

**PROTOKÓŁ
Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„TARAS PÓŁNOC”
W GRYFINIE**

za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2017 r.

SZCZECIN, MARZEC - CZERWIEC 2018

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE WSTĘPNE	3
II. USTALENIA LUSTRACJI	3
1. REALIZACJA WNIOSKÓW POPRZEDNIEJ LUSTRACJI ORAZ ZALECEŃ WYDANYCH W WYNIKU KONTROLI ZEWNĘTRZNYCH	3
2. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI	8
3. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI.....	24
4. SPRAWY CZŁONKOWSKIE, TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I DYSPOZYCJA LOKALAMI	25
5. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.....	30
6. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I NIEMIESZKANIOWYMI	31
7. GOSPODARKA REMONTOWA	52
8. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI	72
9. OCENA REALIZACJI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ NIEKTÓRYCH OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH	92
10. INFORMACJA DOTYCZĄCA WYKORZYSTAANIA PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ ŚRODKÓW PUBLICZNYCH, W TYM POMOCOWYCH	92
11. SPRAWY WNIESIONE PRZEZ MINISTRA INWESTYCJI I ROZWOJU	92
III. INFORMACJE KOŃCOWE	93
WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW STANOWIĄCYCH INTEGRALNĄ CZĘŚĆ PROTOKOŁU LUSTRACJI	94

PROTOKÓŁ

z lustracji ustawowej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” z siedzibą w Gryfinie przy ul Sienkiewicza 6b/1., zwanej dalej Spółdzielnią przeprowadzonej w dniach od 20 marca 2018 roku (z przerwami) do dnia 26 czerwca 2018 roku

I. INFORMACJE WSTĘPNE

Spółdzielnia posiada numery ewidencyjne i kontaktowe:

REGON: 001355018

NIP: 8580008932

KRS: 0000149800

Tel./fax: 91 416 45 70/91 416 26 26

e-mail: smtaras@op.pl

Pełen wykaz adresów i telefonów komórek organizacyjnych Spółdzielni umieszczony jest na stronie internetowej Spółdzielni – www.taraspolnoc.pl

II. USTALENIA LUSTRACJI

1. REALIZACJA WNIOSKÓW POPRZEDNIEJ LUSTRACJI ORAZ ZALECEŃ WYDANYCH W WYNIKU KONTROLI ZEWNĘTRZNYCH PRZEPROWADZANYCH PRZEZ PODMIOTY UPRAWNIONE.

Stosownie do art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 21 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami), na podstawie upoważnienia L. dz. 19/2018 wystawionego w dniu 20.03.2018 r. przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Szczecinie lustrację przeprowadzili:

- lustrator Henryka Roszak – posiadająca uprawnienia lustratora nr 5807/2010
- lustrator Bożena Wójcik – posiadająca uprawnienia lustratora nr 4010/98

3

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy z dnia 16.03.2018 roku pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie a Spółdzielnią.

Lustracja przeprowadzona została w okresie od dnia 20 marca 2018 roku do dnia 20 czerwca 2018 roku z przerwami, pod względem legalności, gospodarności oraz rzetelności całości działań spółdzielni (art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego).

Lustrację wpisano do księgi ewidencji kontroli pod pozycją 12/2018.

Badaniem lustracyjnym objęto całokształt działalności spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r. W trakcie badań lustracyjnych badano legalność i rzetelność podejmowanych przez Spółdzielnię działań organizacyjno-gospodarczych i finansowych oraz dokonywano porównania zgodności tych działań z przepisami prawa i zadaniami spółdzielni. W trakcie badań korzystano z przedstawionych lustratorom dokumentów źródłowych, uchwał organów Spółdzielni, analiz, protokołów, sprawozdań, zawartych umów oraz wyjaśnień uzyskanych od pracowników spółdzielni. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w wyniku kontroli przeprowadzanych przez podmioty uprawnione.
- II. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni:
 - 2.1. Statut oraz wewnętrzny system normatywny;
 - 2.2. Działalność organów samorządowych Spółdzielni;
 - 2.3. Organizacja służb etatowych:
 - 1) struktura organizacyjna.
 - 2) zatrudnienie oraz sprawy pracownicze,
 - 3) ustawa o ochronie danych osobowych,
 - 4) funkcjonowanie systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia,
 - 5) rozpatrywanie skarg i wniosków,
 - 6) działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
- III. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.
- IV. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- V. Działalność inwestycyjna.
- VI. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi:
 - 6.1. Stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych;
 - 6.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali;

- 6.3. Gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych;
- 6.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności;
- 6.5. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości oraz ich realizacja.

VII. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- 7.1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych;
- 7.2. Akumulacja środków finansowych na remonty;
- 7.3. Tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

VIII. Gospodarka finansowa Spółdzielni:

- 8.1. Stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych;
- 8.2. Rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni;
- 8.3. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych;
- 8.4. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni;
- 8.5. Dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych;
- 8.6. Rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

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

X. Działalność społeczna i kulturalno-oświatowa.

XI. Informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych, w tym pomocowych.

Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych. Przy dokonywaniu ustaleń z lustracji stosowano metodę wyrywkową oraz metodę pełną w zależności od potrzeb badawczych.

O terminie, przedmiocie i metodzie prowadzenia lustracji poinformowano przedstawicieli Rady Nadzorczej i członków Zarządu Spółdzielni na spotkaniu w dniu 20.03.2018 r., w którym udział wzięli:

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| 1. Piotr Kwiecień | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Józef Izdebski | – Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 3. Artur Kotkowski | – Członek Rady Nadzorczej |
| 4. Waldemar Szatanik | – Prezes Zarządu |

5. Szczepan Olczak – Członek Zarządu, Z-ca Prezesa Zarządu
6. Aneta Ziemba – Członek Zarządu, Główna Księgowa
7. Sławomira Dutkiewicz – spec. ds. samorządowych
8. Henryka Roszak – lustrator
9. Bożena Wójcik – lustrator

Rada Nadzorcza nie wniosła o rozszerzenie badań lustracyjnych.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, które wynikają z przedłożonych lustratorowi dokumentów. Informacji i wyjaśnień odnośnie zagadnień tematycznych objętych lustracją udzielali prezes zarządu, z-ca prezesa zarządu oraz członek zarządu – główny księgowy, a także pracownicy Spółdzielni zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadaną wiedzą merytoryczną.

Ostatnią pełną lustrację przeprowadzono w spółdzielni w terminie od 12.02.2015 roku do dnia 13.04.2015 roku za okres od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Lustrację przeprowadził Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie na zlecenie Zarządu spółdzielni. Omawianą lustrację wpisano do księgi kontroli pod nr 6/2015.

Spółdzielnia stosowała się do postanowień art. 91 Prawa spółdzielczego w zakresie poddawania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania. Z przepisu tego m.in. wynika, że każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się badaniu lustracyjnemu, a w spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w spółdzielniach w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.

W oparciu o ustalenia lustracji Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w syntezie ustaleń lustracji z dnia 27.04.2015 r. zalecił organom samorządowym Spółdzielni kontynuować przewidziane prawem działania w celu dalszego obniżenia poziomu zadłużeń w opłatach za używanie lokali.

Rada Nadzorcza przyjęła i omawiała protokół z lustracji ustawowej za lata 2012 – 2014 wraz z wnioskami polustracyjnymi na posiedzeniu w dniu 22.04.2015 r. (protokół nr 3/2015). Wnioski z lustracji zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 9.06.2015 r. i zostały przyjęte do realizacji uchwałą nr 4/2015. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków z przeprowadzonej lustracji na najbliższym (po lustracji) walnym zgromadzeniu odpowiada warunkom określonym w art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego i znajduje udokumentowanie w protokole z tego zebrania.

Pismem z dnia 15.06.2016 r. Zarząd Spółdzielni przedstawił Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych informację wraz z uchwałą o przyjęciu przez

6

Walne Zgromadzenie wniosków z lustracji za lata 2012 – 2014 zapewniając, że wnioski są realizowane.

Spółdzielnia nie jest członkiem Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie.

Spółdzielnia dokonuje rozliczeń finansowych z Krajową Radą Spółdzielczą – wniesiono składki:

- za 2014 rok w dniu 28.03.2015 r. w wysokości 360,00 zł.
- za 2016 rok w dniu 01.04.2016 r. w wysokości 480,00 zł.
- za 2017 rok w dniu 08.02.2017 r. w wysokości 550,00 zł.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia była kontrolowana przez: PKO BP SA Oddział 1 w Szczecinie w dniu 22.03.2016 r. i obejmowała okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 – poz. 9 książki kontroli oraz dniu 25.05.2017 r. i obejmowała okres od dnia 01.01.2016 do 31.12.2016 r. - 10 Książki kontroli.

Bank PKO BP SA w Szczecinie kontrolował ewidencję analityczną zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych.

W kontrolowanym obszarze na dzień kontroli, tj. na 25.05.2017 nieprawidłowości nie stwierdzono.

Ponadto w dniu 6.11.2017 r. (poz. w książce kontroli nr 11) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gryfinie upoważnił swoich pracowników do przeprowadzenia kontroli miejsca na pojemniki odpadów komunalnych zlokalizowanych przy ul. Sienkiewicza 6B w związku z pismem interwencyjnym mieszkańca ul. Sienkiewicza 10 w Gryfinie dotyczącym otwierania na stałe klap pojemników na śmieci przez pracownicę Spółdzielni – sprzątaczkę. Jak wynika z protokołu kontroli Nr HK-849/17 6.11.2017 r. w dniu kontroli przedmiotowe pojemniki były zamknięte, pomieszczenie, w którym umieszczone są pojemniki także było zamknięte, lokalizacja pomieszczenia odpowiada obowiązującym przepisom.

Informacji i wyjaśnień w zakresie zagadnień tematycznych objętych lustracją udzielali:

- Prezes Zarządu
- Z-ca Prezesa, specjalista ds. eksploatacji
- Członek Zarządu, główny księgowy
- Specjalista d/s samorządowych
- Starszy referent ds. księgowości

2. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI

2.1. Zagadnienia organizacyjno-prawne

Spółdzielnia Mieszkaniowa "TARAS PÓŁNOC" została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000149800 w dniu 3.02.2003 r.

