signature]

Warszawa, dnia 30 października 2017 roku.

L dz. 1147/2017

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko – Własnościowa
ul. Moniuszki 1
59 – 400 Jawor

W wyniku umowy z dnia 29 marca 2017 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Jaworze w dniach od 4 września do 15 października 2017 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2014 roku do 31.12.2016 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego

Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,

- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Jaworze przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2014 roku obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2011 - 2013. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 5.11.2014 roku Związek przedstawił Spółdzielni 6 wniosków polustracyjnych, które stosowną uchwałą zostały przyjęte do realizacji przez Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 30.05.2015 roku. Ustalenia lustracji wskazują, że wnioski te zostały zrealizowane lub są w ciągłej realizacji.

W latach 2014 – 2016, oprócz lustracji przeprowadzonej przez Związek Spółdzielnia została poddana kontroli następujących podmiotów zewnętrznych:

1. PKO Bank Polski S.A. Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych we Wrocławiu przeprowadził 3 kontrole w zakresie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu zaciągniętych w latach ubiegłych kredytów mieszkaniowych objętych ustawą z dnia 30.11.1995 roku (tekst jednolity – Dz. U. z 2013 roku, poz.763) oraz prawidłowości sporządzanych informacji dotyczących łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych przez poszczególnych członków, z przeznaczeniem na spłatę tych kredytów.

Kontrole te wykazały poprawność działań Spółdzielni i na ich podstawie nie wydano rekomendacji pokontrolnych.

2. Państwowa Inspekcja Pracy - Inspektor Pracy Okręgowego Inspektoratu Pracy we Wrocławiu; przedmiotem kontroli było przestrzeganie przez Spółdzielnię przepisów bhp w zakresie badań lekarskich, szkoleń w dziedzinie bhp, wyposażenia pracowników w odzież, obuwie robocze oraz środki ochrony indywidualnej, pomieszczeń pracy i pomieszczeń higieniczno – sanitarnych. Stwierdzone mankamenty zostały przez Spółdzielnię usunięte, co potwierdziła kolejna kontrola przeprowadzona w 2017 roku.

W latach 2014 – 2016 podstawą działania Spółdzielni były kolejno dwa statuty:

- pierwszy – uchwalony w tekście jednolitym w dniu 27.04.2013 roku, który został zarejestrowany przez sąd w dniu 9.07.2013 roku,
 - drugi – ze zmianami uchwalonymi w dniu 30.05.2015 roku, które w tekście jednolitym statutu zostały zarejestrowane przez sąd w dniu 23.07.2015 roku.
- Ustalenia lustracji wskazują, że treść tych statutów odpowiadała obowiązującym w badanym okresie przepisom prawa regulującym działalność spółdzielni mieszkaniowych.

Spółdzielnia zrealizowała wniosek nr 1 wydany przez Związek na podstawie poprzedniej lustracji poprzez uchwalenie i wdrożenie wymaganego statutu regulaminu działalności społeczno – kulturalnej, a także usunięcie wykazanych mankamentów regulaminu gospodarki funduszem remontowym oraz regulaminu Walnego Zgromadzenia. Dzięki realizacji tego wniosku na dzień kończący okres badania lustracyjnego:

- Spółdzielnia posiada wszystkie wymagane statutem i przepisami ustawowymi oraz wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym; normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione,
- normy wewnętrzne Spółdzielni o charakterze regulaminowym nie posiadają mankamentów, polegających w szczególności na niespójności wewnętrznej oraz niedostosowaniu ich do przepisów prawa obowiązujących w okresie objętym lustracją.

Natomiast w związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9.09.2017 roku (Dz. U. z 25.08.2017 roku, poz. 1596) - wewnętrzny system normatywny Spółdzielni (statut oraz regulaminy) wymaga dokonania szczegółowej analizy pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z aktualnym porządkiem prawnym określonym jej przepisami.

W latach 2014 - 2016 w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Komitety Blokowe. Działalność tych organów normował statut oraz regulaminy wewnętrzne określające szczegółowo ich zadania i kompetencje. W badanym okresie odbyły się trzy Walne Zgromadzenia mające charakter sprawozdawczych i sprawozdawczo wyborczego (2016 rok) w związku z wyborami członków Rady Nadzorczej na nową kadencję. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

W świetle ustaleń lustracji:

- w maju 2016 roku miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian,
- Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno – nadzorczej, normatywnej oraz zarządzającej,
- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni,
- decyzje Rady Nadzorczej ukierunkowały prace 3 stałych Komisji Rady,
- Rada Nadzorcza oraz jej Komisje pracowały w oparciu o okresowe plany pracy, a częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej oraz sposób ich udokumentowania i udokumentowania pracy Komisji Rady zastrzeżeń nie budzi,
- stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach, a sposób tego wynagradzania nie naruszył przepisów art. 8² ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m.in. tryb obradowania i podejmowania uchwał, udokumentowanie posiedzeń),
- Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu; z oceny tej wynika przede wszystkim, że decyzje Zarządu nie naruszyły uprawnień innych organów Spółdzielni,
- Komitety Blokowe wypełniały swoje funkcje w ramach kompetencji określonych w statucie i w sposób aktywny wpływały na politykę gospodarczą i realizację przez Spółdzielnię jej zadań.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą kompletną strukturę organizacyjną, która w 2015 roku została zaktualizowana. Struktura ta zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Ustalenia lustracji wskazują, że w latach 2014 – 2016 średnioroczna liczba zatrudnionych kształtowała się na zbliżonym poziomie (od 83,67 etatu do 85,96 etatu) i była niższa od określonej rocznymi planami społeczno – gospodarczymi; badania nie wykazały jednak aby miało to wpływ na poziom realizacji zadań Spółdzielni. Również wydatki na wynagrodzenia osobowe i bezosobowe we wszystkich latach badanego okresu były niższe od zaplanowanych. W badanym okresie dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne unormowania (regulamin pracy oraz Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy zarejestrowany przez Okręgowego Inspektora Pracy i odrębny regulamin wynagradzania członków Zarządu, który uchwaliła Rada Nadzorcza); lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Ustalenia lustracji wskazują, że Spółdzielnia wdrożyła zasady ochrony danych osobowych wymagane ustawą z dnia 29.08.1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity – Dz. U. z 2016 roku, poz.922). Spółdzielnia wdrożyła również system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż stosownie do postanowień statutu Spółdzielnia prowadzi różnorodne formy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Działalność ta była przedmiotem planów, a zasady i zakres jej prowadzenia oraz sposób finansowania jej kosztów wynikały z uchwalonych przez Radę Nadzorczą norm wewnętrznych Spółdzielni.

Ustalenia lustracji wskazują, że wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny. Umożliwiło to realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (vide str. 51 – 52 i 102 – 103 pr. lustracji); na dzień kończący okres objęty lustracją Zarząd Spółdzielni zrealizował bez zwłoki wszystkie wnioski o przekształcenie prawa do lokali złożone przez osoby, które spełniły ustalone warunki finansowe dla dokonania tych przekształceń.

Według stanu na dzień 31.12.2016 roku Spółdzielnia zrzeszała 2624 członków. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

Spółdzielnia prowadzi rozległą działalność w sferze zarządzania nieruchomościami, obejmującą (stan na koniec 2016 roku):

- zasoby własne składające się z 97 budynków o łącznej liczbie 3260 lokali mieszkalnych; ponadto w zasobach Spółdzielni znajduje się 415 garaży oraz 54 lokale użytkowe niebędące garażami,
- zasoby 20 wspólnot mieszkaniowych; podstawą prowadzenia tych czynności są stosowne umowy o zarządzanie zawarte między Spółdzielnią a daną wspólnotą.

Własne zasoby mieszkaniowe zostały podzielone na 62 oznaczone nieruchomości; w 56 z nich obejmujących 48 nieruchomości mieszkaniowe, 3 nieruchomości zabudowane pawilonami usługowymi i 5 nieruchomości garażowe ustanawia się prawo odrębnej własności lokali. Wszystkie budynki mieszkalne są domami wielorodzinnymi, z tego 2 znajdują się w miejscowości Ujazd Górny, a pozostałe w Jaworze. Zasoby te zostały podzielone pod względem terytorialnym na 5 zespołów (vide str. 54 pr. lustracji). Przeprowadzona w trakcie lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należytym stanie estetyczno - porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W latach 2014 – 2016 podstawą prowadzenia przez Spółdzielnię gospodarki zasobami mieszkaniowymi były roczne plany eksploatacji i utrzymania zasobów, które zatwierdziła Rada Nadzorczą. Plany te opracowano w ujęciu poszczególnych nieruchomości i grup lokali w danej nieruchomości oraz zbiorczo w skali całej Spółdzielni. W oparciu o te plany ustalano wysokość obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych z tytułu kosztów tej działalności. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób niebędących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali; w kalkulacji tych opłat uwzględniono zysk bilansowy z działalności gospodarczej Spółdzielni, który na mocy uchwał

Walnych Zgromadzeń został przeznaczony na dofinansowanie kosztów przypadających na lokale zajmowane przez członków.

2. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3. W latach 2014 – 2016 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła: w 2014 roku – 73.751,37 zł., w 2015 roku – 80.443,22 zł., a w 2016 roku – 155.254,79 zł. Wyniki finansowe tej gospodarki zostały przeniesione do rozliczeń międzyokresowych, a świadczą one o tym że ustalone opłaty za używanie lokali mieszkalnych w niektórych nieruchomościach nie zapewniły pełnego pokrycia rzeczywistych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na te lokale.

4. Spółdzielnia respektuje obowiązującą od 2004 roku zasadę uniemożliwiającą traktowanie osiągniętego wyniku na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej jako wyniku w gospodarce zasobami mieszkaniowymi zwiększającego koszty i przychody tej gospodarki w roku następnym. We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe netto z tytułu prowadzenia pozostałej działalności operacyjnej i finansowej nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych). O sposobie rozdysponowania tych nadwyżek (vide protokół lustracji - str. 66 – 67) zdecydowały doroczne Walne Zgromadzenia przeprowadzone w latach 2015 – 2017; część z nich zasilila gospodarkę remontową (część zysku za 2014 rok przeznaczono na scentralizowany fundusz remontowy), a pozostała część zasilila gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (eksploatację i utrzymanie nieruchomości) w zakresie obciążającym członków. Na koniec 2016 roku rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni po zasileniu zyskiem bilansowym za 2015 rok zamykały się saldem ujemnym w wysokości 89.869,39 zł. Saldo to było wypadkową dodatnich i ujemnych wyników finansowych w poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych, garażowych (spółdzielcze własnościowe prawo, odrębna własność) oraz w lokalach użytkowych niebędących garażami o statusie spółdzielczego własnościowego prawa i odrębnej własności (vide str. 67 pr. lustracji); stan rozliczeń międzyokresowych w grupie oznaczonych nieruchomości mieszkaniowych został przedstawiony w protokole lustracji (załącznik nr 16). Z załącznika tego wynika, że najwyższy kwotowo jednostkowy niedobór finansowy na koniec 2016 roku wystąpił w nieruchomości nr 5 obejmującej dwa budynki w Ujeździe Górnym i wynosił 12,68 zł./m² pow. użytkowej lokali. W przypadku nieruchomości w Jaworze najwyższy kwotowo niedobór przychodów wyniósł 5,79 zł./m² i dotyczył nieruchomości nr 2 przy ul. Grunwaldzkiej 23. Natomiast najwyższa jednostkowo nadwyżka przychodów wystąpiła w nieruchomości nr 54 przy ul. Korfantego 8 i wynosiła + 5,68 zł./m².

5. Koszty niezależne od Spółdzielni dotyczące zużycia ciepła, gazu w budynkach z licznikami zbiorczymi, różnic w ilości zużytej wody między wskazaniem licznika głównego w budynku a sumą wskazań wodomierzy lokalowych oraz wywozu nieczystości stałych były pokrywane zaliczkami. Zaliczki te zostały rozliczone indywidualnie z użytkownikami lokali w terminach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni.

6. Nie wystąpiły niewłaściwości w działalności polegającej na wynajmie garaży i lokali użytkowych niebędących garażami.

Według stanu na dzień 31.12.2016 roku kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w skali całej Spółdzielni wyniosła 785.706,36 zł., co stanowiło 5,0% rocznego wymiaru tych opłat; poziom tych zadłużeń był nieco niższy od poziomu z analogicznego okresu w latach 2014 – 2015 (od 5,4% do 5,8%). Największy udział w kwocie tych zadłużeń miały zaległości długoterminowe. Natomiast znacząco zmalał w badanym okresie (z 8,2% do 4,6%) poziom zaległości w opłatach od lokali garaży i innych lokali użytkowych oraz miejsc parkingowych. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i lokali innego przeznaczenia w latach 2014 – 2016 był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazuje to na skuteczność prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

W latach 2014 – 2016 dostawa usług komunalnych do zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego, a wyniki tych przeglądów i kontroli posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo - finansowych planów remontów, które uchwaliła Rada Nadzorcza. Dla każdego budynku założone zostały książki obiektu budowlanego, a sposób ich prowadzenia zastrzeżeń nie budzi. Z ustaleń lustracji wynika, że w planach rocznych zadań remontowych nie zostały uwzględnione zespoły garażowe, bowiem zgodnie z wewnętrznym regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą obowiązki dotyczące remontów garaży obciążają bezpośrednio właścicieli praw do garaży. Rola Spółdzielni ograniczyła się do okresowych kontroli stanu technicznego tych zasobów, określenia zakresu potrzeb remontowych i wystosowania do użytkowników garaży wykazu niezbędnych remontów z zaleceniem ich wykonania.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W latach 2014 - 2016 największy rzeczowo – finansowy zakres zaplanowanych i wykonanych przez Spółdzielnię robót w zarządzanych zasobach dotyczył prac mających na celu ograniczenie zużycia energii cieplnej, elektrycznej i wody. Przeprowadzono między innymi termomodernizację 19 budynków mieszkalnych, wymieniono piony instalacji ciepłej i zimnej wody w 35 budynkach, zamontowano

oświetlenie LED na klatkach schodowych większości budynków, zakończono rozpoczęty w poprzednich okresach proces docieplenia stropodachów i modernizację węzłów cieplnych. Ponadto wykonano pilotażowo w 8 budynkach instalację fotowoltaiczną, z której produkowana jest energia elektryczna. W okresie objętym lustracją poniesione przez Spółdzielnię nakłady na remonty były finansowane środkami funduszu remontowego tworzonego z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ponadto Spółdzielnia korzystała z obcych źródeł finansowania robót, tj.:

- z długoterminowego kredytu Banku Gospodarstwa Krajowego zaciągniętego na termomodernizację poszczególnych budynków z premią termomodernizacyjną,

- z niskooprocentowanej pożyczki ze środków Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, umorzona w 40%, a przeznaczona na pokrycie kosztów montażu instalacji fotowoltaicznej; spłata rat kredytu i pożyczki przebiegała terminowo i zgodnie z uchwalonymi w lustrowanym okresie normami wewnętrznymi równoważąc tych rat obciążała fundusz remontowy budynku, którego remont sfinansowany z obcego źródła dotyczył.

W badanym okresie nakłady na remonty sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych wyniosły łącznie 12.451.504,51 zł. Na koniec 2016 roku fundusz remontowy wykazywał saldo dodatnie w wysokości 155.150,19 zł., z tego saldo wyodrębnionego analitycznie Centralnego Funduszu Remontowego było dodatnie i wyniosło 460.270,91 zł., salda tego funduszu przypisanego poszczególnym nieruchomościom budynkowym zamknęły się łączną kwotą ujemną w wysokości 332.347,82 zł., a salda funduszy remontowych lokali użytkowych w pawilonach zamknęły się kwotą dodatnią w wysokości 27.227,10 zł. Z ustaleń lustracji wynika, że jakkolwiek w skali całej Spółdzielni zgromadzone środki na funduszu remontowym były wystarczające do pokrycia zobowiązań związanych z finansowaniem remontów zasobów, to aktualnie istnieje potrzeba weryfikacji wysokości odpisów na fundusz w tych nieruchomościach, gdzie wydatki przekroczyły wpływy funduszu. Jest to niezbędne do zapewnienia pełnego pokrycia zaistniałego niedoboru finansowego tych nieruchomości w okresie regulaminowych 3 lat. Na koniec 2016 r. przekroczenie wydatków wystąpiło na funduszach remontowych 19 nieruchomości.

Ustalenia lustracji wskazują, że znaczącym wykonawcą robót związanych z technicznym utrzymaniem zasobów Spółdzielni byli konserwatorzy zatrudnieni w Dziale Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i w Dziale Eksploatacji Sieci. Konserwatorzy wykonywali zarówno remonty bieżące jak również remonty główne polegające na wymianie instalacji wodno - kanalizacyjnej, oświetleniowej na klatkach schodowych, modernizacji węzłów cieplnych i in. Przeprowadzali też zabiegi konserwacyjne w zasobach i na bieżąco usuwali usterki zgłoszone przez mieszkańców. Natomiast roboty o większym zakresie finansowo – rzeczowym, w szczególności remonty o charakterze ogólnobudowlanym zlecano podmiotom zewnętrznym wyłonionym w procedurach wymaganych normami wewnętrznymi Spółdzielni. W umowach o wykonanie robót remontowych zawartych z obcymi usługodawcami w należyty sposób zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w rozliczeniu i

udokumentowaniu robót wykonanych siłami własnymi i przez obcych wykonawców oraz w sprawowaniu nadzoru inwestorskiego nad tymi robotami.

Spółdzielnia posiada zatwierdzone przez Zarząd wewnętrzne zasady (politykę) rachunkowości, które spełniają wymogi ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała uchybień w sposobie udokumentowania ujmowanych do ksiąg rachunkowych operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za poszczególne lata kalendarzowe badanego okresu zostały poddane badaniu przez podmioty uprawnione z listy Krajowej Izby Biegłych Rewidentów, które zostały wybrane przez Radę Nadzorczą. Sprawozdania te zostały zatwierdzone uchwałami Walnych Zgromadzeń przeprowadzonych w latach 2015 – 2017 i złożone w Sądzie Rejestrowym i w Urzędzie Skarbowym w terminach określonych w ustawach. Z danych zawartych w tych sprawozdaniach i obliczonych na ich podstawie przez biegłych rewidentów wskaźników charakteryzujących działalność Spółdzielni wynika, że jest ona zdolna w każdym czasie do uregulowania zobowiązań bieżących oraz że nie istnieją przesłanki zagrożenia kontynuowania jej działalności w najbliższym czasie.

Lustracja nie wykazała niewłaściwości w gospodarce kasowej ograniczonej do prowadzenia kasy podręcznej na bieżące wydatki administracyjno – biurowe Spółdzielni, a także w sposobie rozliczenia kosztów zarządu ogólnego.

Spółdzielnia posiada w spłacie kredyty mieszkaniowe tzw. „starego portfela”, zaciągnięte przed 1992 rokiem, objęte spłatą na warunkach ustawy z dnia 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Spółdzielnia prowadzi ewidencję tych kredytów oraz dokonuje ich spłaty w sposób odpowiadający wymogom obowiązującego prawa i spełnia warunki uzyskania od państwa pomocy w ich spłacie, co potwierdziły kontrole banku.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie posiadała akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych. Wolne środki finansowe zdeponowała w bankach na lokatach terminowych i z tego tytułu uzyskała przychody finansowe z tytułu odsetek od lokat (vide str. 99 pr. lustracji), które wpłynęły na wynik bilansowy z działalności własnej.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w latach 2014 – 2016 prowadzona była prawidłowo ale pożądanymi byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły przyjęcie do realizacji następujących wniosków:

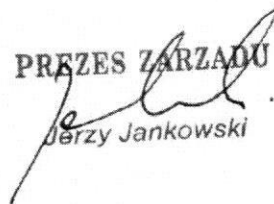
1. Dokonać weryfikacji wystarczalności pobieranych opłat za używanie lokali w celu zabezpieczenia pełnego pokrycia kosztów eksploatacji i wydatków na remonty poszczególnych nieruchomości.
2. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem zaległości długoterminowych.

Ponadto poza ustaleniami zawartymi w protokole lustracji - w związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, wnioskujemy o dokonanie szczegółowej analizy wewnętrznego system normatywnego Spółdzielni (statut oraz regulaminy) pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z aktualnym porządkiem prawnym określonym jej przepisami.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wnioski te powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

LK/176/2017

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Jaworze

, przeprowadzonej w dniach 04.09.2017 – 15.10.2017r.

Lustrację przeprowadzili:

- Elżbieta Pietura (upr. lustracyjne 820/95)
- Janusz Krzeszowski (upr. lustracyjne 5427/2007)

na podstawie upoważnień wystawionych w dniu 10.07. 2017 r przez Prezesa Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie ul. Jasna 1.

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1) Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 29.03.2017 r. między Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko- Własnościową w Jaworze ul. Moniuszki 1 59-400 Jawor a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Podstawą zawarcia tej umowy są postanowienia art.91 znowelizowanej ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze z późn. zmianami (tekst jednolity Dz. U. z 17.10.2013 r. poz. 1443) a tryb przeprowadzenia lustracji został określony w Instrukcji w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w jednostkach organizacyjnych spółdzielczości mieszkaniowej – zatwierdzonej uchwałą z dnia 11.01.2011 r. Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

1) Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie 01.01.2014 roku do 31.12.2016 r.

2) Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nim związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).

3. Sprawy członkowskie i dyspozycje lokalami.

4. Gospodarka zasobami mieszkalnymi

- stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno – kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

4. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny nad zasobami i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

5. Gospodarka finansowa



Handwritten signature or mark.

- stan funduszków, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PEFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

6. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3) Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią a Związkiem lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości / Dz.U.2013 poz.330/, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Spółdzielni zostały nadane następujące numery identyfikacyjne:

NIP: 695-000-32-69,


REGON: 000492919,

KRS: 0000135163,

Nr.tel.-faxu: 48 76 870-20-78

4) W trakcie lustracji informacji i wyjaśnień udzielali:

- Prezes Zarządu,
- z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych,

- 
- Główna księgową Spółdzielni,
 - z-ca Głównej Księgowej,
 - Kierownik działu GZM,
- i inne osoby w miarę potrzeb.
- 5) W dniu 06.09.2017 r. lustratorzy na spotkaniu z Zarządem Spółdzielni omówili zakres i tematykę badań lustracyjnych a na spotkaniu z Radą Nadzorczą w dniu 26.09.2017 r. poinformowali członków Rady Nadzorczej o możliwości rozszerzenia przedmiotu badań lustracyjnych w tematyce objętej umową, które w ocenie Rady Nadzorczej wymagają uszczegółowienia badania. Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku o rozszerzenie badań.
- 6) W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie wyraziła życzenia rozszerzenia zakresu tematycznego badań.
- 7) Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli pod pozycją 7/2017 w dniu 04.09.2017r.


II. USTALENIA LUSTRACJI

1.1. Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach od 01.09.2014r. do 20.10.2014r i obejmowała całokształt działalności Spółdzielni za lata 2011-2013.

Na podstawie ustaleń z powyższej lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie dokonał oceny działalności Spółdzielni w liście polustracyjnym z dnia 05.11.2014 roku. Związek pozytywnie ocenił sposób prowadzenia działalności Spółdzielni a stwierdzone w protokole lustracji uwagi sformułował w formie 6 wniosków, które zostały przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadzonym 30.05.2015r. Treść powyższych wniosków przedstawiała się następująco:

1. Wyeliminować wskazane przez lustrację mankamenty wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni, tj.:
 - opracować i wdrożyć wymagany statutem regulamin działalności społeczno-kulturalnej, precyzujący formy i zakres prowadzonej działalności na rzecz członków i ich rodzin, zakres wydatków finansowych w ramach opłat wnoszonych przez członków oraz zasady ustalenia i sposób pobierania odpłatności za korzystanie z tej działalności przez osoby niebędące członkami Spółdzielni,



- 
- dostosować do aktualnego stanu prawnego unormowania określające zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego,
 - zapewnić spójność regulaminu Walnego Zgromadzenia ze statutem Spółdzielni, a dotyczy to sprawy podziału członków na okręgi wyborcze oraz limitowania miejsc w Radzie Nadzorczej na każdy okręg wyborczy.
2. Wyeliminować jednostkowe mankamenty w utrzymaniu zasobów wykazane w trakcie ich przeglądu.
 3. Dokonać aktualnej analizy finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi (uwzględniającej wyniki I półrocza 2014 r.) pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia bieżących kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości oraz likwidacji ujemnych sald w rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów tej działalności w wyodrębnionych nieruchomościach.
 4. Kontynuować przewidziane prawem działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za użytkowanie lokali.
 5. Wyeliminować wskazane przez lustrację niewłaściwości, dotyczące przeznaczenia na zwiększenie wpływów funduszu remontowego różnicy między naliczonymi w okresie odpisami termo modernizacyjnymi a spłaconymi w tym samym okresie ratami kredytu w budynkach w których wystąpiło przekroczenie wydatków na wyodrębnionym analitycznie funduszu remontowym.
 6. Dokonać zmiany dotychczasowej kwalifikacji kosztów termomodernizacji oraz pobranych opłat na sfinansowanie rat kredytu termo modernizacyjnego z odsetkami, poprzez ujęcie tych zaszczości w ramach działalności remontowej Spółdzielni, tj. wpływów i wydatków funduszu remontowego.

W trakcie lustracji ustalono, że omówienie wniosków polustracyjnych było przedmiotem plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.02.2015 r./protokół nr D-0123/R/2/2015 pkt. 10 porządku obrad/. Rada przyjęła bez uwag powyższe wnioski oraz zobowiązała Zarząd do ustosunkowania się do nich w formie pisemnej. Zarząd zgodnie z wnioskiem Rady sporządził pisemne zestawienie sposobu realizacji wniosków. Następnie zgodnie z art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego rozpatrzenie wniosków z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2011-2013 zostało umieszczone w pkt. 7 porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w dniu 30.05.2015 r. Z analizy dokumentacji z obrad Walnego Zgromadzenia wynika, że Zarząd przedstawił pisemną informację o sposobie realizacji sformułowanych w liście polustracyjnym wniosków. Walne Zgromadzenie większością głosów przyjęło powyższe wnioski i podjęło uchwałę D-0122WZ/1/2015 w sprawie realizacji wniosków z lustracji w sposób przedstawiony przez Zarząd w załączniku nr 1 do przytoczonej uchwały i będący integralną jej częścią.

W wyniku badań lustracyjnych stwierdzono, że wnioski zostały zrealizowane lub są w ciągłej realizacji.



Lustracja ustaliła, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym prowadzone było jedno postępowanie sądowe w sprawach cywilnych w których stroną pozwaną była Spółdzielnia, a sprawa dotyczyła pozbawienia wykonalności / art.840 kpc/ tytułu wykonawczego wyroku Sądu Rejonowego w Jaworze z dnia 18.11.2009r wydanego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorskiej-Własnościowej w Jaworze/. Sąd Rejonowy w Jaworze I Wydział Cywilny po rozpoznaniu sprawy Wyrokiem z dnia 23.11.2016r /sygnatura akt IC 398/16/ oddalił powództwo przeciwko Spółdzielni oraz zasądził na rzecz pozwanej zwrot kosztów postępowania.

1.2. Kontrole zewnętrzne.

Z przeprowadzonej analizy wpisów do Książki kontroli wynika że poza ustawową lustracją Spółdzielnia w okresie objętym badaniem została poddana następującym kontrolom zewnętrznym:

1. Kontrole ewidencji analitycznej przeprowadzone przez PKO Bank Polski S.A. Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych we Wrocławiu ul. Powstańców Śląskich 60 w latach 2014-2016 przeprowadził 3 kontrole w przedmiocie:

- prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Jaworze ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych począwszy od dnia 01.10. 2011 r. do dnia 30.09.2012r zgodnie z wymogami ustawy z 30.11.1995r.(Dz.U.Nr 119 z 2003r. poz1115 z późniejszymi zmianami)
- prawidłowości sporządzonych przez Spółdzielnię informacji dotyczącej łącznej wysokości wszystkich kwot z tytułu spłaty zadłużenia wniesionych w okresie od dnia 01.10.2011 do dnia 30.09.2012r przez poszczególnych członków Spółdzielni z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych działaniami ustawy z 30.11.1995r.(Dz.U.Nr 119 z 2003r. poz.1115 z późniejszymi zmianami).

I tak:

- W 2014 roku kontrola została przeprowadzona w dniach 16,19-21.05. i objęła okres od 01.04.2013 r. do 31.03.2014r. W sporządzonym raporcie datowanym na dzień 21.05.2014 r. rekomendacji pokontrolnych nie wydano.

Kontrola wpisana jest do księgi kontroli pod poz. 1/2014.

- w 2015 roku kontrola została przeprowadzona w dniu 18 i 23.06.2015r i objęła okres od 01.04.2014 do 31.03.2015r. W sporządzonym raporcie datowanym na dzień 23.06.2015 r rekomendacji pokontrolnych nie wydano.

Kontrola wpisana jest do księgi kontroli pod poz.1/2015.

D
Ad

- w 2016 roku kontrola została przeprowadzona w dniu 23 i 28.06.2016r i obejmowała okres od 01.04.2015 do 31.03.2016r. W sporządzonym raporcie z kontroli datowanym na dzień 28.06.2016 roku rekomendacji pokontrolnych nie wydano.

Kontrola wpisana jest do książki kontroli pod poz.2/2016

2. Państwowa Inspekcja Pracy Inspektor Pracy Okręgowego Inspektoratu Pracy we Wrocławiu w dniach 27,28,29.04.2016 r. przeprowadził kontrolę w zakresie przestrzegania w Spółdzielni przepisów bhp dotyczących badań lekarskich, szkoleń w dziedzinie bhp, wyposażenia pracowników w odzież, obuwie robocze oraz środki ochrony indywidualnej, pomieszczeń pracy i pomieszczeń higieniczno-sanitarnych. Z czynności kontrolnych w dniu 29.04.2016 r. został przez podmiot kontrolujący sporządzony protokół nr rej.160256-5310-KO26-Pt/16. Na podstawie zawartych w protokole ustaleń Inspektor Pracy wydał w dniu 29.04.2016 r. nakaz nr 160256-5310-KO26-Nk01/16 oraz w dniu 29.04.2016 r. skierował do pracodawcy wystąpienie nr.rej. 16026-5310-KO26-Ws01/16.

O realizacji decyzji zawartych w nakazie oraz o sposobie wykonania ujętych w wystąpieniu wniosków Spółdzielnia powiadomiła Inspektora Pracy we wskazanych terminach.

Wykonanie powyższych decyzji i wniosków stwierdził Inspektor Pracy w trakcie kontroli przeprowadzonej w dniach 19,20,21.04.2017r.

Kontrola wpisana jest do książki kontroli pod poz. 1/2016.

2. Zagadnienia Organizacyjne Spółdzielni.

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny(kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2.1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów).

- W latach 2014-2016 tj. w okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni obowiązywał statut, którego jednolity tekst został zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia nr D-0122/ WZ/10/2013 w dniu 27.04.2013r, zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego we Wrocławiu na mocy postanowienia z dnia 09.07.2013 r., sygn. akt WR IX NS-REJ. KRS/10448/13/913 z wpisem z w akta KRS pod datą postanowienia.

D

Ad

- Niniejszy statut został częściowo zmieniony na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia nr D-0122/4/2015 z dnia 30.05.2015 r., którą zatwierdzono jednolity tekst statutu. Wniosek o rejestrację zmian Spółdzielnia złożyła do sądu rejestrowego w terminie ustawowym. Sąd rejestrowy tj. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego we Wrocławiu na mocy postanowienia z dnia 23.07.2015 r., sygn. akt WR.IX NS-REJ.KRS/011959/15/217 dokonał pod tą datą wpisu w akta KRS.
Zmiany w statucie dotyczyły zmian w 6 paragrafach:
 - § 12 ust.2 i § 24 ust 1.; 38 § 164 ust1 – zmiana treści,
 - § 40 ust7-9- dodano,
 - § 54 ust 2;- skreślono,

Aktualny statut Spółdzielni precyzyjnie określa kompetencje poszczególnych organów do uchwalania norm wewnętrznych a ich zakres wyszczególniony w statucie jest kompatybilny z brzmieniem art. 38 i 46 prawa Spółdzielczego normujących zakres spraw zastrzeżonych do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej. Był dostosowany do spółdzielczych przepisów prawa obowiązujących w latach 2014-2016.

Na wewnętrzny system normatywny oprócz statutu Spółdzielni składają się regulaminy wymagane zapisami statutowymi oraz regulaminy i unormowania o charakterze regulaminowym, których uchwalenie przez organy Spółdzielni okazało się konieczne dla określenia norm w prowadzonej przez Spółdzielnię działalności.

Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia posiada zbiór uregulowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym uszczegóławiającym normy statutowe. Na dzień kończący okres lustracji stan tych unormowań przedstawiał się następująco:

Regulaminy i akty normatywne o charakterze regulaminowym zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie:

- 1.Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia nr D-0122/WZ/1/2010 z dnia 24.04.2010r. zaktualizowany uchwałą Walnego Zgromadzenia nr D-0122/WZ/5/2015 z dnia 30.05.2015 r.
- 2.Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-0122/WZ/ 7/2011 z dnia 28 maja 2011r.
3. Regulamin Pracowniczej Kasy Zapomogowo-Pożyczkowej zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia członków PKZP w dniu 10.02.2000r z aneksem nr 3/2009 z dnia 02.01.2009r.

Regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą:

3. Regulamin Komisji Stałych Rady Nadzorczej SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr D-0123/R/24/2013 z dnia 09.07.2013 r.
4. Regulamin Zarządu SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-123/R/16//99 z dnia 08.04.1999 r. zastąpiony Regulaminem pracy Zarządu SML-W w Jaworze, zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr D-0123/R/144/2014 z dnia 25.11.2014r.
5. Regulamin Komitetu Blokowego SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-0123/R/58/2012 w dniu 23.10.2012 r.
6. Regulamin Wynajmu Lokali o innym przeznaczeniu w SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D- 0123/R/30/2009 z dnia 27.10. 2009 r. ze zmianami z zatwierdzonymi uchwałą nr D-0123/R/15/2015 z dnia 29.09.2015 r.
7. Regulamin określający zasady rozliczeń przychodów i wydatków Spółdzielni oraz zasady ustalania opłat za lokale w SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-0123/R/63/2011 z dnia 29.12.2011r.
8. Regulamin Organizacyjny SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-0123/R/7/2001 z dnia 30.01.2001 r. zaktualizowany uchwałą D-0-123/R/13/2015 z dnia 21.04.2015r.
9. Regulamin Porządku Domowego SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-0123/R/22/ 2014 z dnia 25.03.2014r.
10. Regulamin w sprawie tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasady gospodarki finansowej SML- W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D- 123/R/23/2014 z dnia 25.03.2014 r.
11. Regulamin Napraw Lokali Mieszkalnych oraz dokonywania rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale w SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D 0-123/R/22/2000 z dnia 27.06.2000r.
12. Regulamin określający zasady utrzymania sprawności technicznej budynków zatwierdzony uchwałą nr.D-123/R/ 33/97 z dnia 10.06 .1997r.
13. Regulamin SML-W w Jaworze w sprawie trybu dokonywania zleceń na dostawy, usługi i roboty budowlane zatwierdzony uchwał nr D-0-123/R/40/2009 z dnia 24.11.2009r.
14. Regulamin udostępnienia dokumentów członkom SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-0123/R/7/2010 z dnia 26.01.2010 r.
15. Regulamin Rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody w zasobach SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-0123/R/24/2014 z dnia 25.03.2014r.

16. Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego dla obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą Nr D-123/R/49/2006 z dnia 28.12.2006 r.
17. Regulamin określający warunki wniesienia wkładu mieszkaniowego przez osoby, które zawarły ze Spółdzielnią umowę najmu lokalu mieszkalnego w zamian za postawienie posiadanego lokalu komunalnego na wykonanie eksmisji zatwierdzony uchwałą nr D-0123/R/27/2008 z dnia 08.04.2008r.
18. Regulamin Rozliczania różnicy kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalenia odpłatności z tego tytułu w SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-023/R/25/2014 z dnia 25.03.2014 r.
19. Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr -0123/R/32/2010 z dnia 31.08.2010r.
20. Regulamin rozliczeń kosztów zużycia gazu w zasobach SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-0123/R/20/2014 z dnia 04.03.2014.
21. Regulamin Wynagradzania i premiowania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-0123/R/19/2014 z dnia 04.03.2014r.
22. Regulamin przydziału mieszkań wybudowanych przy udziale środków z Krajowego Funduszu mieszkaniowego w SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-012/R/14/2000 z dnia 09.05.2000r. uchylony uchwałą Rady Nadzorczej nr D-0123/R/11/2015 z dnia 24.03.2015r.
23. Regulamin najmu lokali mieszkalnych w SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-0123/R/28/2007 z dnia 26.06.2007r.
24. Regulamin realizowania i finansowania przedsięwzięć termo modernizacyjnych w zasobach mieszkaniowych SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą Nr D-0123/R/50/2006 z dnia 28.12.2006r.
25. Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych oraz ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Jaworze zatwierdzony uchwałą Nr. D-0123/R/29/2007 z dnia 03.07.2007 r.
26. Regulamin użytkowania garaży SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą Nr D-0123/R/2014 z dnia 30.09.2014 r.
27. Regulamin działalności Społecznej, oświatowej i kulturalnej w SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej D-0123/R/149/2014 z dnia 30.12.2014r.

Regulaminy i akty normatywne uchwalone przez Zarząd.

Instrukcja obiegu dokumentów zaktualizowana Zarządzeniem prezesa Zarządu SML-W nr 8/2007 r z dnia 31.08.2007 r

Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego wprowadzona Zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 6/99 z dnia 30.04.1999r ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 8/2007 w 2007 r z aktualizacją z dnia 01.08.2013 r

Polityka rachunkowości obowiązująca w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Jaworze zatwierdzona uchwałą nr D-0125/Z/4/2003 w dniu 23.01.2003r. z późniejszymi zmianami

Instrukcja Kancelaryjna wprowadzona Zarządzeniem Prezesa Zarządu z dnia 04.09.1997 r

Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy zawarty w dniu 01.09.1996 r zawarty pomiędzy Zarządem Spółdzielni a Zakładową Komisją NSZZ „SOLIDARNOŚĆ” przy Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Jaworze wpisany w dniu 31.12.1996 r do Rejestru Zakładowych Układów Zbiorowych Pracy /karta rejestrowa układu nr U- DCCCXVIII / PROWADZONEGO PRZEZ Okręgowego inspektora Pracy we Wrocławiu uzupełniony protokołami dodatkowymi:

Nr.1 z dnia 29.11.2000 r wpisany do rejestru jw. w dniu 18.12.2000 r nr U- DCCCXVIII/1 ;

Nr.2 z dnia 14.02.2011 r wpisany do rejestru jw. w dniu 31.03.2011 r nr U-DCCCXVIII/2.

Regulamin Zakładowego funduszu świadczeń socjalnych zatwierdzony opracowany w uzgodnieniu z Zakładową NSZZ Solidarność przez Prezesa Zarządu w dniu 28.03.2008r z późniejszymi aneksami z 10.03.2009 i 23.03.2011.

-Regulamin Pracy z ostatnimi zmianami zatwierdzonymi przez Zarząd w dniu 01.02.2014r. na podstawie zarządzenia Prezesa Zarządu nr 2/2014 r

- Zasady terminu spływu dokumentów do służb finansowych zatwierdzone Zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 1/2008 z dnia 11.02.2008r.

2.2. Organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni.

2.2.1. W okresie badanym , zgodnie z postanowieniem § 26 ust 1 statutu organami samorządowymi Spółdzielni były:

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza



- 
3. Zarząd
 4. Komitety Blokowe

Wybory do organów wyszczególnionych w pkt. 1-3 zgodnie z zapisami § 26 ust.2 statutów obowiązujących w poszczególnych latach dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym. Natomiast członkowie Komitetów Blokowych zgodnie z §§ 26 ust 2 zdanie 3 obowiązujących w poszczególnych latach statutów mogą być wybierani i odwołani w głosowaniu jawnym.

Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy Spółdzielni zostały uregulowane w statucie i regulaminie Walnego Zgromadzenia.

2.2.2. Walne Zgromadzenie

Badanie przeprowadzono metodą kompletną.

Tryb zwołania, obradowania i podejmowania uchwał oraz sposób udokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia Członków zostało uregulowane w § 27-38 obowiązujących w okresie lustracji statutów oraz w regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia uchwalonym przez Walne Zgromadzenie w dniu 24.04.2010 r. zatwierdzonym uchwałą nr-D-0122/WZ/10/2010 dotyczy Walnych Zgromadzeń odbytych w 2014 i 2015 r oraz Regulaminie Walnego Zgromadzenia zatwierdzonym uchwałą nr D-0122/WZ/ 5/2015 z dnia 30.05.2015 r, który objął zawartymi w nim postanowieniami Walne Zgromadzenie przeprowadzone w 2016r.

Zgodnie z § 29 ust.1 statutu Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6- miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

Zebranie w Spółdzielni odbywa się w całości/ an Block/ i jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Zgodnie z § 32 statutu obrady Walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący lub inny członek Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, z-ca przewodniczącego i sekretarz. Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Walnego Zgromadzenia, stanowiącymi uszczegółowienie statutowych norm jego organizacji i przebiegu, Walne Zgromadzenie może w razie potrzeby wybrać komisję: mandatową; skrutacyjną; wnioskową; wyborczą i statutową w 3 osobowych składach. Każdej komisji zostały w regulaminie przypisane określone czynności. Walne Zgromadzenie może połączyć funkcje Komisji Mandatowej z Komisją Skrutacyjną i powołać w ich miejsce jedną Komisję Mandatowo-skrutacyjną.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni przeprowadzono 3 Walne Zgromadzenia Członków mające charakter rocznych zebrań sprawozdawczych i



sprawozdawczo-wyborczych w związku z wyborami członków do Rady Nadzorczej na nową kadencję.

Walne Zgromadzenie 2014r.

Zebranie zostało zwołane przez Zarząd na dzień 31.05.2014r na mocy uchwały D-0125/Z/13/2014 z dnia 05.05.2014 r. Członkowie Spółdzielni, o czasie miejscu i porządku obrad, zgodnie z postanowieniami § 30 ust1 statutu zostali powiadomieni pisemnie z zachowaniem 21 –dniowego terminu przed datą zebrania Walnego Zgromadzenia poprzez umieszczenie pisemnych zawiadomień na klatkach schodowych poszczególnych budynków mieszkalnych/ ogłoszenia rozwieszono dnia 07.05.2014r/ oraz tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz z poprzez emisję ogłoszenia w lokalnej prasie - tygodniku Nowa Gazeta Jaworska w dniu 07.05.2014r oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni-osoby prawne zostały zawiadomione listami poleconymi za potwierdzeniem odbioru. Spółdzielnia zgodnie z postanowieniami § 30 ust 2 statutu o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadomiła pisemnie z zachowaniem statutowego 14 dniowego terminu przed datą zebrania Krajową Radę Spółdzielczą oraz Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie tj. związek w którym Spółdzielnia jest zrzeszona/ pisma opatrzone datą 08.05.2014r/. Treść zawiadomień wypełniła postanowienia art. 8³ ust 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawierała bowiem informację o miejscu wyłożenia wszystkich dokumentów będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Porządek obrad zawierał wszystkie istotne tematy, których rozpatrzenie zgodnie z postanowieniami art. 38 § 1 Prawa spółdzielczego, powtórzonego w § 35 statutu należało do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia. Sposób zawiadomienia członków o Walnym Zgromadzeniu był prawidłowy odpowiadał treści unormowań wewnętrznych i nie budzi zastrzeżeń.

Sam przebieg zebrania był zgodny z postanowieniami zawartymi w Regulaminie Walnego Zgromadzenia. Zebranie zostało prawidłowo otwarte przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Zgromadzeni dokonali wyboru Prezydium zebrania oraz powołali:

Komisję Mandatowo-skrutacyjną, która stwierdziła prawidłowość zwołania zebrania i prawidłowość powiadomienia członków Spółdzielni oraz podała liczbę uczestników zebrania,

- Komisję wnioskową.

Z protokołu Komisji Mandatowo-skrutacyjnej wynika, że zebraniu uczestniczyło 74 członków na 2922 członków uprawnionych co stanowi 2,53% ogółu uprawnionych do udziału w zebraniu. Z protokołu obrad Walnego Zgromadzenia wynika, że wszystkie

punkty porządku obrad podanego do wiadomości członkom w trybie statutowym i przyjętego przez zgromadzonych zostały wyczerpane po czym zebranie zostało zamknięte. Z istotnych informacji: zgromadzeni przyjęli informację z działalności Zarządu ujętą w sprawozdaniu Zarządu oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2013r.

Z oglądu dokumentów wynika, że Walne Zgromadzenie podjęło 9 uchwał, które dotyczyły spraw objętych porządkiem obrad a w szczególności dotyczyły:

- uchwałą nr D-0122/WZ/ 1 /2014 podjęto większością głosów WZ zatwierdziło sprawozdanie finansowe SML-W w Jaworze za 2013r.

- uchwałą nr D-0122/WZ/ 2 / 2014 r Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym na poszczególnych członków Zarządu większością głosów podjęło uchwałę o udzieleniu absolutorium jej poszczególnym członkom z działalności w 2013 r.

Głosowanie tajne odbyło się na pisemny wniosek 32 członków co spełniło wymóg § 31 ust 5 .zdanie 3 statutu, który stanowi, że „ na żądanie 1/10 części członków Spółdzielni obecnych na zebraniu, przewodniczący obrad zarządza tajne głosowanie w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyjątkiem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.”

- uchwałą nr D-0122/WZ/3/2014 Walne Zgromadzenie podjęło jednogłośnie uchwałę w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.

- uchwałą nr D-0122/WZ/4/2014 Walne Zgromadzenie, jednogłośnie podjęło uchwałę w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2014-2015 określając ją na 22.000.000 zł.

- uchwałą nr D-0122/WZ/5/2014 Walne Zgromadzenie większością głosów zatwierdziło kierunki rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej w latach 2014-2015.

- uchwałą nr D-0122/WZ/6/2014 uregulowało sprawę opłat z przeznaczeniem na działalność Społeczną, Kulturalną i Oświatową prowadzoną przez SML.- W w Jaworze.

-uchwałą nr D-0122/WZ/ 7/ 2014 Walne Zgromadzenie jednogłośnie wyraziło zgodę w sprawie nieodpłatnego przekazania prawa użytkowania wieczystego działki nr 322/1 obręb nr 5 Przedmieście, położonej przy ul. Sikorskiego/ Korfantego, na rzecz Gminy Jawor.

-uchwałą nr D-0122/WZ/8/2014 Walne Zgromadzenie jednogłośnie wyraziło zgodę w sprawie nieodpłatnego przekazania prawa użytkowania wieczystego działki nr 355 obręb 5 nr 5 Przedmieście położonej przy ul. Witosa na rzecz Gminy Jawor.

- uchwałą nr D-0122/WZ/9/2014 Walne Zgromadzenie jednogłośnie wyraziło zgodę na nieodpłatne przekazanie prawa użytkowania wieczystego działki nr 323/24 obręb 5 Przedmieście, położonej przy ul. Starojaworskiej na rzecz Gminy Jawor.

D
P

- uchwałą nr D-0122/WZ/10/2014 Walne Zgromadzenie jednogłośnie wyraziło zgodę w sprawie nieodpłatnego przekazania Gminie Jawor części nieruchomości położonej przy ul. Wieniawskiego 8 z przeznaczeniem na chodnik.

Uchwały zapadały zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym. Jedynie głosowanie nad udzieleniem absolutorium poszczególnym członkom Zarządu, na wniosek członków odbyło się w głosowaniu tajnym.

W ramach pkt 6 porządku obrad Zarząd przedstawił pisemną informację o realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2013 r.

Do Komisji wnioskowej wpłynęło od członków 16 wniosków. Z protokołu Walnego Zgromadzenia wynika, że wszystkie zgłoszone wnioski zostały omówione. Dwa wnioski w głosowaniu jawnym większością głosów zostały odrzucone. Jeden wniosek dotyczył niezgłaszania błahych spraw, które powinno zgłaszać się do administracji. 13 wniosków przyjęto do realizacji i rozpatrzenia. Dokumentacja z obrad Walnego Zgromadzenia jest kompletna. Znajdują się w niej:

- protokół z obrad Walnego Zgromadzenia podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia i dodatkowo przez osobę protokołującą obrady,
- protokół Komisji wnioskowej podpisany przez cały jej trzyosobowy skład,
- protokół komisji Mandatowo skrutacyjnej podpisany przez cały trzyosobowy jej skład, stwierdzający prawidłowość zwołania zebrania oraz wskazujący liczbę członków w nim uczestniczących, protokół komisji skrutacyjnej z przeprowadzonego głosowania nad udzieleniem przez Walne Zgromadzenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu.
- Listy obecności podpisane przez członków uczestników zebrania ,
- zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu wraz z porządkiem obrad wywieszane na klatkach; publikowane w prasie/ Gazeta Jaworska ; pisma skierowane do Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie/ tj. związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona/.
- sprawozdanie Zarządu/ wraz ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta/ ; sprawozdanie Rady Nadzorczej, informacja Zarządu o realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2013 r z której wynika, że wszystkie wnioski zostały rozpatrzone i wszystkie wnioski uznane za zasadne zostały zrealizowane i inne.

Sposób archiwizowania dokumentacji nie budzi uwag i wypełnia postanowienia statutu zawarte w § 47 pkt 4 statutu, który stanowi, że protokoły z danej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

D
P

Zebranie zostało zwołane przez Zarząd na dzień 30.05.2015r na mocy uchwały D-0125/Z/ 7/2015 z dnia 29.04.2015 r. Członkowie Spółdzielni, o czasie miejscu i porządku obrad, zgodnie z postanowieniami § 30 ust1 statutu zostali powiadomieni pisemnie z zachowaniem 21 –dniowego terminu przed datą zebrania Walnego Zgromadzenia poprzez umieszczenie pisemnych zawiadomień na klatkach schodowych poszczególnych budynków mieszkalnych/ ogłoszenia rozwieszono dnia 07-08.05.2015r/ oraz tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz poprzez emisję ogłoszenia w lokalnej prasie - tygodniku Nowa Gazeta Jaworska w dniu 06.05.2015r oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni-osoby prawne zostały zawiadomione listami poleconymi za potwierdzeniem odbioru. Spółdzielnia zgodnie z postanowieniami § 30 ust 2 statutu o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadomiła pisemnie z zachowaniem statutowego 14 dniowego terminu przed datą zebrania Krajową Radę Spółdzielczą oraz Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie tj. związek w którym Spółdzielnia jest zrzeszona/ pisma opatrzone datą 21.05.2014r/. Treść zawiadomień wypełniła postanowienia art. 8³ ust 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawierała bowiem informację o miejscu wyłożenia wszystkich dokumentów będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Porządek obrad zawierał wszystkie istotne tematy, których rozpatrzenie zgodnie z postanowieniami art. 38 § 1 Prawa spółdzielczego, powtórnego w § 35 statutu należało do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia. Sposób zawiadomienia członków o Walnym Zgromadzeniu był prawidłowy, odpowiadał treści unormowań wewnętrznych i nie budzi zastrzeżeń.

Sam przebieg zebrania był zgodny z postanowieniami zawartymi w Regulaminie Walnego Zgromadzenia. Zebranie zostało prawidłowo otworzone przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Zgromadzeni dokonali wyboru Prezydium zebrania oraz powołali:

Komisję Mandatowo-skrutacyjną, która stwierdziła prawidłowość zwołania zebrania i prawidłowość powiadomienia członków Spółdzielni oraz podała liczbę uczestników zebrania,

- Komisję wnioskową i statutową, której powierzono rejestrację wpływających wniosków oraz zmian do statutu.

Z protokołu Komisji Mandatowo-skrutacyjnej wynika, że zebraniu uczestniczyło 57 członków na 2746 członków uprawnionych co stanowi 2,07% ogółu uprawnionych do udziału w zebraniu. Z protokołu obrad Walnego Zgromadzenia wynika, że wszystkie punkty porządku obrad podanego do wiadomości członkom w trybie statutowym i przyjętego przez zgromadzonych zostały wyczerpane po czym zebranie zostało zamknięte.

Z oglądu dokumentów wynika, że Walne Zgromadzenie podjęło 9 uchwał, które dotyczyły spraw objętych porządkiem obrad a w szczególności dotyczyły:

Walne Zgromadzenie w 2015 roku podjęło następujące uchwały

- uchwałą Nr D-0122/WZ/1/2015 podjętą większością głosów Walne Zgromadzenie zatwierdziło sposób realizacji wniosków z lustracji za lata 2011-2013.
- uchwałą Nr D-0122/WZ/2/2015 Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe SML-W za 2014 rok.
- uchwałą nr D-0122/WZ/ 3 / 2015r Walne Zgromadzenie na podstawie wyników jawnego głosowania na poszczególnych członków Zarządu większością głosów podjęło uchwałą o udzieleniu absolutorium dla Zarządu z działalności w 2014 r.
- uchwałą nr D-0122/WZ/4/2015 Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów osób uczestniczących w zebraniu zatwierdziło jednolitą treść statutu.
- uchwałą nr D-0122/ WZ/5/ 2015 Walne Zgromadzenie zatwierdziło jednolitą treść regulaminu Walnego Zgromadzenia.
- uchwałą Nr D-0122/WZ/6/2015 zatwierdziło sposób podziału nadwyżki bilansowej za 2014 r.
- uchwałą Nr D-0122/WZ/7/ 2015 oznaczyło kwotę 22.000.000,00 zł jaką najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2015-2016.
- uchwałą nr D-0122/WZ/8/2015 Walne Zgromadzenie przyjęło kierunki rozwoju działalności gospodarczej i społeczno- kulturalnej SML-W w latach 2015-2016.

Wszystkie sprawy ujęte w porządku obrad zostały rozpatrzone. Zarząd przedstawił informację o realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2014 r oraz przedstawił sposób realizacji wniosków polustracyjnych. Zgromadzeni przyjęli większością głosów informację ujęto w pkt.8 porządku obrad z działalności Zarządu w 2014 r oraz przyjęli bez uwag sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2014r.

Omówiono i przegłosowano propozycje zmian w statucie oraz regulaminie Walnego Zgromadzenia.

Uchwały zapadały zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym wszystkie w sprawach objętych porządkiem obrad a zmiany w statucie uchwalono większością kwalifikowaną 2/3 głosów także w głosowaniu jawnym.

Zgłoszono 4 wnioski w tym do realizacji przyjęto 3 wnioski bowiem jeden wniosek w wyniku przeprowadzonego nad nim głosowania został odrzucony.

W dokumentacji z obrad Walnego Zgromadzenia znajdują między innymi protokół z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza zebrania, protokoły Komisji mandatowo-skrutacyjnej, wnioskowej i statutowej podpisane

przez całe składy Komisji, sprawozdania i inne materiały będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia..

Walne Zgromadzenie przeprowadzone 14.05.2016 r.

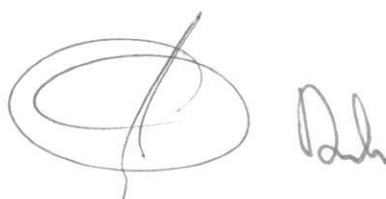
Zebranie zostało zwołane przez Zarząd na dzień 14.05.2016 roku na mocy uchwały nr D - 0125/Z/6/ 2016 z dnia 12.04.2016 r.

Członkowie Spółdzielni, o czasie miejscu i porządku obrad, zgodnie z postanowieniami § 30 ust1 statutu zostali powiadomieni pisemnie z zachowaniem 21 –dniowego terminu przed datą posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez umieszczenie pisemnych zawiadomień na klatkach schodowych poszczególnych budynków mieszkalnych/ ogłoszenia rozwieszono dnia 20.04.2016r/ oraz tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz z poprzez emisję ogłoszenia w lokalnej prasie - tygodniku Nowa Gazeta Jaworska w dniu 20.04.2016r oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni-osoby prawne zostały zawiadomione listami poleconymi za potwierdzeniem odbioru. Spółdzielnia zgodnie z postanowieniami § 30 ust 2 statutu o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadomiła pisemnie z zachowaniem statutowego 14 dniowego terminu przed datą zebrania Krajową Radę Spółdzielczą oraz Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie tj. związek w którym Spółdzielnia jest zrzeszona/ pisma opatrzone datą 18.04.2016r/. Treść zawiadomień wypełniła postanowienia art. 8³ ust 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawierała bowiem informację o miejscu wyłożenia wszystkich dokumentów będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Porządek obrad zawierał wszystkie istotne tematy, których rozpatrzenie zgodnie z postanowieniami art. 38 § 1 Prawa spółdzielczego, powtórnego w § 35 statutu należało do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia. Sposób zawiadomienia członków o Walnym Zgromadzeniu był prawidłowy odpowiadał treści unormowań wewnętrznych i nie budzi zastrzeżeń.

Zebranie zostało prawidłowo otwarte przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Zgromadzeni w głosowaniu jawnym wybrali Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Z-ca przewodniczącego i Sekretarz

Wybrano 3 osobowe komisje:

- 1.Mandatowo-Skrutacyjno,
2. Skrutacyjno- Wyborczą



3. Wnioskową

Dokumentacja zawiera protokół Komisji mandatowo –Skrutacyjnej w której zawarto stwierdzenie, o prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz prawidłowości powiadomienia członków.

Na 2693 członków uprawnionych w zebraniu wzięto udział 125 członków co stanowi 4,64% ogółu.

Z treści sporządzonego protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia wynika, że wszystkie punkty porządku obrad podanego do wiadomości członkom w trybie statutowym i przyjętego przez zgromadzonych zostały wyczerpane po czym obradujące Walne Zgromadzenie zostało zamknięte przez Przewodniczącego zebrania.

Z protokołu komisji wnioskowej wynika, że w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia zgłoszono i przyjęto do realizacji 6 wniosków.

Zarząd przedstawił pisemną informację o realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia zgłoszonych w 2015 r. oraz przedstawił harmonogram realizacji wniosków z lustracji SML-W w Jaworze za lata 2011-2013

Podjęte uchwały zapadały w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów i dotyczyły spraw objętych porządkiem obrad, których rozpatrzenie należało do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie podjęło 7 uchwał –wszystkie w sprawach objętych porządkiem obrad , na mocy których dokonało rozstrzygnięć w następujących sprawach:

- uchwałą Nr D-0122/WZ/1/2016 uchwaliło kierunki rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej Spółdzielni na 2016-2017 rok,
- uchwałą Nr D-0122/WZ/2/2013 WZ zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 r.,
- uchwałą Nr D-0122/WZ/3/2016 dokonało podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2015 r.
- uchwałą Nr D-0122/WZ/4/2016 oznaczono najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2016-2017 do kwoty 22.000.000 zł
- - uchwałą Nr D-0122/WZ/ 5/2016 udzieliło na podstawie wyników z przeprowadzonych głosowań na poszczególnych członków Zarządu absolutorium jego wszystkim członkom z działalności za 2015r.

- uchwałą Nr D-0122/WZ/6/2016 Walne Zgromadzenie dokonało wyboru dwóch przedstawicieli SML-W w Jaworze na Zjazd przedkongresowy VI Kongresu Spółdzielczości.
- uchwałą Nr D-0122/WZ/7/2016 Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencję 2016-2019.

Podjęte uchwały zapadały w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów i dotyczyły spraw objętych porządkiem obrad, których rozpatrzenie należało do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia.

Z uwagi na upływ kadencji Rady Nadzorczej wybranej na lata 2013-2016 Walne Zgromadzenie dokonało wyboru Rady Nadzorczej na kadencję 2016-2019.

Zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 40 ust 3 i 4 i 5 statutu Rada Nadzorcza Składa się z 9 członków a kadencja Rady nie może trwać dłużej niż 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na, którym rada została wybrana do walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Uszczegółowienie trybu wyboru Rady Nadzorczej zostało uregulowane w osiemnastu punktach § 19 Regulaminu Walnego Zgromadzenia. Z najistotniejszych jego postanowień wynika, że wybory do Rady Nadzorczej liczącej 9 osób dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów przy pomocy kart wyborczych sporządzonych przez Komisję Wyborczą. Rada Nadzorcza dokonuje podziału zasobów na minimum 3 okręgi wyborcze i ustala liczbę mandatów w sposób określony w § 40 ust 7 statutu. Przy wyborze członków Rady należy zapewnić reprezentację co najmniej jednego członka Rady na okręg wynikający z dokonanego przez Radę Nadzorczą podziału wszystkich członków Spółdzielni według stanu na 01 stycznia tego roku w którym mają odbyć się wybory. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali poparcie więcej niż 50% głosów biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu. Nie można być dłużej członkiem Rady niż przez dwie kolejne kadencje. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni lub przedstawiciele osób prawnych będących członkami Spółdzielni. Jeżeli w I turze wyborów nie zostaną obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów stają osoby, które w I turze wyborów otrzymały najwięcej głosów w danym okręgu, w liczbie nie większej niż liczba pozostałych mandatów do obsadzenia w poszczególnym okręgu plus jeden. W przypadku nie obsadzenia wszystkich mandatów w II turze zarządza się kolejne tury wyborów.

Z dokumentacji z przeprowadzonych wyborów członków do Rady Nadzorczej na kadencję 2016-2019 wynika, że podział członków Spółdzielni na określone terytorialnie okręgi wyborcze oraz podział mandatów do Rady Nadzorczej został dokonany uchwałą Rady Nadzorczej Nr D-0123/R/11/2016 z dnia 12.04.2016 r. W myśl jej postanowień członkowie zamieszkali w Spółdzielni zostali podzieleni na trzy okręgi w następujący sposób:

- Okręg I - Osiedle Piast - liczba członków 715- liczba mandatów w Radzie przypadająca na okręg- 2,

- Okręg II – Przrzecze – liczba członków 1110- liczba mandatów w Radzie liczba mandatów w Radzie przypadająca na okręg- 4,

- Okręg III- Rozproszone- liczba członków 807- liczba mandatów w Radzie przypadająca na okręg- 3.

Członkowie oczekujący- 7 członków- 0 mandatów

- Osoby prawna – 4- liczba mandatów w Radzie - 0 mandatów,

- członkowie z lokali użytkowych i garaży- 50- liczba mandatów w Radzie- 0 mandatów

łącznie stan członków na 01.01.2016 wynosił 2693 członków.

Do pierwszej tury głosowania zgłoszono 23 członków z tego reprezentujących:

Okręg I – 6 członków,

Okręg II -11członków,

Okręg III- 6 członków,

W wyniku tajnego głosowania, uwzględniając podział mandatów w Radzie na dane okręgi dokonany wyżej przywołaną uchwałą Rady Nadzorczej oraz spełnienia warunku uzyskania więcej niż 50% poparcia w I turze wyborów, wymaganą liczbę głosów otrzymały 3 osoby według podziału:

I – okręg 2 osoby,

II – okręg 0 osób,

III-okręg 1 osoba,

Zgodnie z regulaminem do II tury wyborów stanęły osoby, które uzyskały w I turze wyborów kolejno najwięcej głosów w danym okręgu w liczbie nie większej niż liczba pozostałych mandatów do obsadzenia w poszczególnych okręgach plus I. Zgodnie z powyższym do II tury zgłoszono 8 osób. W wyniku tajnego głosowania skład Rady uzupełniły osoby, które uzyskały w danym okręgu największą liczbę głosów i spełniły warunek, że uzyskana liczba głosów stanowiła co najmniej 50% głosów osób uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

I tak:

Na członków Rady Nadzorczej z okręgu II wybrano w drugiej turze wakujące 4 osoby, które spełniły powyższy warunek, natomiast z okręgu III wakujące 2 osoby.

Obsadzenie wszystkich mandatów zostało potwierdzone protokołem Komisji Wyborczej. Sam przebieg głosowań do Rady Nadzorczej odbył się zgodnie z regulaminem Walnego Zgromadzenia tj. w głosowaniu tajnym za pomocą kart wyborczych. Wybór członków do Rady Nadzorczej został zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr D-0122/WZ/7/2016. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się na pierwszym posiedzeniu w dniu 24.05. 2016 r/ Protokół nr D-0123/R/7/2016 wybierając ze swego składu Przewodniczącego, z-ce Przewodniczącego, sekretarza oraz powołała trzy stałe komisje Rady :

- Komisję Rewizyjną w składzie 3-osobowym;
- Komisję GZM w składzie 3 osobowym;
- Komisję Społeczno- Kulturalną w 3-osobowym składzie.

Wniosek o rejestrację zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółdzielnia złożyła w sądzie rejestrowym w dniu 25.06..2016r. Sąd Rejestrowy tj. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego po rozpoznaniu wniosku Spółdzielni, na mocy postanowienia z dnia 22.07.2016 / sygn. akt. WR.IX- NS-REJ. KRS/14695/16/810 / dokonał w rejestrze pod datą postanowienia Sądu rejestrowego stosownego wpisu.

Skład Rady Nadzorczej w latach 2014-2016 prezentuje **zał.nr 1** do prot.lustracji.

Podsumowując organizację i przebieg rocznych Walnych Zgromadzeń należy stwierdzić, że ich organizacja i przebieg były zgodne z ustawą Prawo spółdzielcze oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i opracowanym na ich podstawie statutem bowiem:

- każdorazowo Spółdzielnia wypełniła postanowienia art. 39 ust 1 ustawy prawo spółdzielcze gdyż w okresie badanym Walne Zgromadzenie mające charakter zebrania sprawozdawczego zostało zwołane w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego,
- zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad zawierały wszystkie niezbędne informacje wymagane przez art. 8³ ust.6 uosm, a udostępnienie członkom materiałów będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia/ sprawozdań, projektów uchwał nastąpiło w terminach określonych w statucie/.

Walne Zgromadzenia w poszczególnych latach wybrało Prezydium Zebrania oraz powołało komisje przewidziane w regulaminie Walnego Zgromadzenia, które wykonywały przypisane im czynności związane z obsługą zebrania..

–Spółdzielnia wypełniła treść zawartą w art.40 ust 1 Prawa spółdzielczego bowiem o czasie, miejscu i porządku obrad każdego roku, w terminie statutowym zawiadamiała Krajową Radę Spółdzielczą oraz Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP tj. związek w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

- wszystkie podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały dotyczyły spraw, których rozstrzygnięcie należało do wyłącznej właściwości tego organu wyszczególnionych w art. 38 § 1 i 2 Prawa spółdzielczego i nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni a w szczególności dotyczyły spraw:

zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu; zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni; udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu; zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej; podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni; przyjęcia wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni w latach 2011- 2013; wyborów do Rady Nadzorczej, uchwalenia kierunków działalności Spółdzielni, określenia maksymalnej kwoty, jaka Spółdzielnia może zaciągnąć.

- podjęte uchwały zapadały w trybie określonym w statucie tj. zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym, natomiast wybory do Rady Nadzorczej odbyły się w trybie utajnionym.

- kwalifikacja do realizacji, zasadnych/ tj. tych, które komisje wnioskowe poszczególnych części Walnego uznały za zgodne z porządkiem prawnym i interesem Spółdzielni- możliwych do wykonania /, zgłoszonych wniosków następowała każdorazowo na podstawie głosowania a ich przyjęcie Walne zatwierdzało w formie uchwały. Informację o stanie ich realizacji Zarząd każdorazowo przedkładał pod obrady Walnego Zgromadzenia a wynika z nich, że wszystkie wnioski były na bieżąco realizowane lub zrealizowane.

- Informację o realizacji wniosków polustracyjnych Zarząd corocznie przedkładał pod obrady Walnego Zgromadzenia wypełniając tym samym przepis art.93 § 1b Prawa spółdzielczego.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie są prawomocne. Lustratorzy nie stwierdzili aby którakolwiek z podjętych uchwał została zaskarżona do sądu.


- wszystkie Walne Zgromadzenia w okresie objętym lustracją zostały przeprowadzone w zaplanowanych terminach tj. podanych do wiadomości członkom w zawiadomieniach,

Protokoły z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia, podpisane są przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia i w sposób szczegółowy relacjonują jego przebieg, ujawniają wyniki głosowania przy omawianiu tematów wyszczególnionych w kolejnych punktach porządku obrad, których rozstrzygnięcie wymagało przeprowadzenia głosowania i podjęcia uchwały. Dokumentacja z organizacji i przebiegu zebrania jest kompletna a jej sposób archiwizowania nie nasuwa uwag.

Nie stwierdzono aby zostały zgłoszone żądania zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia projektów uchwał, oznaczonych spraw czy poprawek do uchwał. Wszystkie uchwały Walnego Zgromadzenia są ważne, nie stwierdzono aby którakolwiek z podjętych uchwał została zaskarżona do sądu.

2.2.3.Rada Nadzorcza

Działalność Rady Nadzorczej w latach 2014-2016 została uregulowana w § 39-46 statutu obowiązującego od 2013 roku znowelizowanego w 2015 r. oraz w regulaminie Rady



Nadzorczej zatwierdzonym uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr D-0122/WZ/7/2011 z dnia 28.05.2011 r.

W okresie badanym funkcjonowała:

- Rada Nadzorcza obarczona błędem prawnym wybrana przez Walne Zgromadzenie w dniu 27.04.2013 r na 3 letnią kadencję w składzie 9 osobowym, której skład osobowy został zaskarżony do sądu z uwagi na przekroczenie przez 4 członków liczby kadencji w Radzie. Rada w tym składzie działała do dnia 15. 11. 2013 r tj. do czasu ogłoszenia przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyroku na mocy którego nastąpiło unieważnienie mandatów 4 członków Rady Nadzorczej.
- Rada Nadzorcza której skład osobowy został uzupełniony o 4 członków rady przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wyborach uzupełniających na dokończenie kadencji w dniu 14.12.2013r,
- Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie w dniu 14.05.2016 r, na kadencję 2016-2019, której 9 osobowy skład zatwierdzony został uchwałą WZ Nr D-0122/WZ/7/2016.