Zgodnie z odpisem z Rejestru Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, rejestr zawiera:

- aktualne i prawidłowe dane dotyczące składu osobowego organów Spółdzielni,
- informacje dotyczące zmian postanowień statutu,
- informacje dotyczące przedmiotu działalności,
- informacje o złożeniu rocznych sprawozdań finansowych, uchwał o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i o złożeniu sprawozdań zarządu z działalności spółdzielni, w tym odpowiednio w okresie objętym badaniem lustracyjnym, i tak:

- za okres od 1.01.2015 – 31.12.2015 r. złożono w dniu 16.06.2016 r.
 - o roczne sprawozdanie finansowe /bilans , rachunek zysków i strat/
 - o wprowadzenie do sprawozdania i informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za 2015rok
 - o uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego
 - o sprawozdanie z działalności spółdzielni

Wpis w KRS został dokonany w dniu 20.12.2016 r.

- za okres od 1.01.2016 – 31.12.2016 złożono w dniu 20.06. 2017 r.
 - o roczne sprawozdanie finansowe /bilans i rachunek zysków i strat/
 - o wprowadzenie do sprawozdania finansowego i informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za 2016rok
 - o uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego
 - o sprawozdanie z działalności spółdzielni

Wpis w KRS został dokonany w dniu 26.09.2017 r.

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono, iż Spółdzielnia dokonuje zgłoszeń do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie ustalonym przez ustawodawcę.¹

¹ Stosownie do art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (t.j. z 22.06.2016 r. Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 z późniejszymi zmianami), kierownik jednostki składa we właściwym rejestrze sądowym roczne

W okresie objętym lustracją obowiązywał statut, do którego zmiany uchwalono na Walnym Zgromadzeniu obradującym dnia 22.06.2010 r., uchwała nr 8/2010. Zmiany dotyczyły: § 61 ust. 2, § 63 ust. 2, § 65 ust. 2, § 79 ust. 3, § 112 ust. 1, § 146 ust. 1 pkt. 18, § 164 ust. 4. Zmiany zostały zarejestrowane postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 22.09.2010 r. Nie analizowano szczegółowo postanowień statutu, albowiem wymaga kolejnej zmiany ze względu na zmianę przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych²

Stan unormowań wewnętrznych obrazuje wykaz regulaminów wyszczególnionych i załączony do niniejszego protokołu. Wewnętrzny system prawny w postaci regulaminów, zasad i instrukcji został uchwalony przez organy Spółdzielni do tego uprawnione. Przedmiot działania Spółdzielni jest zgodny z postanowieniami statutu.

Cel i przedmiot działania Spółdzielni określony został w § 3 i 6 statutu wpisany jest w dziale 3 rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i jest zgodny ze stanem faktycznym.

2.2. Działalność organów Spółdzielni

W Spółdzielni działają n/w organy:

- Walne Zgromadzenie
- Rada Nadzorcza
- Zarząd

Kompetencje poszczególnych organów są rozgraniczone. Zgodnie ze statutem, kompetencje organów do ustalania norm wewnętrznych określone są odpowiednio:

- Walnego Zgromadzenia - w § 134
- Rady Nadzorczej - w § 146
- Zarządu - w § 152

Podział kompetencji jest zgodny z postanowieniami art. 35 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze.

sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z badania, jeżeli podlegało ono badaniu, odpis uchwały bądź postanowienia organu zatwierdzającego o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego i podziale zysku lub pokryciu straty, a w przypadku jednostek, o których mowa w art. 49 ust. 1 - także sprawozdanie z działalności - w ciągu 15 dni od dnia zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego.

² Stosownie do art. 8 ust. ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, spółdzielnie mają obowiązek dokonać zmian statutów stosownie do wymagań ustawy i zgłosić je do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, tj. do dnia 8 września 2018 r.

2.2.1. Walne zgromadzenie

Zgodnie z § 133 statutu, Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni. W związku z przekroczeniem liczby 500 członków Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, przy czym zasady zaliczania członków do poszczególnych części ustala Rada Nadzorcza. W Spółdzielni nie dokonano podziału Walnego Zgromadzenia na części.

Tryb zwoływania, zasady obradowania, podejmowania uchwał oraz sposób dokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia regulują postanowienia zawarte w § 132 - 140 statutu, oraz regulamin Walnego Zgromadzenia, którego treść uchwalono na Walnym Zgromadzeniu obradującym w dniu 22.07.1997 r. ze zmianami z dnia 19.09.2003 r. (uchwała nr 14/2003) oraz w dniu 18.06.2008 r. (uchwała nr 1/2008).

W badanym okresie odbyły się trzy walne zgromadzenia, w następujących terminach:

<i>Lp.</i>	<i>Data obrad</i>	<i>Ogólna ilość uprawnionych</i>	<i>Ilość obecnych na WZ</i>	<i>Frekwencja [%]</i>
1	2	3	4	5
1.	09.06.2015	535	24	4,48
2.	07.06.2016	524	34	6,49
3.	06.06.2017	521	47	9,02

Z dokumentacji walnych zgromadzeń wynika, iż został zachowany 21 dniowy termin określony w statucie, wymagany przy powiadamianiu członków Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad.

Zawiadomienia obejmowały proponowany porządek obrad oraz zawierały informacje o czasie i miejscu walnego zgromadzenia oraz o miejscu wyłożenia do wglądu wszystkich materiałów, w których zawarto informacje będące przedmiotem obrad walnego zgromadzenia oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi materiałami.

Rada Nadzorcza i Zarząd prezentowały na walnych zgromadzeniach sprawozdania ze swojej działalności.

Sprawozdania prezentują zdarzenia związane z działalnością Spółdzielni.

Podjęte w każdym roku przez Walne Zgromadzenie uchwały dotyczyły:

- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
- zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółdzielni,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego ,

- udzielenia absolutorium członkom zarządu (imiennie),
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań.

Ponadto, w zależności od potrzeb omawiano sprawy i podejmowano uchwały w sprawach należących do kompetencji tego organu. Na każdym Walnym Zgromadzeniu powoływano Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, której głównym zadaniem jest m.in. (zgodnie z § 10 ust. 1 regulaminu Walnego Zgromadzenia) sprawdzanie czy listy obecności są kompletne i zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków oraz obliczanie wyników głosowania. W przypadku, gdy w porządku obrad przewidziane są wybory do Rady Nadzorczej zadaniem Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej jest ustalenie alfabetycznej listy kandydatów, a także kandydatów na delegatów na zjazd organizacji spółdzielczych. Na Walnym Zgromadzeniu wybierane są Komisje Wniosków, których zadaniem jest rozpatrzenie pod względem formalnym i rzeczowym zgłaszanych wniosków i przedłożenie ich zebraniem. W przypadku niskiej frekwencji dopuszcza się możliwość pełnienia funkcji Komisji Wniosków przez prezydium walnego zgromadzenia..

W toku obrad Walnego Zgromadzenia podjęto:

- w 2015 roku - 8 uchwał.
- w 2016 roku - 8 uchwał
- w 2017 roku - 8 uchwał

Uchwały zostały podjęte zgodnie z postanowieniami statutu i w sposób określony w regulaminie obowiązującym w okresie walnych zgromadzeń. Głosowania odbywały się jawnie za wyjątkiem głosowania w przedmiocie wyboru członków Rady Nadzorczej (głosowanie tajne), co jest zgodne ze statutem. Podjęte uchwały były objęte porządkiem obrad.

Porządek obrad podany w zawiadomieniach uwzględniał wszystkie sprawy ustawowo zastrzeżone do wyłącznej kompetencji tego organu i w pełni wyczerpywał dyspozycje ustawowe w tym zakresie. Podejmowane uchwały dotyczyły spraw objętych porządkiem obrad, a każda uchwała zawiera numer, datę, podstawę prawną, treść oraz wynik głosowania i jest podpisana przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia. Wyniki głosowania na Walnym Zgromadzeniu w oparciu o protokół sporządzony przez Komisję Mandatowo - Skrutacyjną.

Przedłożona dokumentacja obrad walnych zgromadzeń nie budzi zastrzeżeń. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia są czytelne, opatrzone datami i wymaganymi podpisami, tj. sporządzane są zgodnie z § 22 pkt. 2 regulaminu Walnego Zgromadzenia i podpisane są przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia. Integralną częścią protokołów są protokoły z prac wybranych na zebraniach Komisji, listy obecności oraz karty do głosowania. Do protokołu załączone są dokumenty będące podstawą podjętych uchwał,

a w szczególności sprawozdania Rady Nadzorczej i sprawozdania z działalności Spółdzielni, a także:

- pełne teksty podjętych uchwał i wniosków
- zabezpieczone w zaklejonej kopercie wyniki głosowania Walnego Zgromadzenia.

2.2.2. Rada Nadzorcza

1) Stosownie do postanowień § 141 i następnych statutu, Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym. Kadencja Rady wynosi 3 lata. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do rady nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną. W skład prezydium Rady Nadzorczej wchodzi przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji, albowiem Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną i może powołać ze swego grona inne komisje stałe lub czasowe oraz dokonać wyboru przewodniczących tych komisji. Zgodnie z § 17 ust. 3 regulaminu, Komisje nie są samodzielnymi organami samorządowymi Spółdzielni i mają tylko charakter opiniotwórczy w stosunku do Rady Nadzorczej. Komisje nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem organów Spółdzielni lub jej służb etatowych. Decyzje, wnioski i zalecenia komisji wymagają uprzedniego przedstawienia na posiedzeniu Rady Nadzorczej i zatwierdzenia przez nią.

Zakres działania Rady Nadzorczej zawarty jest w § 146 statutu.

2) W latach objętych lustracją Rada Nadzorcza do dnia 6.06.2016 r. pracowała w składzie:

- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| 1. Czesław Dalecki | – przewodniczący Rady |
| 2. Józef Izdebski | – vice przewodniczący |
| 3. Mirosław Siwiera | - sekretarz |
| 4. Andrzej Wac | - przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 5. Agata Figas-Jach | |
| 6. Artur Kotkowski | |
| 7. Piotr Hołub | |

Od dnia 7.06.2016 r. wybrano Radę Nadzorczą w następującym składzie:

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| 1. Piotr Kwiecień | – przewodnicząca Rady |
| 2. Tadeusz Figas | – zastępca przewodniczącego |

3. Józef Izdebski – sekretarz;
4. Mirosław Siwiera - przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. Agata Figas-Jach
6. Artur Kotkowski
7. Piotr Hołub

Wybory Rady Nadzorczej odbyły się zgodnie z postanowieniami § 132 § 2 - 4 statutu.

Do sposobu prowadzenia i archiwizowania dokumentacji z wyborów Rady Nadzorczej lustratorzy nie wnoszą uwag. Karty z wyborów zostały odpowiednio zabezpieczone, opisane i zostały załączone do protokołów z obrad walnych zgromadzeń.

Zmiany składu osobowego Rady Nadzorczej zostały zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie ustawowym tj. w terminie 30 dni od dokonanego wyboru i zmiany te zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.