Z udostępnionej dokumentacji pracy Rady Nadzorczej wynika, że swoje statutowe obowiązki wykonywała w oparciu o roczne plany pracy na cyklicznie przeprowadzanych plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, zebraniach 3 stałych komisji Rady oraz na pełnionych stałych, raz w miesiącu dyżurach członków Rady.

Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej wypełniła postanowienia § 7 pkt. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej SML-W w Jaworze, który stanowi, że „posiedzenia Rady zwołuje przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności Zastępca lub Sekretarz Rady, w miarę potrzeby nie rzadziej jednak niż raz na kwartał”. Zgodnie z postanowieniami § 10 regulaminu Rada może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady określonego statutem wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych członkom Rady w trybie regulaminowym tj. na 7 dni przed posiedzeniem Rady, które zwoływał Przewodniczący Rady. Uchwały podejmowane są, zwykłą większością głosów. Głosowanie jest jawne z wyjątkiem wyboru i odwołania Prezydium, przewodniczących komisji rady i członków Zarządu. W obradach Rady Nadzorczej każdorazowo uczestniczył etatowy członek Zarządu. Posiedzenie Rady zwoływał jej Przewodniczący, który rozsyłał zawiadomienia wraz z materiałami dotyczącymi spraw będących ujętych w porządku obrad najbliższego posiedzenia Rady.

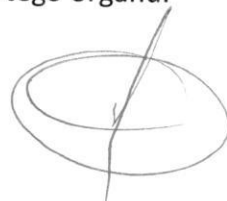

Na podstawie analizy udostępnionej dokumentacji z działalności Rady Nadzorczej stwierdza się, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza odbyła łącznie 37 posiedzeń i podjęła 220 uchwał. Ich rozkład w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

W roku 2014 r.- odbyła 12 plenarnych posiedzeń i podjęła 150 uchwał,

Rok 2015 r.- odbyła 12 plenarnych posiedzeń i podjęła 38 uchwał,

Rok 2016 r.- odbyła 13 plenarnych posiedzeń i podjęła 32 uchwały,

Przedmiotem posiedzeń Rady Nadzorczej i podjętych uchwał były sprawy ,których rozpatrzenie należało do wyłącznej właściwości tego organu.

W ramach wykonywania określonych statutowo kompetencji Rada Nadzorcza zajmowała się między innymi następującymi sprawami:

Zatwierdzeniem kalkulacji opłat za energię ciepłą,

- uchwalaniem i aktualizacją regulaminów, których uchwalenie należało do wyłącznej właściwości Rady Nadzorczej, / w 2014 roku uchwalono bądź zaktualizowano 10 regulaminów; w 2015 -5 regulaminów; w 2016-2 /

- sprawami członkowskimi: wykluczeniem z grona członków i wykreśleniem z rejestru członków,

- wyborem członka Zarządu,

- każdego roku dokonywała wyboru biegłego rewidenta do zbadania rocznego sprawozdania finansowego na podstawie analizy ofert wpływających do Spółdzielni z ogłoszonego w prasie i na stronie internetowej przetargu.

- uchwalaniem planu remontów i stawek opłat na fundusz remontowy obiektów mieszkalnych i niemieskalnych,

- uchwalaniem miesięcznej stawki odpisu na pokrycie kosztów działalności gospodarczej,

- Zatwierdzaniem struktury organizacyjnej,

- uchwalaniem rocznych planu działalności społeczno-kulturalnej Sp-ni,,

- uchwalaniem planu finansowo gospodarczego Sp-ni na poszczególne lata okresu lustracji,

Uchwalaniem planów nakładów inwestycyjnych i termo modernizacyjnych na poszczególne lata okresu lustracji,

- podziałem członków SML- W na określone terytorialnie okręgi wyborcze oraz podziałem mandatów do Rady Nadzorczej,

- sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze licytacji,

- wyborem w postępowaniu konkursowym Prezesa Zarządu,

- uchwalaniem planu remontów na poszczególne budynki,

- ustalaniem stawki spłaty kredytu termo modernizacyjnego i podejmowała decyzję w sprawie zdjęcia z opłat eksploatacyjnych odpisu na ten fundusz w przypadkach jego spłaty,


- uchwałała zbiorcze plany gospodarczo-finansowe na poszczególne lata dla całości Spółdzielni oraz w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

- Zatwierdzała roczne plany remontów łączne i w rozbiciu na obiekty mieszkalne i niemieskalne, których uchwalenie konsultowane było z poszczególnymi Komitetami blokowymi/ w przypadkach gdy przy danej nieruchomości taki komitet działał/,

- nadzorowaniem i kontrolą działalności Spółdzielni poprzez:

- badanie okresowych sprawozdań Zarządu,

- badanie okresowych sprawozdań finansowych,

- 
- analizę skuteczności prowadzonych działań windykacyjnych wobec dłużników Spółdzielni,
 - bieżącą analizę wykonania planu remontów i działań termomodernizacyjnych,
 - dokonywanie bieżących i okresowych kontroli i ocen wykonania przez Spółdzielnię określonych zadań gospodarczych,
 - kontrolę pracy Zarządu w zakresie wykonania zaleceń i wniosków organów Spółdzielni,
- rozpatrywaniem indywidualnych przypadków zadłużenia, przeprowadzanie rozmów z dłużnikami w celu poszukiwania rozwiązań spłaty zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.
 - uchwalaniem odpisów na spłatę kredytu termomodernizacyjnego dla poszczególnych budynków,
 - rozpatrywaniem sprawozdań stałych komisji Rady,
 - zatwierdzaniem planów pracy komisji rady,
 - rozpatrywaniem sprawozdań Zarządu, rocznych i śródrocznych, wnioskowaniem do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz rekomendowaniem członków Zarządu do Walnego Zgromadzenia w celu udzielenia poszczególnym członkom Zarządu absolutorium,
 - rozpatrywanie spraw wnoszonych przez Komitety Blokowe.

Za udział w plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach zgodnie z § 45 statutu członkom Rady Nadzorczej przysługiwało wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu wypłacanego bez względu na ilość posiedzeń. Zgodnie z § 14 Regulaminu Rady Nadzorczej zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa uchwała Walnego Zgromadzenia. Z analizy dokumentacji wynika, że w okresie objętym lustracją obowiązywały stawki ryczałtu, których wysokość została określona uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr D-0122/ZP/13/2008 z dnia 10.05.2008 r. i wynosiły:

dla Przewodniczącego Rady – 50 %

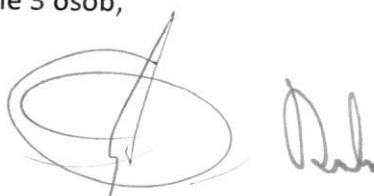
dla członków Rady Nadzorczej – 40%

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Nie stwierdzono aby powyższe limity były przekraczane.

Z ustaleń lustracji wynika, że w strukturze Rady działały 3 stałe komisje, których działalność była pomocna w sprawowaniu przez Radę Nadzorczą nadanych jej statutem uprawnień nadzorczo- kontrolnych. Komisjami tymi były:

1. Komisja Rewizyjna w składzie 3 osób,
2. Komisja GZM w składzie 3 osób,
3. Komisja Społeczno-Kulturalna w składzie 3 osób,



Podstawą działania komisji jest zapis zawarty w § 43 pkt. 3 i 4 obowiązujących w okresie lustracji statutów a ich działalność została uregulowana w regulaminie Komisji Stałych Rady Nadzorczej SML-W w Jaworze zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej Nr D-0123/R/24/2013 z dnia 09.07.2013r.

Zgodnie z zapisami regulaminowymi komisje dokonują czynności w zakresie nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni a powierzone zadania wykonują w oparciu o półroczne i roczne plany pracy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Członkowie komisji stałych Rady wybierani są spośród członków Rady Nadzorczej w głosowaniu jawnym. Przewodniczącą komisji wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.

Częstotliwość posiedzeń komisji Rady została unormowana w § 3 regulaminu Stałych komisji rady, który stanowi, że posiedzenia komisji odbywają się w miarę potrzeb i ustaleń zawartych w planach pracy, nie mniej niż 4 razy w roku.

Rada Nadzorcza może zlecić wykonanie innych czynności należących do zakresu działania Komisji.

Ad.1. W ramach zatwierdzonych przez Radę rocznych planów pracy Komisja Rewizyjna zajmowała się między innymi następującymi zagadnieniami:

Oceną działalności Spółdzielni za okresy kwartalne,

- analizą treści regulaminów Spółdzielni i ich aktualizacją,

- analizą sprawozdania finansowego,

- kontrolą rozliczania różnic zużycia zimnej wody,

Kontrolą prowadzenia ewidencji na funduszu remontowym,

- analizą zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz skuteczności prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych,

- analizą przychodów i wydatków za okresy kwartalne,

- analizą projektów rocznych planów gospodarczo-finansowych

- analizą kosztów i przychodów dotyczących zespołów garażowych,


- kontrolą zasad spływu dokumentów do służb finansowych, przestrzegania zasad prawidłowego ich wystawiania,

- rozpatrzeniem ofert na badanie sprawozdania finansowego w Spółdzielni w poszczególnych latach,

Analizą kosztów zakupu energii cieplnej,

- kontrolą przestrzegania procedur przetargowych na wyłonienie wykonawców robót remontowych w tym termo modernizacyjnych,

- kontrolą prowadzenia ewidencji na funduszu remontowym w rozbiciu na nieruchomości,

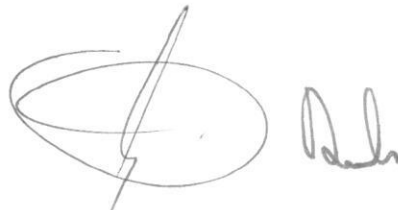
- 
- analizą zadłużenia i windykacji należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne,
 - oceną sytuacji finansowej Spółdzielni, w tym kosztów i przychodów w gospodarce zasobami,


W okresie objętym lustracją Komisja Rewizyjna odbyła 23 spotkania w tym w 2014r.- 9; 2015- 10; 2016- 9.

Dokumentowanie działalności komisji nie budzi uwag. W jej zbiorze znajdują się zawiadomienia o zebraniu, protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, zawierające porządek obrad rozpatrywanych spraw, ich merytoryczną ocenę dokonaną na podstawie szczegółowej analizy materiałów przedstawionych przez Zarząd i pracowników poszczególnych komórek organizacyjnych Spółdzielni, listy obecności na zebraniu i inne.

Ad.2. Zakres działania Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowym został uregulowany w § 6 Regulaminu Komisji Stałych Rady Nadzorczej. W okresie objętym lustracją Komisja pracowała w oparciu o roczne plany pracy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. W ramach realizacji zadań wynikających z tych planów zajmowała się między innymi:

- analizą projektów planu remontów obiektów mieszkalnych,
- opiniowaniem projektów rocznych planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni,
- analizą regulaminów wymagających aktualizacji,
- analizą stawek za c. o. w związku ze zmianami taryfy opłat za energię ciepłą,
- analizą zmian w projektach regulaminów dotyczących gzm,
- opiniowaniem pism komitetów blokowych w sprawach wymiany wodomierzy indywidualnych,
- analizą sprawozdań i oceną działalności GZM,
- kontrolą prawidłowości przeprowadzonych przetargów na docieplenie budynków,
- w poszczególnych latach kontrolowała realizację bieżących zadań remontowych,
- analizowała stawki roboczo godziny konserwatorów działu TS TA,
- oceną przygotowań działów GZM i TS do sezonu zimowego,,
- analizą projektu regulaminu użytkowania garaży,
- opiniowała zasady wprowadzania opłat z tytułu działalności społeczno -kulturalnej dla nie członków,
- opiniowała plan zadań i zakupów inwestycyjnych,;
- opiniowała projekty zmian w strukturze organizacyjnej,
- ocena pracy TA i TS po sezonie zimowym,
- oceną pracy służb technicznych,
- analiza kalkulacji ,



- 
- analizą zmiany sposobu rozliczenia czasu pracy konserwatorów.
 - opracowywała plany pracy komisji GZM na poszczególne lata,
 - analizą wysokości zaliczek na pokrycie kosztów energii cieplnej i gazu,
 - analizą projektów zmian wysokości opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy,

Komisja o okresie objętym badaniem lustracyjnym odbyła 20 protokołowanych posiedzeń z tego:

W 2014- 8; 2015-6; 2013- 6.

Ad 3) Komisja Społeczno– Kulturalna w głównej mierze sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Klubu „Piast” w ramach rocznych planów pracy zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą: W szczególności przedmiotem jej zainteresowania były takie sprawy jak:

- rozpatrywanie informacji o planowanych działaniach społeczno-kulturalnych w ujęciu rzeczowym i finansowym oraz kontrola ich realizacji,
 - opiniowanie i nadzorowanie przygotowań do akcji i lato w mieście,
 - działalność kółek zainteresowań i poszczególnych sekcji cyklicznie prowadzących zajęcia w klubie Piast oraz w ramach akcji lato w mieście
- ,- rozpatrywanie informacji z przebiegu zimowisk, letnich półkolonii, cyklicznych i okazjonalnych zajęć oraz prelekcji organizowanych w klubie Piast.
- analiza informacji o wykorzystaniu środków finansowych na działalność społeczno-kulturalną w Spółdzielni., oraz w klubie Piast.
 - analiza wniosków zgłoszonych na WZ dotyczących społeczno-kulturalnej,
 - bieżący nadzór nad działalnością klubu Piast, oraz Siłowni.

W latach 2010-2013 w Komisja odbyła 19 spotkań z tego:

W 2014-6, 2015-6, 2016-7.

Udokumentowanie pracy komisji Społeczno- Wychowawczej nie budzi zastrzeżeń.

Sprawozdania komisji z ich działalności były przedmiotem posiedzeń Rady. Formułowane opinie wynikające z przeprowadzonych analiz rozpatrywanych zagadnień były pomocne w podejmowaniu przez Radę kluczowych decyzji mających istotny wpływ na całokształt działalności Spółdzielni. Dokumentacja z pracy Rady i jej komisji jest prowadzona zgodnie z wymogami unormowań regulaminowych. Od strony merytorycznej jak też formalnej nie nasuwa uwag a jej archiwizowanie wypełnia postanowienia statutowe.

Reasumując, należy stwierdzić, że latach objętych lustracją Rada Nadzorczą w oparciu o analityczną pracę stałych komisji Rady należycie sprawowała powierzone jej statutowo obowiązki nadzorczo-kontrolne na wszystkich odcinkach działalności Spółdzielni a jej normotwórcza działalność była przejawem regulacji zmieniających się potrzeb jej członków i systemu prawnego regulującego działalność Spółdzielni.



2.2.4. Zarząd Spółdzielni.

Działalność Zarządu Spółdzielni w okresie objętym lustracją regulowały::

- §§ 47-53 statutów obowiązujących w poszczególnych okresach objętych lustracją,
- Regulamin Zarządu SML-W w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-123/R/16//99 z dnia 08.04.1999 r. zastąpiony Regulaminem pracy Zarządu zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr D-0123/R/144/2014 z dnia 25.11.2014r
- Regulamin Wynagradzania i premiowania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Jaworze zatwierdzony uchwałą nr D-0123/R/19/2014 z dnia 04.03.2014r.

W myśl postanowień § 47 i 48 pkt. 1 i 2 statutu:

- Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w Prawie spółdzielczym lub Statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.
- Zarząd składa się z trzech członków w tym prezesa i jego zastępcy.
- Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Zarząd pracował w następującym składzie:

1. Zygmunt Herlender- Prezes Zarządu- Kierownik Spółdzielni od 05.01.1999 r. do 08.01.2016r z powodu zgonu. Z wniosku Spółdzielni do KRS złożonego w dniu 23.05.2016r na mocy Postanowienia sądu rejestrowego z dnia 22.07.2016 r, wykreślono z KRS syg.akt WR.IX NS-REJ.KRS/14695/16/810
2. Mieczysław Panasiuk- Z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych od 04.11.2003 r. do 2016 r. Od dnia 11.03.2016r Prezes Zarządu i nadal, wybrany w postępowaniu konkursowym na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr D-0123/R/7/2016 z dnia 10.03.2016r. Wpisany do KRS na mocy Postanowienia Sądu rejestrowego z dnia 22.07.2016 / KRS syg.akt WR.IX NS-REJ.KRS/14695/16/810 z wniosku Spółdzielni złożonego w dniu 18.07.2016r.
3. Mirosław Toś- Zastępca Prezesa ds. technicznych - członek Zarządu od dnia.28.02.2017r i nadal wybrany w wyniku tajnego głosowania, zatrudniony na mocy uchwały RN nr D-0123/R/1/2017 z dnia 28.02.2017r .Wpisany do KRS na mocy Postanowienia Sądu rejestrowego z dnia 10.04.2017 r z wniosku Spółdzielni złożonego w dniu 22.03.2017r.
4. Dariusz Szczygieł – nieetatowy Członek Zarządu od 26.08.2014 wybrany na mocy uchwały Rady Nadzorczej. uchwałą nr D-0123/R/106/2014 z dnia 26.08.2014r. Wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 03.12.2014 r. na mocy

postanowienia sądu rejestrowego tj. Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy KRS Wniosek o wpis nieetatowego członka Zarządu w osobie Pana Dariusza Szczygła. Wniosek o wpis do KRS Spółdzielnia złożyła w dniu 29.09.2014 r.

Z etatowymi członkami Zarządu Rada Nadzorcza, jako organ statutowo uprawniony nawiązała stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.

Spółeczny nieetatowy członek Zarządu otrzymuje wynagrodzenie ryczałtowe zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr D-0123/R/132/2014 z dnia 30.09.2014 r. Wysokość tego wynagrodzenia wynosi 500 zł/miesięcznie brutto.

Zakres działania Zarządu, jako organu kolegiального został unormowany w § 50 ust.2, natomiast podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwołania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne związane z działalnością Zarządu zostały na mocy § 51 ust. 2 statutu delegowane do regulaminu Zarządu.

Zarząd działalność kolegiálną prowadził na cyklicznie, wynikających z potrzeb Spółdzielni, posiedzeniach.

Na podstawie protokolarza zebrań ustalono, że Zarząd w latach 2014-2016 odbył 91 protokołowanych plenarnych posiedzeń, na których zostało podjętych 59 uchwał z tego:

W 2014 roku- odbył 33 plenarnych protokołowanych posiedzeń plus 9 z decyzji podjętych obiegiem i podjął 19. uchwał,

W 2015 roku- odbył 31 plenarne posiedzeń plus 3 z decyzji podjętych obiegiem i podjął 17 uchwał,

W 2016 roku- odbył 27 protokołowanych posiedzeń plenarnych plus 7 z decyzji podjętych obiegiem odbytych obiegiem i podjął. 23 uchwały,

W ramach określonych w statucie kompetencji Zarząd między innymi zajmował się następującymi sprawami:

- zwoływał Walne Zgromadzenia,
- zawierał umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie prawa własności.
- kierował bieżącym zarządzaniem działalnością Spółdzielni,
 - rozpatrywał i rozstrzygał w sprawach członkowsko-mieszkańczych w tym:
 - podejmował uchwały w sprawie przyjęć w poczet członków,
 - wnioskował do Rady Nadzorczej o wykreślenie i wykluczenie z rejestru członków,
 - analizował projekty zmian w regulaminach,
 - opracowywał projekty planów gospodarczych –finansowych oraz programów działalności- społeczno-kulturalnej,

- udzielał pełnomocnictw czynności określonego rodzaju,
- organizował przetargi na roboty budowlane,
- podejmował decyzję w sprawach zatwierdzenia wyników przetargu o roboty budowlane i remontowe
- opracowywał plany remontów zasobów Spółdzielni,
- przygotowywał projekty zmian w regulaminach,
- zwoływał Walne Zgromadzenia Spółdzielni,
- zatwierdzał protokoły komisji przetargowej w sprawie sprzedaży lokali z odzysku,
- przeprowadzał bieżące analizy wykonania zadań planowych
- poprzez podległe służby pracownicze realizował wnioski zgłoszone na Walnych Zgromadzeniach oraz wykonywał zalecenia i wnioski polustracyjne,
- prowadził działalność sprawozdawczą przedstawianą Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
- nadzorował i dokonywał oceny pracy poszczególnych działów Spółdzielni,

W okresach pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonywali swoje obowiązki wynikające z podziału czynności pomiędzy członków Zarządu zawartych w Regulaminie Pracy Zarządu oraz wynikające ze struktury organizacyjnej i zdefiniowane w zakresach czynności.

Resumując, należy stwierdzić, iż Zarząd pomimo niesprzyjających okoliczności w jakich przyszło mu pracować, związanych z chorobą Prezesa, niestety zakończonych tragicznie, w pełni wykonywał swoje zadania i realizował nakreślone cele. Nie stwierdzono aby decyzje Zarządu naruszały właściwości innych organów Spółdzielni. Docenieniem pracy Zarządu było coroczne przyjęcie Sprawozdania z jego działalności przez Radę Nadzorczą oraz Walne Zgromadzenie oraz rekomendacje Rady do Walnego Zgromadzenia o udzielenie poszczególnym członkom absolutorium. Walne Zgromadzenie rokrocznie udzielało członkom Zarządu skwitowania niemalże jednogłośnie.

2.2.5. Komitety Blokowe

Działalność Komitetów Blokowych została uregulowana w § 60-64 obowiązujących w okresie objętych badaniem lustracyjnym statutów oraz w Regulaminie Komitetu Blokowego z dnia 15.04.1997 r. zaktualizowanym uchwałą Rady Nadzorczej nr D-0123/R/58/2012 z dnia 23.10.2012 r. Definicja Komitetu Blokowego została określona w § 60 statutu, który stanowi, że Komitet Blokowy jest organem samorządowym, działającym na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin zamieszkałych w danym bloku oraz działającym na rzecz członków właścicieli lokali użytkowych.

Ich skład określa § 61pkt 1 statutu, który stanowi, że Komitet Blokowy składa się z 3 do 6 członków Spółdzielni wybieranych przez członków – mieszkańców danego bloku w głosowaniu jawnym, spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w tym bloku.

D
AS

Kadencja Komitetu Blokowego trwa 4 lata a członkowie Komitetu Blokowego pracują społecznie i nie otrzymują za pracę w Komitecie Blokowym żadnych wynagrodzeń.

Członkowie Komitetu Blokowego pracują społecznie.

W Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym działało 85 Komitetów Blokowych..

Zakres działania Komitetu Blokowego został szczegółowo uregulowany w § 63 statutu.

Według zapisów statutowych podstawowym zadaniem tych organów jest współpraca z administracją osiedli w zakresie utrzymania należytego stanu techniczno-estetycznego budynków i terenów wokół nich, uczestniczenie w okresowych przeglądach bloków oraz w odbiorach robót remontowych wykonywanych na rzecz bloku, zgłaszaniu wszelkich zauważonych braków i usterek w bloku i otoczeniu, opiniowanie kierowanych do Zarządu Spółdzielni wniosków administracji osiedlowej w sprawach ustalenia wysokości zaliczkowych wpłat na fundusz remontowy bloku; ustalenia zakresu rzeczowego i terminu wykonania prac remontowych i modernizacji o znacznej wartości oraz ustalenia zasad pokrycia przez mieszkańców bloku kosztów tych prac.

Z oglądu dokumentacji wynika, że współpraca Komitetów Blokowych z administracją osiedli i działem Gospodarki Zasobami /działem GZM/ polegała głównie na: składaniu pisemnych wniosków w sprawach remontowych; zgłaszaniu usterek i zauważonych braków w bloku i otoczeniu; wyrażaniu opinii w sprawach ustalenia odpisów na fundusz remontowy bloku, konsultowaniu zakresów remontów oraz ustalaniu terminów wykonania robót remontowych, składaniu wniosków w sprawach podnoszenia estetyki bloków, placów zabaw i terenów zielonych; uczestniczeniu w roli obserwatorów w komisjach przetargowych i komisjach odbioru robót i podejmowaniu inicjatyw organizowania życia społecznego na bazie istniejących placówek społeczno-kulturalnych Spółdzielni.

Dokumentacja współpracy ze Spółdzielnią jest składana w teczkach budynków i archiwizowana w dziale GZM.

Reasumując, w należy stwierdzić, że Komitety Blokowe, jako organ społeczny w sposób aktywny wpływały na kreowanie i planowanie przez Spółdzielnię polityki gospodarczej oraz realizację prowadzonej przez Spółdzielnię działalności.

Podsumowując działalność organów Spółdzielni, należy stwierdzić, że w okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy samorządowe wyszczególnione w obowiązujących w poszczególnych okresach statutach. Nie stwierdzono przypadku, aby działalność poszczególnych organów naruszała uprawnienia ustawowe i statutowe nadane innym organom.

2.3 Struktura organizacyjna, zatrudnienie i wynagrodzenia

2.3.1 Według postanowień § 42 pkt 7 statutu zatwierdzenie struktury organizacyjnej należy do obowiązków Rady Nadzorczej.

D
AS

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna na którą składał się Regulamin Organizacyjny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr D-0123/R/7/2001 z 30 stycznia 2001 roku, w którym sprecyzowano podział zadań, na wyszczególnione w strukturze komórki organizacyjne i samodzielne stanowiska i schemat organizacyjny zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr D-0123/R/6/2010 z dnia 26 stycznia 2010 roku w której graficznie przedstawiono wykaz komórek organizacyjnych i występujących stanowisk pracy, liczbę etatów przypisanych do poszczególnych komórek organizacyjnych oraz ich podporządkowanie poszczególnym członkom Zarządu kierującym wykonywaniem zadań Spółdzielni jako zakładu pracy. Powyższa struktura została zastąpiona strukturą organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą uchwałą nr D-0123/R/3/2015 z dnia 27.01.2015 r.

Z porównania graficznych schematów organizacyjnych będących załącznikami do powyższych uchwał wynika, że w nowej strukturze organizacyjnej przewidziano zmniejszenie zatrudnienia o 5,75 etatu w tym o 5 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 0,75 etatu na stanowiskach robotniczych. Łączna liczba etatów przewidziana w aktualnym schemacie organizacyjnym obrazującym organizację pracy w Spółdzielni wynosi 87,75 etatu z czego na stanowiska robotnicze przypada 53,75 etatu i stanowiska nierobotnicze 34 etaty.

W ślad za zmianą schematu organizacyjnego Rada Nadzorcza zaktualizowała uchwałą D-0-123/R/13/2015 z dnia 21.04.2015r. Regulamin Organizacyjny, określający zależności, zakresy czynności i odpowiedzialności wyszczególnionych w schemacie komórek, dostosowując go do zmienionego schematu organizacyjnego.

Sposób podziału obowiązków odpowiada potrzebom Spółdzielni i zabezpiecza pełną realizację zadań wynikających ze statutu, regulaminów oraz uchwalonych planów gospodarczo-finansowych.

Kserokopie obowiązujących w latach 2014-2016 schematów organizacyjnych stanowią załączniki nr 2 i 3 do protokołu lustracji.

Zatrudnienie przewidziane w rocznych planach zatrudnienia w poszczególnych latach objętych lustracją było zgodne z założeniami struktury organizacyjnej.

Plan i wykonanie zatrudnienia ogółem i w rozbiciu na rodzaje stanowisk obrazuje poniższe zestawienie.

wyszczególnienie	2014			2015			2016		
	plan	wykonanie	%	plan	wykonanie	%	Plan	wykonanie	%
1. Średnioroczne zatrudnienie ogółem z tego:	93,50	84,64	90,52	87,75	83,67	95,40	87,75	85,96	97,96
a) na stanowiskach nierobotniczych	37,00	34,00	91,89	34,00	33,17	97,55	34,00	33,95	99,85
b) konserwatorzy	20,75	19,25	92,77	21,75	19,10	87,81	20,75	19,92	96,00
c) sprzątacze i gospodarze domów	32,75	31,29	95,54	33	31,40	95,15	33	32,09	97,24
d) pozostali	-	-	-	-	-	-	-	-	-

D
AS

Z danych powyższych wynika, że w poszczególnych latach okresu objętego badaniem lustracyjnym średnioroczne zatrudnienie pracowników etatowych nie przekraczało wielkości przyjętych w planach zatrudnienia.

2.3.2. Zrealizowane przez Spółdzielnię wynagrodzenie i jego porównanie do planu ilustruje poniższe zestawienie.

Okres obrachunkowy	Wynagrodzenie osobowe			Wynagrodzenie bezosobowe			Ogółem wynagrodzenie		
	plan	wykonanie	%	plan	wykonanie	%	plan	wykonanie	%
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2014r	3059008,36	3057234,81	99,94	107427,00	103448,04	96,29	3166435,36	3160682,85	99,81
2015r	3174697,18	3089793,75	97,32	133700,00	110721,00	82,81	3308397,18	3200514,75	96,73
2016r	3236281,59	3184074,10	98,36	125334,00	122976,91	98,11	3361615,59	3307051,01	98,37
Razem za 3 lata	9469987,13	9331102,66	98,53	366461	337145,95	92,00	9836448,13	9668248,61	98,29

Średnioroczne zatrudnienie oraz wykorzystane środki na wynagrodzenia przedstawia tabela stanowiąca załącznik nr 4, 4/1 do protokołu lustracji.

Z powyższego wynika, iż w całym lustrowanym okresie Spółdzielnia realizowała swoje obowiązki przy zatrudnieniu niższym niż założono w planach a średnio za cały okres podlegający badaniu wskaźnik zatrudnienia kształtował się na poziomie 98,05%.

Z danych liczbowych powyższego zestawienia wynika, że w latach 2014-2016 wynagrodzenia zrealizowane ogółem kształtowały się na poziomie wynagrodzeń ogółem określonych w planach rocznych.

Średnie miesięczne wynagrodzenie etatowych pracowników wynosiło w badanym okresie:

w 2014 roku – 3010,04 zł. co stanowi 75,62 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju wynoszącego 3.980,24 zł. (Dz. Urz. GUS Nr 1/2015, poz. 3),

w 2015 roku – 3077,36 zł. tj. 74,66 % przeciętnego wynagrodzenia w kraju wynoszącego 4121,41 zł (Dz. Urz. GUS Nr 1/2016, poz. 3),

w 2016 roku – 3086,78 tj. 72,17% przeciętnego wynagrodzenia w kraju wynoszącego 4277,03 zł. (Dz. Urz. GUS Nr 1/2017, poz.2).

2.3.4. W trakcie lustracji badano prawidłowość prowadzenia dokumentacji pracowniczej na próbie 10 pracowników zatrudnionych w ramach umowy o pracę na następujących stanowiskach::

D
AS



- Starszy referent ds. rozliczeń.
- Z-ca głównego Księgowego,
- St. specjalista ds. członkowskich i obrotu mieszkaniami.
- St. specjalista ds. przygotowania remontów, przetargów i nadzoru,
- Specjalista ds. windykacji i należności,
- Z-ca Prezesa ds. technicznych,
- Gospodarz nieruchomości,
- referent ds. administracyjno-biurowych,
- referent ds. windykacji należności.

Stwierdzono co następuje:

Akta osobowe prowadzone są w formule ABC. Znajdują się w nich dokumenty stwierdzające posiadane kwalifikacje zawodowe, w tym świadectwa pracy z poprzednich zakładów pracy, świadectwa ukończenia szkół, odbytych szkoleń i ukończonych kursów dodatkowych,, kwestionariusz osobowy, zaświadczenia lekarskie stwierdzające brak przeciwwskazań zdrowotnych do pracy na zajmowanym stanowisku, zaświadczenia o przeszkoleniu w zakresie bhp i p.poż, umowy o pracę i zmiany angażu, oświadczenie pracownika o zapoznaniu się z regulaminem pracy, zobowiązanie do zachowania tajemnicy służbowej i państwowej, umowa o pracę, zmiany angażu, zakres obowiązków podpisany ze strony Spółdzielni przez bezpośredniego przełożonego i Prezesa Zarządu.

Zakres zgromadzonej dokumentacji w kontrolowanych aktach osobowych jak też sposób prowadzenia tych akt odpowiada wymogom określonym w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej dnia 28.05.1996 r. (Dz. U. nr 62 poz. 286 późn. zm.)

2.3.5.

W latach 2014-2016 zasady i warunki finansowania usług i świadczeń ze środków niniejszego funduszu zostały określone w Regulaminie Zakładowego funduszu świadczeń socjalnych opracowanym w uzgodnieniu z Zakładową NSZZ Solidarność i zatwierdzonym przez Prezesa Zarządu w dniu 28.03.2008r z późniejszymi aneksami z 10.03.2009 i 23.03.2011r.(art.8 ust.2 ustawy z dnia 04.03.1994r o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych).

Postanowienia tego Regulaminu odpowiadają wymogom ustawy.

Według danych ksiąg rachunkowych zweryfikowanych przez Biegłych Rewidentów gospodarka Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych w latach 2014 – 2016 przedstawiała się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	2014 r	2015 r	2016 r
1.	Stan funduszu na początek roku	30 452,06	27 033,73	25608,53
2.	Zwiększenia w roku	99 901,88	99114,80	101 688,53
	w tym:			
	-odpis podstawowy	98242,16	97292,51	100420,56
	- inne/ odsetki od pożyczek, odsetki od konta/	1.659,72	1.822,29	1267,97
3.	Wydatki z funduszu na cele:	103 320,21	100 540,00	103 092,01
	Kulturalne i wypoczynku	101954,21	95340,00	97 349,77
	inne	1366,00	5200,00	5742,24
4.	Stan funduszu na koniec roku	27 033,73	25 608,53	24 205,05

Odpis na zwiększenie funduszu obciążający koszt działalności operacyjnej liczony był według stawek podstawowych na 1 zatrudnionego w wysokości określonej w ustawie i przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ogłoszonego w obwieszczeniach Prezesa GUS.

Spółdzielnia dostosowała się do wymogów cytowanej wyżej ustawy i wszystkie wpływy i wydatki funduszu dokonywane są za pośrednictwem wyodrębnionego rachunku bankowego ZFSS.

Poprawność dokonanych odpisów podstawowych stanowiących zasadnicze źródło tworzenia funduszu potwierdzili biegli rewidenci, którzy zbadali sprawozdania finansowe Spółdzielni w poszczególnych latach.

Z przeprowadzonej przez lustratorów analizy treści zapisów na koncie księgowym ZFSS wynika, że cele na jakie wydatkowano środki funduszu mieszczą się w ramach określonych w wewnętrznym regulaminie. Do gospodarki Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych nie wnosi się uwag..

Zmiany stanu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w latach 2014-2016 załącznik nr 5 do protokołu lustracji.