Stosownie do § 143 statutu, Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu nie przekraczającego minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” obowiązującego w dniu pierwszego posiedzenia Rady w danym miesiącu, bez względu na ilość posiedzeń.

Szczegółowe zasady wypłaty miesięcznego ryczałtu członkom Rady określa Regulamin działania Rady Nadzorczej, uchwalany przez Walne Zgromadzenie. Regulamin ten w § 18 odsyła z kolei do uchwały Walnego Zgromadzenia.

Zadania wynikające z zakresu swych uprawnień Rada Nadzorcza realizowała na okresowo odbywanych posiedzeniach. Praca Rady Nadzorczej prowadzona była w oparciu o ramowy plan działania, uwzględniając statutowe obowiązki Rady oraz działalność bieżącą Spółdzielni. Działająca Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej sporządzała odrębne protokoły ze swojej działalności. Protokoły są podpisane przez wszystkich członków Komisji uczestniczących w posiedzeniach. Praca Komisji miała charakter opiniodawczy. Ze swojej pracy Komisja przedstawiała sprawozdania, które po ich przyjęciu przez Radę Nadzorczą były przedkładane Walnemu Zgromadzeniu.

Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu Rady Nadzorczej informował na bieżąco i szczegółowo o podejmowanych działaniach. Często były to informacje pisemne, które załączone są do protokołów z posiedzenia tego organu.

W okresie objętym lustracją odbyły się posiedzenia Rady Nadzorczej, która podjęła uchwały w ilości:

rok	ilość posiedzeń	liczba podjętych uchwał
2015	7	15
2016	8	13
2017	8	16

Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej jest zgodna z postanowieniami § 6 ust. 1 regulaminu Rady Nadzorczej. Tematykę posiedzeń i podejmowanych uchwał stanowiły sprawy dotyczące między innymi:

- *przyjęcia ramowego planu działania na rok następny;*
- *sprawozdania finansowego za rok poprzedni,*
- *przyjęcia sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej za rok poprzedni,*
- *przyjęcia sprawozdań z wykonania planów kwartalnych,*
- *zaległości w opłatach za używanie lokali,*
- *zmiany wysokości odpisów na fundusz remontowy,*
- *badania lustracyjnego,*
- *rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, zatwierdzanie zaliczek na c.o.*
- *zatwierdzanie zaliczek na opłatę eksploatacyjną, fundusz remontowy, zużycie gazu z licznika zbiorczego,*
- *zatwierdzania i wykonania planów remontów,*
- *bieżącej sytuacji finansowej Spółdzielni, w tym analiza stanu zadłużenia.*

Aktywnie w pracach Rady uczestniczy Komisja Rewizyjna, która w okresie objętym lustracją kontrolowała i wyniki kontroli przedstawiała na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Przedmiotem kontroli Komisji były m.in. zagadnienia dotyczące dokumentów formalno-prawnych związanych z wydatkami poniesionymi na remonty, windykacja opłat za używanie lokali, wykonanie planów remontów, koszty bieżące Spółdzielni, okresowe przeglądy kominiarskie i gazowe, sposób zabezpieczenia majątku Spółdzielni, analiza i udzielanie odpowiedzi na pisma kierowane do Rady Nadzorczej.

Tematyka pracy Rady w badanych latach była podobna. W zasadzie w każdym porządku obrad były informacje prezesa w sprawach bieżących. W okresach przed Walnym Zgromadzeniem Rada Nadzorcza dokonywała podsumowania i analizy roku poprzedniego przyjmując uchwały dotyczące sprawozdania z własnej działalności.

Stałymi punktami porządku obrad Rady Nadzorczej są: sprawy regulaminowo - organizacyjne, przyjęcie porządku obrad, przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady. Dokonana w trakcie lustracji analiza dokumentacji pracy Rady Nadzorczej wykazała, że Rada kontrolowała i nadzorowała całokształt działalności Spółdzielni, ze szczególnym zwróceniem uwagi na działalność finansową.

Dokumentację pracy Rady Nadzorczej stanowią protokoły z posiedzeń tego organu, w których podany jest numer i data posiedzenia, porządek obrad, obecni na posiedzeniu wymienieni są w protokole. Z treści protokołów wynika nad jakimi problemami Rada obradowała i jakie podejmowała decyzje. Decyzje Rady wyrażone są w postaci uchwał; uchwały są oznakowane, zawierają numer, datę jej podjęcia, szczegółowe określenie sprawy jakiej dotyczą, wynik głosowania. Protokoły są podpisane przez osoby uprawnione, tj. sekretarza i przewodniczącego.

Protokoły Rady Nadzorczej przechowywane są w biurze Spółdzielni.

W badanym okresie Rada Nadzorcza realizowała statutowy obowiązek odnośnie przedkładania okresowych sprawozdań ze swojej działalności przed walnymi zgromadzeniami. Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej były zatwierdzane przez walne zgromadzenia

- *uchwała nr 2/2015 Walnego Zgromadzenia z 9.06.2015 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2014 (za uchwałą głosowało 22 członków, przeciw – 1 członek, wstrzymało się od głosu - 0),*
- *uchwała nr 2/2016 Walnego Zgromadzenia z 7.06.2016 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2015 (za uchwałą głosowało 33 członków, przeciw 0, wstrzymało się od głosu - 0).*
- *uchwała nr 2/2017 Walnego Zgromadzenia z 6.06.2017 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2016 (za uchwałą głosowało 27 członków, przeciw – 3, wstrzymało się od głosu – 7 członków).*

Zakres działania Rady Nadzorczej określa § 146 statutu i odpowiada on postanowieniom art. 46 ustawy – Prawo spółdzielcze. Zakres ten został znacznie rozszerzony co jest zjawiskiem pozytywnym.

2.2.3. Zarząd.

Zgodnie z § 151 statutu Zarząd Spółdzielni składa się z trzech osób, w tym prezesa i jego zastępcy, których wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Zarząd działa w oparciu o postanowienia §§

151 – 156 statutu, obowiązujących ustaw, uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, innych aktów prawnych obowiązujących w Spółdzielni oraz regulaminu Zarządu.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym skład Zarządu nie uległ zmianie i był następujący:

- Prezes Zarządu – Waldemar Szatanik
- Zastępca Prezesa – Szczepan Olczak
- Członek Zarządu - Aneta Ziemba

Do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni, zgodnie z § 155 ust. 1 statutu, uprawnieni są dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Stosownie do § 156 ust. 1 Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką a także pełnomocnictwa do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

W badanym okresie w Spółdzielni obowiązywał „Regulamin Zarządu Spółdzielni” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 68/98 z dnia 20.12. 1998 r. zmieniony uchwałą RN nr 6/2005 oraz nr 12/2005 oraz „Regulamin przeprowadzenia konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu. Zasady wynagradzania Zarządu objęte są uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2015 z 25.03.2015 r. Dokumentacja pracy Zarządu zawarta jest w protokołach posiedzeń tego organu oraz podjętych uchwałach ewidencjonowanych w układzie numeryczno-chronologicznym. Protokoły z posiedzeń Zarządu posiadają dodatkowe informacje uzupełniające. Załączniki do rozpatrywanych spraw takie jak: zestawienia i analizy finansowe, projekty sprawozdań, wnioski kierowane do Rady Nadzorczej itp. omawiane są najpierw na posiedzeniu Zarządu, a następnie przekazywane są do poszczególnych działów. Do sposobu prowadzenia oraz ewidencjonowania pracy Zarządu lustratorzy nie wnoszą uwag. Dokumentacja Zarządu prowadzona jest w sposób tematycznie zwięzły, zawiera wskazanie podstaw prawnych do podjętych uchwał, jest przejrzysta, kompletna i czytelna. Protokoły z posiedzeń Zarządu są opisane kolejnymi numerami, zawierają datę posiedzenia, wykaz osób uczestniczących w posiedzeniach Zarządu, porządek obrad, streszczenie rozpatrywanych spraw i opis podjętych decyzji, treść podjętych uchwał i sposób ich wykonania, osoby odpowiedzialnej za wykonanie uchwał. Protokoły są podpisane przez członków Zarządu uczestniczących w posiedzeniach.

Rok	ilość posiedzeń	liczba podjętych uchwał
2015	21	5
2016	17	8
2017	23	6

Tematyka posiedzeń Zarządu i podejmowane uchwały w okresie objętym lustracją dotyczyły:

- **W 2015 roku**

- uchwała nr 1/2015 z 5.03. podjęta została w sprawie powierzchni wspólnych budynku przy ul. M. Falskiego 23 – 23b w Szczecinie;
- uchwała nr 2/2015 z 9.03. podjęta została w sprawie podziału zaliczki pobieranej na c.o i na koszty stałe podgrzania z.w.;
- uchwała nr 3/2015 z 24.04. w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 7 położonego w budynku Smocza 22c w Szczecinie;
- uchwała nr 4/2015 z 16.11. w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 7 położonego w budynku Smocza 22c w Szczecinie;
- uchwała nr 5/2015 z 16.11. w sprawie udzielania informacji telefonicznych dot. lokali będących w zasobach Spółdzielni.

- **W 2016 roku**

- uchwała nr 1/2016 z 27.01. w sprawie udostępnienia powierzchni wspólnych w budynku przy ul. M. Falskiego 27-27b w Szczecinie;
- uchwała nr 2/2016 z 27.01. w sprawie przyjęcia w poczet członków SM;
- uchwała nr 3/2016 z 11.03. w sprawie ustalenia podziału zaliczki pobieranej na CO i na koszty stałe podgrzania wody użytkowej;
- uchwała nr 4/2016 z 25.04. w sprawie przyjęcia w poczet członków;
- uchwała nr 5/2016 z 11.05. w sprawie przyjęcia w poczet członków;
- uchwała nr 6/2016 z 11.05. w sprawie przyjęcia w poczet członków;
- uchwała nr 7/2016 z 7.12. w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 7 położonego w budynku przy ul. Smocza 22c w Szczecinie;
- uchwała nr 8/2016 z 7.12. w sprawie uchwalenia regulaminu korzystania ze służbowych kart płatniczych.

- **W 2017 roku**

- uchwała nr 1/2017 z 14.02. w sprawie przyjęcia w poczet członków;
- uchwała nr 2/2017 z 14.02. w sprawie ustalenia podziału zaliczki pobieranej na CO i na koszty stałe podgrzania wody użytkowej;
- uchwała nr 3/2017 z 07.03. w sprawie podziału kosztów Zarządu od 2016 roku;
- uchwała nr 4/2017 z 14.04. w sprawie przyjęcia w poczet członków;
- uchwała nr 5/2017 z 18.05. w sprawie przyjęcia w poczet członków;
- uchwała nr 6/2017 z 08.08. w sprawie przyjęcia w poczet członków.

Jak z powyższego wynika tylko niewielka część spraw mieszczących się w zakresie działalności Zarządu, który kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz, została ujęta w formalne ramy uchwał. Pozostała tematyka prac Zarządu np. wybór wykonawców robót koniecznych w Spółdzielni, zawieranie umów oraz zmiany umów, windykacja należności, zwoływanie walnych zgromadzeń itd. jest przez Zarząd na bieżąco wykonywana przy zachowaniu reprezentacji Zarządu zgodnie z § 155 statutu. Zwrócić należy jednak uwagę, że zgodnie § 154 ust. 2 statutu, podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą. W § 5 „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 21.04.2009 r., (uchwała nr 12/2009), wymieniono sprawy należące do decyzji kolegialnych Zarządu. Decyzje te są ujęte w protokołach z posiedzenia tego organu i podpisane przez członków Zarządu, a zatem w lustrowanej Spółdzielni decyzję Zarządu podejmowane są kolegialnie i mimo, że nie ujęte formalnie w formę uchwały, stanowią uchwałę.

W oparciu o tematykę rozpatrywaną na posiedzeniach organów Spółdzielni stwierdza się, że Zarząd realizował statutowy obowiązek odnośnie przedkładania okresowych sprawozdań ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

Coroczne sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni, sprawozdania finansowe były zatwierdzane odpowiednio przez najwyższy organ stosownymi uchwałami, udzielano także absolutorium członkom Zarządu.

- w roku 2015 na Walnym Zgromadzeniu w dniu 9.06.2015 r.:
 - uchwała nr 1/2015 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2014 (za uchwałą głosowało 23 członków, przeciw 0, wstrzymało się od głosu 0). Wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium za 2013 r. zdecydowaną większością głosów,
 - uchwała nr 3 /2015 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2014 (za uchwałą głosowało 22 członków, przeciw 1, wstrzymało się od głosu 0).
- w roku 2016 na Walnym Zgromadzeniu w dniu 7.06.2016 r.
 - uchwała nr 1/2016 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2015 (za uchwałą głosowało 32 członków, przeciw 0, wstrzymało się od głosu 0). Wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium.

- uchwała nr 3/2015 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015 (za uchwałą głosowało 33 członków, przeciw 0, wstrzymujących się od głosu 0).
- w roku 2017 na Walnym Zgromadzeniu w dniu 6.06.2017 r.
 - uchwała nr 1/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2016 (za uchwałą głosowało 26 członków, przeciw 2 członków, wstrzymało się od głosu 11 członków). Wszystkim członkom Zarządu udzielono absolutorium
 - uchwała nr 3/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2016 (za uchwałą głosowało 27 członków, przeciw 3, wstrzymało się od głosu 7 członków).

2.3. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2.3.1. Stosownie do postanowień § 146 ust. 1 pkt. 5 statutu, zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej. W okresie objętym lustracją obowiązywała struktura organizacyjna zatwierdzona przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 19/2009 z dnia 26.05.2009 r.

Obowiązująca na dzień wykonywania czynności lustracyjnych struktura organizacyjna dostosowana jest do działalności statutowej Spółdzielni. Zadania realizowane są poprzez wyodrębnione komórki organizacyjne w ramach samodzielnych stanowisk pracy.

Schemat struktury organizacyjnej stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Nie stwierdzono przekroczenia zatrudnienia w stosunku do zatwierdzonej struktury organizacyjnej.

Stan zatrudnienia w Spółdzielni jak i planowana struktura organizacyjna wraz z etatyzacją jest kontrolowany przez Radę Nadzorczą.

W okresie objętym lustracją nie odnotowano ruchów kadrowych:

- w okresie tym zatrudnionych ogółem było 7 osób, w tym:
 - 6 osób w pełnym wymiarze czasu pracy
 - 1 osoba w niepełnym wymiarze czasu pracy, tj. 0,25 etatu

Stan zatrudnienia i wynagrodzenia obrazuje tabela nr 4 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Na system normatywny Spółdzielni jako zakładu pracy na przestrzeni badanego okresu składały się:

- Regulamin pracy wprowadzony uchwałą Zarządu nr 6/2004 z dnia 3.02.2004 r., uchylony uchwałą nr 3/2018 z 24.04.2018 r. wprowadzającą nowy regulamin pracy.
- Regulamin wynagradzania pracowników wprowadzony uchwałą Zarządu nr 5/2003 z 12.06.2003 r., zmieniony uchwałą nr 5/2009 z dnia 13.07.2009 r.
- Uchwała nr 6/2015 z 25.03.2015 r. w sprawie zasad wynagradzania członków Zarządu.

Z Regulaminu Pracy wynika, że pracodawcą jest Prezes Spółdzielni. Regulamin normuje organizację pracy, czas pracy, który dla pracowników zatrudnionych w pełnym wymiarze godzin wynosi 8 godzin na dobę i przeciętnie 40 godzin w przeciętnie pięciodniowym tygodniu pracy w przyjętym, w 3-miesięcznym okresie rozliczeniowym, przy uwzględnieniu dodatkowych dni wolnych od pracy w roku kalendarzowym. W regulaminie ustalono rozkład czasu pracy pracowników zatrudnionych w pełnym wymiarze, a mianowicie w poniedziałki, środy, czwartki i piątki od godz. 7.00 do godz. 15.00, a we wtorki od 9.00 do godz. 17.00. Szczegółowe zasady czasu pracy określone są w regulaminie, a szczegółowe karty ewidencji czasu pracy, odrębnie dla każdego pracownika, z uwzględnieniem czasu pracy w godzinach nadliczbowych, zwolnień i nieusprawiedliwionych nieobecności w pracy prowadzi służba pracownicza. Ponadto regulamin reguluje obowiązki pracodawcy i pracownika, terminy wypłaty wynagrodzenia, zasady potwierdzania przybycia i obecności w pracy oraz usprawiedliwiania nieobecności w pracy, zasady udzielania urlopów wypoczynkowych i bezpłatnych, bezpieczeństwo i higiena pracy oraz ochrona przeciwpożarowa, ochronę pracy kobiet, kary za nieprzestrzeganie organizacji i porządku pracy oraz nagrody i wyróżnienia za wzorowe wypełnianie obowiązków, przejawianie inicjatywy w pracy oraz podnoszenia jej wydajności i jakości.

Dla osób zatrudnionych w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę zgodnie art. 94 ust. 9a Kodeksu pracy, a także zgodnie z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.2006 r. prowadzona jest dokumentacja osobowa. Sprawdzono akta osobowe referenta.

Stwierdzono, że w teczkach akt (zgodnie z § 6 ust. 1 w/w rozporządzenia), w oddzielnych częściach oznaczonych symbolami A, B, C znajdują się:

- ✓ kwestionariusz osobowy,
- ✓ umowa o pracę,
- ✓ zakres czynności i obowiązków,
- ✓ informacja o warunkach zatrudnienia i uprawnieniach pracowniczych,
- ✓ zestawienie świadectw pracy,
- ✓ oświadczenie o równouprawnieniu w zatrudnieniu,

- ✓ zaświadczenia o ukończeniu szkolenia okresowego w dziedzinie BHP i p.poż.
- ✓ oświadczenie o zachowaniu tajemnicy służbowej i zachowaniu w tajemnicy wszystkich danych osobowych, do których pracownik ma dostęp,
- ✓ dokumenty związane z przebiegiem pracy, wykształceniem i doksztalcaniem się pracowników,
- ✓ badania lekarskie – osoba przyjmowana do pracy podlega wstępnym badaniom lekarskim, a każdy zatrudniony – okresowym badaniom lekarskim. Kontrola w tym zakresie wykazała, że przestrzegany jest art. 229 Kodeksu pracy w zakresie badań lekarskich. W aktach osobowych pracowników znajdują się aktualne zaświadczenia lekarskie ważne odpowiednio do 28.08.2019 r. i do 04.10.2019 r.

W Spółdzielni prowadzona jest ewidencja czasu pracy dla każdego pracownika.

Regulamin wynagradzania pracowników określa zasady i warunki wynagradzania za pracę i przyznawania innych świadczeń pieniężnych związanych z pracą. W regulaminie dokonano podziału wynagrodzenia na obligatoryjne składniki wynagrodzenia, obligatoryjne świadczenia pieniężne związane z pracą oraz inne fakultatywne składniki wynagrodzenia. Do obligatoryjnych składników wynagrodzenia zaliczono:

- wynagrodzenie zasadnicze
- dodatek za pracę w godzinach nadliczbowych
- dodatkowe wynagrodzenie za pracę w dniu dodatkowo wolnym od pracy, na zasadach określonych w art. 30 Kp
- wynagrodzenie za czas dyżuru pełnionego przez pracownika poza normalnymi godzinami pracy, o ile pracownik nie otrzymał w zamian za ten dyżur czasu wolnego
- dodatkowe wynagrodzenie za pracę w porze nocnej
- wynagrodzenie za czas niewykonywania pracy z przyczyn dotyczących pracodawcy.

Do obligatoryjnego świadczenia związanego z pracą zalicza się:

- wynagrodzenie za czas niezdolności do pracy wskutek choroby
- diety i inne należności z tytułu podróży służbowej
- odprawa pieniężna w związku z przejściem na rentę inwalidzką lub emeryturę
- inne należności, przysługujące na podstawie odrębnych przepisów.

Fakultatywne składniki wynagrodzenia to:

- dodatek funkcyjny dla pracowników na stanowisku kierowniczym
- dodatek za staż pracy
- nagroda jubileuszowa
- nagroda uznaniowa

Zasady wynagradzania Zarządu określają warunki wynagradzania za pracę i pełnienie funkcji w Zarządzie oraz przyznawania innych świadczeń pieniężnych wynikających ze stosunku pracy członków Zarządu. Członkom Zarządu przysługuje wynagrodzenie zasadnicze, dodatek funkcyjny oraz na zasadach przyjętych dla ogółu pracowników Spółdzielni: dodatek za wysługę lat, nagroda jubileuszowa i odprawy emerytalne i rentowe. Załączona do niniejszego protokołu tabela nr 4 „Zatrudnienie i wynagrodzenia” obrazuje ilość etatów w okresie objętym lustracją oraz wysokość zrealizowanego wynagrodzenia w zł. (brutto) łącznie z ZUS, w tym osobowy fundusz płac (z premiami i nagrodami ale bez ZUS) oraz bezosobowy fundusz płac. Tabela przedstawia także wysokość miesięcznego wynagrodzenia brutto ogółem w latach objętych lustracją.