2.3.6. W Spółdzielni nie zatrudnia się pracownika ds. kontroli wewnętrznej.

W okresie objętym lustracją system kontroli gospodarczej oparty był na kontroli funkcjonalnej sprawowanej przez Członków Zarządu i Kierowników komórek organizacyjnych w ramach obowiązków określonych w szczegółowych zakresach czynności, oraz kontroli instytucjonalnej sprawowanej przez Radę Nadzorczą w ramach działalności komisji Rady. Nieruchomości budynkowe jak też majątek ruchomy w biurze i pomieszczeniach pomocniczych są ubezpieczone od kradzieży i zniszczeń na skutek zdarzeń losowych w UNIQA Towarzystwie Ubezpieczeń z siedzibą w Łodzi Oddz. we Wrocławiu. Majątek ten podlega inwentaryzacji z częstotliwością i w terminach określonych w wewnętrznej instrukcji uwzględniającej wymogi ustawy o rachunkowości.

2.3.7. W Spółdzielni prowadzona jest działalność Społeczno- Kulturalna. Podstawy prowadzenia tej działalności zostały unormowane w § 3 ust.2 obowiązujących w

poszczególnych okresach lustracji statutach, który stanowi, że statutowym celem działalności Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb gospodarczych i kulturalnych oraz innych potrzeb bytowych członków Spółdzielni i ich rodzin. Z kolei w ust 1 pkt 6 został określony przedmiot tej działalności, który definiuje ją jako działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem, która zgodnie w § 4 ust.1 pkt 12 realizowana jest poprzez prowadzenie, organizowanie i wspomaganie działalności społeczno –kulturalnej oraz oświatowo-wychowawczej dla członków i ich rodzin oraz innych osób zamieszkujących w domach zarządzanych przez Spółdzielnię. W latach 2014-2016 Walne Zgromadzenie zatwierdziło kierunki tej działalności podejmując następujące uchwały:

- uchwałą nr D-0122/WZ/5/2014, którą zatwierdziło kierunki rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej w latach 2014-2015,
- uchwałą nr D-0122/WZ/8/2015 Walne Zgromadzenie przyjęło kierunki rozwoju działalności gospodarczej i społeczno- kulturalnej SML-W w latach 2015-2016,
- uchwałą Nr D-0122/WZ/1/2016 ,którą zatwierdziło kierunki rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej Spółdzielni na 2016-2017 rok,

Ramy tej działalności zostały uszczegółowione w Regulaminie działalności społecznej oświatowej i kulturalnej zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr D-0123/R/149/2014 z dnia 30.12.2014/ co było wypełnieniem wniosku polustracyjnego/ w którym określono:

- zasady i zakres prowadzenia działalności,
- zasady finansowania kosztów działalności,
- zasady pokrywania kosztów tej działalności,

zaś stawka odpisu została określona przez Radę Nadzorczą w uchwale nr D 0123/R/150/2014 z dnia 30.12.2014 r w sprawie uchwalenia miesięcznej stawki odpisu na pokrycie kosztów działalności społeczno – kulturalnej w SML- W i wynosi 0,10 zł/m² / p.u./m-c.

Natomiast plany tej działalności zostały określone przez Radę Nadzorczą na podstawie następujących uchwał:

- na 2015 r. uchwałą Rady Nadzorczej D-0123/R/4/2015 z dnia 27.01.2015 r.,
- na 2017 r. uchwałą Rady Nadzorczej D-0123/R/31/2016 z dnia 29.12.2016 r.,

Bazą do prowadzenia przedmiotowej działalności w okresie kontrolnym był, podobnie jak w latach poprzednich, klub „ PIAST ” i siłownia, która ostatecznie przeniosła się poza zasoby Spółdzielni/do szkoły, gdzie zyskała lepsze, przestronniejsze warunki lokalowe do prowadzenia swoich zajęć/ oraz nowa placówka Spółdzielczy Harcerski Klub Osiedlowy zlokalizowana w osiedlu Słowiańskim z inicjatywy samych mieszkańców, która ruszyła z działalnością od kwietnia 2015r. Z oglądu dokumentów sprawozdawczych i z pracy Klubu oraz Komisji społeczno- kulturalnej Rady Nadzorczej wynika, że oferta form działalności

D
AS

społeczno-kulturalnej była różnorodna i skierowana do mieszkańców Spółdzielni we wszystkich grupach wiekowych.

W klubie nieprzerwanie działają koła i sekcje zainteresowań i zajęcia w formie kursów, między innymi:

- - Aktywny Senior,
- Zdrowy Kręgosłup-Gimnastyka kręgosłupa z elementami rehabilitacji,
- Sekcja gitarowa - nauka gry na gitarze prowadzona przez doświadczonego nauczyciela muzyki z podziałem na dwie grupy zaawansowania.
- Sekcja plastyczna- prowadzona dla dzieci i młodzieży
- Warsztaty teatralne sekcja skupiająca dzieci i młodzież o zainteresowaniach aktorskich,,
- Sekcja rękodzieła artystycznego,
- Wieloetapowe turnieje Tenisa Stołowego,
- Sekcja brydża sportowego,
- Konkurs Krajoznawczy "Znam swój region- województwo dolnośląskie"
- Klubowy Playback show,

a ponadto organizowane były:

- warsztaty pantomimy,
- wieczór gier i rozrywek logicznych,
- konkurs Cosplay,
- Dzień Ziemi

W klubie corocznie organizowane były imprezy okolicznościowe takie jak: Dzień Dziecka, Dzień Matki, Dzień Babci, Dzień Dziadka, Dzień Kobiet, Andrzejki, „Mikołaj jest wśród nas”, Wiosenne i Zimowe Warsztaty Florystyczne, Zimowe Turnieje Piłki Nożnej; Spotkania z cyklu „Poznajemy różne zawody” Spółdzielczy Festyn Rodzinny z okazji 50-lecia SML-W w Jaworze.

W okresie letnich wakacji oraz ferii zimowych organizowano półkolonie letnie i świetlicę zimową z różnorodną ofertą programową dla dzieci i młodzieży, spędzających wakacje oraz ferie zimowe w mieście.

Koszty tej działalności ujęto w rocznych planach finansowo- gospodarczych działalności społeczno kulturalnej.

Reasumując , stwierdzić należy, że Spółdzielnia wypełniała statutowe obowiązki w przedmiocie prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i ich rodzin a siła tych działań potęgowana była przez wsparcie medialne , na łamach strony internetowej Spółdzielni na której informowano członków Spółdzielni o

D
AS

programie tej działalności zamieszczając kalendarium imprez i relacjonowano ich przebieg w formie reportażowej popartej materiałem zdjęciowym.

2.3.8. USTAWA O OCHRONIE DANYCH OSOBOWYCH w SM-LW w Jaworze.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko –Własnościowa w Jaworze wdrożyła postanowienia ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29.08.1997 r (Dz. U. z 2014r, poz.1182 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29.04.2004 r w sprawie dokumentacji przetwarzania danych osobowych oraz warunków technicznych i organizacyjnych jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych (Dz. U z 2004 r, n 100 poz. 1024 ze zm) . Zgodnie z art.39 niniejszej ustawy oraz § 3 ust 1 przywołanego zarządzenia Zarząd na mocy uchwały Nr D-0125/Z/1A/2017 z dnia 25.01.2017 r. opracował i wprowadził w Spółdzielni Politykę Bezpieczeństwa oraz Instrukcję Zarządzania Systemami Informatycznymi.

Zgodnie zapisami w Treści Polityki Bezpieczeństwa:

- administratorem Danych Osobowych/ADO/ jest Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd jako organ reprezentujący Spółdzielnię na zewnątrz i podejmujący w jej imieniu czynności wszelkiego rodzaju w tym decydujące o celach i środkach przetwarzania danych osobowych.
- Zarząd na mocy uchwały D-0125/Z/1 B/2017 ustanowił Administratorem Bezpieczeństwa Informacji /ABI/ pracownika Spółdzielni, którego zadaniem jest nadzorowanie i przestrzeganie zasad ochrony danych osobowych.

Administrator Bezpieczeństwa Informacji/ABI/ działa na podstawie –upoważnienia dla administratora bezpieczeństwa Informacji wydanego przez Administratora Danych Osobowych/ADO/ z dnia 25.01.2017r i przeszedł cykl szkoleń potwierdzonych stosownymi zaświadczeniami i certyfikatami. W aktach osobowych ABI znajdują się Zaświadczenie o ukończeniu kursu Ochrona Danych Osobowych dla ABI i ADO; Kontrola Sposobów Zabezpieczenia Danych Osobowych w systemach informatycznych oraz weryfikacja organizacji ochrony i jej zgodności z nową ustawą o ochronie danych osobowych z 21.10.2015 r.; Audyty Danych Osobowych w Praktyce; Jednolity plik kontrolny w Spółdzielniach Mieszkaniowych.

- Zarząd jest na etapie wyznaczenia Administratora Systemów Informatycznych odpowiedzialnego za przestrzeganie zasad bezpieczeństwa, przetwarzanie danych osobowych w zakresie systemów informatycznych.

Na dzień kończący okres lustracji ochrona danych osobowych realizowana była poprzez:

- zabezpieczenia fizyczne –osobiste hasła i loginy podlegające monitoringowi, każde logowanie do systemu zapisywane jest na serwerze, służbową pocztę zabezpieczoną hasłem, każdy monitor po wygaszeniu wznawia pracę po wpisaniu hasła,

- wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali poinformowani ustnie o przestrzeganiu zapisów prawa spółdzielczego zwłaszcza art. 58§ 1 i 2.
- każdy pracownik ma aktach osobowych podpisane zobowiązanie do zachowania tajemnicy służbowej i państwowej.

3. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI ORAZ RACJONALNOŚĆ ICH WYKORZYSTANIA.

3.1 Według stanu na dzień 31.12. 2016 r. Spółdzielnia władała gruntami o łącznej powierzchni 30,4258 ha, z tego:

- I - grunty o powierzchni 18,0247 ha stanowiły majątek Spółdzielni tj. grunty do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny z tego:
 - 12,9978 ha stanowiły grunty z prawem własności,
 - 5,9269 ha to powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania
- II - grunty o powierzchni 11,5011 ha zostały przeniesione wraz z lokalami na majątek odrębny członków.

Prawa do gruntów zostały ujawnione w księgach wieczystych, prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Złotorzy IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Jaworze.

:

Sposób zagospodarowania władanych gruntów przedstawia się następująco:

- tereny o powierzchni 23,8682 ha są zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- tereny o powierzchni 1,9852 ha są zabudowane garażami
- 1,6524 ha są zabudowane pawilonami użytkowymi, w których prowadzi się działalność administracyjną, oświatowo-kulturalną i usługowo- handlową;
- tereny o powierzchni 0,6498 ha są zabudowane drogami wewnętrznymi z miejscami postojowymi;
- tereny o powierzchni 2,9200 ha to tereny niezagospodarowane, przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe na których zostały utworzone osiedlowe, tymczasowe boiska sportowe.

3.2. W okresie objętym lustracją stan władanych przez Spółdzielnię gruntów zmniejszył się z 31,1756 ha do 30,4258 ha tj. o 0,7498 ha. Zmniejszenia dotyczyły trzech działek będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, które na mocy uchwał Walnego Zgromadzenia zostały nieodpłatnie przekazane Gminie Jawor. I tak:

- działki o nr ewid.322/1 obręb 5 Przedmieście o powierzchni 0,3689 ha, do której zgodę na zbycie prawa wieczystego użytkowania w formie umowy przekazania wyraziło Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 31.05.2015r na mocy uchwały nr D-0122/WZ/7/2014r,
- działki o nr ewid.323 obręb 5 Przedmieście o powierzchni 0,3282 ha, do której zgodę na zbycie prawa wieczystego użytkowania w formie umowy przekazania wyraziło Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 31.05.2015r na mocy uchwały nr D-0122/WZ/8/2014r,
- działki o nr ewid.322/1 obręb 5 Przedmieście o powierzchni 0,0527 ha, do której zgodę na zbycie prawa wieczystego użytkowania w formie umowy przekazania wyraziło Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 31.05.2015r na mocy uchwały nr D-0122/WZ/9/2014r,

Przedmiotowe działki zostały przeniesione nieodpłatnie rzecz Gminy Jawor umową przekazania prawa użytkowania wieczystego gruntu sporządzoną w formie aktu notarialnego w dniu 30.10.2014 r. Repertorium A 5183/2014.

Zmiany powyższe zostały ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Złotoryi IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Jaworze.

Powyższe działki stanowią szlak komunikacyjny zabudowany drogą, chodnikiem, zatoką autobusową oraz pasem zieleni. Były dla Spółdzielni terenami zbędnymi, na utrzymanie których Spółdzielnia ponosiła określone koszty.

Szczegółowe informacje o gruntach będących we władaniu Spółdzielni i gospodarka gruntami w latach 2014-2016 zawarto w zawarto w załączniku nr 6 i 7. do protokołu lustracji.

3.3 W latach 2014-2016 Spółdzielnia nie przejmowała budynków mieszkalnych od zakładów pracy.

4. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI

4.1. Sprawy członkowskie

4.1.1. Według stanu na 31.12.2016 roku Spółdzielnia zrzeszała ogółem 2624 członków, z tego 2.620 to osoby fizyczne i 4 osoby prawne.

Spośród ogólnej ilości członków:

- 2.566 osób posiadało prawo do lokalu mieszkalnego/ zaspokojone potrzeby mieszkaniowe/,
- 52 członków używało wyłącznie lokale użytkowe /garaże/,
- 6 osób to członkowie oczekujący na ustanowienie praw do lokali mieszkalnych.

Ponadto w Spółdzielni zarejestrowanych jest 269 kandydatów na członków.

Dane liczbowe dotyczące spraw członkowsko-lokalowych w latach 2014 – 2016 przedstawiono w tablicach stanowiących załączniki nr 8 i nr 8/1 do protokołu lustracji.

W latach 2014-2016 obejmujących okres objęty lustracją liczba członków Spółdzielni uległa zmniejszeniu z 2922 do 2624 tj. o 298 osoby. Na zmianę tę wpłynęły:

- przyjęcia w poczet członków 39 osób,
- skreślono z rejestru 337 osób.

W Spółdzielni prowadzony jest rejestr członków. Sposób prowadzenia rejestru odpowiada wymogom art.30 ustawy Prawo spółdzielcze odzwierciedlonemu w § 9 pkt. 1 statutu, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania, /w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi- ich nazwę i siedzibę/, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Ostatni zarejestrowany wpis na koniec 2016 widnieje pod poz. 7168 rejestru.

4.1.2. W latach 2014-2016r Spółdzielnia posiadała zasady przyjmowania członków i ustanawiania prawa do lokali mieszkalnych. Normy te zostały zawarte w statucie oraz w Regulaminie przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w SML-W w Jaworze z dnia 31.08.2010 r zaktualizowanym w dniu 31.03.2016 r i były zgodne z wymogami ustawy Prawo spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W myśl postanowień zawartych w §§ 7 – 11 Statutu do grona członków Spółdzielni może być przyjęta osoba o ile jej członkostwo ma związek z podstawowym celem działalności Spółdzielni, jakimi jest zaspokojenie potrzeb lokalowych. Natomiast warunkiem przyjęcia jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej – podpisanej przez osobę ubiegającą się o członkostwo i wniesienie wpisowego i zadeklarowanie udziałów w ilości określonej w statucie. Organem właściwym do podejmowania decyzji o przyjęciach w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

W latach 2014 – 2016 przyjęto w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jaworze 39 osób.

Przyjęcia w poczet członków dokonywano na podstawie:

- pochodnego nabycia prawa do lokalu /na drodze aktu kupna – sprzedaży, spadku, darowizny, podziału majątku, cywilno-prawna zamiana lokali – 23 osoby;
- przyjęcia osób bliskich byłemu członkowi, w następstwie ustania członkostwa:
 - art. 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - 0 osób
 - art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) - 6 osób,
 - na podstawie art. 3 ust.2 usm/współmałżonek/ - 3 osoby

- zamiany mieszkań - 2 osoby
- ponownego przyjęcia w związku z ustaniem przyczyn wykluczenia lub wykreślenia / spłata zadłużenia/ - 3 osoby;
- inne w tym w wyników przetargów na lokale z odzysku - 4 osoby.

Lustratorzy, spośród nowo przyjętych członków, wpisanych do rejestru w okresie objętym lustracją, dokonali sprawdzenia formalnej poprawności złożonych deklaracji, udokumentowania, zachowania terminu i wysokości wniesienia wpisowego oraz zadeklarowanych udziałów, tytułów przyjęć, sposobu udokumentowania decyzji w sprawie przyjęć, sposobu i dotrzymania terminów powiadomień osób ubiegających się o nabycie członkostwa. Badanie przeprowadzono na próbie 15 członków, wybranych drogą dowolnego wyboru, które nabyły członkostwo w Spółdzielni. Z oglądu dokumentów zgromadzonych w aktach członkowskich lustratorzy ustalili, co następuje: wszystkie osoby z badanej próby, ubiegające się o przyjęcie w poczet członków spełniły wymogi statutowe, bowiem legitymowały się, co było podstawą przyjęć w poczet członków, samodzielnie lub jako współmałżonek, tytułem prawnym do lokalu ustanowionym na warunkach spółdzielczych praw do lokalu lub prawie odrębnej własności a prawa do lokali nabyły w wyniku: umowy notarialnej kupna-sprzedaży- 3 osoby; nabycia spadku- 3 osoba; wygrania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu- 4 osoby; roszczenie z art. 3 ust. 2 usm -2 osoby; podział majątku po orzeczonym rozwodzie- 1 osoba; akt darowizny 1 osoba, spłata zadłużenia-1osoba.

Posiadanie praw do lokali zostało udokumentowane w aktach członkowskich w następujący sposób:

- kupno-sprzedaż- udokumentowane w formie aktu notarialnego,
- podział majątku po rozwodzie - udokumentowano umową o podziale majątku potwierdzoną notarialnie,
- nabycie w drodze spadkobrania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności – udokumentowano aktem notarialnym poświadczenia dziedziczenia,
- lokale z odzysku /nabyte w drodze przetargu/ - udokumentowano rozstrzygnięciem z przeprowadzonego przetargu i aktem notarialnym o ustanowieniu odrębnej własności,
- darowiznę lokalu mieszkalnego poświadczono aktem notarialnym,
- współmałżonek członka zamieszkałego.art3.ust2 usm/- deklaracja przystąpienia do grona członków,

Wyniki tego badania w ujęciu wybranych do kontroli nowo przyjętych członków zestawiono w załączniku nr 9. do protokołu lustracji.

W oparciu o zbadaną próbę stwierdzono:

- wszystkie osoby złożyły pisemną deklarację przystąpienia do Spółdzielni, poprawną od strony formalnej,
- przyjęcia w poczet członków udokumentowane zostały w protokołach posiedzeń Zarządu i stwierdzone na deklaracjach podpisami dwóch członków Zarządu. O podjętej decyzji w

formie uchwały Zarządu Spółdzielni powiadomiła zainteresowanych pisemnie /za potwierdzeniem zwrotnym/, w statutowym terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

Do sposobu udokumentowania tytułów przyjęć w poczet członków lustratorzy nie wnoszą uwag.

Osoby przyjęte w poczet członków wniosły do Spółdzielni kwoty wpisowego i udziałów w wysokościach określonych w statucie, tj:

- do dnia 25.07. 2015 r . tj. od daty zarejestrowania zaktualizowanego statutu
 - wpisowe - 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę ogłoszonego w MP,
 - udział - 20% tego wynagrodzenia.
- a od dnia 25.07.2015 r

Wpisowe wynosi 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę ogłoszonego w MP,

Udział - 10% minimalnego wynagrodzenia.

4.1.3. W lustrowanym okresie skreślono z rejestru członkowskiego 337 osób a wynikiem tego zmniejszenia było:

- | | |
|--|------------|
| - wystąpienie ze Spółdzielni/art.22 Ps/ | 121 osoby, |
| - w związku ze zgonem członka/ art.25 Ps/ | 78 osób, |
| - w wyniku wykreślenia uchwałą Rady Nadzorczej | 136 osoby, |
| - na skutek wykluczenia przez Radę Nadzorczą | 2 osoby. |

Szczegółowym badaniem objęto tryb podjęcia uchwał przez Radę Nadzorczą w sprawach o wykreśleniu i wykluczeniu, które zapadły w latach 2014- 2016 r. stwierdzono że:

osoby wykreślone to:

- członkowie oczekujący, którzy nie przyjęli oferty nabycia lokalu od Spółdzielni-109 osób,
- osoby, które zbyły lokale a nie złożyły wystąpienia ze Spółdzielni- 21 osób,
- brak wpłat udziału i wpisowego w wyznaczonym terminie- 2 osoby,
- utrata prawa w postępowaniu egzekucyjnym/ licytacja/ - 2 osoby,
- utrata prawa do lokalu w wyniku podziału majątku po rozwodzie i nie złożyły wystąpienia ze Spółdzielni-2 osoby,

Osoby wykluczone to:

- osoby, które posiadały długotrwałe ponad 6 –miesięczne zaległości w opłatach za używanie lokali, a podjęte wobec tych osób postępowanie windykacyjne nie przyniosło rezultatu i sprawy zostały skierowane na drogę sądową z tego:

1- osoba wykluczona posiadała Sądowy wyrok eksmisyjny z 29.04.2016 r / bez prawa do lokalu socjalnego/.

1- osoba wykluczona - sprawa wniesiona do Sądu/ na dzień kończący lustrację bez rozstrzygnięcia / w toku/.

Ustalono, że w każdym przypadku o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, którego przedmiotem było wykluczenie lub wykreślenie z grona członków Spółdzielni Zarząd w formie pisemnej powiadamiał zainteresowanych, z zachowaniem 7 dniowego terminu statutowego, a uchwały zapadały po przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym.

- Rada Nadzorcza o podjęciu uchwały Rada Nadzorcza informowała zainteresowane osoby wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie odwoławczym. Zawiadomienia wysyłano listami poleconymi w 14 dniowym terminie od podjęcia uchwały tj. zgodnie z wymogiem statutu.

4.2. Dyspozycja lokalami.

4.2.1. Liczbę lokali mieszkalnych na koniec 2016 oraz tytuły prawne do lokali w ujęciu poszczególnych budynków odzwierciedla **załącznik nr.10** do protokołu lustracji. Z zawartych w nim danych liczbowych wynika, że na dzień 31.12.2016 r. w zasobach spółdzielni znajdowało się 3260 lokali mieszkalnych a ich struktura przedstawiała się następująco:

- 163 lokale zajmowane były na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 1593 to lokale zajmowane na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 1491 lokali mieszkalnych to lokale z ustanowioną odrębną własnością ,
- 8 lokali użytkowanych było na warunkach umowy najmu,
- 5 lokali bez tytułu prawnego,

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie budowała nowych lokali. Odzyskała natomiast 1 lokal mieszkalny w 2014 roku oraz zagospodarowała 2 lokale mieszkalne odzyskane w III kwartale 2013r. do których wygasły prawa poprzednich użytkowników.

Zagospodarowanie lokali wolnych w sensie prawnym została uregulowana w dziale 6 statutu pt. Zasady zaspakajania potrzeb lokalowych członków. Zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 104 Statutu odzwierciedlającym przepis art. 11 ust. 2 usm odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, może być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu. Przedmiotem ponownego zadysponowania przez Spółdzielnię mogą być odzyskane lokale wolne w sensie prawnym: do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego; zajmowane dotychczas na warunkach najmu; nabyte przez Spółdzielnię na warunkach własności; lokale mieszkalne powstałe w wyniku zmiany przeznaczenia lokalu /przebudowy, zabudowy/. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza /z zastrzeżeniem art.15 usm/ nie później niż w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący członek pod warunkiem wpłaty przez niego

rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

O możliwości i terminie zawarcia umowy, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie 10 członków najdłużej oczekujących, wyznaczając członkowi 7-dniowy termin zgłoszenia gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, podaje też szczegółowe informacje odnośnie lokalu i wartość rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę.

W przypadku gdy spośród grupy zawiadomionych członków oczekujących nie wpłyną oferty kupna lokalu, wówczas Spółdzielnia powiadamia pozostałych członków oczekujących poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, ustalając 7-dniowy termin na złożenie gotowości zawarcia umowy. W przypadku braku ofert ze strony członków oczekujących, Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg ofertowy nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności lokalu, poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej oraz przez emisję ogłoszenia w lokalnej prasie.

Zgodnie z zapisami zawartymi w Regulaminie przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali w przypadku/pkt 23/ nie dojdzie do skutku dwóch kolejnych przetargów, Zarząd może ogłosić przetarg w formie negocjacji dotyczących proponowanej przez oferenta wartości nabycia lokalu. Negocjacje wygrywa osoba, która zaoferuje najwyższą cenę przy czym zaoferowana cena nie może być mniejsza niż $\frac{3}{4}$ wartości lokalu oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Przetarg może być unieważniony bez podania przyczyny.

W trakcie lustracji poddano kontroli sposób zagospodarowania odzyskanych przez Spółdzielnię lokali i ich zgodność z wymogami statutowymi. Szczegółowe informacje o sposobie zagospodarowania lokali z odzysku zamieszczono w załączniku nr 11 do protokołu lustracji. Dowód badania prawidłowości przeprowadzenia postępowania z wymogami statutu przedstawiono poniżej: I tak:

l) Lokal przy ul. Wrocławskiej 17/54 o powierzchni 67,30 m² odzyskany przez Spółdzielnię w dniu 09.12.2013 r w wyniku eksmisji komorniczej został wyceniony przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie sporządzonego operatu szacunkowego z dnia 21.01.2014 . o wartości rynkowej wyceny 184.402,00. Wymagane statutowo czynności podjęte przez Spółdzielnię przedstawiały się następująco:

- w dniu 27.01.2014 r. wysłano do /wszystkich 7 członków oczekujących za potwierdzeniem odbioru ofertę nabycia mieszkania. Z uwagi na brak zainteresowania lokalem, Zarząd ogłosił przetarg nieograniczony ofertowy na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu:

- w prasie lokalnej „Nowa Gazeta Jaworska” w dniu 25.02.2014r,

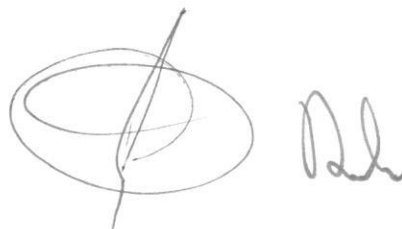
oraz

- na tablicach ogłoszeń w Spółdzielni,

- na stronie internetowej Spółdzielni.

- tablica ogłoszeń

Wyznaczony termin rozstrzygnięcia przetargu ustalono na dzień 14.03.2014r. W protokole sporządzonym przez Komisję Przetargową figuruje zapis, że przetarg nie odbył się z powodu braku chętnych.



Daty kolejnych przetargów nieograniczonych/ konkurs ofert/ na ustanowienie prawa odrębnej własności powyższego lokalu Zarząd ogłaszał jeszcze trzykrotnie w sposób wskazany w statucie i miejscu wyżej omówionym. Z dokumentacji przetargowej wynika, że II przetarg nie odbył się z uwagi na brak chętnych a III przetarg został unieważniony przez Zarząd z uwagi na zbyt niską cenę zaproponowaną przez oferenta. Lokal znalazł nabywcę w 4 przetargu za kwotę 140.000,00 zł. Przeniesienie własności lokalu nastąpiło w dniu 14.07.2014 r za aktem notarialnym repertorium A 3341/2014.

Wartość wkładu mieszkaniowego została wyliczona na podstawie kwoty uzyskanej z przetargu, która była niższa od wartości rynkowej lokalu. Lokal nie był obciążony kredytem bankowym, został przez Spółdzielnię przejęty w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia od zakładu pracy. Po całkowitym rozliczeniu wkładu mieszkaniowego z uwzględnieniem należności wobec Spółdzielni i zajęciu wierzytelności przez komorników sądowych wkład w dniu 17.07.2017 r został przelany na konto poprzednich lokatorów.

II. Na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Rapackiego 17C/8 o powierzchni 37,20 m² odzyskanego 13.11.2014 r o wartości rynkowej 94.016,00 zł wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 24.11.2014 r, Spółdzielnia, zgodnie z wymogami statutowymi, rozesała w dniu 26.11.2014r oferty za potwierdzeniem zwrotnym do wszystkich członków oczekujących. Z uwagi na brak w ustalonych przez Spółdzielnię terminach zgłoszeń ze strony członków oczekujących co do gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu Zarząd ogłosił przetarg nieograniczony ofertowy, którego termin został wyznaczony dzień 16.01.2015 r. Przetarg został ogłoszony w sposób przyjęty w Spółdzielni /zobrazowany powyżej/. Lokal został zbyty w I przetargu nieograniczonym za kwotę 94.050 zł. a więc wyższą od wartości rynkowej. Spółdzielnia przeniosła własność lokalu na nabywcę w dniu 02.02.2015 r za aktem notarialnym nr repertorium A 629/2015. Wartość wkładu zwaloryzowanego została wyliczona na podstawie art.11 ust2 oraz 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po całkowitym rozliczeniu wkładu mieszkaniowego z uwzględnieniem należności wobec SML-W , wkład w dniu 12.06.2015 r został zwrócony na konto Sądu –dział spadków jako depozyt w sprawie o podział majątku na rzecz spadkobierców.

III. Lokal przy ulicy Królowej Jadwigi 1A/6 o pow. 62,80 m² odzyskany przez Spółdzielnię w dniu 15.10.2015 r w wyniku zdania lokalu przez wykluczonego za długi członka Spółdzielni. Lokal został wyceniony na podstawie operatu szacunkowego z dnia 22.10.2013 r sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego a jego wartość rynkowa została oszacowana na kwotę 151.850,00 zł.

Spółdzielnia skierowała ofertę sprzedaży lokalu w dniu 24.10. 2013 do wszystkich członków oczekujących. Wobec braku zainteresowania ofertą ze strony członków oczekujących Zarząd na podstawie decyzji z dnia 05.11.2013r ogłosił I przetarg nieograniczony ofertowy i wyznaczył datę przetargu na dzień 22.11.2013 r. Przetarg został zwyczajowo ogłoszony w prasie lokalnej/ Nowa Gazeta Jaworska/ emisja ogłoszenia nastąpiła w dniu 05.11.2013r/ oraz na stronie internetowej Spółdzielni i tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i administracji a termin I przetargu wyznaczono na dzień 22.11.2013r. Z dokumentacji przetargowej wynika, że z powodu braku chętnych bądź unieważnienia przetargu przez Zarząd / VI przetarg z powodu zaproponowanej przez oferenta zbyt niskiej ceny/ jego rozstrzygnięcie nastąpiło w 10 –tym kolejno ogłoszonym przetargu w dniu 20.01.2015 r za cenę 125,000,00 zł. Własność lokalu Spółdzielnia ustanowiła i przeniosła na nabywcę lokalu

umową sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego w dniu 02.02.2015 r repertorium A 629/2015.

. Wartość wkładu zwaloryzowanego została wyliczona na podstawie art.11 ust. 2 oraz 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po całkowitym rozliczeniu wkładu mieszkaniowego z uwzględnieniem należności wobec SML-W i zajęciu wierzytelności przez komorników sądowych, wkład w dniu 19.02.2015 r wkład został zwrócony na konto poprzednich użytkowników lokalu.

Ze wszystkich przetargów sporządzone są protokoły 3 osobowej komisji przetargowej podpisane przez cały skład komisji i zatwierdzone przez Zarząd.

Treść ogłoszeń, których kserokopie znajdują się w dokumentacji przetargowej, zawierała wszystkie istotne informacje wymienione w statucie, w tym warunki przystąpienia do przetargu (m.in. wysokość, termin i miejsce płacenia wymaganego wadium oraz wartość rynkową lokalu oszacowaną w operacie, termin i godzinę otwarcia ofert).

Organizacja, forma i przebieg przetargów lokali odzyskanych nie budzi uwag.

4.2.2. Spółdzielnia posiada 8 lokali w najmie. W latach 2014-2016 zawarła 4 umowy najmu na lokale zlokalizowane przy:.

- 1) Wieniawskiego 5D/10
- 2) Wrocławska 17/2
- 3) Wrocławska 17/34
- 4) Ujazd Górny 25/A/15.

Najem lokali mieszkalnych regulują postanowienia w § 101 statutu oraz w Regulaminu Najmu Lokali Mieszkalnych w SML-W w Jaworze, określające warunki najmu lokali mieszkalnych, wolnych sensie prawnym, dla których nie można ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu, zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej Nr D-0123/R/28/2007 z 26.06.2007r.

W myśl postanowień statutu Spółdzielnia i regulaminu może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie można ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu. Pierwszeństwo w najmie lokalu mają członkowie Spółdzielni. Zasada ta nie dotyczy osób posiadających tytuł prawny do lokalu komunalnego i które wyraziły zgodę na zamianę z osobą, której członkostwo ustało w Spółdzielni, w celu wykonania wyroku eksmisyjnego wydanemu przeciwko tej osobie. W przypadku braku chętnych z grona Spółdzielców, można złożyć ofertę najmu innym osobom. W przypadku, gdy osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu komunalnego, postawiła do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, w celu umożliwienia wykonania wyroku eksmisyjnego wydanego przeciwko byłemu członkowi Spółdzielni, który utracił tytuł prawny do lokalu spółdzielczego, Zarząd może zawrzeć z nim umowę najmu do czasu zgromadzenia wkładu mieszkaniowego, ustalonego w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego. W tym przypadku kaucja nie jest pobierana.

D
M

Z treści regulaminu wynika, że najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany jest wnieść kaucję gotówkową w wysokości ustalonej przez Zarząd, będącą zabezpieczeniem interesu Spółdzielni oraz wnosi opłaty czynszowe w wysokości jak członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Uszczegółowienie postanowień regulaminowych zawarto w umowie najmu lokalu. Umowa określa przedmiot najmu, sposób przekazania lokalu przez Wynajmującego dla Najemcy poprzez sporządzenie protokołu zdawczo odbiorczego określającego urządzenia techniczne i sanitarne, wysokość miesięcznej opłaty i termin ich wnoszenia, wysokość wniesionej kaucji oraz zasady i okoliczności jej zwrotu, określa sytuacje zmiany opłaty czynszowej, okoliczności naliczania odsetek, określa warunki wypowiedzenia umowy przez strony, okoliczności rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, określają odpowiedzialność pełnoletnich osób trzecich zamieszkujących z najemcą za zobowiązania wobec Spółdzielni, warunki zwolnienia lokalu, wskazuje Sąd Rejonowy w Jaworze jako organ rozstrzygający ewentualne spory pomiędzy stronami, czas trwania umowy i formę jej przedłużenia. Z oglądu dokumentów z dokonanych najmów lokali w latach 2014-2016 wynika, że czynności te zostały dokonane w formie zawartych umów a Spółdzielnia pobierała stosowne kaucje. Umowy najmu są umowami czasowymi zawieranymi na okres trzech miesięcy i przedłużane na nowe okresy aneksami.