2.3.2. W zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy postanowienia §§ 36 - 41 regulaminu pracy określają:

- ✓ obowiązki Spółdzielni w zakresie bhp,
- ✓ obowiązki pracownika w zakresie bhp,
- ✓ tryb zapoznania pracowników z przepisami bhp i ppoż.
- ✓ zasady ochrony pracy kobiet i młodocianych.

2.3.3. W zakresie ochrony danych osobowych³ w Spółdzielni obowiązuje Instrukcja ochrony danych osobowych wprowadzona w życie uchwałą Zarządu z dnia 06 października 2009 r. (uchwała Nr 7/2009). Na stronie internetowej Spółdzielni zamieszczono Klauzulę Informacyjną dotyczącą przetwarzania danych osobowych.

Spółdzielnia jest w trakcie przygotowywania się do zmiany przepisów w zakresie ochrony danych osobowych.

2.3.4. Kontrola wewnętrzna i ochrona mienia. W zakresie ochrony mienia budynki mieszkalne i niemieszkalne, budowle oraz pozostały majątek spółdzielni są ubezpieczone w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. pakiet dla spółdzielni mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi.

W badanym okresie obowiązywały n/w polisy:

- 24.06.2015 – 23.06.2016 polisa nr 998A473619
- 24.06.2016 - 23.06.2017 polisa nr 998A584039
- 24.06.2017 - 23.06.2018 polisa nr 640011106665

³ Od 25 maja 2018 r. obowiązują nowe przepisy dotyczące ochrony danych osobowych, albowiem wszystkie kraje członkowskie Unii Europejskiej są zobowiązane stosować rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych.

Posiadane polisy zawierają pełne ubezpieczenie majątku od wszystkich ryzyk oraz odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone w związku z działalnością statutową Spółdzielni.

Kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza, która w wykonaniu swoich zadań może żądać od Zarządu, członków i pracowników wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. § 146 ust. 1 pkt. 2 statutu stanowi, że do zakresu działania Rady Nadzorczej należy nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- a) badanie okresowych analiz oraz sprawozdań finansowych,
- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni oraz zaleceń organów kontroli.

Innym elementem kontroli jest inwentaryzacja składników majątkowych takich jak:

- gotówka w kasie,
- środki trwałe,
- wyposażenie i materiały,
- pozostały majątek spółdzielni.

Systemowi kontroli wewnętrznej służą także uregulowania zawarte w:

- Instrukcja obiegu dokumentów wprowadzona przez Zarząd uchwałą nr 4/2002 w dniu 30.09.2002 r.
- Instrukcja w sprawie zasad przeprowadzania inwentaryzacji składników majątkowych wprowadzona przez Zarząd w dniu 15.11.2002 r.
- Instrukcja ochrony danych osobowych wprowadzona uchwałą 7/2009 z 6.10.2009 r.
- Regulamin korzystania ze służbowych kart płatniczych wprowadzony uchwałą nr 8/2016 z 7.12.2016 r.
- Instrukcja Kasowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni - Protokół nr 33/2002 z dnia 15.11.2002 r

2.4. Organizacja systemu informacyjnego

Biuro Spółdzielni zlokalizowane jest w budynku stanowiącym własność Spółdzielni. Biuro Zarządu Spółdzielni czynne jest:

- w poniedziałki, środy, czwartki i piątki w godzinach od 8.00 – 15.00
- we wtorki w godzinach od 9.00 – 17.00

Dni i godziny pracy Spółdzielni, oprócz informacji na drzwiach wejściowych do siedziby Spółdzielni, zamieszczone są na stronie internetowej Spółdzielni. Na stronie internetowej zamieszczono również informacje:

- o ważnych telefonach dot. działalności Spółdzielni,
- informacją o składzie osobowym Zarządu,
- o dniu i godzinach pełnienia dyżurów przez prezesa Spółdzielni,
- składzie osobowym Rady Nadzorczej,
- dane identyfikacyjne Spółdzielni – NIP, REGON, Nr poz. w KRS

Jednocześnie wskazać należy, że oprócz powyższych informacji, informacje dotyczące Spółdzielni zamieszczane na stronie internetowej to m.in.: treść statutu, regulaminów dot. bezpośrednio członków Spółdzielni, ogłoszenia o przetargach, zawiadomienia o terminie, miejscu i porządku obrad walnych zgromadzeń oraz inne ogłoszenia i informacje w zależności od bieżących potrzeb.

3. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI

Według stanu na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia posiada we władaniu ogółem 28 631,30 m² gruntów, w tym:

- grunty zabudowane – 26 631,30 m²
- grunty niezabudowane – planowane do zabudowy – 0
- nienadające się do zabudowy – 0

Ogólna charakterystyka gruntów za lata 2015 - 2017 przedstawiona została w tabeli nr 2 stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

Stan prawny gruntów jest uporządkowany. Spółdzielnia na dzień 31.12.2017 r. posiada ustanowiony tytuł prawny do wszystkich nieruchomości gruntowych będących w jej władaniu:

- własność - 27 474,95 m²
- użytkowanie wieczyste - 1 156,35 m²

4. SPRAWY CZŁONKOWSKIE, TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I DYSPOZYCJA LOKALAMI

4.1. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe zostały unormowane w statucie oraz regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą:

- regulamin przyjmowania członków, zawierania umów z członkami Spółdzielni o budowę lokalu, ustanawiania praw do lokali, zamiany lokali i oddawania lokali w najem uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.04.2000 r. (uchwała nr 10/2000) i zmieniony uchwałą nr 13/2009 z dnia 21.04.2009 r.
- regulamin postępowania aukcyjnego na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali w budynkach będących własnością spółdzielni wprowadzony przez Zarząd uchwałą nr 32/98 z 5.02.1998 r. i zmieniony uchwałami nr 1/2008 z 20.03.2008 i nr 5/2009 z 13.07.2009 r.

Zasady zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków określone zostały w statucie. § 3 stanowi, że Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Stosownie do § 9 ust. 1, kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie zawartych umów i dokonanych zgłoszeń .

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może (§ 30):

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

Odzyskany przez Spółdzielnie lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny do lokalu w drodze przetargu, którego zasady przeprowadzenia reguluje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą (uchwała nr 10/2000 zmieniona uchwałą 13/2009).

4.1.1. Charakter i struktura potrzeb mieszkaniowych

Dane liczbowe dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych prezentuje załączona do protokołu tabela nr 1.

Ogólna liczba członków w latach 2015-2017 wynosiła:

Lp		2015	2016	2018
1	Członkowie Spółdzielni	540	550	762
2	Członkowie oczekujący	0	0	0
3	Kandydaci na członka	0	0	0

Szczegółowe zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, ich prawa i obowiązki zostały określone w §§ 12 - 18 statutu.

Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne, małżonkowie a także osoby prawne.

Zgodnie z § 12 ust. 3 statutu Spółdzielni, osobom prawnym będącym członkami Spółdzielni nie przysługuje prawo do ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

4.1.2. Badanie akt członkowskich

Stosowanie do § 15 ust. 2 statutu, o przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd Spółdzielni. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni reguluje § 15 statutu.

Kontroli poddano losowo wybrane akta członkowskie: nr 1066, nr 1133 i nr 1150. W wyniku analizy stwierdzono co następuje:

- We wszystkich przypadkach podstawą przyjęcia w poczet członków Spółdzielni było złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej, przyjęcie w poczet członków potwierdzały na deklaracji podpisy dwóch członków Zarządu, z podaniem daty przyjęcia w poczet członków i numeru protokołu Zarządu. Termin podjęcia decyzji przez Zarząd mieścił się w terminie statutowym. Zarząd zawiadamia zainteresowanych o ich przyjęciu w poczet członków; zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków dostarczane były z zachowaniem terminu (2 tygodnie) określonego w § 15 ust. 6 statutu.
- Z akt członkowskich można ustalić historię nabycia praw do lokali. Znajdują się w nich m.in. oświadczenie Spółdzielni konieczne dla banku udzielającego kredytu mieszkaniowego, umowa o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, aneks do umowy, oświadczenie inwestora

zastępczego, częściowe rozliczenie zadania inwestycyjnego, ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia tej własności na osobę zainteresowaną zawarta w formie aktu notarialnego, wniosek o przydział mieszkania, pisma w sprawie likwidacji książeczek mieszkaniowych, przydział lokalu mieszkalnego, umowa zamiany, zawiadomienie o podjęciu przez Zarząd uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokalu i terminie jej zaskarżenia, umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i inne.

4.1.3. Rejestry członkowskie.

Sprawy związane z działalnością członkowską obrazują zapisy w prowadzonym zgodnie z art. 30 ustawy – Prawo spółdzielcze, rejestrze członków.

Rejestr członków Spółdzielni zawierający wpisy od 1 do 1613 nazwisk i kończy się w okresie objętym lustracją na dacie 8.05.2018 r. Spółdzielnia w sposób prawidłowy dokonuje wpisów do rejestru członków i na bieżąco go aktualizuje w przypadku zaistnienia zmian.

Ponadto Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych:

- **rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.** Rejestr prowadzony jest w układzie nieruchomości, w dwóch księgach. Każdy z rejestrów zawiera adres lokalu, nazwisko właściciela, charakterystykę lokalu, numer księgi wieczystej i datę jej założenia oraz informację o ustanowieniu lub zniesieniu hipoteki. Rejestr ten dotyczy wyłącznie ksiąg wieczystych dla lokali, do których członkom przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

- **rejestr przekształceń lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.** Z uwagi na zmianę ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w badanym okresie nie odnotowano takich przekształceń.

- **rejestr umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu** zawierają wpisy nienumerowane, i tak dokonano jednego wpisu w 2016 roku, łącznie dokonano 8 wpisów

Rejestr umów (zawartych w formie aktu notarialnego) o ustanowienie odrębnej własności lokali i ich przeniesienie na członka. Dla każdej nieruchomości prowadzony jest odrębny rejestr. Ilość zawartych umów wynosiła:

27

Wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
Lokale mieszkalne	3	1	2
Lokale użytkowe	0	0	0
Garaże	1	0	0
Ogółem:	4	1	2

4.1.3. Ustanie członkostwa

Przyczyny ustania członkostwa określa § 107 pkt. 1 – 5, a zasady i tryb wykreśleń i wykluczeń ze Spółdzielni § 110 – 114 statutu Spółdzielni. Wykreślenia, wykluczenia bądź przywrócenie członkostwa następowało w wyniku podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał.

W latach 2015 – 2017:

- 44 osoby wystąpiły ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, w tym:
 - 2015 rok – 16 osób
 - 2016 rok – 11 osób
 - 2017 rok - 17 osób

Rada Nadzorcza nie podejmowała uchwał wykluczających bądź wykreślających ze Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Zarząd skreślił z rejestru członków 7 osób z powodu zgonu.

Ustalono, że w sposób prawidłowy dokonywano wpisów do rejestru i na bieżąco był on aktualizowany w przypadku zaistnienia zmian.

Poza rejestrem członków Spółdzielnia, zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prowadzi rejestr lokali, dla których zostały urządzone odrębne księgi wieczyste z podziałem na miejscowości oraz budynki.

Status zajmowanych lokali i zmiany w tytułach prawnych do lokali w latach objętych lustracją przedstawia tabela nr 3 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

4.1.4. Gospodarka lokalami oraz najem lokali mieszkalnych i użytkowych

Na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia posiadała w zarządzie łącznie 582 **lokale mieszkalne**, w tym (z podziałem na miasta):

- | | |
|---|---|
| - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu | - 19 mieszkań w Gryfinie
i 6 mieszkań w Szczecinie |
| - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | - 254 mieszkań w Gryfinie
i 90 mieszkań w Szczecinie |
| - odrębna własność | - 95 mieszkań w Gryfinie
i 119 mieszkań w Szczecinie |
| - w najmie | - 0 mieszkań |
| - bez tytułu prawnego | - 0 mieszkań |

W badanym okresie nie przeprowadzono eksmisji z lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia zarządza łącznie **224 garażami**, w tym wolnostojącymi w zespołach garażowych 78 szt., w budynkach 146 szt.

Spółdzielnia zarządza łącznie **52 lokalami użytkowymi (usługowymi)**, w tym:

- 38 lokali w Gryfinie i 0 lokali w Szczecinie o statusie własnościowego prawa do lokalu;
- 12 lokali w Gryfinie i 1 lokal w Szczecinie, to lokale stanowiące odrębną własność lokali użytkowych;
- 0 lokali w Szczecinie i 1 lokal w Gryfinie, to lokale użytkowe w najmie.

Stosownie do § 30 statutu, Członek Spółdzielni może posiadać:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- odrębną własność lokalu,
- najem lokalu

Zasady ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i użytkowych, najmu tych lokali i korzystania z lokali użytkowych i garaży określają:

- Regulamin przyjmowania członków, zawierania umów z członkami Spółdzielni budowę lokalu, ustanawiania praw do lokali, zamiany lokali i oddawanie lokali w najem chwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.04.2000 r. (uchwała nr 10/2014), zmieniony uchwałą nr 13/2009 z dnia 21.04.2009 r.);

- Regulamin porządku domowego, użytkowania lokali i części wspólnych nieruchomości uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 9.11.1999 r. (uchwała nr 32/99), zmieniony uchwałą nr 7/2009 z dnia 24.03.2009 r.
- Regulamin postępowania aukcyjnego na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali w budynkach będących własnością spółdzielni uchwalony przez Zarząd w dniu 5.02.1998 r. (uchwała nr 32/98), zmieniony uchwałą nr 1/2008 w dniu 20.03.2008 r., zmieniony uchwałą nr 9/2010 z dnia 14.09.2010 r.).

Na dzień 31.12.2017 r. w Spółdzielni tylko jeden lokal użytkowy został oddany w najem. Z najemcą lokalu zawarta została umowa najmu, która określa istotne postanowienia umowy i wzajemne zobowiązania stron.

Skontrolowano umowę najmu lokalu użytkowego.

5. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

5.1. Podstawy prawne.

Statut Spółdzielni w § 6 stanowi, że realizacja celu działalności Spółdzielni określonego w § 3 jest realizowana m.in. poprzez budowanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, ustanawiania na rzecz członków i innych osób odrębnej własności lokali, wynajmowania lokali, sprzedaż lokali. Wskazać należy, że statut przewiduje także działalność deweloperską, a mianowicie budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

W latach 2015, 2016 i 2017 Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budowy budynków mieszkalnych w celu ustanawiania praw do lokali, nie nabywała także nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod działalność inwestycyjną.

6. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I NIEMIESZKANIOWYMI.

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

Według stanu na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia posiadała 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym 9 budynków w Gryfinie i 8 budynków w Szczecinie. Zasoby mieszkaniowe wyposażone zostały w instalacje:

- elektryczną
- wodno-kanalizacyjną
- c.o. i c.w.
- gazową
- domofonową.

16 budynków ma ocieplone ściany wg aktualnych norm. Wszystkie budynki są opomiarowane w zakresie zużycia ciepła i zużycia wody. Lokale wyposażone są w wodomierze i urządzenia do pomiaru zużycia ciepła.

Charakterystykę zasobów mieszkaniowych przedstawiono w tabeli nr 5 stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

6.2. Administrowanie zasobami mieszkaniowymi jest scentralizowane bez podziału na osiedla. Zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną, wprowadzoną uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/2017 z dnia 27.03.2017 r., odpowiedzialnym za administrację zasobami mieszkaniowymi jest zastępca prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych

Do zadań administrowania i zarządzania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni należą między innymi:

- utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
- zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz w ich otoczeniu,
- sprawna obsługa administracyjna,
- zabezpieczenie właściwego użytkowania pomieszczeń ogólnego użytku,
- zabezpieczenie właściwego porządku i czystości w budynkach i na terenach osiedli,
- odpowiedzialność za gospodarkę zużycia wody, ścieków, gazu i ciepła i ich rozliczenie,
- odpowiedzialność za pracę i rozliczanie podmiotów gospodarczych realizujących zlecenia,
- uczestnictwo w komisjach odbioru robót, komisjach technicznych dot. przeglądów zasobów, rozliczania robót,
- dokonywanie analizy kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Bieżące usterki i awarie występujące w zasobach mieszkaniowych zgłaszane są w godzinach pracy Spółdzielni bezpośrednio pracownikom. Natomiast po godzinach urzędowania Spółdzielni funkcję interwencji w nagłych przypadkach pełni pogotowie

techniczne utrzymujące dyżur przez 24 godziny na dobę w dni świąteczne i wolne od pracy oraz od 15.00 – 7.00 w pozostałe dni.

Kompleksowe dane charakteryzujące wielkości i strukturę zasobów mieszkalnych Spółdzielni z uwzględnieniem wyposażenia technicznego oraz zachodzących zmian na przestrzeni badanego okresu prezentuje Tabela nr 5 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

W Spółdzielni sprawa doboru wykonawców obcych wykonujących roboty na rzecz Spółdzielni została określona w „Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane i usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie” uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 05.12.2017 r., uchwała nr 15/2017.

Konserwacją i usuwaniem awarii, utrzymaniem czystości, konserwacją domofonów, zimowym utrzymaniem dróg osiedlowych zajmują się zatrudnione zewnętrzne firmy.

Spółdzielnia posiada zawarte umowy na w/w prace z firmami zewnętrznymi. Przeanalizowano m.in. niżej wymienione umowy:

- Umowa Nr 1/SMTP/POG/2009 z dnia 29.05.2009 r. zawarta z Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Gryfinie. Przedmiotem umowy jest wykonanie w ramach pogotowia lokatorskiego prac związanych z zabezpieczeniem awarii na sieciach i instalacjach wodno-kanalizacyjnych, gazowych i CO w nieruchomościach znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Strony umowy są dokładnie oznaczone, w umowie ustalono jej wartość i podstawę określenia tej wartości. Określono terminy realizacji, warunki płatności, obowiązki stron umowy, nadzór robót, kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. Integralną część umowy stanowi „Zakres robót zabezpieczających, wykonywanych w ramach Pogotowia Lokatorskiego” oraz „Wykaz zasobów SM Taras Północ”. Umowę zmieniono aneksem nr 1/2009 z 20.07.2009 r. w zakresie upoważnienia do przetwarzania danych osobowych oraz aneksem nr 2/2010 z 28.01.2010 r. w zakresie waloryzacji wynagrodzenia wykonawcy.
- Umowa o konserwację systemu sygnalizacji włamania i napadu KON/143/2005/SZC z 7.07.2005 r. zawarta z SOLID SECURITY Sp. z o.o. Przedmiot umowy określony został w § 2 i uszczegółowiony w § 3. Umowa zawiera postanowienia dot. czasu obowiązywania, wynagrodzenie oraz dodatkowe postanowienia dot. opłat.
- Umowa wykonania odczytów nr 111008/2013/59 z 29.09.2013 r. określająca przedmiot i zakres umowy, wysokość wynagrodzenia i warunki płatności, okres trwania umowy, warunki zmiany umowy. Do umowy dołączono wykaz obiektów objętych umową i cennik usług

- O porządek w poszczególnych budynkach i ich otoczenie dbają wykonawcy na podstawie umów cywilnoprawnych, w zakresie których zawarte są czynności związane ze sprzątniem i dozowaniem posesji. Sprawdzono umowę nr 1/UP/2016 z 1.09.2016 r. Zakres rzeczowy robót do wykonania ustalony został szczegółowo w załączniku nr 1 do umowy. W umowie natomiast określono wysokość wynagrodzenia, odbiór wykonanych prac, terminy realizacji prac, czas obowiązywania umowy i tryb jej rozwiązania, zasady odpowiedzialności odszkodowawczej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. Treść kolejnych umów w zakresie sprzątnia zawiera postanowienia odpowiednie jak w umowie nr 1/UP/2016.

6.3. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.

6.3.1. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi (*dalej GZM*) rozliczane są z podziałem na nieruchomości, zgodnie z zapisem art. 4¹ ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (*dalej u.s.m.*). Ewidencja ta dotyczy odrębnie każdej nieruchomości, rozliczeń przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 u.s.m.

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za korzystanie z lokali w zasobach Spółdzielni, jakie obowiązani są wносить użytkownicy poszczególnych lokali na pokrycie tych kosztów zostały unormowane przez Radę Nadzorczą w *Regulaminie Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie (tekst jednolity zatwierdzony uchwałą nr 10/2010 z dnia 25.05.2010 roku)*. Regulamin ten opracowany jest na podstawie zasad zawartych w postanowieniach statutu Spółdzielni w oparciu o wymagania ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r NR. 4 poz.27), Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r., Ustawy z dnia 21.06.2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Ewidencja kosztów i przychodów prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe. Spółdzielnia prowadzi również odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Koszty ogólne Spółdzielni począwszy od 01.01.2007 roku podlegają rozłożeniu na poszczególne grupy zasobów tj. lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże zgodnie z art.15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.