Ad1. Lokal Wieniawskiego 5D/10 został przysądzony/ zasadzony Spółdzielni/ na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Jaworze z dnia 01.07.2014r . Zarząd na posiedzeniu w dniu 14.11.2014 r postanowił zawrzeć umowę najmu w/w lokalu z jego dotychczasowymi lokatorami, ustanawiając na lokalu kaucję w wysokości rocznej opłaty eksploatacyjnej . Umowa została zawarta 01.12.2014 r na okres 3 miesięcy z możliwością przedłużenia. Przedłużenie umowy następowało poprzez zawieranie stosownych aneksów.

AD2. Umowa najmu zawarta została w dniu 30.06.2015 r ponownie z jego dotychczasowym najemcą po spłacie przez niego zadłużenia w opłatach za lokal.

Ad.3 Lokal po zdaniu go w dniu 01.02.2016r do Spółdzielni przez dotychczasowego najemcę został zgodnie z decyzją Zarządu zadysponowany w myśl postanowień § 104 ust 3-8 statutu normującego zasady zadysponowania lokalu odzyskanego opisanego w pkt 4.2.1. niniejszego protokołu. W związku z faktem że żaden członek oczekujący nie przyjął oferty Spółdzielni ani 2 przetargi z uwagi na brak chętnych nie przyniosły rozstrzygnięcia Zarząd w dniu 02.06.2016 r postanowił przeznaczyć do wynajmu. Ogłoszenie o przyjmowaniu ofert na najem lokalu zostało wyemitowane na w lokalnej prasie oraz na stronie internetowej. Z uwagi na fakt wpłynięcia do Spółdzielni 6 ofert co uznano za dużą ich ilość postanowiono wyłonić najemcę w formie ustnej licytacji mającej na celu ustalenie wysokości czynszu najmu za lokal. W wyniku licytacji przeprowadzonej w dniu 30.06.2016 r wyłoniono najemcę w/w lokalu. W dniu 05.07.2016r wpłacona została kaucja w wysokości 2730 zł i zawarta została umowa najmu. W dniu 25.07.2016 r przekazano protokolarnie lokal.

Ad.4. W związku ze zgonem dotychczasowego najemcy, w dniu 31.03.2016 r lokal został zdany do Spółdzielni. Zarząd w dniu 12.04.2016 r postanowił zadysponować go zgodnie z § 104 ust 3-8 Statutu. W związku z faktem, że żaden członek oczekujący nie przyjął oferty Spółdzielni a dwa kolejno ogłaszane przetargi nie przyniosły rozstrzygnięcia z uwagi na brak chętnych Zarząd w dniu 06.07.2016 r podjął decyzję o przeznaczeniu tego lokalu pracownikowi obsługującemu kotłownię budynków 25A-B w Ujeździe Górnym, motywując ten wybór dyspozycyjnością pracownika, aby kotłownia funkcjonowała bez zarzutów. W dniu

11.07.2016 r została wpłacona kaucja w wysokości 1041,48 a w dniu 14.07.2016 r przekazano protokolarnie lokal.

4.3. Wypełniając wymogi ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia zawarte i w statucie Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa w Jaworze kontynuowała w latach 2014-2016 procesy uwłaszczeniowe poprzez realizację uprawnień członków do przekształcenia praw do zajmowanych lokali.

Ogółem w badanym okresie dokonano przekształcenia: 49 przekształceń spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność z tego:

- 18 przekształceń lokatorskich praw do lokalu w odrębną własność,
- 25- przekształceń spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w odrębną własność.

Ponadto dokonano przekształceń w odrębną własność 2 - spółdzielczych własnościowych praw do lokalu użytkowego, oraz 4 spółdzielczych własnościowych praw do garażu.

W trakcie lustracji badano tryb postępowania Spółdzielni związany z w/w przekształceniami praw w świetle unormowań statutowych oraz poprawność ustalonych warunków finansowych tych przekształceń w świetle wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do kontroli wybrano 5 decyzji o przekształceniu spółdzielczych lokatorskich praw w odrębną własność lokali obciążonych kredytem PKO z odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z 30.11.1995 r. (z późniejszymi zmianami) o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych..

Stwierdzono, że ustalona przez Spółdzielnię dopłata do wkładu budowlanego stanowiąca warunek przekształcenie prawa do lokalu została obliczona zgodnie z przepisami powyższej ustawy i przepisów wykonawczych objęta, bowiem zobowiązanie kredytowe przypadające do jednorazowej spłaty, ustalone według zasad, które obowiązywały w dacie złożenia wniosku o przekształcenie prawa do lokalu oraz nominalną kwotę dotacji wynikającą z rozliczenia kosztów budowy lokalu. Członkowie dokonali spłaty zobowiązania przed sporządzeniem umów notarialnych przenoszących na ich rzecz własność lokali. Spółdzielnia zwróciła pobrane kwoty:

- do budżetu - dotację,
- do banku – kredyt,

Przekształcenia praw lokatorskich w odrębną własność mieszkań ze spłaconym kredytem lokatorskim przeprowadzone zostały na warunkach finansowych określonych w art. 12 znowelizowanej w dniu 14.06.2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wszystkie umowy o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność zawarte zostały w formie aktu notarialnego.

Koszty sporządzenia aktu oraz koszty w postępowaniu wieczysto- księgowym obciążały członków, których dotyczyły te prawa.



Reasumując, stwierdzić należy, że decyzje Zarządu związane z przekształceniami praw do lokali w odrębną własność podejmowane były na bieżąco- bez zbędnej zwłoki. Warunki finansowe przekształceń ustalone przez Spółdzielnię były zgodne z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4.3.1. Zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założone zostały oddzielne księgi wieczyste. Rejestr prowadzony jest w oparciu o zawiadomienia z Sądu Rejonowego – Wydział Ksiąg Wieczystych w Złotorzy /oddział w Jaworze/.

4.5. Według stanu na dzień 31 grudnia 2016r. 4 lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach Spółdzielni zajmowanych było bez tytułu prawnego, i tak:

► 2 lokale i zajmowały osoby wobec których Sąd orzekł eksmisję z lokalu z jednoczesnym przyznaniem im praw do lokalu socjalnego.

Powyższe wyroki Spółdzielnia zarejestrowała w Gminie, w tym:

- w 1 przypadku z uwagi na spłatę znacznej części zadłużenia Zarząd wyraził zgodę na zawarcie ugody na spłatę pozostałej należności w ratach. Spłata całości zadłużenia nastąpiła w maju 2017 r. Ponowne przyjęcie w poczet członków nastąpiło w dniu 19.07.2017r./ Piękna 5/14/.

- w 1 przypadku po spłatach i ponownym powstaniu zadłużenia dłużnicy wnieśli pozew o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności wyroku eksmisyjnego. W marcu 2017 roku dłużnicy spłacili zadłużenie w całości. Zarząd podjął decyzję o ponownym przyjęciu w poczet członków po 6 miesiącach terminowego regulowania należności za lokal. Lokal nadal zajmowany bezumownie/ Królowej Marysieńki 2C/2/.

► w 2 przypadkach lokale zajmowały osoby wobec których Sąd orzekł wyroki eksmisyjne bez prawa do lokalu socjalnego.

- w 1 przypadku Zarząd zawarł ugodę o ratalnej spłacie zadłużenia. Lokale zajmowany bezumownie,/Stalowa 6A/1

- w 1 przypadku /Moniuszki 3/18 / eksmisja nie doszła do skutku z uwagi na uregulowanie zadłużenia. Nie przywrócono członkostwa z uwagi na ponownie występujące zadłużenie w opłatach za lokal. Lokal nadal zajmowany bezumownie.

5. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

5.1. Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych.

1) Zasoby Spółdzielni to 62 oznaczone nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 30,4 ha, w tym 48 z nich o powierzchni 23,9 ha zabudowane budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą osiedlową (drogi wewnętrzne, parkingi, zieleńce, place zabaw) oraz 10 nieruchomości o powierzchni 3,2 ha zabudowane pawilonami usługowo – handlowymi i garażami. Pozostała powierzchnia 3,3 ha dotyczy 4 nieruchomości stanowiących tereny niezabudowane, przeznaczone pod przyszłe budownictwo mieszkaniowe. Aktualnie na tych terenach zorganizowano między innymi tymczasowe boiska sportowe do gry w piłkę nożną.

Kompleksowe dane charakteryzujące wielkość i strukturę nieruchomości budynkowych oraz ich wyposażenie techniczne prezentują załączniki nr 12 i nr 12/1 do protokołu lustracji.

Według danych tych załączników na dzień kończący 2016 r. na stan tych zasobów złożyły się:

- 97 budynków mieszkalnych liczących 3 260 lokali mieszkalnych, z tego:
 - 170 mieszkań o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa,
 - 1 611 mieszkań ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
 - 1 466 mieszkań z odrębną własnością,
 - 7 mieszkań w najmie,
 - 5 mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego,
 - 1 lokal socjalnyŁączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 173 603,53 m².

- 54 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 5 134,64 m² z tego:
 - 36 lokali o powierzchni użytkowej 2 971,03 m² w pawilonach usługowo – handlowych,
 - 18 lokali o powierzchni użytkowej 2 163,61 m² w budynkach mieszkalnych.

Lokale użytkowe zajmowane były na następujących warunkach

- 6 lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem,
 - 17 lokali z odrębną własnością,
 - 31 lokali w najmie.
-
- 415 garaży wolnostojących wybudowanych w ramach 5 zespołów garażowych o łącznej powierzchni użytkowej 7 208,70 m², z tego:
 - 340 garaży ze spółdzielczym własnościowym prawem,
 - 28 garaży z wyodrębnioną własnością,
 - 47 garaży w najmie.

Ogółem powierzchnia użytkowa wszystkich lokali i garaży wynosiła na koniec okresu objętego lustracją 185 946,87 m².

Z ogólnej ilości 62 oznaczonych nieruchomości w 56 z nich, obejmujących 48 nieruchomości mieszkaniowych, 3 nieruchomości zabudowane pawilonami usługowymi i 5 nieruchomości garażowych, ustanawia się odrębną własność lokali.

Wszystkie budynki mieszkalne są domami wielorodzinnymi, z tego dwa z nich znajdują się w miejscowości Ujazd Górny, oddalonej od Jawora o 27 km, pozostałe są zlokalizowane w Jaworze. Zasoby te zostały podzielone pod względem terytorialnym na 5 zespołów, i tak:

- Na **osiedlu Przyszecze** (ul. Witosza, Dmowskiego, Korfantego, Sikorskiego, Jasna, Piękna) znajdują się 43 budynki mieszkalne od 3 do 5 kondygnacji, wybudowane w systemie wielkiej płyty (WBL, WWP, Wk-70), przekazane do użytkowania w latach 1980-1989
- Na **osiedlu Piastowskim** (ul. Moniuszki, Rapackiego, Wieniawskiego) znajduje się 18 budynków mieszkalnych 5 kondygnacyjnych, wybudowanych w latach 1970-1980 w systemie wielkopłytowym (WBL).
- Na **osiedlu Słowiańskim** (ul. Królowej Marysieńki, Władysława Jagiellończyka, Królowej Jadwigi) zlokalizowanych jest 10 budynków mieszkalnych 5-kondygnacyjnych, wybudowanych w latach 1980-1990 w systemie wielkiej płyty (Wk-70).
- Na **osiedlu Metalowców** (ul. Metalowców, Stalowa) znajduje się 7 budynków mieszkalnych 5 kondygnacyjnych, wybudowanych w latach 1980-1990 w systemie Wk-70.
- **Zasoby rozproszone** (zabudowa plombowa), zlokalizowane przy ul. Armii Krajowej, Wrocławskiej, Szkolnej, Grunwaldzkiej, Poniatowskiego, 1-go Maja, Starojaworskiej, Chrobrego, Lipowej, Reja oraz w miejscowości Ujazd Górny, obejmują 19 budynków mieszkalnych od 3 do 5 kondygnacji, wybudowanych w latach 1970 – 1990 zarówno w systemie tradycyjnym jak też wielkopłytowym (Wk-70, WBL)

Najstarszy budynek Spółdzielni został przekazany do użytkowania w 1970 r. – liczy 47 lat, najmłodszy w 1994 r. – ma 23 lata.

W okresie objętym lustracją nie zmieniła się ilość budynków zarządzanych przez Spółdzielnię, jak też nie zmieniła się ilość lokali mieszkalnych oraz ilość garaży. Zmniejszyła się natomiast o 2 ilość lokali użytkowych. Zmiana dotyczyła połączenia przez Najemcę, za zgodą Spółdzielni, dwóch lokali przy ul. Moniuszki 1 oraz przeznaczenia jednego lokalu o powierzchni 59,08 m² z najmu na potrzeby własne Spółdzielni.

Wszystkie budynki są podłączone do sieci komunalnych: wodociągowej, kanalizacyjnej, grzewczej i gazowej, z wyjątkiem:

- 5 budynków w Jaworze z ogrzewaniem etażowym, -
- 2 budynków w Ujeździe Górnym z szambem i ogrzewaniem z własnej kotłowni.

Z centralnej ciepłej wody korzystają lokale o powierzchni 120 157,21 m², co stanowi 69,21.% ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych. W okresie objętym lustracją zwiększyła się o 1255,55 m² powierzchnia lokali z instalacją centralnej ciepłej wody.

Wszystkie budynki mają opomiarowane zużycie wody. W wodomierze lokalowe wyposażonych jest 3 255 lokali, o 1 więcej niż w okresie objętym poprzednią lustracją.

Opomiarowanie zużycia energii cieplnej posiada 90 budynków mieszkalnych tj. wszystkie podłączone do sieci centralnego ogrzewania. W indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła wyposażonych jest 1 135 lokali mieszkalnych w 37 budynkach mieszkalnych.

Na koniec lustrowanego okresu 83 budynki mieszkalne posiadały ocieplone ściany zewnętrzne, w tym 19 budynków ocieplono w latach 2014 – 2016. Dla tych budynków opracowane były audyty energetyczne, które stanowiły podstawę podjęcia decyzji o realizacji przedsięwzięć.

Budynki Spółdzielni nie posiadają świadectw charakterystyki energetycznej.

2) W okresie objętym lustracją nie wystąpiły przypadki polegające na przekształceniu nieruchomości Spółdzielni we wspólnotę na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak też podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały, o której mowa w art. 24¹ tej ustawy.

Spółdzielnia zarządzała natomiast, w ramach własnej działalności gospodarczej, nieruchomościami 20 wspólnot mieszkaniowych wywodzących się z zasobów komunalnych i zakładowych. Zarząd ten prowadzony był na podstawie umów zawartych sukcesywnie w latach 2007 – 2016 i obejmował obowiązki zwykłego zarządu, o których mowa w art. 185 ust. 1 i 1a

ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2010 r. poz. 651 z późn. zmianami).

3) Czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami Spółdzielni umiejscowione zostały w pionie Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych i powierzone do wykonania wyodrębnionym organizacyjnie komórkom: Działowi Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Działowi Eksploatacji Sieci. Do obowiązków Działu GZM należy obsługa zasobów polegająca na prowadzeniu bieżących spraw związanych z utrzymaniem budynków, zapewnienie czystości w budynkach i na terenach zewnętrznych wraz z pielęgnacją zieleni, przyjmowanie zgłoszeń o awariach i ich likwidacja, przeprowadzanie przeglądów technicznych obiektów i określanie na podstawie wyników tych przeglądów potrzeb remontowych zasobów, opracowywanie projektów planów remontów wraz z uzyskaniem opinii Komitetów Blokowych, zabezpieczenie wykonawstwa zadań remontowych.

Natomiast obowiązki związane z utrzymaniem instalacji wodnych, kanalizacyjnych i elektrycznych oraz centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej powierzone Działowi Eksploatacji Sieci. Do zakresu działania tego Działu należy bieżąca konserwacja, remonty, naprawy, usługi oraz przeglądy wewnętrznych instalacji, przyłączy oraz odcinków sieci tych mediów, instalacji odgromowych, urządzeń energetycznych, obsługa węzłów cieplnych oraz eksploatacja kotłowni lokalnej w Ujeździe Górnym. Ponadto Dział Eksploatacji Sieci prowadzi całodobowe Pogotowie Techniczne celem usuwania awarii instalacji w budynkach.


Do realizacji powyższych zadań zatrudniano w tych działach w latach 2014 - 2016 przeciętnie 61 pracowników, z tego 9 pracowników dozoru techniczno-administracyjnego, 32 osoby na stanowiskach gospodarzy domów i sprzątaczy oraz 20 konserwatorów.


4) Przegląd stanu technicznego.

Przegląd stanu techniczno – estetycznego zasobów możliwego do ustalenia za pomocą wzroku przeprowadzono w dniu 12- 13. 09.2017 r. Kontrolą objęto stan budynków wewnątrz i zewnątrz jak również stan otoczenia budynków.

Przegląd przeprowadzono metodą dowolnego wyboru na grupie 20 losowo wybranych budynków, co stanowi 21% wszystkich zasobów mieszkalnych Spółdzielni.

Przedmiotem przeglądu budynków zewnątrz były takie elementy jak: stan elewacji budynków; dojścia do budynków; urządzenia zabawowe; kontenery na śmieci; stan zieleni; czystość otoczenia.





Kontrola wewnątrz budynków obejmowała: stan powłok malarskich na klatkach schodowych; sprawność instalacji elektrycznej; stan stolarki drzwiowej i okiennej na klatkach schodowych; stan porządku i czystości w piwnicach;

Przegląd przeprowadzono w obecności kierownika działu GZM.

Z 25 budynków objętych przeglądem 22 budynki zostały poddane w latach 2006-2016 pracom remontowym polegającym na kompleksowej termomodernizacji. Stan elewacji jest dobry, warstwy styropianu zostały pokryte tynkiem cienkowarstwowym i pomalowane farbą fasadową o zdecydowanie żywych kolorach. Estetykę niektórych budynków naruszają gdzieś występujące na elewacji napisy. Generalnie elewacje są czyste a zjawisko tzw. biofilingu /zabrudzenia spowodowane poprzez glony i porosty/ występują sporadycznie i koncentrują się głównie przy wiatrołapach. Jak oznajmili pracownicy Spółdzielni elewacje są myte pod ciśnieniem z dodatkiem środka antypleśniowego. Rynny i pionki spustowe są w stanie dobrym i zostały wymienione w trakcie prac termomodernizacyjnych. Cokoły budynków pokrywa tynk mozaikowy. Zauważalne ubytki tynku mozaikowego stwierdzone podczas przeglądu występują przy ul. Wrocławskiej 14. Budynki spełniają aktualne normy termiczne. Z pozostałych 3 budynków dwa przy ulicy Jasnej 8 i Pięknej 1 przewidziany jest do termomodernizacji a budynek przy ul. Sikorskiego 2 A,B jest ocieplony częściowo. Ich ogólna estetyka odbiega od budynków po remoncie i dociepleniu. Opaski wokół budynków wykonane są z kostki brukowej lub dużej płyty chodnikowej zakończonymi obrzeżami chodnikowymi. Są w dobrym i bardzo dobrym stanie. Ciągi piesze wykonane są głównie z kostki brukowej oraz wylewki asfaltowej. Stan tych pierwszych nie budzi uwag. Wylewki asfaltowe nie mają zauważalnych ubytków jednak na skutek deformacji podłoża spowodowanych czynnikami atmosferycznymi występują nierówności i pęknięcia / Jasna 8, Piękna 1/. Dojścia do budynków głównie wyłożone są kostką brukową. Są równe bez zapadnięć. Ich utrzymanie spoczywa na barkach Spółdzielni. Schodki i podjazdy na wózki przy dojeździe do drzwi klatek schodowych wyłożone są kostką brukową płytą lastrico, płytą betonową pokrytą terrakotą, asfaltem. Ich stan jest różny. W kilku przypadkach wymagają napraw czy remontu /Jagiellończyka 3, Jasna 8,/. Aktualnie Spółdzielnia dokonuje remontów schodków z płyt kamiennych o strukturze antypoślizgowej /granitowych/. Urządzenia zabawowe zlokalizowane przy blokach są odpowiednio konserwowane jednak większość z nich osiągnęła już swój wiek i Spółdzielnia sukcesywnie zastępuje je urządzeniami nowoczesnymi posiadającymi wymagane atesty. Stan piachu w piaskownicach był jak na tę porę roku zadawalający- pozbawiony ekskrementów odzwierzęcych i innych nieczystości. Nawierzchnie boisk przy Jasnej 8 i Ks. kardynała Wyszyńskiego 21 są w stanie dobrym.

Kontenery na śmieci usytuowane są na podłożu utwardzonym kostką polbruk asfaltem lub płytą betonową. Występują pojemniki KP-7 na frakcję mokrą i zmieszaną oraz plastikowe pojemniki na odpady segregowane typu Bóbr 1100 l. Są własnością Gminy Jawor Ich stan jest dobry. W dniu przeprowadzania kontroli nie były przepełnione. Wokół pojemników było czysto. Pielęgnacja terenów zielonych prowadzona jest regularnie. Świadczą o tym koszone nie przerośnięte trawniki, równo uformowane liczne żywopłoty z ligustru, starannie pielęgnowane, przez samych mieszkańców, przyblokowe klomby

D
A

kwiatowe/ tam gdzie występują/ oraz uformowane drzewka iglaste/ tuje, cyprysy/. Spółdzielnia prowadzi zabiegi prześwietlania drzew wysokich jednak te zlokalizowane w bliskości budynków zacierania budynków/ osiedle słowiańskie/. Czystość i bieżąca pielęgnacja zieleni widoczna na całym terenie otaczającym zasoby Spółdzielni. Kosze na śmieci ustawione w ciągach pieszych są w dobrym stanie technicznym i regularnie opróżniane. Siedziska ławek przy dojściach do klatek i na placach zabaw utrzymane są dostatecznym stanie technicznym/ dotyczy to ławek starszych o betonowych konstrukcjach gdzie drewniane siedziska w części z nich wymagają odmalowania. W nowych ławkach / tam gdzie występują/ o żeliwnych konstrukcjach stan oparc i siedzisk jest bardzo dobry. Na trawnikach widoczne są tablice zakazujące wyprowadzania psów.

Na pokrycia malarskie na klatkach schodowych składają lamperie pomalowane farbą olejną i pokrycia emulsyjne sufitów i ścian nad lamperiami Stan ich jest zróżnicowany. W tych budynkach w których w ostatnich latach prowadzono na klatkach prace remontowo-malarskie ich stan jest dobry. Tradycyjne lamperie wykonane z farby olejnej zastępowane są estetycznymi i trwałymi lamperiami wykonanymi z wyprawki żywicznej. Przeważają klatki odmalowane, bez napisów, mechanicznych uszkodzeń i zarysowań. W kilku budynkach, głównie tych ujętych w planach do remontów, stan pokryć malarskich jest niezadawalający. Instalacja elektryczna jest sprawna występuje głównie zmiernicowa z czujnikiem ruchu energooszczędna i tradycyjna czasowa. Drzwi wejściowe do klatek są aluminiowe a stolarkę okienną zarówno na klatkach jak i piwnicach stanowią okna z PCW. Ich stan jest dobry.. Samozamykacze przy drzwiach wejściowych są sprawne. Na klatkach znajdują się tablice informacyjne z telefonami administracyjnymi oraz instrukcjami p.poż. z telefonami alarmowymi a także regulaminem porządku domowego. Główne wyłączniki prądu znajdujące się wewnątrz budynków oraz główne kurki gazowe umieszczone na zewnątrz są oznakowane. Piwnice są czyste, suche a przejścia nie zastawione. Oświetlenie w piwnicach jest sprawne. Przy wejściach do klatek zamontowane są domofony. A na klatkach skrzynki pocztowe oddawcze/euro skrzynki/.


Reasumując, należy stwierdzić, że zasoby mieszkalne Spółdzielni utrzymywane są w dobrym stanie technicznym. Na bieżąco prowadzone są działania mające na celu poprawę stanu technicznego zasobów i ich estetyki. Na podkreślenie zasługuje skala działań energooszczędnych/ fotowoltaika zainstalowana na 10 budynkach, ponad 80% budynków jest po termomodernizacji, energooszczędne oświetlenia typu LED z czujnikami ruchu. Pod względem estetyki i wizualnie stwierdzonego stanu technicznego zasoby Spółdzielni wyróżniają się w mieście na tle innych zasobów.

Szczegółowe informacje z przeprowadzonego przeglądu zawarto w załączniku nr 13.

5.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalenia opłat za używanie lokali.

1) Zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali jakie obowiązane są wносить osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz odrębna własność lokali zostały unormowane:

- W rozdziale 9.1 statutu (§ 159 – 163),



- W Regulaminie określającym zasady rozliczeń przychodów i wydatków Spółdzielni oraz ustalania opłat za lokale, zatwierdzonym uchwałą nr D-0123/R/63/2011 Rady Nadzorczej z dnia 29.12.2011 r.

W statucie określono ramowo rodzaje kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości pokrywane opłatami wnoszonymi przez poszczególne grupy użytkowników lokali, zasady ustalania i wnoszenia opłat za używanie lokali oraz zobowiązano Radę Nadzorczą do unormowania szczegółowych zasad rozliczeń związanych z gospodarką zasobami w formie regulaminowej wraz z wyszczególnieniem niezbędnych zapisów, jakie winny być zawarte w tym regulaminie.

W Regulaminie uszczegółowione zostały postanowienia statutu wraz ze sprecyzowaniem sposobu ewidencji poszczególnych rodzajów kosztów i jednostek kalkulacyjnych do ich rozłożenia na poszczególne lokale.

W statucie i regulaminie zawarto postanowienia oparte na wymogach art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiące, że Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów, w których pokrywaniu uczestniczą użytkownicy lokali, odrębnie dla każdej oznaczonej nieruchomości z dalszym podziałem na znajdujące się w obrębie nieruchomości lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.

W Regulaminie wyróżnione zostały następujące grupy kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

A) Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmujące:

- koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w danej nieruchomości,
- odpis na fundusz remontowy nieruchomości
- koszty eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez ogół mieszkańców zasobów w Jaworze, obejmującego: chodniki, ciągi pieszo-jezdne, ulice wewnątrzsiedlowe, parkingi, zatoki postojowe, oświetlenie terenów, utrzymanie terenów zielonych i rekreacyjno-sportowych,
- koszty zarządu ogólnego.

B) Koszty eksploatacji i utrzymania lokali, do których zaliczono:

- koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- różnice kosztów zużycia zimnej wody, niepokryte przez użytkowników lokali w wyniku indywidualnych rozliczeń opartych na odczytach wodomierzy lokalowych,
- koszty zużycia gazu o ile występuje rejestracja tego zużycia z licznika zbiorczego na budynku.
- koszty wywozu nieczystości.

Do rozłożenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wymienionych w pkt. A przyjęto następujące zasady ewidencji i fizyczne jednostki do ich rozliczenia:

- koszty bezpośrednio związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości podlegają ewidencji w układzie poszczególnych nieruchomości i są rozliczane na lokale w danej nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
- Koszty eksploatacji i utrzymania mienia do wspólnego korzystania przez ogół mieszkańców są ewidencjonowane zbiorczo i rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się nieruchomości w Ujeździe Górnym i nieruchomości garażowych
- Koszty zarządu ogólnego w części przypadającej na eksploatację zasobów są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

Sposób rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, wymienionych w pkt. B uszczegółowiony został w następujących, odrębnych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą:

- Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody w zasobach SML-W w Jaworze, zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr D-0123/24/2014 z dnia 25.03.2014 r.;
- Regulaminie rozliczania różnicy kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu, zatwierdzonym uchwałą nr D-0123/R/25/2014 Rady Nadzorczej z dnia 25.03.2014 r.
- Regulaminie rozliczeń kosztów zużycia gazu w zasobach SML-W w Jaworze, zatwierdzonym uchwałą nr D-0123/R/5/2001 Rady Nadzorczej z dnia 30.01.2001, zmienionym Regulaminem zatwierdzonym uchwałą nr D-0123/R/27/2016 Rady Nadzorczej z dnia 27.09.2016 r.

Koszty związane z dostawą mediów są ewidencjonowane w układzie budynków na podstawie faktur dostawców. Ich rozliczenie przebiega następująco:

a) Koszty zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania:

W budynkach, w których lokale wyposażone są w podzielniki kosztów

- koszty stałe – są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku'
- koszty zmienne podlegają podziałowi na:

- ✓ Koszty wspólne – obejmujące koszty ogrzania nieopomiarowanych pomieszczeń wspólnego użytkowania (klatki schodowe, pralnie, suszarnie i inne), które stanowią 30% kosztów zmiennych - rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku,
- ✓ Koszty indywidualnie rozliczane (pozostałe 70%) – podlegają rozłożeniu na lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów. W przypadku lokali nieopomiarowanych w węźle rozliczanym według podzielników ciepła, opłatę zmienną ustala się jako iloczyn ilości zużycia energii cieplnej do ogrzania 1m² p.u. w ustalonej wysokości 0,11 GJ, powierzchni lokalu oraz sumy jednostkowych cen energii cieplnej i usługi przesyłowej.

Podział kosztów zmiennych ciepła zużytego do ogrzania lokali i części wspólnych budynku oparty został na średnim wskaźniku ze wszystkich zasobów,, wyrażającym udział powierzchni części wspólnej budynku w ogólnej powierzchni użytkowej całego budynku.

W budynkach, w których lokale nie są opomiarowane poniesione koszty centralnego ogrzewania dotyczące danego budynku podlegają rozłożeniu na lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

b) Koszty zużycia energii cieplnej do podgrzania wody rozliczane są na podstawie ilości zużytej ciepłej wody (w m³) według wskazań wodomierza lokalowego oraz przyjętego średniego zużycia energii cieplnej do podgrzania wody, obliczonego w okresie poza sezonem grzewczym (0,278 GJ/1m³). W przypadku węzłów wyposażonych w dodatkowe liczniki pomiaru zużytej energii na podgrzanie wody – ilość zużytej energii cieplnej ustala się na podstawie odczytów tych liczników.

c) Rozliczenia dotyczące zużycia wody i odprowadzenia ścieków przebiegają podobnie jak w okresach poprzednich następująco:

- Urząd Miasta w Jaworze będący dostawcą wody rozlicza koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków bezpośrednio z użytkownikami lokali w oparciu o odczyty wodomierzy lokalowych a w przypadku lokali nieopomiarowanych według norm zużycia na 1 zamieszkałą w lokalu osobę.
- różnicą między wskazaniem licznika głównego w budynku a ilością wody rozliczoną indywidualnie z użytkownikami lokali dostawca obciąża Spółdzielnię. Koszty wynikające z tej różnicy, po pomniejszeniu odpłatnego zużycia wody w pralniach i wartości zużytej wody przez gospodarza domu na potrzeby utrzymania czystości i pielęgnacji zieleni w części wspólnej nieruchomości, podlegają rozliczeniu na lokale proporcjonalnie do zużycia rozliczonego przez dostawcę z użytkownikami lokali.

Jednocześnie dopuszczono możliwość zmiany sposobu rozliczenia tych różnic na wniosek Komitetu Blokowego potwierdzony pisemną zgodą większości użytkowników lokali w budynku, według jednego z poniższych wariantów:

- proporcjonalnie do powierzchni lokali w budynku,
- proporcjonalnie do ilości lokali w budynku.

d) Koszty zużycia gazu w budynkach, w których są zainstalowane liczniki zbiorcze podlegają rozłożeniu na lokale proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych na ostatni dzień każdego roku objętego rozliczeniem.

e) Koszty wywozu nieczystości są rozliczane na poszczególne lokale według stawek przyjętych do fakturowania przez usługodawcę tj. Urząd Miejski w Jaworze. Wysokość opłat jest zależna od ilości osób zamieszkałych w gospodarstwie domowym a stawki opłat zostały zatwierdzone uchwałą Nr XXXV/179/13 Rady Miejskiej w Jaworze z dnia 27 lutego 2013 r. i w całym lustrowanym okresie nie uległy zmianie.

W okresie poprzedzającym niniejszą lustrację tj. do końca 2013 r. rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu wywozu nieczystości przeprowadzane były bezpośrednio przez Urząd Miasta.

Do rozłożenia kosztów podanych w **poz. A**, stanowiących koszty zależne od Spółdzielni przyjmuje się powierzchnię lokali wynikającą z uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Koszty te pokrywane są opłatami eksploatacyjnymi, kalkulowanymi w zł/m² p.u. lokali a okresem rozliczeniowym dla tych kosztów jest rok kalendarzowy.

Jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych oraz stawki odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza.

Różnica między poniesionymi kosztami zależnymi od Spółdzielni a przychodami z opłat eksploatacyjnych, ustalona odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o dane urządzeń księgowych, zwiększa odpowiednio koszty bądź przychody poszczególnych nieruchomości w następnym roku obrotowym za pośrednictwem konta rozliczeń międzyokresowych GZM.

Na pokrycie kosztów dostawy mediów, wymienionych w **poz. B** pobierane są od użytkowników lokali miesięczne zaliczki, których wysokość wraz z planem uchwała Rada Nadzorcza. Według zapisów regulaminów podstawę kalkulacji tych zaliczek stanowią wyniki rozliczeń zużycia z okresu poprzedniego i prognozy cen na kolejny okres. Różnice pobranych zaliczek i kosztów przypadających na poszczególne lokale podlegają indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali zawsze „do zera”, na zasadzie ustalenia niedopłaty bądź nadpłaty, obliczonej indywidualnie dla każdego lokalu.

Dla powyższych kosztów przyjęto w regulaminach następujące okresy rozliczeniowe:

- koszty zużycia energii cieplnej rozliczane są raz w roku, przy czym okres rozliczeniowy dla budynków z lokalami opomiarowanymi rozpoczyna się 1 lipca danego roku i kończy 30 czerwca następnego roku. Okresem rozliczeniowym dla budynków bez indywidualnego opomiarowania lokali jest rok kalendarzowy. Termin podania wyników rozliczeń użytkownikom lokali ustalono na 3 miesiące po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
- okres rozliczeniowy różnicy kosztów zużycia wody obejmuje 12 miesięcy i jest zależny od okresu rozliczeniowego przyjętego dla danego budynku przez dostawcę wody. Termin dostarczenia rozliczenia użytkownikom lokali ustalono na 1 miesiąc od daty otrzymania przez Spółdzielnię faktury od dostawcy wody.

D
Ad 3

- dla kosztów zużycia gazu w budynkach z licznikami zbiorczymi, zlokalizowanymi w Osiedlach Przyrzecze i Słowińskie, ustalono okres rozliczeniowy nie dłuższy niż 3 lata, zawsze kończący się 31 grudnia ostatniego roku objętego rozliczeniem. Termin do przeprowadzenia rozliczenia z użytkownikami lokali ustalono do 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Przedstawiony wyżej sposób rozliczenia kosztów gospodarki zasobami nie budzi uwag.

2) Podstawą ustalenia opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są roczne plany zatwierdzone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia regulaminów normujących sposób rozłożenia na lokale ponoszonych kosztów.