Zgodnie z § 2 ust. 1 tego regulaminu koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości gospodarki zasobami mieszkaniowymi tworzą:

1. koszty eksploatacji podstawowej, które obejmują między innymi:
 - a. koszty ogólnego zarządu,
 - b. koszty utrzymania czystości,
 - c. koszty konserwacji zieleni,
 - d. koszty konserwacji budynków ,
 - e. koszty energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku,
 - f. przeglądy techniczne budynków ,
 - g. koszty deratyzacji i dezynsekcji,
 - h. koszty ubezpieczenia majątku,
 - i. podatek od nieruchomości,
 - j. opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
2. koszty centralnego ogrzewania,
3. koszty podgrzania wody,
4. koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
5. koszty zużycia gazu do lokalu w przypadku nieruchomości, w których występują zbiorcze gazomierze,
6. odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
7. opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
8. inne koszty (anteny, domofony, itd.)

Zmiany w średnich jednostkowych kosztach eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2017 obliczono w skali całej spółdzielni, z podziałem na koszty rodzajowe finansowane opłatami eksploatacyjnymi i na koszty podlegające indywidualnemu rozliczeniu przedstawiono w Tablicy nr 7 stanowiącej załącznik do protokołu.

Roczne koszty jednostkowe eksploatacji lokali mieszkalnych łącznie ze stawką odpisu na fundusz remonty w poszczególnych latach przedstawiały się następująco:

	2015 r.	2016 r.	2017 r.
• eksploatacja	49,81	49,56	51,16
• odpis na fundusz remonty	15,38	17,31	18,17
<hr/>			
Razem [zł]	65,19	66,87	69,33
• koszty utrzymania dźwigów	-	-	-
• koszty c. o.	24,43	24,83	32,25

- koszty c. w 10,85 11,09 11,60

Razem [zł] 100,47 102,79 113,18

Jak wynika z zestawienia roczne koszty jednostkowe eksploatacji lokali mieszkalnych w badanym okresie sukcesywnie zwiększały się:

- w 2016 roku w porównaniu do 2015 roku zwiększyły się o **2,32zł**, tj. 2,31%,
- w 2017 roku w porównaniu do 2016 roku zwiększyły się o **10,39 zł**, tj. 10,11%.

Zmiany kosztów eksploatacji w poszczególnych latach badanego okresu związane były bezpośrednio, zarówno ze wzrostem jak i spadkiem poszczególnych składowych kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych. Na podstawie danych z tabeli nr 7 zwiększenie kosztu jednostkowego eksploatacji lokali mieszkalnych w 2016 roku w stosunku do 2015 roku nastąpiło głównie w wyniku zwiększenia pozostałych kosztów oraz kosztów c.o. w stosunku do poprzedniego okresu.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi (*dalej GZM*) w latach 2015-2017 przedstawiono w Tablicy 6.

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi w układzie narastającym za lata 2015-2017 obrazuje poniższa tabela :

L.P.	Wyszczególnienie	2015 r. (w zł)	2016 r. (w zł)	2017 r. (w zł)
1	Koszty GZM	3.287.323,04	3.467.195,95	3.792.105,66
2	Przychody GZM	3.381.263,80	3.504.749,88	3.802.258,48
3	WYNIK finansowy na GZM	93.940,76	37.553,93	10.153,82

Osiągnięte wyniki finansowe na GZM za lata 2015 – 2017 były przeniesione na rozliczenia międzyokresowe kosztów zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na centralnym ogrzewaniu, ciepłej wodzie, zimnej wodzie, gazie wynik finansowy nie występuje: poniesione koszty równają się osiągniętym przychodom. Na dzień 31 grudnia każdego roku wynik przenoszony jest na rozrachunki bieżące.

Analiza wyników wskazuje, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym, tj. za lata 2015-2017, niższy poziom poniesionych kosztów nad przychodami pozwolił na osiągnięcie dodatniego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. W badanym okresie

dofinansowano zyskiem netto koszty eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości w części dotyczącej lokali mieszkalnych członków Spółdzielni oraz pożytki z nieruchomości wspólnej przeznaczano na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości proporcjonalnie do uzyskanych przez nie pożytków.

Koszty, przychody i wyniki pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni w latach 2015-2017 przedstawiono w Tabelicy nr 6

Z powyższej tabeli wynika, że wynik finansowy na pozostałej działalności odpowiednio wynosił ;

- w 2015 roku- 25.351,24 zł,
- w 2016 roku - 10.637,16 zł,
- w 2017 roku stanowi kwotę (minus) - 55.316,24 zł.

Jak wynika z informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego sporządzonego za dzień 31.12 2017 rok, strata na pozostałej działalności spowodowana jest sprzedażą lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Smocznej 22c/7 w Szczecinie Podjuchach na kwotę 67.560,53 zł poniżej wartości wymaganego wkładu budowlanego. Kwota ta została ujęta w ewidencji księgowej w pozostałych kosztach operacyjnych.

Pozostała działalność gospodarcza obejmuje: działalność z wynajmu i dzierżawy nieruchomości (lokale w najmie, garaże w najmie, dzierżawy), pożytki z nieruchomości wspólnej, pozostałą działalność operacyjną, działalność finansową

W okresie objętym lustracją, tj. za lata 2015-2017, wyniki na pozostałej działalności przedstawiają się następująco:

Rok	Wynik finansowy brutto na działalności gospodarczej [zł]	Podatek CIT za dany rok [zł]	Wynik finansowy netto [zł]
			[poz. 2 - 3]
1	2	3	4
2015	119 292,05	20.944,00	98.348,05
2016	48 191,09	11.782,00	36.409,09
2017	- 45 162,42	9.910,00	-55.072,42

Wyniki brutto z działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych stanowiły w 2015 i 2016 roku nadwyżkę bilansową do podziału, a w 2017 roku odnotowano niedobór do momentu zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.

W latach 2015 -2017 wyniki netto na pozostałej działalności gospodarczej uległy zmniejszeniu w stosunku do poprzedniego roku odpowiednio o 61,01% i o 151,26 %.

6.3.2. Opłaty eksploatacyjne

Corocznie, stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej – indywidualnie dla poszczególnych lat – zatwierdzane były plany gospodarcze, uwzględniające koszty i przychody zasobów spółdzielczych, kosztów zarządu, kosztów eksploatacji podstawowej, wysokość wpływów i wydatków ponoszonych na fundusz remontowy.

W badanym okresie Rada Nadzorcza podjęła uchwały zatwierdzające plany gospodarcze:

za rok 2015

- uchwałą nr 9/2014 z 24.09.2014 r. w sprawie Planu Finansowo - Gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie na 2015 rok,

za rok 2016

- uchwałą nr 7/2015 z 23.09.2015 r. w sprawie Planu Finansowo-Gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie na 2016 rok,

za rok 2017

- uchwałą nr 7/2016 z 20.09.2016 r. w sprawie Planu Finansowo- Gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie na 2017 rok,

za rok 2018

- uchwałą nr 10/2017 z 19.09.2017 r. w sprawie zatwierdzenia planu finansowo - gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie na 2018 rok,

Na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych Zarząd działając na podstawie § 152 ust.2 pkt. 1 Statutu Spółdzielni przygotowywał projekty uchwał do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą w sprawie ustalenia opłat eksploatacyjnych i odpisu na fundusz remontowy za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz stawki czynszu.

Podjęto w tym zakresie niżej wymienione uchwały :

w 2014 roku

- uchwałą nr 9/2014 z 24.09.2014 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże na pokrycie kosztów eksploatacji na 2015 rok,
- uchwałą nr 10/2014 z 24.09.2014 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale dotyczące obowiązujących stawek czynszu dla członków Spółdzielni oraz

właściciele lokali ,którzy nie są członkami Spółdzielni na rok 2015rok. zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie,

w 2015 rok

- uchwała nr 11/2015 z 16.11.2015 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże na 2016 rok,
- uchwała nr 12/2015 z 16.11.2015 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale począwszy od dnia 1 marca 2016 dla lokali mieszkalnych i użytkowych na pokrycie kosztów funduszu termomodernizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie,

w 2016 roku

- uchwała nr 12/2016 z 20.12.2016 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale począwszy od 1maja 2017r. za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże na 2017 rok.
- uchwała nr.6/2017 z dnia 19.09.2017 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale począwszy od dnia 1 stycznia 2018r, ustala się stawki miesięczne netto na pokrycie kosztów na fundusz remontowy dla nieruchomości przy ul. Jana Pawła II i zespołu garaży w Gryfinie na stawkę - 1,90zł/m² dla lokali mieszkalnych ,lokali użytkowych i garaży.
- uchwała nr.7/2017 z dnia 19.09.2017r na pokrycie kosztów funduszu remontowego dla nieruchomości przy ul.Smoczej18-22c w Szczecinie Podjuchach -1,50 zł/m²
- uchwała nr 8/2017 z dnia 19.09.2017r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale na pokrycie kosztów funduszu remontowego dla nieruchomości przy ul. Mariana Falskiego 23-27b w Szczecinie Podjuchach 1,00 zł/m² dla lokali mieszkalnych lokali użytkowych w tym stanowisk postojowych

Wysokość opłat eksploatacyjnych Zarząd Spółdzielni kalkulował i przedstawiał do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej na podstawie przedłożonego arkusza kalkulacyjnego przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości Spółdzielni, z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych. Podstawową jednostkę fizyczną rozliczenia składników gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią :

- 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
- osoba zamieszkująca lokal mieszkalny,
- wskazania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych,
- udział w nieruchomości wspólnej.

Kalkulacja stawek uwzględniała wyniki roku ubiegłego na poszczególnych nieruchomościach, pożytki z nieruchomości wspólnej i dofinansowanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości lokali mieszkalnych dla członków Spółdzielni zyskiem netto.

Dla losowo wybranych nieruchomości **wynik w zakresie kosztów i przychodów eksploatacyjnych lokali mieszkalnych** (różnica faktycznych kosztów dla konta księgowego 5-XX i faktycznych przychodów dla konta księgowego 7-XX) wynosił:

Nr nieruch.	Wynik z roku ubiegłego	Dofinansowanie		Koszty okresu	Przychody okresu	Wynik okresu - 2016 rok	B.Z.*)
		Zysk netto	Pożytki z nieruchomości wspólnej			przychody – koszty	31.12.2017
	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	
					[poz.5-4]	[poz.2+3+6]	
1	2	3	4	5	6	7	
Ul. Łużycka	2.259,22		235.304,07	235.934,12	630,05	2.889,27	
Ul. Energetyków	3.868,74		402.939,85	404.018,77	1.078,92	4.747,66	

Analiza została przeprowadzona na podstawie przedłożonych lustratorowi wydruków z systemu SOL zestawienie kosztów i przychodów eksploatacji za 2017 rok wg stanu na 31.12.2017 r.