Plany na lata 2014 – 2016 opracowane zostały w ujęciu poszczególnych nieruchomości i grup lokali w danej nieruchomości oraz zbiorczo w skali całej Spółdzielni. Zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą:

- plan na rok 2014 – uchwałą Nr D-0123/R/37/2013 z dnia 19.11.2013 r.
- plan na rok 2015 – uchwałą Nr D-0123/R/5/2015 z dnia 27.01.2015 r.
- plan na rok 2016 – uchwałą Nr D-0123/R/38/2015 z dnia 29.12.2015 r.

W całym okresie objętym lustracją jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach kształtowały się na niezmiennym poziomie, zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr D-0123/R/41/2012 z dnia 19.06.2012 i obowiązywały począwszy od dnia 01.10.2012 r.

Ich wysokość była zróżnicowana dla członków i osób nie będących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. W ocenie wystarczalności tych stawek dla poszczególnych nieruchomości na lata 2014 - 2016 uwzględniane były założone koszty roku planowanego, wynik finansowy danej nieruchomości z okresu poprzedniego, planowane na dany rok pożytki z nieruchomości wspólnej a w przypadku lokali zajmowanych przez członków również planowany zysk z działalności gospodarczej Spółdzielni.

Jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych kształtowały się na następującym poziomie:

wyszczególnienie	Stawka eksploatacyjna w zł./m ² (od – do)		Odpis na fundusz remontowy od - do
	członek	nieczłonek	
1. spółdzielcze prawo	0,94 – 1,99	1,11 – 2,13	0,40 – 2,00
2. odrębna własność	0,89 - 1,90	0,92 – 2,04	0,40 – 2,00

D
Ad 3

Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe o statusie własnościowego prawa i odrębnej własności nie uległy zmianie na przestrzeni lustrowanego okresu. Kształtowały się w wysokości od 1,94 zł/m² do 3,09 zł/m² p. u. miesięcznie.

Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji garaży zajmowanych na warunkach własnościowego prawa i odrębnej własności ustalone były na następującym poziomie:

W latach 2014 - 2015

- dla członków od 17,54 zł netto + VAT/1 garaż do 23,76 zł netto +VAT/1 garaż, a w zespole przy ul. Starojaworskiej 29B w wysokości 42,76 zł netto +VAT/1 garaż mały i 66,70 zł netto +VAT/1 garaż duży

- dla nieczłonków od 22,04 zł netto +VAT/1 garaż do 28,35 zł netto +VAT/1 garaż a w zespole przy ul. Starojaworskiej 29B w wysokości 52,80 zł netto +VAT/1 garaż mały i 84,52 zł netto +VAT/1 garaż duży

W roku 2016

- dla członków i nieczłonków od 17,54 zł netto +VAT/1 garaż do 28,15 zł netto +VAT/1 garaż a w zespole przy ul. Starojaworskiej 37,63 zł netto +VAT/garaż mały i 58,56 zł netto +VAT/garaż duży.

Stawki kalkulowano odrębnie dla każdej nieruchomości garażowej. Najwyższe stawki dotyczyły garaży w zespole przy ul. Starojaworskiej, na co istotny wpływ miały koszty dozoru tego mienia.

W okresie objętym lustracją utrzymane zostały na niezmienionym poziomie w porównaniu do 2013 r. zaliczki na pokrycie kosztów zużycia gazu i różnic wody. Zmieniono natomiast wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zużycia energii cieplnej, co było podyktowane wprowadzeniem przez dostawcę nowej, zatwierdzonej przez URE taryfy na ciepło. Nowe zaliczki zatwierdziła Rada Nadzorcza uchwałą nr 3/2014 z dnia 28.01.2014 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.03.2014 r.

O powyższej zmianie powiadomiono użytkowników lokali w pismach z dnia 19.02.2014 r., z zachowaniem ustawowego terminu wyprzedzenia 14 dni przed upływem terminu na wnoszenie opłat.

3) Kształtowanie się jednostkowych, wynikowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2014 – 2016 w układzie rodzajowym, obciążających lokale mieszkalne prezentuje załącznik nr 14 do protokołu lustracji. Z danych w nim zawartych wynika, że średni wynikowy, jednostkowy koszt eksploatacji tej grupy lokali w wymiarze miesięcznym, finansowany opłatą wycenioną według stawki eksploatacyjnej, uległ następującym zmianom:

- w 2014 r. wyniósł - 1,75 zł./m² przy planowanym 1,77 zł/m²
- w 2015 r. wyniósł - 1,76 zł/m² przy planowanym 1,76 zł/m²
- w 2016 r. wyniósł - 1,79 zł/m² przy planowanym 1,79 zł/ m²

Powyższe dane wskazują, że na przestrzeni lustrowanego okresu średniomiesięczny jednostkowy koszt eksploatacji substancji mieszkaniowej wzrósł o 0,04 zł/m² p.u. (o 2,28%) i w każdym roku utrzymywał się na poziomie założonym w rocznym planie.

Na dzień rozpoczynający okres objęty lustracją tj. 01.01.2014 r. stan rozliczeń w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, stanowiący sumę różnic między kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 usm a przychodami z opłat, zamykał się w ujęciu syntetycznym niedoborem finansowym w kwocie 2 396,58 zł., z tego:

- w 19 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka finansowa w kwocie **+ 55 009,38 zł.**
 - w 29 nieruchomościach wynik zamknął się kwotą niepokrytych kosztów w wysokości **- 57 405,96 zł.**
- ogółem - 2 396,58 zł.**

4) W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zamknęła swoją działalność następującymi wynikami zweryfikowanymi przez biegłych rewidentów:

Okres rozliczeniowy	gospodarka zasobami mieszkaniowymi	pozostała działalność	Ogółem z całokształtu
2014	- 73 751,37	+ 99 472,83	+ 25 721,46
2015	- 80 443,22	+ 94 076,89	+ 13 633,67
2016	- 155 254,79	+ 158 346,52	+ 3 091,73

W w/w wynikach na gospodarce zasobami mieszkaniowymi uwzględnione zostały:

- pożytki z nieruchomości wspólnej w wartości netto tj. po opodatkowaniu pdop,
- wyegzekwowane odsetki za zwłokę w regulowaniu opłat za używanie lokali mieszkalnych
- wyniki netto na eksploatacji lokali użytkowych własnościowych i z odrębną własnością.

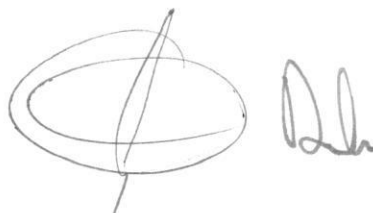
Rozliczono je na wynik GZM pod datą kończąca rok obrotowy w sposób jak niżej:

- pożytki z nieruchomości w wartości netto wyniosły:

Za rok 2014 – 21 462,07 zł., za rok 2015 – 25 960,67 zł., za rok 2016 – 24 342,12 zł.

Zasiliły wyniki tych nieruchomości, z których je uzyskano;

- odsetki za zwłokę w opłatach za lokale mieszkalne rozliczono na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków.
- wyniki dotyczące lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa i odrębnej własności przeniesiono do rozliczeń międzyokresowych w wartości netto tj. po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.



D
PŁ

Sposób i moment rozliczenia w/w pożytków jest zgodny z postanowieniami wewnętrznego regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni.

Koszty, przychody i wyniki w gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności Spółdzielni za lata 2014 – 2016 prezentuje załącznik nr 15 do protokołu lustracji.

Wyniki w gospodarce zasobami mieszkaniowymi za poszczególne lata kalendarzowe zostały przeniesione pod datą kończąca rok obrotowy do rozliczeń międzyokresowych GZM. Natomiast wynik netto z działalności własnej Spółdzielni, składający się z wyników uzyskanych z najmu lokali użytkowych i garaży, zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych i finansowych, stanowiący zysk bilansowy, na mocy uchwał Walnego Zgromadzenia został podzielony następująco:

- **zysk za 2014 r.** w kwocie 99 472,83 zł. na podstawie uchwały nr D-0122/WZ/6/2015 z dnia 30 maja 2015 r. podzielony został jak niżej:

- na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków 73 751,37 zł.
- na scentralizowany fundusz remontowy 25 721,46 zł.

- **zysk za 2015 r.** w kwocie 94 076,89 zł. na podstawie uchwały nr D-0122/WZ/3/2016 z dnia 14 maja 2016 r. przeznaczono na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków.

- **zysk za 2016 r.** w kwocie 158 346,52 zł. na mocy uchwały nr D-0122/WZ/3/2017 z dnia 20 maja 2017 r. przeznaczono na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków.

Rozliczenie zysku bilansowego wprowadzono do ksiąg rachunkowych pod datą uchwały Walnego Zgromadzenia. Podział zysku przeznaczonego na zasilenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadzono w każdym roku proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży zajmowanych przez członków.

Spółdzielnia ewidencjonuje stan rozliczeń międzyokresowych w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w układzie poszczególnych nieruchomości. Na koniec lat kalendarzowych objętych badaniem lustracyjnym stan tych rozliczeń wynikał z następujących danych:

- stan rozliczeń międzyokresowych na dzień 01.01.2014 – niedobór finansowy - **2 396,58**
- **zmiany w 2014 r.**
 - zasilenie GZM zyskiem bilansowym za 2013 r. (uchwała nr D-0122/WZ/3 /14) + 51 184,31
 - wynik GZM za 2014 r. – niepokryte koszty - 73 751,37
- **stan rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2014 – niepokryte koszty - 24 963,64**

D
PŁ

W szyku rozwartym rozliczenia te przedstawiały się następująco:

• w 15 nieruchomościach mieszkaniowych wystąpiła nadwyżka przychodów na ogólną kwotę	+ 63 905,32
• w 33 nieruchomościach mieszkaniowych wystąpiły niepokryte koszty w kwocie ogółem	- 76 241,96
• w nieruchomościach garażowych o statusie własnościowego prawa i odrębnej własności wystąpiły niepokryte koszty w kwocie	- 1 613,81
• w grupie lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa i odrębnej własności wystąpiły niepokryte koszty w kwocie	- 11 013,19
r a z e m:	- 24 963,64

- zmiany w 2015 r.

• zasilenie GZM zyskiem bilansowym za 2014 r. (uchwała nr D-0122/WZ/6/15)	+ 73 751,37
• wynik GZM za 2015 r. – niepokryte koszty	- 80 443,22
• korekta kosztów dotyczących utrzymania gruntu	+ 2 964,00
- stan rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2015 r. – niepokryte koszty	- 28 691,49

W szyku rozwartym rozliczenia te na koniec 2015 r. przedstawiały się następująco:

	<u>niepokryte koszty</u>	<u>nadwyżka przychodów</u>
• w nieruchomościach mieszkaniowych	- 107 280,59	+ 68 210,76
• w nieruchomościach garażowych (własnościowe prawo i odrębna własność)	- 748,10	+ 8 484,26
• w lokalach użytkowych (własnościowe prawo i odrębna własność)	- 1 882,86	+ 4 525,04
razem	- 109 911,55	+ 81 220,06

- zmiany w 2016 r.

• zasilenie GZM zyskiem bilansowym za 2015 (uchwała 0122-WZ/3/2016)	+ 94 076,89
• wynik GZM za 2016 r. – niepokryte koszty	- 155 254,79
- stan rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2016 r.	- 89 869,39

W szyku rozwartym rozliczenia międzyokresowe kształtowały się następująco:

	<u>niepokryte koszty</u>	<u>nadwyżka przychodów</u>
• w nieruchomościach mieszkaniowych	- 155 153,43	+ 73 532,62
• w nieruchomościach garażowych (własnościowe prawo i odrębna własność)	- 14 364,08	+ 5 786,98
• w lokalach użytkowych (własnościowe prawo i odrębna własność)	- 7 603,40	+ 7 931,92
razem	- 177 120,91	+ 87 251,52

Stan rozliczeń międzyokresowych w grupie nieruchomości mieszkaniowych w układzie oznaczonych nieruchomości na koniec poszczególnych lat objętych badaniem lustracyjnym przedstawia załącznik nr 16 do protokołu lustracji. Z załącznika tego wynika, że najwyższy kwotowo jednostkowy niedobór finansowy według stanu na dzień 31.12.2016 r. wystąpił w nieruchomości nr 5 obejmującej dwa budynki w Ujeździe Górnym i wynosił - 12,68 zł/m². W przypadku nieruchomości w Jaworze najwyższy kwotowo niedobór przychodów wyniósł - 5,79 zł/m² i dotyczył nieruchomości nr 2 przy ul. Grunwaldzkiej 23, natomiast najwyższa jednostkowa nadwyżka przychodów wystąpiła w nieruchomości nr 54 przy ul. Korfantego 8 i wynosiła + 5,68 zł/m².

5) Rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu pobranych zaliczek na pokrycie kosztów zużycia energii cieplnej, gazu i różnic wody przeprowadzone zostały zgodnie z postanowieniami regulaminów wewnętrznych.

Syntetyczne wyniki rozliczeń za energię ciepłą w ujęciu pełnych okresów rozliczeniowych zakończonych w latach 2014-2016, z podaniem kwot ustalonych nadpłat i niedopłat oraz dat ich przedłożenia użytkownikom lokali zawiera załącznik nr 17 do protokołu lustracji.

Rozliczenie pobranych zaliczek na pokrycie kosztów zużycia gazu w budynkach, w których lokale nie są wyposażone w indywidualne gazomierze, przeprowadzono za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2016r. , z podziałem na poszczególne lata kalendarzowe. O końcowym wyniku zawiadomiono poszczególnych użytkowników lokali w imiennych zawiadomieniach z dnia 12.04.2017 r.

Rozliczenia z tytułu różnic dotyczących zużycia zimnej wody przeprowadzono za okresy obejmujące 12 miesięcy, przy czym daty rozpoczęcia i zakończenia tych okresów dla poszczególnych budynków były zróżnicowane z uwagi na różne daty wpływu faktur wystawionych Spółdzielni przez dostawcę wody tj Urząd Miasta w Jaworze.

W latach 2013 - 2015 Spółdzielnia wymieniała sukcesywnie wodomierze w lokalach z uwagi na kończącą się legalizację. Nowe, dokładniejsze wodomierze dały efekt w postaci obniżenia poziomu różnic pomiarów zużycia wody między wskazaniem wodomierza głównego i sumą wskazań wodomierzy lokalowych. Według sporządzanych przez Spółdzielnię zestawień tych różnic w układzie budynków, ich średni poziom w skali Spółdzielni liczony w relacji do zużycia wg wskazań wodomierzy głównych kształtował się następująco:

- wg rozliczeń przeprowadzonych w 2013 r. - 10,8 %
- wg rozliczeń przeprowadzonych w 2014 r. - 7,0 %
- wg rozliczeń przeprowadzonych w 2015 r. - 4,6 %
- wg rozliczeń przeprowadzonych w 2016 r. - 4,1%

Ustalone nadpłaty zaliczek z tytułu poszczególnych rodzajów dostarczonych mediów podlegały zwrotowi lub zaliczeniu na poczet kolejnych dostaw, na niedopłaty ustalano 30 dniowy termin ich uregulowania na konto Spółdzielni.

D
P

W efekcie prawidłowo przeprowadzonych rozliczeń z użytkownikami lokali działalność Spółdzielni związana z dostawą mediów zamykała się wynikiem zerowym.

5.3. Gospodarka lokalami użytkowymi

1) Według stanu na dzień 31.12.2016 r. Spółdzielnia posiadała w zarządzanych przez nią zasobach 54 lokale użytkowe i 415 garaży, w tym w najmie 31 lokali użytkowych i 47 garaży. Ponadto wydierżawiała tereny o powierzchni 37,84 m² na cele gospodarcze (pod pojemniki na odzież używaną, tablice reklamowe i In.) w ramach 4 umów zawartych w latach 2006 – 2013 na czas nieokreślony.

Temat najmu lokali niemieszkalnych unormowany został w § 102 statutu Spółdzielni oraz w „Regulaminie wynajmu lokali o innym przeznaczeniu w SM-LW Jawor”, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr D-0123/R/30/2009 z dnia 27.10.2009 r., zmienionym regulaminem o tej samej nazwie zatwierdzonym uchwałą Nr D-0123/R/22/2015 Rady Nadzorczej z dnia 29.09.2015 r. Statut stanowi, że Spółdzielnia może wynajmować wolne w sensie prawnym lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe a dobór najemców winien być przeprowadzony w drodze przetargu przeprowadzonego na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

W Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą zawarto między innymi następujące postanowienia:

- najemcy winni być wyłonieni w drodze przetargu przeprowadzonego w formie ustnej licytacji, ogłoszonego w lokalnej prasie, na stronie internetowej Spółdzielni lub na tablicy ogłoszeń, przy czym w przypadku garaży pierwszy przetarg jest ograniczony dla członków zamieszkałych w zasobach Spółdzielni a gdy nie dojdzie do skutku z powodu braku chętnych Spółdzielnia ogłasza drugi przetarg – nieograniczony. Przetarg na wynajem lokali użytkowych przeprowadza się w trybie nieograniczonym.
- za organizację i przeprowadzenie przetargu odpowiada 3-osobowa komisja przetargowa powołana przez Prezesa Zarządu.
- w przypadku nie dojdęcia do skutku dwóch kolejnych przetargów Zarząd może odstąpić od przetargowej formy i wybrać najemcę na podstawie złożonej oferty z ceną nie niższą niż 80% ceny wywoławczej.

2) Według rejestrów umów najmu lokali innych niż mieszkalne w latach 2014 – 2016 Spółdzielnia zawarła 7 umów najmu lokali użytkowych oraz 6 umów najmu garaży. Wykaz tych umów przedstawiają załączniki nr 18 i nr 19 do protokołu lustracji.

Na wszystkie wolne lokale użytkowe i 5 garaży ogłoszony był przetarg w prasie lokalnej „Nowej Gazecie Jaworskiej” i na stronie internetowej Spółdzielni tj. zgodnie z wymogami regulaminu. Do przeprowadzenia każdego z nich Prezes Zarządu powoływał odrębnym zarządzeniem 3-osobową komisję przetargową. Dla uczestników przetargu ustalony został obowiązek wniesienia wadium oraz złożenie oświadczenia o zapoznaniu się i przyjęciu szczegółowych warunków przetargu i projektu umowy. 1 umowa najmu garażu, na który nie ogłoszono przetargu dotyczyła przeniesienia prawa

P
P

D
P

najmu na współmałżonka po śmierci członka - dotychczasowego najemcy. Decyzję podjął Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 31.03.2015 r.

W oparciu o przedłożoną przez Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi dokumentację z organizacji i przebiegu poszczególnych przetargów ustalono, co następuje:

- przetargi na lokale użytkowe organizowane były dla każdego z oferowanych lokali dwukrotnie i nie dochodziły do skutku z uwagi na brak oferentów. Ostatecznie wybór najemców dokonany został przez Zarząd Spółdzielni poprzez akceptację ofert złożonych poza konkursem, z ceną i określeniem działalności, której lokal miałby służyć.

Ustalone za te lokale miesięczne czynsze najmu kształtowały się w przeliczeniu na 1 m² p.u. miesięcznie od 5,66 zł. do 23,53 zł. Najniższy czynsz dotyczył lokali przy ul. Wieniawskiego 5 (lokal w suterenie o obniżonym standardzie wykończenia i wyposażenia, zlokalizowany na obrzeżach osiedla Piastowskiego w sąsiedztwie zespołu garażowego) i w budynku w Ujeździe Górnym (lokal zaadaptowany z pomieszczenia piwnicznego). W przypadku tych lokali ustalony czynsz umowny kształtował się powyżej 80% ceny wywoławczej podanej w ogłoszeniu przetargowym, stanowił odpowiednio 90% i 95% ceny wywoławczej z przetargu.

- garaże zostały wynajęte osobom wyłonionym w trybie przetargu ustnego (licytacji) z tego 3 członkom w wyniku rozstrzygnięcia przetargu ograniczonego i 2 osobom w wyniku rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego. Każdorazowo osoby dopuszczone do licytacji spełniły warunki uczestnictwa w przetargu. Spółdzielnia zawarła umowy najmu z osobami, które wylicytowały najwyższy kwotowo miesięczny czynsz a wpłacone przez nich wadium przetargowe zostało zaliczone na poczet kaucji jako niewaloryzowane i nieoprocentowane zabezpieczenie pieniężne dla ewentualnych roszczeń Spółdzielni.

W załącznikach nr 18 i nr 19 wyszczególniono między innymi wysokość umownego czynszu najmu garaży i lokali użytkowych wynajętych w latach 2014 - 2016 z określeniem w przypadku lokali rodzaju prowadzonej działalności.

Poza czynszem najmu najemcy obciążani byli za zużyte media w lokalu tj. za wodę według wskazań wodomierza lokalowego i za energię ciepłą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

Nowo pozyskani najemcy przejęli lokale i garaże do używania na podstawie pisemnych protokołów zdawczo-odbiorczych.

W latach 2014 – 2016 nie zawierano nowych umów na dzierżawę terenu.

3) W trakcie lustracji badano treść zawartych w latach 2014 - 2016 umów najmu lokali użytkowych i garaży pod kątem zabezpieczenia interesów Spółdzielni. Ogólnie stwierdzono, że w każdej z nich precyzyjnie określono obowiązki ciążące na najemcy, związane z utrzymaniem lokalu (garażu) w zakresie technicznym i estetycznym. Zastrzeżono, iż wszelkie prace adaptacyjne mogą być wykonane wyłącznie za zgodą Spółdzielni i na koszt najemcy. Ustalono termin płatności faktur związanych z najmem i zabezpieczono ewentualne roszczenia Spółdzielni z tytułu niewywiązania się

D
P

drugiej strony z obowiązków umownych w postaci pobrania kaucji gotówkowej lub weksla In blanco z porozumieniem wekslowym do wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu brutto.

Umowy zawarte zostały na czas nieokreślony przy czym przewidziano możliwość rozwiązania każdej z nich za 3-miesięcznym wypowiedzeniem a w przypadku zalegania w opłatach przez co najmniej 2-miesiące lub stwierdzenia nieprawidłowości w sposobie używania lokalu – w trybie natychmiastowym.

W oparciu o dane księgowe ustalono, że na wynajmie lokali użytkowych i garaży Spółdzielnia osiągnęła w lustrowanym okresie następujące wyniki:

- w roku 2014 - 45 524,96 zł., a po opodatkowaniu pdop 36 875,22 zł.
- w roku 2015 - 107 980,90 zł., a po opodatkowaniu pdop 87 464,53 zł.
- w roku 2016 - 87 980,90 zł., a po opodatkowaniu pdop 69 480,67 zł.

Na zmniejszenie kwoty zysku w 2016 r. w porównaniu do 2015 r. wpłynęły opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów pod garażami, naliczone Spółdzielni w 2016 r. przez Urząd Miasta w Jaworze za dwa okresy rozliczeniowe obejmujące lata 2015 i 2016 r. Opłaty dotyczące 2015 r. obciążły koszty eksploatacji garaży w 2016 r.

5.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

1) Poziom zaległości użytkowników lokali w opłatach za używanie lokali obrazuje załącznik nr 20 do protokołu lustracji. Z danych w nim zawartych wynika, że na koniec poszczególnych lat kalendarzowych objętych badaniem lustracyjnym zadłużenia te wynosiły:

zaległości	2014 r.	2015 r.	2016 r.
- za lokale mieszkalne	877 501,34	856 354,04	785 706,36
- za lokale użytkowe i garaże i m. park.	84 313,24	55 041,26	50 283,54
ogółem	961 814,58	911 395,30	835 989,90

W okresie 3 lat objętych badaniem lustracyjnym poziom zadłużeń liczony w relacji stanu zaległości na koniec roku kalendarzowego do rocznego wymiaru opłat miał tendencję malejącą, co obrazują poniższe wskaźniki zaległości (w %):

	2014	2015	2016	zmiany 2016-2014
- za lokale mieszkalne	5,8	5,4	5,1	- 0,7
- za lokale użytkowe i garaże	8,2	5,1	4,6	- 3,6

Zmiany w strukturze czasowej zadłużeń użytkowników lokali przedstawiały się następująco:

w grupie lokali mieszkalnych

treść	2014 r.		2015 r.		2016 r.	
	kwota	str. %	kwota	str. %	kwota	str. %
Zadłużenia do 1 miesiąca	181 724,56	20,71	175 928,83	20,54	176 323,42	22,44
Zadłużenia do 3 miesięcy	119 453,01	13,61	128 871,09	15,05	101 194,70	12,88
Zadłużenia do 6 miesięcy	67 408,05	7,68	54 112,70	6,32	50 233,82	6,39
Zadłużenia do 12 miesięcy	88 497,34	10,09	61 199,93	7,15	77 722,06	9,89
Zadłużenia ponad 1 rok	420 418,38	47,91	436 241,49	50,94	380 232,36	48,40
Razem zadłużenia	877 501,34	100,00	856 354,04	100,00	785 706,36	100,00

W grupie lokali użytkowych i garaży

treść	2014 r.		2015 r.		2016 r.	
	kwota	str. %	kwota	str. %	kwota	str. %
Zadłużenia do 1 miesiąca	12 514,96	14,84	15 129,55	27,49	11 055,92	21,99
Zadłużenia do 3 miesięcy	5 452,41	6,47	26 818,69	48,72	32 663,12	64,96
Zadłużenia do 6 miesięcy	8 030,05	9,52	34,02	0,06	2 003,28	3,98
Zadłużenia do 12 miesięcy	57 863,64	68,63	12 606,82	22,91	3 762,20	7,48
Zadłużenia ponad 1 rok	452,18	0,54	452,18	0,82	799,02	1,59
Razem zadłużenia	84 313,24	100,00	55 041,26	100,00	50 283,54	100,00

Z powyższych danych wynika, że w całym okresie objętym lustracją w grupie lokali mieszkalnych dominowały zadłużenia przekraczające 1 rok. Natomiast w grupie lokali użytkowych i garaży struktura zadłużeń uległa korzystnym zmianom.

2). Sprawy związane z windykacją należności prowadzone są w Dziale Rozliczeń i Windykacji Należności podporządkowanym Głównej Księgowej przy współpracy z Kancelarią Prawną.

Dział ten sporządza okresowe raporty z wykonanych czynności windykacyjnych wraz z informacją o stanie zaległości poszczególnych dłużników. Są one przedmiotem omówienia i oceny pod kątem poprawności i efektywności działań na posiedzeniach Zarządu Spółdzielni. Temat poziomu kształtowania się zadłużeń jest też przedmiotem posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej.

W toku czynności lustracyjnych ustalono, że w Spółdzielni stosowany jest następujący tryb postępowania windykacyjnego:

- do osób posiadających 1-2 miesięczne zadłużenie wysyłano upomnienia o zapłatę. W sytuacji braku reakcji na upomnienie wysyłano wezwania do zapłaty,

Następnie do osób, które nie zareagowały na upomnienie wysyłano ostateczne wezwania do uregulowania zadłużenia wraz z należnymi odsetkami.

W przypadku niewywiązania się dłużnika ze spłaty zadłużenia wysyłano wezwania przesądowe.

- w kolejnym etapie występowano na drogę sądową o wydanie nakazu zapłaty a następnie o nadanie temu nakazowi klauzuli wykonalności.

Następnie Spółdzielnia wzywała dłużników do uregulowania należności orzeczonej prawomocnym wyrokiem. Jeżeli dłużnik nie dokonał zapłaty kierowano wyrok do egzekucji komorniczej.

Na każdym etapie procedury windykacyjnej Zarząd Spółdzielni wyrażał gotowość zawarcia porozumienia dotyczącego warunków ratalnej spłaty zaległości.

Szczegółowe informacje o podjętych przez Spółdzielnię w latach 2014 – 2016 działaniach windykacyjnych przedstawia załącznik nr 21 do protokołu lustracji.

W toku lustracji nie stwierdzono zaniedbań czy zaniechań ze strony Spółdzielni w czynnościach zmierzających do odzyskania zaległych kwot należności od użytkowników lokali z tytułu opłat za używanie lokali.

3) W treści upomnień i wezwań do zapłaty jak też w bezpośrednich rozmowach przeprowadzanych z osobami zalegającymi w opłatach za używanie lokali Spółdzielnia informuje o możliwości i warunkach uzyskania dodatku mieszkaniowego z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

W okresie objętym lustracją z dofinansowania MOPS-u do opłat za używanie lokali skorzystało:

- w 2014 r. - 161 osób, a kwota przyznanego dodatku wyniosła 288 751,22 zł.
- w 2015 r. - 136 osób; kwota przyznanego dodatku wyniosła 237 122,04 zł.

- w 2016 r. - 115 osób; kwota przyznanego dodatku wyniosła 194 711,25 zł.

5.5. Usługi komunalne związane z eksploatacją nieruchomości.

W okresie objętym lustracją usługi komunalne świadczone były przez następujące podmioty zewnętrzne:

1) FORTUM DZT S.A. w Wałbrzychu **w zakresie dostawy energii cieplnej** na podstawie umowy zawartej w dniu 22.09.2005 r. na czas nieokreślony, z mocą obowiązującą od 01.09.2005 r.

Z dniem 01.10.2014 r. w prawa i obowiązki wynikające z tej umowy wstąpiła firma Ciepło-Jawor Sp. z o.o. w Jaworze, na podstawie umowy cesji zawartej między stronami umowy sprzedaży tj. firmami: FORTUM Sp. z o.o. , Ciepło – Jawor i SML-W Jawor.

2) Urząd Miejski w Jaworze **w zakresie dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do urządzeń komunalnych**, na podstawie umowy z dnia 01.01.2005 r. zawartej na czas nieokreślony.

3) Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. w Warszawie - w zakresie dostarczania do budynków Spółdzielni **paliwa gazowego**, na podstawie umowy zawartej w dniu 31.12.2010 r. na czas nieokreślony. Bezpośrednim wykonawcą tej umowy była Dolnośląska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Z dniem 01.08 2014 r. stroną tej umowy stała się, z mocy ustawy Prawo energetyczne, Spółka Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo Obrót Detaliczny Spółka z o.o. w Legnicy. Powyższa umowa sprzedaży została rozwiązana na zasadzie porozumienia stron z dniem 31.12.2015 r. Nowym dostawcą gazu do budynków Spółdzielni jest firma FITen Katowice, na podstawie kompleksowej umowy sprzedaży zawartej w dniu 12.11.2015 r. na czas określony od 01.01.2016 do 31.12.2016 r.

4) Firma ENEA S.A. w Poznaniu na dostawę **energii elektrycznej do punktów sieci dystrybucyjnej**, na podstawie umowy z dnia 14.06.2013 r. z późniejszymi zmianami. Z dniem 01.01.2015 r. w/w obowiązki przejęła firma TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Legnicy, na podstawie umowy z dnia 29.05.2014 r.

Spółka TAURON zajmuje się też **dystrybucją energii**, obejmującą transport energii elektrycznej siecią dystrybucyjną z Krajowego Systemu Elektroenergetycznego do miejsca dostarczenia na podstawie umowy zawartej w dniu 25.10.2012 r. na czas nieokreślony.

Powyższe umowy pod względem formalnym nie budzą uwag. Podpisane zostały przez uprawnione osoby, określają warunki ich rozwiązania, przedmiot umowy, prawa i obowiązki stron, sposób i terminy rozliczeń za wykonane usługi, określają warunki udzielania upustów i bonifikat przez usługodawców, definiują okoliczności uprawniające strony umowy do naliczania kar i ich wysokość. W sposób przejrzysty precyzują granice władania i odpowiedzialność stron za stan techniczny i gotowość eksploatacyjną urządzeń i instalacji.

Umowy te należyte zabezpieczają interesy Spółdzielni.

6. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH (ZASPOKOJENIE POTRZEB TECHNICZNYCH BUDYNKÓW)

6.1. Nadzór techniczny nad zasobami i ustalenie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejność ich zaspokojenia.

1) Podobnie jak w okresie wcześniejszym również w latach 2014 – 2016 czynności nadzoru technicznego nad zasobami mieszkaniowymi wykonywane były w pionie Zastępcy Prezesa Zarządu d/s technicznych przez następujące komórki organizacyjne:

- Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi- odpowiedzialny za zapewnienie należytego stanu technicznego budynków i elementów zagospodarowania terenu w zakresie ogólnobudowlanym i estetycznym;
- Dział Eksploatacji Sieci- odpowiedzialny za stan techniczny budynków w zakresie instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, gazowej, elektrycznej i odgromowej,
- Samodzielne stanowisko ds. przygotowania remontów, przetargów i nadzoru podporządkowane bezpośrednio Zastępcy Prezesa Zarządu- odpowiedzialne za organizację wykonawstwa remontów przez firmy zewnętrzne i nadzór nad realizacją warunków zawartych umów o roboty remontowe.

Zakres zadań Spółdzielni, związanych ze sprawowaniem nadzoru technicznego nad zasobami i ich podział na w/w komórki organizacyjne wraz z określeniem zasad koordynacji pracy tych komórek określono w Regulaminie zasad utrzymania sprawności technicznej budynków oraz w Regulaminie organizacyjnym Spółdzielni. Do zadań powyższych komórek należy między innymi przeprowadzanie kontroli okresowych i ustalanie potrzeb remontowych zasobów,

opracowywanie projektów rocznych planów remontów i konserwacji, zabezpieczenie wykonawstwa remontów ujętych w zatwierdzonych planach, nadzór inwestorski robót remontowych, prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego..

2) Przepisy ustawy Prawo budowlane nałożyły na właścicieli i zarządców obiektów budowlanych obowiązki zmierzające do utrzymania budynków w należytym stanie technicznym i niedopuszczenie do pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w tym w szczególności:

- obowiązek poddawania obiektów okresowej kontroli stanu technicznego w zakresie i z częstotliwością określoną w art. 62 ustawy, z tego:

- corocznie – kontrolę stanu technicznego elementów budynków narażonych na szkodliwe działanie czynników atmosferycznych,
- corocznie – kontrolę sprawności instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w lokalach,
- corocznie – kontrolę sprawności urządzeń kominowych i podłączeń wentylacyjnych,
- z częstotliwością co 5 lat - kompleksową ocenę sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu oraz jego estetyki i estetyki otoczenia,
- z częstotliwością co 5 lat – pomiary elektryczne skuteczności zerowania urządzeń elektrycznych oraz oporności elektrycznej u odbiorcy,
- z częstotliwością co 5 lat – kontrolę instalacji odgromowej.

- obowiązek przechowywania przez okres istnienia obiektu dokumentacji powykonawczej i decyzji administracyjnych dotyczących obiektu,

- obowiązek prowadzenia dla każdego obiektu książki obiektu budowlanego.

W celu sprawdzenia sposobu przestrzegania przez Spółdzielnię wymogów ustawy lustratorzy wybrali do szczegółowych badań lustracyjnych dokumentację 9 budynków mieszkalnych oraz 1 zespołu garażowego przy ul. Korfantego, obejmującą: książki obiektu budowlanego, protokoły kontroli okresowych stanu technicznego oraz protokoły odbioru robót remontowych wykonanych w obiekcie. Próba kontrolowanych budynków dobrana została według osądu własnego lustratorów, stanowi ok. 10% ogólnej ilości eksploatowanych budynków i została wyszczególniona wraz z zakresem kontroli okresowych przeprowadzonych w tych obiektach w latach 2014 - 2016 w załączniku nr 22 do protokołu lustracji.

W oparciu o zbadaną dokumentację ustalono, co następuje:

W latach 2014 – 2016 w lustrwanej próbie budynków przeglądy okresowe przeprowadzone zostały w pełnym zakresie określonym w przepisach Prawa budowlanego i z wymaganą częstotliwością. .

Przeglądy przeprowadzone zostały przez osoby legitymujące się uprawnieniami określonymi w art. 62 ust. 4 i art. 62 ust. 5 ustawy, i tak:

- w zakresie ogólnobudowlanym – przez Kierownika Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,
- w zakresie instalacji gazowej i aparatów gazowych w mieszkaniach przez 3 pracowników Działu Eksploatacji Sieci, którzy legitymują się świadectwami kwalifikacyjnymi uprawniającymi do zajmowania się eksploatacją urządzeń gazowych, instalacji i sieci gazowych wytwarzających, przetwarzających, przesyłających, magazynujących i używających paliwa gazowe na stanowisku dozoru.
- badanie rezystancji urządzeń i instalacji elektrycznej oraz ochrony przeciwporażeniowej przeprowadzili konserwatorzy - elektrycy zatrudnieni w Dziale Eksploatacji Sieci, legitymujący się świadectwem kwalifikacyjnym uprawniającym do wykonywania prac pomiarowo – kontrolnych przy urządzeniach elektrycznych do 1 KV,.

Natomiast kontrole stanu przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych przewodów, w ramach umowy o wykonywanie usług kominiarskich zawartej ze Spółdzielnią na czas nieokreślony, uprawniony mistrz kominiarstwa, działający pod firmą „Kominiarczyk” w Jaworze.

Wszystkie przeglądy zostały udokumentowane w protokołach bądź opiniach poprawnych od strony formalnej, sporządzonych odrębnie dla każdego budynku. Zostały podpisane przez przeprowadzających kontrolę z identyfikacją na imiennych pieczętkach posiadanych uprawnień.

3) Dla poszczególnych obiektów budowlanych prowadzi się w Spółdzielni książki obiektu budowlanego na wzorach wprowadzonych Rozporządzeniem MSWiA z 19.10.1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. nr 135, poz. 882)

W trakcie lustracji dokonano oglądu w/w książek prowadzonych dla wybranej próby 9 budynków mieszkalnych. Stwierdzono, że zawierają wymagane informacje i dane, w tym dotyczące charakterystyki i opisu technicznego obiektu wraz z planem sytuacyjnym, uporządkowany chronologicznie spis przeprowadzonych kontroli okresowych budynku rocznych i pięcioletnich, sporządzonych ekspertyz i wykonanych remontów obiektu. Do każdej książki dołączona jest dokumentacja z przeprowadzonych kontroli i ocen obiektu oraz protokoły odbioru końcowego wykonanych remontów.

Reasumując stwierdzić należy, że Spółdzielnia wywiązuje się z obowiązków w zakresie nadzoru technicznego nad zasobami w sposób odpowiadający wymogom ustawy Prawo budowlane.

D
Polski

4) Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określony został w § 164 i § 165 Statutu i w Regulaminie porządku domowego, zatwierdzonym uchwałą nr D-0123/R/34/97 Rady Nadzorczej z 10.06.1997 r. ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr D-0123/R/22/2014 Rady Nadzorczej z dnia 25.03.2014 r.

Do obowiązków Spółdzielni zaliczono następujące naprawy i wymiany w lokalach:

- wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody użytkowej- bez urządzeń odbiorczych;
- wewnętrznej instalacji wodno -kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz domofonowej, z wyjątkiem osprzętu.

Natomiast pozostały zakres napraw obciąża użytkowników lokali.

5) W latach 2014 - 2016 działalność remontowa zasobów mieszkaniowych prowadzona była w oparciu o rzeczowo- finansowe plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Tryb opracowania tych planów został sprecyzowany w regulaminie zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego i jest następujący:

- W II półroczu roku poprzedzającego rok planowany Dział GZM przy współpracy z Działem Eksploatacji Sieci sporządza dla każdego budynku zestawienie potrzeb remontowych ujawnionych w wyniku przeprowadzonych przeglądów okresowych i roboczych. W zestawieniach tych podawany jest rodzaj pożądanego remontu, szacowany koszt i stopień pilności ich wykonania.
- Sporządzone zestawienia stanowią punkt wyjściowy do opracowania dla poszczególnych budynków projektów rocznych planów remontów, każdy zawierający następujące dane i informacje: zakres robót do wykonania w planowanym roku obrotowym i następnych dwóch latach oraz ich przewidywany koszt, wysokość miesięcznej stawki odpisu na fundusz remontowy w planowanym roku obrotowym i kwota odpisu rocznego oraz planowany stan funduszu remontowego na koniec planowanego roku obrotowego.

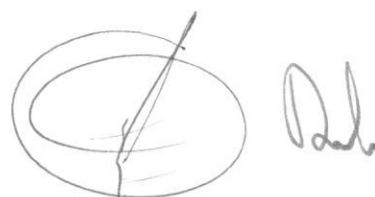
Tak sporządzone projekty są uzgadniane z poszczególnymi Komitetami Blokowymi a następnie przedkładane Zarządowi Spółdzielni.

-Przyjęte przez Zarząd projekty planów remontów obiektów oraz projekt zbiorczego planu remontów zasobów są następnie opiniowane przez Komisję Rady ds. GZM i przedkładane na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej do zatwierdzenia.

Roczne rzeczowo- finansowe plany remontów nieruchomości dotyczące okresu objętego lustracją zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą:

- plan na rok 2014- uchwałą Nr D-0123/R/36/2013 z dnia 29.10.2013 r. Określono w nim potrzeby remontowe na kwotę 4 786 772,62 zł, z tego do realizacji w planowanym roku obrotowym zakwalifikowano roboty wycenione na kwotę 2 099 022,90 zł (43,85 %), realizację pozostałych potrzeb przewidziano na lata 2015-2016;

D
Polski



– plan na rok 2015- uchwałą Nr D-0123/R/136/2014 z dnia 28.10.2014 r. Oszacowano w nim potrzeby remontowe zasobów na łączną kwotę 4 157 273,43 zł, z tego do planu remontów 2015 r. zakwalifikowano roboty o wartości 1 621 223,49 zł (39,0%), pozostałe przewidziano do wykonania w latach 2016-2017

– plan na rok 2016- uchwałą Nr D-0123/R/31/2015 z dnia 24.11.2015 r. Oszacowano w nim potrzeby remontowe zasobów na łączną kwotę 5 784 428,66 zł, z tego do planu remontów 2016 r. zakwalifikowano roboty o wartości 1 425 523,54 zł. (24,64%), pozostałe przewidziano do wykonania w latach 2017-2018.

W planach remontów zasobów mieszkaniowych opracowanych na lata 2014-2016 nie uwzględniono zespołów garażowych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i użytkownicy garaży nie wnoszą opłat na finansowanie remontów. Powyższe rozwiązanie przyjęte zostało w wyniku woli wyrażonej na piśmie przez właścicieli praw do garaży: spółdzielczego własnościowego prawa i odrębnej własności i znalazło potwierdzenie w Regulaminie użytkowania garaży, zatwierdzonym uchwałą nr 130/2014 Rady Nadzorczej z dnia 30.09.2014 r. Aktualnie rola Spółdzielni ogranicza się do przeprowadzania przeglądów okresowych garaży i podania do wiadomości ich użytkowników - w formie ogłoszenia - wykazu potrzeb remontowych z zaleceniem ich wykonania.

Odrębnemu planowaniu i rozliczeniu podlegały w latach 2014 - 2016 roboty termomodernizacyjne, finansowane z udziałem kredytu bankowego, z premią termomodernizacyjną otrzymaną z Banku Gospodarstwa Krajowego, tj. realizowanych w oparciu o ustawę z dnia 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów.

W lustrowanym okresie zaplanowano i zrealizowano termomodernizację 19 budynków, z oszacowanymi kosztami robót w wys. 5.924 000 zł., w ramach planów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą: na rok 2014 – uchwałą nr D-0123/R/38/2013 z dnia 19.11.2013 i na rok 2015 – uchwałą nr D-0123/R/143/2014 z dnia 20.11.2014 r. W planie na 2016 r., zatwierdzonym uchwałą nr D-0123/R/37/2015 z 29.12.2015 r. przewidziano przygotowanie termomodernizacji 11 spośród 15 pozostałych do ocieplenia budynków z realizacją robót w latach następnych w oparciu o dofinansowanie ze środków RPO WD na lata 2014-2020 bądź w oparciu o w/w ustawę z 28.11.2008 r. tj. z dofinansowaniem w postaci premii termomodernizacyjnej.

6) Największy rzeczowo-finansowy zakres zaplanowanych i wykonanych w latach 2014 - 2016 robót budowlanych dotyczył robót mających na celu ograniczenie zużycia energii cieplnej, elektrycznej i wody. Poza termomodernizacją ścian zewnętrznych przeprowadzono wymianę pionów instalacji ciepłej i zimnej wody w 35 budynkach, zamontowano oświetlenie LED na klatkach schodowych większości budynków, zakończono rozpoczęty w poprzednim okresie proces docieplenia stropodachów i modernizacji węzłów ciepłych. W okresie poprzedzającym niniejszą lustrację przeprowadzono wymianę okien i drzwi wejściowych w częściach wspólnych budynków.

Duży zakres wykonanych robót budowlanych na rzecz zasobów dotyczył remontu dróg osiedlowych, parkingów i chodników oraz remontu klatek schodowych.

W 2015 r. Spółdzielnia przystąpiła do programu „PROSUMENT” ogłoszonego przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, umożliwiającego budowę z udziałem środków Funduszu instalacji fotowoltaicznej, z której produkowana jest energia elektryczna (bezwrotna dotacja w wys. 40% kosztów i niskooprocentowana pożyczka - 1% w skali roku na pokrycie pozostałych 60% kosztów). W dniu 15.12.2015 r., zawarte zostały z Zarządem WFOSiGW we Wrocławiu umowy dotacji i umowy pożyczki i w 2016 r. Spółdzielnia wykonała pilotażowo instalację fotowoltaiczną w 8 wskazanych we wniosku budynkach mieszkalnych. Do montażu instalacji wytypowano obiekty, w których występowało największe zużycie energii elektrycznej. Ocena uzyskanych efektów w stosunku do założeń z projektu ma być przeprowadzona w kolejnych 3 latach od odbioru prac.

6.2 Finansowanie robót związanych z realizacją remontów zasobów.

1) Zgodnie z wymogiem art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów, a głównym źródłem jego zwiększeń są wpływy z odpisów na fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

.Statut nie normuje zasad gospodarowania funduszem na remonty zasobów, zobowiązuje natomiast Radę Nadzorczą do ich określenia w formie regulaminowej.

Lustratorom przedłożono do wglądu dwa regulaminy:

- Regulamin zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego dla obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jaworze- zatwierdzony uchwałą Nr D-0123/R/49/2006 Rady Nadzorczej z dnia 28.12.2006 r., zastąpiony regulaminem o tej samej nazwie, zatwierdzonym uchwałą nr D-0123/R/10/2015 Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2015 r.
- Regulamin realizowania i finansowania przedsięwzięć termomodernizacyjnych w zasobach mieszkaniowych SML-W w Jaworze, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr D-0123/R/50/2006 z dnia 18 grudnia 2006 r., zastąpiony regulaminem o tej samej nazwie, zatwierdzonym uchwałą nr D-0123/R/12/2015 Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2015 r.

W zmienionych regulaminach uwzględniony został wniosek polustracyjny nr 2 dotyczący dostosowania zapisów regulaminowych do wymogów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmiany dotyczyły:

- określenia rodzaju wydatków finansowanych z funduszu remontowego.

Według aktualnie obowiązującego regulaminu do finansowania z funduszu remontowego zaliczono wydatki dotyczące napraw bieżących i napraw głównych



budynków i infrastruktury. Natomiast wydatki dotyczące zabiegów konserwacyjnych, nie wymagających naprawy bądź wymiany elementów budynku zaliczone zostały do kosztów eksploatacji budynku.

- Do wydatków funduszu remontowego zaliczono nakłady na termomodernizację finansowane z udziałem kredytu bankowego. Wcześniej w/w wydatki i wpływy od mieszkańców na spłatę rat kredytu z odsetkami ewidencjonowano wyłącznie w ramach kont rozrachunkowych tj. poza kosztami i przychodami GZM.

Zgodnie z treścią Regulaminu, w Spółdzielni występują:

- indywidualne fundusze remontowe poszczególnych budynków, których zasadniczym źródłem tworzenia są odpisy obciążające koszty eksploatacji nieruchomości,

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu prowadzona jest w układzie poszczególnych budynków a jej układ odpowiada wymogom art. 4¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- scentralizowany fundusz remontowy utworzony przed 30.07.2007 r. głównie z wolnych środków z przekształceń praw i ze sprzedaży praw do lokali. Środki scentralizowanego funduszu przeznaczane zostały na pokrycie wydatków remontowych obiektów stanowiących mienie Spółdzielni oraz na pożyczki wewnętrzne w celu pokrycia wydatków remontowych poszczególnych budynków ponad stan zgromadzonych dla tych budynków funduszy indywidualnych. Według postanowień regulaminu spłata pożyczki ze środków funduszu budynkowego winna być dokonana w okresie do 3 lat, a w szczególnych przypadkach zatwierdzonych na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą w okresie do 5 lat.

2) Podobnie jak w latach poprzednich również w latach 2014 - 2016 Spółdzielnia finansowała prace termomodernizacyjne zasobów z udziałem kredytu inwestorskiego NASZ REMONT z premią termomodernizacyjną ze środków BGK. Kredyt zaciągnięto w Banku PKO BP S.A. w ramach 19 umów zawartych odrębnie dla każdego remontowanego obiektu. Wykaz tych umów z adresami budynków, na które zaciągnięto kredyt, z podaniem wysokości poniesionych nakładów, przyznanego i wykorzystanego kredytu, otrzymanej premii ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego, kwoty kredytu do spłaty ze środków Spółdzielni i umownego czasookresu jego spłaty oraz formy zabezpieczenia kredytu zawiera załącznik nr 23 do protokołu lustracji.

Kredyty zaciągnięto w ramach najwyższej sumy zobowiązań określonej w uchwałach Walnego Zgromadzenia na kwotę 22 000 000 zł. i za każdorazową zgodą co najmniej 50% użytkowników lokali w budynku, potwierdzoną własnoręcznymi podpisami.

Ogółem poniesiono nakłady na termomodernizację w/w 19 budynków w kwocie

5 894 776,22 zł.



z tego:

- | | |
|--|------------------|
| - sfinansowano kredytem bankowym (90,67%) | 5 344 891,09 zł. |
| - sfinansowano wkładem własnym Spółdzielni ze środków funduszu remontowego nieruchomości (9,33%) | 549 885,13 zł. |

W trakcie lustracji badano sposób przeprowadzonych przez Spółdzielnię rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu wykorzystanego kredytu na przykładzie termomodernizacji budynków: w Ujeździe Górnym – budynki 25 A i 25 B (poz.12 i 13 załącznika) oraz budynku w Jaworze przy ul. Wieniawskiego 2 A - D (poz.16 załącznika).

Ustalono, że zastosowany tryb i sposób rozliczeń odpowiadał wymogom Regulaminu realizowania i finansowania przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Po rozliczeniu z Bankiem wykorzystanego dla danego budynku kredytu Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, zatwierdziła w formie uchwały wysokość miesięcznego odpisu termo modernizacyjnego obciążającego użytkowników lokali, przeznaczonego na spłatę kredytu. Kalkulacja tego odpisu (w złotych na 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej) oparta została na warunkach zawartej umowy kredytowej tj. ustalonym przez Bank harmonogramie spłaty rat kapitałowych z odsetkami. W przypadku badanych jw. rozliczeń odpis termomodernizacyjny skalkulowano w wys. 1,45 zł/m² miesięcznie.

W Spółdzielni przyjęto zasadę, że fundusz remontowy jest zasilany odpisem termo modernizacyjnym stanowiącym element opłat za używanie lokali a obciążany równowartością rat spłaconego kredytu z odsetkami. Natomiast koszt remontu w części finansowanej kredytem pozostałym do spłaty jest ewidencjonowany w ramach konta należności długoterminowych.

Według załącznika nr 23 Spółdzielnia wykorzystwała w latach 2014 – 2016 kredyt termo modernizacyjny na kwotę 5 344 891,09.

z tego:

- | | |
|---|------------------|
| - spłacono część kredytu otrzymaną z BGK premią termomodernizacyjną | 897 777,65 zł. |
| - kredyt do spłaty ze środków funduszu remontowego | 4 447 113,44 zł. |

W każdej umowie kredytowej spłata kredytu rozłożona została na 180 miesięcznych rat.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu są udzielone Bankowi przez Zarząd Spółdzielni pełnomocnictwa do rachunków bankowych Spółdzielni , przelew wierzytelności z tytułu wpłat na fundusz remontowy i wierzytelności wynikających z umowy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych.

3) Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w latach 2014- 2016 prezentuje załącznik **nr 24.** do protokołu lustracji.



W ujęciu syntetycznym gospodarka tym funduszem przedstawiała się następująco:

wyszczególnienie	2014	2015	2016
1. stan funduszu na początek okresu (1 stycznia)	485 457,65	154 662,72	78 723,41
2. wpływy w roku	2 517 913,40	4 827 335,12	4 775 948,53
3. wydatki na remonty	2 848 708,33	4 903 274,43	4 699 521,75
4. stan funduszu na koniec okresu (31 grudnia)	154 662,72	78 723,41	155 150,19
z tego:			
- centralny fundusz remontowy	527 506,64	521 024,21	460 270,91
- fundusze remontowe nieruchomości budynkowych	- 347 783,41	- 432 213,71	- 332 347,82
- fundusze remontowe lokali użytkowych w pawilonach	- 25 060,51	- 10 087,09	+ 27 227,10

Z powyższych danych wynika, że wydatki na remonty nieruchomości budynkowych były wyższe od wpływów na fundusz remontowy tych nieruchomości a zaistniałe przekroczenie wydatków znalazło pokrycie w wolnych środkach scentralizowanego funduszu remontowego.

W okresie objętym lustracją odpisy na fundusz remontowy nieruchomości kalkulowane były odrębnie dla każdego budynku, uwzględniały planowane wydatki na dany rok i spłatę rat pożyczki wewnętrznej. W wymiarze miesięcznym jednostkowe odpisy obciążające koszty gzm kształtowały się na następującym poziomie:

- w 2014 r. – od 0,40 zł do 2,00 zł za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- w 2015 r. – od 0,40 zł do 2,00 zł za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- w 2016 r. – od 0,40 zł do 2,00 zł za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.

Odpisy na pokrycie kosztów termomodernizacji kalkulowane odrębnie, kształtowały się w wymiarze miesięcznym od 0,95 zł/m² do 2,55 zł/m² miesięcznie.

Poziom pokrycia poniesionych wydatków na remonty w układzie poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych wpływami funduszu remontowego tych nieruchomości na koniec lat kalendarzowych objętych badaniem lustracyjnym przedstawiono w załączniku nr 25 do protokołu lustracji.

Z danych w nim zawartych wynika, co następuje:

Stan na dzień	Ogółem nieruchomości mieszkaniowe		Przekroczenie wydatków ponad wpływy funduszu		Rezerwa funduszu na pokrycie przyszłych wydatków	
	Ilość nieruch.	Stan funduszu	Ilość nieruch.	Stan funduszu	Ilość nieruch.	Stan funduszu
31.12.2014	48	- 347 783,41	21	- 860 444,39	27	+ 512 660,98
31.12.2015	48	- 444 627,89	22	- 754 658,30	26	+ 310 030,41
31.12.2016	48	- 332 347,85	19	- 724 438,97	29	+ 392 091,12

Najwyższe relatywnie przekroczenie wydatków występowało na koniec 2016 r. na funduszu remontowym nieruchomości nr 2 przy ul. Grunwaldzkiej 23 – wynosiło 96 893,60 zł., co w przeliczeniu na 1m² p.u. tej nieruchomości (486,91 m²) stanowi 199,00 zł. Przy utrzymaniu dotychczasowej miesięcznej stawki odpisu na fundusz remontowy tej nieruchomości (1,60 m²) przyszłe wpływy pokryją już poniesione wydatki dopiero po 10 latach.

Najwyższa rezerwa funduszu na przyszłe wydatki występowała w nieruchomości nr 15 przy ul. Stalowej 3 A – F, wynosiła 39 785,03 zł., co w przeliczeniu na 1m² p.u. tej nieruchomości (3796,70 m²) stanowi 10,78 zł.

Reasumując sposób finansowania przez Spółdzielnię wydatków związanych z działalnością remontową zasobów stwierdzić należy, że:

- Zapisy wewnętrznych regulaminów normujących prowadzenie gospodarki remontowej zasobów zostały dostosowane do wymogów obowiązujących przepisów,
- Spółdzielnia posiadała wystarczające środki przeznaczone na finansowanie zadań remontowych objętych planem gospodarczo- finansowym, pochodzące z własnych jak też obcych źródeł,
- Rozliczenia finansowe z użytkownikami lokali z tytułu działalności remontowej generalnie przeprowadzane są poprawnie. Istnieje natomiast potrzeba weryfikacji wysokości odpisów na fundusz remontowy w tych nieruchomościach, gdzie wydatki przekroczyły wpływy funduszu, w celu zapewnienia pełnego pokrycia zaistniałego niedoboru finansowego w ciągu regulaminowych 3 lat.

6.3 Wykonawstwo robót remontowych w zasobach mieszkaniowych.

1) W okresie objętym lustracją wykonawcami remontów zasobów byli zarówno konserwatorzy zatrudnieni w Dziale Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i w Dziale

Eksploatacji Sieci, jak też firmy zewnętrzne. Podział zadań remontowych na wykonawstwo własne i obce dokonywany jest na etapie sporządzania planów.

W latach 2014 – 2016 struktura wykonawstwa remontowego przedstawiała się następująco:

Lp.	wyszczególnienie	2014		2015		2016	
		kwota	Struktura %	kwota	Struktura %	kwota	Struktura %
1	Wykonawstwo własne	1 269 247,75	19,78	970 266,60	19,65	955 208,97	40,95
2	Wykonawstwo obce, z tego:	5 146 029,87	80,22	3 967 614,15	80,35	1 377 249,96	59,05
	- remonty budynków mieszkalnych	1 297 688,51	20,23	1 581 174,89	32,02	1 291 428,97	55,37
	- remonty lokali użytk.	281 772,07	4,39	58 232,33	1,18	85 820,99	3,68
	- Termomodernizacja .	3 566 569,29	55,60	2 328 206,93	47,15	-	-
	Ogółem 1+2	6 415 277,62	100,00	4 937 880,75	100,00	2 332 458,93	100,00

2) Zasady wyłaniania zewnętrznych wykonawców robót remontowych unormowane zostały w „Regulaminie w sprawie trybu dokonywania zleceń na dostawy, usługi i roboty budowlane”, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr D-0123/R/40/2009 z dnia 24 listopada 2009 r.

Według postanowień tego Regulaminu zamówienia składane na zewnątrz na wykonawstwo robót remontowych dokonywane są w następującym trybie:

- przetargu nieograniczonego, - gdy wartość zamówienia przekracza kwotę 30.000 euro netto,
- negocjacji z zaproszonymi co najmniej 2 firmami, gdy wartość zamówienia jest niższa niż 30.000 euro netto oraz w sytuacji, gdy uprzednio przeprowadzone postępowanie w trybie przetargu nie doprowadziło do wyboru wykonawcy,
- zamówienia z wolnej ręki, po uprzednich rokowaniach z jednym wykonawcą, o ile wartość zamówienia nie przekracza 14.000 euro netto lub z uwagi na sytuację awaryjną, nie pozwalającą na odłożenie wykonawstwa robót w terminie wymaganym do zastosowania innych trybów udzielenia zamówienia.

W regulaminie określono sposób ogłoszenia przetargu wraz z wymaganą treścią ogłoszenia, dane i dokumenty jakie winna zawierać oferta, tryb pracy Komisji Przetargowej. Dopuszczono uczestnictwo w przetargu - w charakterze obserwatorów- przedstawicieli

Komitetów Blokowych, których dotyczy postępowanie przetargowe oraz w charakterze doradców- gości zaproszonych przez Zarząd Spółdzielni.

W przypadku przetargów przewidziano przeprowadzenie postępowania w ramach dwóch etapów:

- pierwszego, obejmującego otwarcie ofert, sprawdzenie ich kompletności i ważności złożonych dokumentów oraz wytypowanie spośród ważnych ofert max. 4 najkorzystniejszych ofert do drugiego etapu postępowania,
- drugiego polegającego na przeprowadzeniu z wytypowanymi firmami negocjacji dotyczących zaoferowanych warunków zamówienia, zakończonego wytypowaniem przez komisję przetargową najkorzystniejszej oferty.

Dla wszystkich zamówień składanych w trybie przetargu przewidziano obowiązek pobierania wadium w granicach od 1% do 5%.

W trakcie lustracji, na wybranej systemem dowolnym próbie remontów zrealizowanych w latach 2014 - 2016 sprawdzono sposób wyłonienia przez Spółdzielnię wykonawców tych remontów. Badanie przeprowadzono w świetle wymogów omówionego regulaminu wewnętrznego, w oparciu o przedłożone przez Specjalistę ds. przetargów, remontów i nadzoru następujące dokumenty:

- zarządzenia Prezesa Zarządu o powołaniu Komisji Przetargowej,
- ogłoszenia zamówień na wykonanie remontów,
- specyfikacje istotnych warunków zamówienia (SIWZ),
- wykazy firm, które pobrały SIWZ,
- dowody wpłaty wadium,
- rozpatrywane oferty,
- protokoły Komisji Przetargowej z przebiegu postępowania wraz z załącznikami,
- decyzje Zarządu dotyczące zatwierdzenia wyników przetargu.

Do badania wytypowano wybór wykonawców następujących remontów:

w 2014 r.

- wykonanie termomodernizacji następujących budynków: przy ul. Metalowców 1, Kr. Marysieńki 2 A-C, Jasna 3 A-B, Jagiellończyka 3 A-B;
- wykonanie modernizacji węzła cieplnego w budynku Armii Krajowej 13 A-B;
- wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej termomodernizacji budynków: Jagiellończyka 9 A-B, Kr.Jadwigi 1 A-C;

w 2015 r.

- wykonanie termomodernizacji budynków: Królowej Jadwigi 1 A-C, Ujazd Górny 25 A,
- modernizacja chodników Witosa 1-3, Dmowskiego 2-4;
- malowanie klatek schodowych w budynku Jasna 1 A-B.

w 2016 r.

- malowanie klatek schodowych w budynku Witosza 1 A-F,
- wykonanie modernizacji chodników przy ul. Armii Krajowej 11, Sikorskiego 8, Dmowskiego 3. Wieniawskiego 2 A-D;
- wymiana drzwi wejściowych do budynku Moniuszki 8

.W wyniku przeprowadzonej lustracji stwierdzono, co następuje:

a) Spośród 15 wybranych do kontroli remontów, wykonawców 12 remontów wybrano w wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego ogłoszonego w Gazecie Wrocławskiej, na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni.

Wykonawców pozostałych 3 remontów obejmujących:

- malowanie klatek schodowych w budynku Jasna 1 A-B (koszt 8 424 zł. brutto)
- malowanie klatek schodowych w budynku Wieniawskiego 2 A-D (koszt 30 528 zł. brutto)
- wymiana drzwi zewnętrznych do budynku Moniuszki 9 (koszt 3.920 zł. brutto)

wybrano z wolnej ręki, po uprzednim przeprowadzeniu przez Specjalistę ds. przetargów, remontów i nadzoru udokumentowanych rokowań. O zastosowanym trybie zadecydowała wartość zamówienia, nie przekraczająca 14 000 euro a wycena robót wynikała z zaakceptowanego przez Zarząd Spółdzielni kosztorysu ofertowego.

b).Na potrzeby przetargów nieograniczonych opracowano odrębną dla każdego zamówienia specyfikację warunków jego realizacji (SIWZ).

W specyfikacjach sprecyzowano przedmiot i zakres robót do wykonania, pożądany termin realizacji, określono sposób przygotowania oferty, sposób obliczenia ceny (zawsze ryczałt), wyszczególniono dokumenty do załączenia do oferty w celu potwierdzenia wiarygodności technicznej i ekonomicznej oferenta. Ponadto podano kryteria, które będą przyjęte do oceny ofert (cena, okres gwarancji, ilość referencji). Każdorazowo ustalono wysokość i termin wpłaty wadium warunkującego udział oferenta w przetargu.

Nieodłącznym elementem SIWZ był wzór oferty, przedmiar zamawianych robót oraz istotne dane dot. umowy realizacyjnej.

Przed ogłoszeniem przetargu specyfikacja podlegała zatwierdzeniu przez Zarząd Sp-ni.

.c) Wszystkie przetargi przeprowadzone zostały przez 3 osobową Komisję Przetargową powoływaną do każdego postępowania zarządzeniem wewnętrznym Prezesa Zarządu.

Komisji przewodniczył każdorazowo Zastępca Prezesa Zarządu ds. technicznych. Do udziału w przetargu Prezes Zarządu zapraszał mieszkańców nieruchomości, których zamawiany remont dotyczył. Osoby, które skorzystały z zaproszenia potwierdziły swoją obecność na załączonej do protokołu Komisji liście obserwatorów.

d) Przetargi przeprowadzone zostały dwuetapowo – według zasad określonych w regulaminie. Zamówienia o dużym zakresie rzeczowym dotyczące kilku obiektów dzielone były w specyfikacji na zadania a oferty opracowane były a następnie rozpatrywane przez komisję w układzie każdego z tych zadań. W I etapie – jawnym Komisja dokonała otwarcia ofert, sprawdziła ich kompletność i ważność w świetle SIWZ. Do kolejnego etapu mającego charakter poufny typowano pt wykonawców oddzielnie dla każdego zadania. W drugim etapie odbywały się negocjacje z upoważnionymi przedstawicielami w/w oferentów, po których Komisja dokonywała punktowej wyceny ostatecznych ofert według kryteriów podanych w specyfikacji i typowała wykonawcę do realizacji robót.

Przebieg przetargu udokumentowany został w protokołach: z otwarcia ofert i z przeprowadzonych negocjacji cenowych, zakończonych punktacją ofert i wnioskami Komisji.


e) Po zakończeniu przetargu Komisja występowała do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o zatwierdzenie jego wyników. W kontrolowanej próbie Zarząd zaakceptował te wnioski bez uwag.

f) O wynikach przetargu poinformowano wszystkich oferentów w formie pisemnej a wybranego wykonawcę zaproszono do zawarcia umowy realizacyjnej.

Najważniejsze ustalenia dotyczące organizacji i przebiegu zbadanych przetargów oraz jego wyników zestawiono w załączniku nr 26 do protokołu lustracji.

Reasumując dokonane ustalenia stwierdzić należy, że Spółdzielnia wyłoniła wykonawców robót remontowych w sposób odpowiadający warunkom regulaminu.

3) Na przykładzie wyszczególnionych w pkt. 2 remontów lustratorzy przeprowadzili szczegółowe badania dotyczące:

- 
- treści zawartych umów realizacyjnych pod kątem zgodności ich postanowień z treścią przyjętej oferty oraz pod kątem zabezpieczenia interesów Spółdzielni w trakcie realizacji robót i w okresie udzielonej rękojmi,
 - terminowości wykonania robót i sposobu udokumentowania ich odbioru,
 - zgodności rozliczonego wynagrodzenia z warunkami umowy.

Badanie lustracyjne przeprowadzono w oparciu o następujące dokumenty: umowy realizacyjne, protokoły częściowego i końcowego odbioru robót, rozliczone faktury, ewidencję zatrzymanych kaucji. Ustalono, co następuje:

a) roboty obejmujące ocieplenie budynków wykonywane były w oparciu o projekty budowlane zatwierdzone przez Starostę Jaworskiego (dla budynków w Ujeździe Górnym przez Starostę Średzkiego) w decyzjach o pozwoleniu na budowę. Dla tych remontów prowadzone były dzienniki budowy. Pozostałe remonty nie wymagały uzyskania pozwoleń urzędów.

Nadzór robót termomodernizacyjnych powierzono Inspektorowi Nadzoru z poza Spółdzielni, w ramach umowy cywilno-prawnej. Pozostałe remonty nadzorował Kierownik GZM legitymujący się uprawnieniami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

b) Na wykonanie poszczególnych remontów zawarte zostały umowy realizacyjne, w których określono zakres robót zgodny z przyjętą ofertą, obowiązki wykonawcy związane z realizacją robót, terminy wykonania od-do, warunki odbioru robót, wysokość wynagrodzenia i zasady jego wypłaty. Każdy z wykonawców udzielił rękojmi za wady robót na okres od 36 do 72 miesięcy. Na zabezpieczenie roszczeń wynikających z tej rękojmi przewidziano w przypadku 14 na 15 zbadanych umów pobranie kaucji gotówkowej, bądź przedłożenie Spółdzielni jako beneficjentowi gwarancji ubezpieczeniowej lub gwarancji bankowej na zapłatę bezspornych należności wynikających z umowy. Wysokość kaucji ustalono na 3-5% umownej wartości robót oraz jej zwolnienie w terminach zgodnych z ustalonymi w SIWZ tj. w części (40%) po bezusterkowym odbiorze końcowym robót, w pozostałej części po upływie okresu rękojmi. Nie przewidziano kaucji w jednej umowie dotyczącej wymiany drzwi wejściowych do budynku Moniuszki 9.

W każdej zbadanej umowie przewidziano odpowiedzialność wykonawcy za nienależyte wykonanie warunków umowy w postaci kar za zwłokę w wykonaniu umowy i w usunięciu wad (w wys. 0,1% wynagrodzenia umownego za każdy dzień) oraz za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron bez winy drugiej strony w wys. 10% wynagrodzenia umownego.

c) Badano sposób realizacji powyższych umów a dokonane ustalenia zestawione zostały przez lustratorów w układzie tabelarycznym, zawierającym następujące informacje: nr i data umowy, adres i zakres remontu, nazwę wykonawcy, umowny i faktyczny, potwierdzony protokołem odbioru termin zakończenia robót, umowną kwotę wynagrodzenia i wysokość



rozliczonego wynagrodzenia z podaniem numerów , dat i kwot faktur oraz wysokość umownej i zatrzymanej kaucji gwarancyjnej.

Zestawienie to stanowi załącznik nr 27 do protokołu lustracji.

W oparciu o zbadane dokumenty ustalono, co następuje:

- wszystkie kontrolowane roboty remontowo-budowlane zakończone zostały w terminach umownych. Odbiór robót udokumentowano w protokołach poprawnych od strony formalnej. W odbiorach uczestniczyli ze strony Spółdzielni: Inspektor Nadzoru i przedstawiciel Działu GZM a w zakresie robót instalacyjnych również specjaliści z Działu Eksploatacji Sieci.

- w przypadku 3 remontów dotyczących termomodernizacji budynków: Kr. Marysieńki 12, Sikorskiego 10 i Ujazd Górny 25 A wystąpiła potrzeba wykonania robót dodatkowych. Ich zakres wraz z uzasadnieniem został określony każdorazowo w protokole konieczności podpisanym przez Kierownika budowy a z ramienia Spółdzielni przez Inspektora Nadzoru i Kierownika Działu GZM. Wykonanie robót dodatkowych zostało wpisane przez Kierownika budowy do dziennika budowy i potwierdzone wpisem Inspektora Nadzoru.

Za wykonane roboty objęte umowami wykonawcy wystawili faktury przejściowe, potwierdzone protokołem częściowego odbioru robót podpisanym przez Inspektora Nadzoru i faktury końcowe, po końcowym odbiorze robót. Rozliczone wynagrodzenie było zgodne z umową. Roboty dodatkowe zostały wycenione w kosztorysie powykonawczym, w oparciu o obmiar tych robót i składniki cenotwórcze określone w umowie. Kosztorysy zostały sprawdzone przez Inspektora Nadzoru i stanowiły podstawę wystawienia faktur dodatkowych.

Nie stwierdzono przypadków zaliczkowania robót.

W świetle dokonanych ustaleń w umowach o roboty remontowe zawarte zostały istotne rozstrzygnięcia dotyczące warunków ich wykonania, które w należyty sposób zabezpieczały interesy Spółdzielni jako zamawiającego. Realizacja i rozliczenie kontrolowanych remontów odpowiadały warunkom zawartych umów. Okoliczności do naliczenia kar umownych nie wystąpiły.

4). Wewnętrznym wykonawcą remontów zasobów są zespoły konserwatorów: z branży instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej zatrudnieni w Dziale Eksploatacji Sieci oraz branży ogólnobudowlanej (ślusarskiej, dekarzkiej, stolarskiej) zatrudnieni w Dziale GZM. Wszyscy posiadają udokumentowane w aktach osobowych kwalifikacje do wykonywania powierzonych obowiązków. .

W okresie objętym lustracją konserwatorzy byli wykonawcami zarówno remontów bieżących jak też remontów głównych polegających na wymianie instalacji wod-kan., oświetleniowej klatek schodowych, modernizacji węzłów cieplnych i in. Byli też wykonawcami zabiegów konserwacyjnych i na bieżąco usuwali usterki zgłoszone przez



mieszkańców. Rejestr zleconych i wykonanych przez konserwatorów robót prowadzony jest w systemie komputerowym oddzielnie dla robót instalacyjnych i budowlanych.

Zatrudnieni konserwatorzy wykonują pracę w systemie dwuzmianowym (w godz. 6 do 14 i od 14 do 22), a w godzinach nocnych i w dniach wolnych od pracy pełnią dyżury w ramach pogotowia technicznego

Struktura robót zrealizowanych przez konserwatorów Spółdzielni w zakresie technicznego utrzymania zasobów przedstawiała się w latach 2014 – 2016 następująco:

Kwalifikacja przerobu konserwatorów	2014	2015	2016
1) konserwacje zaliczone do eksploatacji bieżącej zasobów	1 071 597,39	1 091 021,07	1 049 354,19
2) remonty finansowane z funduszu remontowego zasobów	1 269 247,75	970 266,60	955 208,97
3) sprzedaż na zewnątrz (w tym administracja zlecona)	94 381,18	117 343,11	161 560,61
ogółem	2 435 226,32	2 198 630,78	2 166 123,77

Udokumentowaniem przebiegu pracy konserwatorów są zlecenia robocze z numeracją wynikającą z wpisu w rejestrze zleceń (zgłoszeń).

W latach 2014-2016.administracja wystawiła dla konserwatorów następującą ilość zleceń dotyczących remontów bieżących i awarii zgłoszonych przez mieszkańców i gospodarzy domów:

wyszczególnienie	2014 r.	2015 r.	2016 r.
Ogółem ilość zleceń, z tego:	7 011	6 736	6 377
-dla konserwatorów ogólnobudowlanych	2 014	1 917	1 637
-dla konserwatorów instalacji	4 997	4 819	4 740

Podstawą wystawienia zleceń na remonty główne były zatwierdzone plany rzeczowe remontów.



W trakcie lustracji badano sposób prowadzenia, kontroli i rozliczenia zleceń zrealizowanych w miesiącu październiku 2016 r. przez konserwatorów Działu GZM (TA) i w miesiącu grudniu 2016 przez konserwatorów Działu Eksploatacji Sieci (TS). Stwierdzono, co następuje:

- zlecenia wystawiają majstrowie z Działu TA i z Działu TS odpowiedzialni za organizację pracy konserwatorów. W ich treści wpisuje się datę wystawienia zlecenia, datę i godziny wykonania prac, zlecony i faktycznie wykonany zakres oraz adres robót, zużyte materiały wraz z podaniem numeru dowodu Rw. Wykonanie robót potwierdza administrator lub mieszkaniowiec zgłaszający usterkę, sprawdza majster i kwalifikuje na odpowiednie stanowisko kosztów. Po zakończeniu miesiąca sporządza się w Dziale TA i w Dziale TS zestawienia pod nazwą „rozliczenie prac wykonanych przez konserwatorów” oddzielne dla zleceń zaliczonych do eksploatacji bieżącej, dla zleceń finansowanych z funduszu remontowego i dla robót odpłatnych, zawierające następujące informacje: nr zlecenia i adres robót, zużyty czas pracy i zużyte materiały wg Rw. Zestawienia te są podpisywane od strony merytorycznej przez Kierowników Działów TA i TS i stanowią podstawę do wyceny kosztów realizacji zleceń i ich rozliczenia w ciężar kosztów eksploatacji nieruchomości bądź na obciążenie funduszu remontowego nieruchomości. Na usługi odpłatne wystawiane są imienne faktury wyceniane następująco: robocizna według stawki roboczogodziny usługowej, zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr D-0125/1/2015 z dnia 14.01.2015 r. w wys. 33 zł. netto (za usługi na rzecz członków) i 36 zł. netto (za usługi na rzecz pozostałych osób), materiały według dowodów „Rw” z doliczeniem narzutu kosztów zakupu w wys. 15%.

Sposób udokumentowania przebiegu pracy i kontroli działalności konserwatorów w świetle poddanych oglądowi dokumentów nie budzi uwag.

7. GOSPODARKA FINANSOWA

7.1 Podstawy normatywne gospodarki finansowej

1) Zasady gospodarki finansowej lustrowanej Spółdzielni zostały określone ramowo w rozdziale 9 statutu. W świetle jego postanowień Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

podstawowe:

- fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów przez nowoprzyjętych członków,
- fundusz zasobowy, tworzony z wpłat wpisowego i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych,

celowe:

- fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali innego przeznaczenia,

– fundusz świadczeń socjalnych.

Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami unormowane zostały w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarowania finansowej w SML-W w Jaworze, zatwierdzonym uchwałą nr D-0123/R/23/2014 Rady Nadzorczej z dnia 25 marca 2014 r. z aneksem nr 1/2015 z dnia 24 lutego 2015 r. Aneks dotyczył wykreślenia z treści § 15 regulaminu zapisu stanowiącego, że z funduszu remontowego nie finansuje się przedsięwzięć termomodernizacyjnych zakwalifikowanych jako ulepszenie w środkach trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych.

Zmiana wprowadzona aneksem była realizacją wniosku polustracyjnego, wydanego w wyniku poprzedniej lustracji działalności Spółdzielni.

2) Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o wewnętrzne zasady rachunkowości nazwane „Polityka rachunkowości obowiązująca w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jaworze”, wprowadzone uchwałą nr D-0125/Z/4/2003 Zarządu Spółdzielni z dnia 23.01.2003r z późniejszymi zmianami.

Dokumentacja przyjętych w Spółdzielni zasad rachunkowości zawiera wszystkie konieczne elementy wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Była ona przedmiotem oceny przez biegłych rewidentów, którzy przeprowadzali weryfikację rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni. W świetle treści raportów uzupełniających opinie o zbadanych sprawozdaniach za lata 2014, 2015 i 2016, wdrożone przez Spółdzielnię zasady rachunkowości odpowiadały obowiązującym w tym okresie wymogom ustawy o rachunkowości a prowadzona w oparciu o nie ewidencja księgową posiadała wszystkie cechy prawidłowej ewidencji, określone w art. 14 ust. 4 tej ustawy.

Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są przy wykorzystaniu elektronicznej techniki obliczeniowej w oparciu o „RYDWAN SYSTEM Finanse i Rachunkowość”, opracowanej przez Autorską Pracownię Informatyki SD S.C. w Legnicy.

Spółdzielnia jest w posiadaniu dokumentacji eksploatacyjnej tego systemu, w której zawarty jest wykaz zbiorów stanowiących księgi rachunkowe oraz procedury przetwarzania danych, ewidencji, kontroli i wydruku danych oraz zasady ochrony danych.

Odpowiednio do przyjętych wewnętrznych zasad rachunkowości Spółdzielnia archiwizuje i przechowuje zbiory danych.

Archiwizowanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie biura Zarządu poprzez codzienne kopiowanie na twardych nośnikach informacji, a na koniec roku przeniesienie treści ksiąg rachunkowych na inny nośnik danych zapewniający trwałość informacji nie krócej niż 5 lat. Wdrożony też został system ochrony danych i ich zbiorów poprzez stosowanie odpowiednich rozwiązań programowych chroniących przed nieuprawnionym dostępem do programów i baz danych, między innymi przez zastosowanie zabezpieczeń w postaci kodów operatora i haseł dostępu.

D
Ad

3) .Kontrola wewnętrzna powiązana z systemem rachunkowości polega na kontroli merytorycznej i formalno-rachunkowej ujmowanych do ksiąg rachunkowych dowodów operacji gospodarczych oraz ich zatwierdzeniu przez członków Zarządu Spółdzielni. Wykaz i wzory tych dokumentów, procedury kontroli z określeniem stanowisk uprawnionych do przeprowadzania tej kontroli zawarto w wewnętrznej instrukcji w sprawie obiegu dokumentów księgowych, wprowadzonej zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 8/2007 z 31.08 2007 r.

W każdym roku obrotowym objętym badaniem lustracyjnym przeprowadzano inwentaryzację majątku Spółdzielni w sposób i z zachowaniem częstotliwości podanej w art. 26 ustawy o rachunkowości. Terminy spisów i skład komisji inwentaryzacyjnej i zespołów spisowych określone były przez Prezesa Zarządu w wydawanych zarządzeniach w sprawie rocznej inwentaryzacji.

Na podstawie zarządzeń Prezesa: nr 11/2014 z dnia 22.09.2014 r., nr 10/2015 i 11/2015 z dnia 28.09.2015 r. oraz nr 7/2016 z dnia 03.10.2016 r. przeprowadzono inwentaryzację następujących składników majątkowych:

- w drodze spisu z natury:

- materiały w magazynie – w roku 2014 według stanu na dzień 30.09.2014, w roku 2016 według stanu na dzień 31.10.2016 r.
- zapas opału w kotłowni w Ujeździe Górnym – według stanu na ostatni dzień roboczy każdego roku kalendarzowego,
- środki trwałe – według stanu na dzień 31.10.2015 r.
- wyposażenie małowartościowe – według stanu na dzień 31.10.2015 r.
- gotówka w kasie – według stanu na ostatni dzień każdego roku kalendarzowego

- drogą korespondencyjną potwierdzono realność sald:

- środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz kredytów bankowych w spłacie – według stanu na ostatni dzień każdego roku kalendarzowego,
- rozrachunków z użytkownikami lokali – w formie zawiadomień o stanie rozliczeń ze Spółdzielnią wysyłanych wraz z rozliczeniem zaliczek za media.
- pozostałych sald należności – według stanu na dzień 31.10.2014, 31.10.2015 i 31.10.2016 r.

- w drodze porównania danych ksiąg rachunkowych z dowodami źródłowymi,

- prawo własności i wieczystego użytkowania gruntów – według stanu na dzień 31.12.2015 r.
- wartości niematerialne i prawne – według stanu na ostatni dzień każdego roku kalendarzowego

Tryb przeprowadzania i częstotliwość inwentaryzacji poszczególnych składników majątku Spółdzielni w latach 2014 - 2016 odpowiadał zasadom określonym w wewnętrznej polityce rachunkowości. Dokumentacja inwentaryzacyjna od strony formalnej nie budzi zastrzeżeń.

4) Za okres objęty lustracją Spółdzielnia sporządziła trzy roczne sprawozdania finansowe: za rok obrotowy 2014, 2015 i 2016. Zgodnie z wymogiem art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości zostały one poddane obowiązkowemu badaniu przez podmiot uprawniony, wybrany przez Radę Nadzorczą. Następnie na wniosek Rady zostały zatwierdzone na rocznym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Sprawozdanie za 2014 r. zostało zbadane przez Auxilium Audyt Sp. z o.o. S.k. z siedzibą w Krakowie – podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę KIBR pod poz. 3436, wybrany przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały Nr D-0123/R/131/2014 dnia 30.09.2014 r. Sprawozdanie to obejmowało między innymi bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 r. wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę 54 272 238,89 zł. oraz rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2014 zamykający się następującymi wynikami:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 73 751,37 zł.

- na działalności pozostałej zyskiem bilansowym w kwocie 99 472,83 zł.

. Sprawozdanie to uzyskało opinię biegłego rewidenta z dnia 09.03.2015 r. – bez zastrzeżeń. Zostało zatwierdzone uchwałą nr D-122/WZ/2/2015 Walnego Zgromadzenia z dnia 30.05.2015 r. i wraz z uchwałą złożone w dniu 05.06.2015 r. do Urzędu Skarbowego w Jaworze i w dniu 08.06.2015 r. do Krajowego Rejestru Sądowego oraz ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym B z dnia 03.09.2015 r.

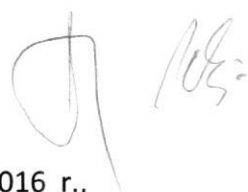
Sprawozdanie finansowe za 2015 r. zostało zbadane przez POL-TAX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, podmiot uprawniony (nr 2695 na liście KIBR), wybrany przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały nr D-0123/R/21/2015 z dnia 29.09.2015 r. Sprawozdanie to obejmowało między innymi bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 52 322 739,23 zł oraz rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2015 zamykający się następującymi wynikami:

- na gospodarce zasobami nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 80 443,22 zł.

- na pozostałej działalności zyskiem bilansowym w kwocie 94 076,89 zł.

Sprawozdanie to uzyskało opinię niezależnego biegłego rewidenta z dnia 15.03.2016 r. – bez zastrzeżeń. Zostało zatwierdzone uchwałą nr D-0122/WZ/2/2016 Walnego Zgromadzenia z dnia 14.05.2016 r. i wraz z uchwałą przekazane w dniu 20.05.2016 do Urzędu Skarbowego w Jaworze i w dniu 20.05.2016 r. do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sprawozdanie finansowe za 2016 r. zostało zbadane przez FISKAR Sp. z o.o. Zespół Biegłych Rewidentów z siedzibą we Wrocławiu – podmiot uprawniony (nr 682 na liście KIBR), wybrany przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały nr D-0123/R/28/2016 2016 z dnia 27.09.2016 r.



Sprawozdanie to obejmowało między innymi bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r., wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę 49 249 017,20 zł. oraz rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2016 zamykający się następującymi kwotami:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 155 254,79 zł.
- na pozostałej działalności zyskiem bilansowym w kwocie 158 346,52 zł.

Sprawozdanie to uzyskało opinię niezależnego biegłego rewidenta z dnia 15.03.2017 r. – bez zastrzeżeń. Zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr D-0122/WZ/3/2017 z dnia 20.05.2017 r. i wraz z uchwałą złożone w dniu 26.05.2017 r. w Urzędzie Skarbowym w Jaworze i w dniu 29.05.2017 r. do akt Krajowego Rejestru Sądowego..



W świetle wydanych opinii niezależnych biegłych rewidentów zbadane sprawozdanie finansowe za 2014, 2015 i 2016 r.:

- a) przedstawiały rzetelnie i jasno obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Jaworze jak też jej wyniku finansowego za zbadany rok obrotowy,
- b) zostały sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości,
- c) były zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Skrócone bilanse Spółdzielni za lata 2014, 2015 i 2016 zestawiono w załączniku nr 28 do protokołu lustracji.

Dane liczbowe tam uwidocznione wskazują, że w okresie objętym lustracją:

- zmniejszeniu uległa suma bilansowa z kwoty 55.161 tys. zł do kwoty 49 249 tys. zł. tj. o 5 912 tys. zł;
- kapitał własny zmniejszył się o 2 829 tys. zł;
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania zmniejszyły się o kwotę 3 083 tys. zł, z tego zobowiązania długoterminowe zmalały o 2106 tys. zł, zobowiązania krótkoterminowe i przychody przyszłych okresów o kwotę 977 tys. zł;
- aktywa trwałe zmniejszyły się o kwotę 5 670 tys. zł, a ich udział w ogólnej kwocie majątku Spółdzielni wynosił: na początek okresu objętego lustracją (01.01.2014) 88,50 %, na koniec tego okresu (31.12.2016) 87,62 %;

- aktywa obrotowe zmniejszyły się o kwotę 242 tys. zł, z tego należności krótkoterminowe zmalały o kwotę 413 tys. zł, środki pieniężne wzrosły o 20 tys. zł., rozliczenia międzyokresowe czynne wzrosły o 168 tys. zł.

Obliczone przez biegłych rewidentów badających roczne sprawozdania finansowe węzłowe wskaźniki finansowe za lata 2014 - 2016 obrazuje załącznik nr 29 do protokołu lustracji.

Wskaźniki odzwierciedlające poziom płynności finansowej Spółdzielni kształtowały się jak niżej:

lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób obliczenia	Poziom bezpieczny	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016
1.	Wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe : zobowiązania bieżące	1,2 – 2,0	1,02	1,03	1,10
2.	Wskaźnik płynności II stopnia	Aktywa obrotowe – zapasy : Zobowiązania bieżące	1,0	1,01	1,01	1,09
3.	Wskaźnik płynności III	Środki pieniężne : Zobowiązania bieżące	0,1 – 0,2	0,48	0,48	0,49

Biegli rewidenci ocenili, że Spółdzielnia była w każdym czasie zdolna do bieżącego regulowania zobowiązań płatniczych i nie stwierdzili okoliczności, które mogłyby wskazywać na istnienie zagrożeń w kontynuowaniu bądź istotnym ograniczeniu dotychczasowej działalności Spółdzielni.

5) Gospodarka kasowa

1) W latach 2014 – 2016 w Spółdzielni prowadzona była jedna kasa w siedzibie biura Zarządu, która miała charakter podręczny a jej obroty ograniczone zostały do pobrania gotówki z banku na pokrycie bieżących wydatków administracyjno – biurowych.

W okresie objętym lustracją nie zmieniła się osoba, której powierzono prowadzenie kasy. W aktach osobowych kasjerki znajdują się: aktualny zakres czynności, oświadczenie o przyjęciu materialnej odpowiedzialności za stan kasy oraz potwierdzenie Ministerstwa Sprawiedliwości o niekaralności.

Całość dokumentacji kasowej (dowody wpłat, wypłat, raporty kasowe) tworzona jest w programie komputerowym. Numerowanie dowodów odbywa się automatycznie. Raporty i dołączone do nich dokumenty są kontrolowane pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym przez upoważnionego pracownika Działu Księgowości. Sprawdzony raport podlega zatwierdzeniu przez Zastępcę Głównej Księgowej i Prezesa Zarządu lub Zastępcę Prezesa.

W trakcie lustracji badano prawidłowość udokumentowania obrotu kasowego na wybranej przez lustratorów próbie dowodów kasowych ujętych w raportach kasowych za okres od 01.12.2015 do 31.12.2015 i 01.10.2016-30.11..2016 r. Uwag nie wniesiono..

Gotówka w kasie jest należycie zabezpieczona przed kradzieżą i w drodze między bankiem a siedzibą Spółdzielni.

W lustrowanym okresie była ubezpieczona wraz z całym majątkiem rzeczowym w UNIQA Towarzystwie Ubezpieczeń S.A z siedzibą w Łodzi Oddział Wrocław.

2) W latach 2014-2016 gotówka w kasie inwentaryzowana była według stanu na dzień kończący rok obrotowy oraz na dzień zastępstwa kasjerki z powodu urlopu wypoczynkowego i usprawiedliwionych nieobecności z innych tytułów. Na powyższą okoliczność sporządzone zostały komisyjne protokoły stanu walorów pieniężnych w kasie. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

3) Do dysponowania środkami pieniężnymi na rachunkach bankowych upoważnieni zostali Członkowie Zarządu Spółdzielni, Główna Księgowa i Zastępca Głównej Księgowej, przy czym do realizacji dyspozycji według zawartych umów z bankami wymagane są podpisy dwóch osób.

7.2 Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.

1) Według danych ksiąg rachunkowych i zweryfikowanych rocznych sprawozdań finansowych na przestrzeni lustrowanego okresu wielkość funduszy podstawowych Spółdzielni zmniejszyła się z kwoty 29 112 351,44 zł (stan na 01.01.2014) do kwoty 27 385 516,14 zł (stan na 31.12.2016) tj. o 1 726 835,30 zł.

Z treści sprawozdań pod nazwą „zestawienie zmian w kapitale własnym”, stanowiących część składową rocznych sprawozdań finansowych wynika, że na zmianę stanu funduszy podstawowych wpłynęły następujące zaszłości:

w zmniejszeniach – deprecjacja funduszy wkładów i funduszu zasobowego z tytułu ustawowego umorzenia zasobów mieszkaniowych, wyniesienie z ksiąg wkładów budowlanych w związku notarialnym przeniesieniem własności lokali na majątek odrębny członków, zwrot do budżetu nominalnych kwot umorzenia/kredytów mieszkaniowych w

związku z przekształceniem lokatorskich praw do lokali w odrębną własność, zwrot udziałów byłym członkom;

w zwiększeniach – wpłaty wpisowego i udziałów przez nowoprzyjętych członków, dopłaty do wkładów warunkujące ustanowienie prawa odrębnej własności lokali.

Tytuły zaewidencjonowanych zmian w stanie poszczególnych funduszy mają umocowanie w przepisach ustaw: Prawo Spółdzielcze i O spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowieniach Statutu lustrowanej Spółdzielni.

Na koniec okresów obrachunkowych objętych badaniem lustracyjnym wskaźniki pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym tj. funduszami podstawowymi powiększonymi o kredyty mieszkaniowe w długoterminowej spłacie wynosiły:

2014 r. – 100,02%, 2016 r. – 100,45%.

Ich poziom przekraczający 100% wskazuje, że majątek trwały Spółdzielni jest finansowany z prawidłowych źródeł.

Zmiany w stanie funduszy własnych prezentuje załącznik nr 30 do protokołu lustracji.

W trakcie lustracji badano następujące zaszczości z lat 2014 - 2016

- Kompletność wniesienia udziałów przez nowoprzyjętych członków na próbie wymienionej w rozdz. 4 protokołu lustracji. Rozbieżności nie stwierdzono.

Wniesione udziały zwiększyły fundusz udziałowy i zostały zaewidencjonowane w imiennej analityce tego funduszu. Wpisowe członków zaewidencjonowano na dobro funduszu zasobowego Spółdzielni;

- Kompletność i poprawność wyceny wkładów w związku z przekształceniem lokatorskich praw do lokalu w odrębną własność oraz wyceny nowo ustanowionych praw do lokali z odzysku na próbie omówionej w rozdziale 4 protokołu lustracji.

W wyniku badania nie stwierdzono rozbieżności w wycenie wkładów i ujęciu w księgach rachunkowych zmian wpływających na stan funduszy własnych.

2). Stan wolnych środków pieniężnych spółdzielni na koniec okresów obrachunkowych objętych badaniem lustracji wynosił:



Lp.	Stan środków pieniężnych	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
1.	Na rachunkach bankowych bieżących	1 673,43	483,62	163 968,90
2.	W kasie	6 279,31	5 831,21	9 699,01
3.	Na lokatach terminowych	2 786 450,53	2 630 801,67	2 542 890,72
4.	Na rachunku ZFSS	1 690,10	420,93	6 120,65
5.	razem	2 796 093,37	2 637 537,33	2 722 679,28

W latach 2014 – 2016 Spółdzielnia nie posiadała akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych. Wolne środki finansowe lokowane były w bankach na lokatach terminowych. Z tytułu oprocentowania lokat Spółdzielnia uzyskała przychody finansowe w następujących wysokościach:

- w roku 2014 - 51 667,73 zł.
- w roku 2015 - 50 674,13 zł.
- w roku 2016 - 29 283,35 zł.

Źródłem przychodów finansowych były też zrealizowane odsetki za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni, które zgodnie z postanowieniem zawartym w § 162 pkt. 6 statutu naliczane były w wysokości ustawowej.

Odsetki te wpłynęły na konto Spółdzielni w następujących wysokościach:

Rok obrachunkowy	Zrealizowane odsetki ogółem	Z tego za lokale:	
		mieszkalne	pozostałe
2014	112 734,87	92 970,07	19 764,80
2015	73 417,45	59 277,74	14 139,71
2016	74 207,87	70 866,59	3 341,28

Gospodarkę finansową Spółdzielni za lata 2014 – 2016 obrazuje załącznik nr 31 do protokołu lustracji.

3). Spółdzielnia posiada zadłużenie w Banku PKO BP S.A. z tytułu zaciągniętych przed 31 maja 1992 r. kredytów długoterminowych na finansowanie budownictwa mieszkaniowego. Zadłużenie to jest objęte spłatą na warunkach ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 763).

Według danych księgowych, potwierdzonych przez Bank drogą korespondencyjną, stan kredytu do spłaty na dzień 31.12.2016 r. wynosił 8 082 988,08 zł. i dotyczył 95 lokali'

Na ogólną kwotę tego zadłużenia złożyły się:

- | | |
|---|------------------|
| 1) odsetki skapitalizowane | 1 735 492,73 zł. |
| 2) odsetki przejściowo wykupione przez budżet | 6 347 495,35 zł. |

W latach 2014 – 2016 wysokość zadłużenia z tytułu omawianych kredytów uległa zmniejszeniu o 1 490 857,34 zł. Jednocześnie zmniejszyła się w tym okresie o 16 ilość lokali obciążonych kredytem.

Ewidencja analityczna zadłużenia kredytowego prowadzona jest w ujęciu umów kredytowych z dalszym podziałem na lokale obciążone kredytem tj. w sposób odpowiadającym wymogom art. 4 ust. 5 cytowanej wyżej ustawy.

W okresie objętym lustracją Bank kredytujący przeprowadził w Spółdzielni trzy coroczne kontrole, których przedmiotem było sprawdzenie poprawności prowadzenia wymaganej ewidencji analitycznej kredytu i zgodności jej zapisów z ewidencją Banku a także poprawności danych wykazanych we wnioskach o umorzenie kredytu, podstawa zawieszenia rat spłaty kredytu, terminowość zwrotu do budżetu nominalnych kwot umorzenia kredytu w związku z przekształceniem praw do lokali mieszkalnych. Kontrole te zostały udokumentowane raportami pozostawionymi w aktach Spółdzielni. Rekomendacji pokontrolnych nie wydano. Z treści tych raportów wynika, że rozliczenia Spółdzielni z Bankiem i budżetem przebiegały poprawnie i terminowo, zostały prawidłowo udokumentowane i zaewidencjonowane oraz że spełnione były warunki do korzystania z pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych.

Obsługę spłaty kredytów mieszkaniowych w latach 2014 – 2016 prezentuje załącznik nr 32 do protokołu lustracji.

4). W lustrowanym okresie Spółdzielnia rozliczała się z budżetem z następujących tytułów:

- podatku dochodowego od osób prawnych,
- podatku dochodowego od osób fizycznych,
- podatku VAT,
- podatku od nieruchomości,

- opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
- składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne,
- składek na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych,.

Kompletność i poprawność ustalenia i zadeklarowania zobowiązań z powyższych tytułów i ich ujęcia w księgach rachunkowych oraz terminowość regulowania tych zobowiązań była przedmiotem badania przez biegłych rewidentów w ramach weryfikacji rocznych sprawozdań finansowych. Z danych ewidencji księgowej i treści raportów dołączonych do wydanych opinii biegłych rewidentów wynika, że zobowiązania ujęte zostały do ksiąg kompletnie i rozliczone terminowo.

Niemniej zapłacono do budżetu niewielkie kwotowo kary za zwłokę, które miały związek z wprowadzonymi w trakcie roku korektami deklaracji podatkowych CIT i VAT. Zapłacone kary na rzecz budżetu wyniosły: 123 zł. w roku 2014 i 422,60 zł. w roku 2015.

5) .Naliczone Spółdzielni i zapłacone kontrahentom odsetki za zwłokę w regulowaniu zobowiązań za dostawy i usługi wyniosły:

- w 2014 r.- 20,68 zł.
- w 2015 r.- 1,18 zł.
- w 2016 r.- . 29,09 zł.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia posiadała dobrą kondycję finansową i nie występowały trudności w terminowym regulowaniu zaciągniętych zobowiązań. Z opisu not odsetkowych dotyczących naliczonych przez kontrahentów odsetek wynika, że zaistniała zwłoka była konsekwencją wydłużenia kontroli merytorycznej niektórych faktur zakupu dotyczących energii elektrycznej i została uznana przez Zarząd Spółdzielni za usprawiedliwioną.

6) . Rozliczenie kosztów zarządu ogólnego

Koszty zarządu ogólnego podlegają planowaniu i są ewidencjonowane w ramach konta „555”. Wykonanie tych kosztów w latach 2014 – 2016 w układzie rodzajowym w porównaniu do założeń planu oraz źródła ich finansowania prezentuje załącznik nr 33 do protokołu lustracji. W ujęciu syntetycznym plan i wykonanie kosztów zarządu za okres objęty lustracją obrazuje poniższe zestawienie:

Okres obrachunkowy	plan	wykonanie	%
rok 2014	1 797 487,09	1 834 683,57	102,07
rok 2015	1 698 241,43	1 640 339,61	96,59
rok 2016	1 770 579,72	1 672 625,94	94,47

Sposób rozliczenia kosztów zarządu ogólnego jest określany w rocznych planach gospodarczo-finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,

Podstawą do rozłożenia tych kosztów na poszczególne działalności jest wskaźnik wyrażający udział % przychodów danej działalności w ogólnej sumie przychodów Spółdzielni.

.Rozliczenie kosztów zarządu ogólnego za lata 2014 – 2016 przeprowadzono zgodnie z założeniami rocznych planów, w sposób następujący:

wyszczególnienie	2014		2015		2016	
	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie
1.w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1 547 511,21	1 566 159,54	1 404 649,00	1 336 931,34	1 435 490,86	1 358 891,24
2.w ciężar kosztów działalności pozostałej	249 975,88	268 524,03	293 592,43	303 408,27	336 088,86	313 734,79
razem	1 797 487,09	1 834 683,57	1 698 241,43	1 640 539,61	1 770 579,72	1 672 625,94

8. OCENA REALIZACJI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH.

8.1.Spółdzielnia w latach 2014-2016 kontynuowała proces przekształcenia spółdzielczych praw do lokalu w prawo własności.

. Całość obowiązków wynikających z art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd w latach wcześniejszych podjął prawomocne uchwały w sprawie określenia odrębnej własności lokali w danej nieruchomości dla wszystkich nieruchomości w zasobach Spółdzielni. Szczegółowe informacje dotyczące liczby dokonanych przekształceń w latach 2014-2016 zestawiono w załącznikach nr 34 do protokołu lustracji. Z zawartych w nich danych liczbowych wynika, że w badanym okresie w Spółdzielni przekształcono spółdzielcze prawa do lokalu w prawo własności do 49lokali. Struktura tych przekształceń została zobrazowana w poniższym zestawieniu:

Rodzaj lokalu	Rok 2014		Rok 2015		Rok 2016	
	złożone	załatwione	złożone	załatwione	złożone	załatwione
mieszkalne	14	17	12	14	12	12
Lokale użytkowe	2	1	0	1	0	0
garaże	1	1	3	3	0	0
ogółem	17	19	13	18	12	12

Ogółem w badanym okresie dokonano 43 przekształcenia spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność, z tego:

- 18- przekształceń spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność,
- 25- przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych w odrębną własność,

Do Spółdzielni w latach 2014-2016 wpłynęło 38 wniosków o dokonanie przekształceń spółdzielczych praw do lokali. Z oglądu dokumentacji wynika, że wszystkie złożone wnioski zostały zrealizowane a realizacja ich następowała bez zbędnej zwłoki.

Ponadto Spółdzielnia dokonała 2 przekształceń spółdzielczych własnościowych praw do lokalu użytkowego i 4 przekształceń do garażu realizując w tej grupie lokali wszystkie złożone wnioski.

Na wszystkie przekształcenia zostały sporządzone akty notarialne. Koszt sporządzenia aktów obciążył wnioskodawców.

Spółdzielnia przeniosła w latach 2014-2016 na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali przekształconych grunty o powierzchni 0,3658 ha.

Nie stwierdzono aby w okresie badanym, którakolwiek z uchwał w przedmiotowej sprawie została zaskarżona do Sądu.

W okresie obowiązywania ustawy o usm z 2007 r. do końca 2016 r. Spółdzielnia dokonała 1491 przekształceń spółdzielczych praw do lokali w odrębna własność. Reasumując, należy stwierdzić, że wpływające do Spółdzielni wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokali załatwiane były przez Zarząd bez zbędnej zwłoki z zachowaniem 3- z zachowaniem 3 miesięcznego terminu od złożenia wniosku, jeżeli nie wystąpiły przeszkody prawne. Ustalone warunki finansowe tych przekształceń odpowiadały wymogom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązującej w dacie podejmowania decyzji o przekształceniu prawa.




III. CZĘŚĆ KOŃCOWA

Protokół zawiera 104 kolejno ponumerowane strony, 34 załączniki o numerach od 1 do 34, które stanowią integralną część protokołu lustracji. Protokół został sporządzony w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla:

1. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Jaworze.
2. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Jaworze.
3. Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie,
4. Lustratorów.

Lustratorzy:

Elżbieta Pietura

Janusz Krzeszowski

Do stwierdzeń zawartych w protokole
lustracji zastrzeżeń nie wnosimy
Zarząd SML-W w Jaworze:

CZŁONEK ZARZĄDU
SML-W w Jaworze
Dariusz Szczygiel

PREZES ZARZĄDU
SML-W w Jaworze
mgr inż. Mieczysław Panasiuk

Główna Księgowa

GLÓWNY KSIĘGOWY
Irena Mak

Jawor dnia 16.10.2017