Ewidencja kosztów i przychodów dla lokali mieszkalnych poszczególnych nieruchomości obejmuje między innymi następujące konta księgowe:

- 500-01--01 (Amortyzacja)
- 500-01- 02 (Materiały biurowe)
- 500-01-03 (Energia Elektryczna)
- 500-01-04 (Zimna Woda)
- 500-01-05 (Odpis na fundusz remontowy)
- 500-01-06 (Wywóz nieczystości)
- 500-01-07 (Podatki)
- 500-01-08 (Kanalizacja)
- 500-01-09 (Domofony)
- 500-01-10 (Gaz)
- 500-01-11 (Azart)
- 500-01-12 (Pozostałe koszty/art. spożywcze, badanie bilansu)
- 500-01-13 (Utrzymanie czystości – sprzątanie)
- 500-01-14 (Wynagrodzenia)
- 500-01-15 (Usługi bankowe)
- 500-01-16 (Odpis na ZFŚS)
- 500-01-17 (Ubezpieczenie ZUS)
- 500-01-18 (Koszty BHP)
- 500-01-19 (Delegacje służbowe)
- 500-01-20 (Koszty zastępstwa procesowego)
- 500-01-21 (Utrzymanie zieleni)
- 500-01-22 (Konserwacja budynków)
- 500-01-23 (Pogotowie lokatorskie)
- 500-01-24 (Przeglądy gazowe)

500-01-25 (Deratyzacja, dezynfekcja, dezynsekcja)
500-01-26 (Ubezpieczenia budynków)
500-01-27 (Wieczyste użytkowanie gruntu)
500-01-28 (Usługi informatyczne)
500-01-29 (Monitoring)
500-01-30 (Usługi wieczystoksięgowo)
500-01-31 (Znaczk pocztowe)
500-01-32 (Woda osiedlowa na cele gospodarcze)
500-01-33 (Ogłoszenia w prasie)
500-01-34 (Pozostałe usługi dorabianie kluczy i pieczętek)
500-01-35 (Koszty działalności społeczno-wychowawczej)
500-01-36 (Koszty administracji)
500-01-37 (Naliczenia Funduszu remontowego – celowy docieplenie stropodachów LM)
500-01-38 (Podatek dochodowy od osób prawnych)
500-01-39 (Przeglądy techniczne budynków)
500-01-40 (przeglądy kominiarskie)
500-01-41 (c.o- energia cieplna)
500-01-42 (c.w- pogrzanie wody)
500-01-43 (dozór techniczny węzłów)
500-01-44 (dozór techniczny)
500-01-45 (koszty zarządu)
500-01-46 (usługi dodatkowe -wywóz nieczystości)
500-01-47 (ubezpieczenie indywidualne mieszkań)
500-01-48 (roczna dzierżawa wodomierzy)
500-02-XX eksploatacja lokali użytkowych)
500-03-XX (eksploatacja najem lokali użytkowych)
500-04-XX(eksploatacja garaży)

700-01-01 (przychody z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych)
700-01-03 (przychody z tytułu energii elektrycznej)
700-01-04 (przychód z tyt.-zimna woda- ścieki)
700-01-05 (przychód z tytułu Funduszu remontowego)
700-01-06 (przychód z tyt- Wywóz nieczystości)
700-01-07 (przychód z tytułu -podatku od nieruchomości)
700-01-09 (przychód z tyt.-Domofony)
700-01-10 (przychód z tytułu- gazu)
700-01-11 (przychód z tyt. anteny)
700-01-12 przychód z tyt. spuszczenia wody co)
700-01-13 (przychód z tytułu rozliczenia za gaz)
700-01-14 (usługa serwisowa Co)
700-01-15 (przychód z tytułu usług porządkowych)
700-01-16 (przychód z tytułu opłaty bankowej ,za odłączenie lokalu)
700-01-17 (przychód z tytułu składki ubezpieczeniowej)
700-01-18 (przychód z tytułu dzierżawy pod pojemniki)
700-01-19 (przychód z tytułu montażu wodomierzy)
700-01-20 (przychód z tytułu funduszu na termomodernizację)
700-01-21 (prowizja z tytułu ubezpieczeń mieszkań)
700-01-22 (przychód z tytułu opłaty za sprawdzenie wodomierzy)
700-01-23 (przychód z tytułu obciążenia za dewastację)
700-01-24 (rozliczenie roczne z tytułu zw)
700-02-XX (Przychód z tytułu eksploatacji lokali użytkowych)
700-03-XX (przychód z tytułu ekspl. najmu lokali użytkowych
700-04-XX(przychody z tytułu eksploatacji garaży)
700-05-XX(przychody z tytułu co i cw lokali mieszkalnych)
700-06-XX(przychody z tytułu co i cw lokali użytkowych i garaży)



Na podstawie powyższych ustaleń stwierdza się, że Spółdzielnia Mieszkaniowa realizuje zapisy:

- *art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych⁴,*
- *§ 162 ust.1,2 obowiązującego statutu.*

w zakresie ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz ewidencją wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie na poszczególne nieruchomości.

6.3.3. Dwoistość wyników finansowych Spółdzielni.

W § 14 „Regulaminu gospodarki finansowej” Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 26.05.2009 r. Uchwałą NR 18/2009 określono zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

Spółdzielnia ustala wynik finansowy biorąc pod uwagę przedmiot i rodzaje prowadzonej działalności określone w Statucie z uwzględnieniem przepisów dotyczących:

- art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ,na podstawie którego różnica między kosztami lub przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.,
- art. 17 ust. 1 ustawy z 15-02-1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych,
- art.12, 15, i 16 ustawy z 15.02.1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych w zakresie dotyczącym przychodów podlegających opodatkowaniu i wpływów nie będących przychodami ,kosztami uzyskania przychodów i wydatków nie zaliczanych do tych kosztów w rozumieniu tej ustawy,
- art. 42 ustawy o rachunkowości , zgodnie z którym na wynik finansowy Spółdzielni składają się m.in. wynik działalności operacyjnej ,wynik operacji finansowych wynik operacji nadzwyczajnych , obowiązkowe obciążenie wyniku.

Ustalony wynik finansowy dzieli się na:

- wynik finansowy na pozostałych rodzajach działalności prowadzonych przez Spółdzielnię , który prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk lub strata netto,
- wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, który prezentowany jest w porównawczym rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktów, a w bilansie występuje po stronie aktywów lub pasywów jako rozliczenia międzyokresowe.

⁴ Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku (Dz. U. z 2015 poz.2011 z późn. zmianami).

Zgodnie z zapisem regulaminu działalność eksploatacyjna Spółdzielni w latach 2015 – 2017 obejmowała gospodarke zasobami mieszkaniowymi i pozostałą działalność gospodarczą. Z kolei wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni stanowiący różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększał odpowiednio przychody lub koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

ANALIZA WYNIKÓW 2017 ROKU

Wynik bilansowy i podatkowy Spółdzielni:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1	Przychody i koszty wg ksiąg rachunkowych	3.849.570,95zł	3.870.364,36 zł	-20.793,41 zł
2	Przychody wyłączone z opodatkowania i koszty niestanowiące kup	3.459.975,65zł	3.532.926,98 zł	-72.951,33
3	Przychody i koszty podatkowe			
4	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości zwolniony z opodatkowania			
5	Podstawa opodatkowania	389.595,30	337.437,38	52.157,92zł
6	Podatek należny			9.910,00 zł

Wynik podatkowy:

Podstawy wyliczenia podatku dochodowego od osób prawnych zostały przedstawione w tabeli jak niżej i stanowią załącznik do deklaracji CIT- 8 zeznania o wysokości osiągniętego dochodu przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za 2017 rok.:

ZESTAWNIENIE DO WYLICZENIA PODATKU CIT 2017

Wyszczególnienie	całość przychodów	całość kosztów	dochód
Lokale mieszkalne	3 314 014,44	3 344 137,03	-30 122,59
garaże	131 459,75	110 543,06	20 916,69
Odsetki naliczone od zaległości czynszowych	6 479,96		6 479,96
pozostałe przychody/koszty operacyjne	8 021,50	78 246,89	-70 225,39
RAZEM ZWOLNIONE:	3 459 975,65	3 532 926,98	-72 951,33
lokale użytkowe	355 649,03	321 196,15	34 452,88
Lokale najem	25 502,26	16 229,42	9 272,84
pozostałe przychody, koszty oper, finansowe, nadzwyczajne	8 444,01	11,81	8 432,20
RAZEM	389 595,30	337 437,38	52 157,92

OPODATKOWANE:			
RAZEM:	3 849 570,95	3 870 364,36	-20 793,41

Wyliczona wartość należnego podatku dochodowego od osób prawnych (CIT) za 2017 wynosi 9.910,00 zł. Spółdzielnia terminowo płaciła zaliczki na podatek dochodowy od osób prawnych. Na podstawie przedłożonej lustratorowi rocznej deklaracji CIT-8 dotyczącej zeznania o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej starty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok podatkowy 01.01.2017-31.12.2017 stwierdza się:

- wysokość wniesionych zaliczek miesięcznych na podatek od osób prawnych wynosiła:
 - zaliczki miesięczne 1.745,00 x 12 miesięcy 20.940,00 zł
 - należny podatek dochodowy CIT za 2017 rok 9.910,00 zł
 - **różnica (nadpłata) 11.030,00 zł**
- deklaracja podatkowa została złożona elektronicznie w Urzędzie Skarbowym w Gryfinie do 30.03.2018 roku – w terminie, zgodnie z art.27 ust.1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
- W poszczególnych latach, w zakresie działalności gospodarczej, w celu ustalenia prawidłowej wysokości należnego podatku dochodowego od osób prawnych (CIT) za dany rok, Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję księgową następujących działalności:
 - eksploatacja lokali użytkowych,
 - eksploatacja garaży,
 - dzierżawy,
 - operacyjnej,
 - finansowej.

Podsumowując:

1. Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych (art. 17 ust. 1 pkt 44) wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, товариств будownictва społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem

dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

2. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Wynik na działalności niezaliczonej do wyniku na eksploatacji i utrzymaniu danej nieruchomości m.in. wynik na lokalach użytkowych i garażach w najmie, dzierżawach terenów, z działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej jest rozliczany jako wynik finansowy.

NADWYŻKA BILANSOWA SPÓŁDZIELNI

Przeznaczenie nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia, co znajduje odzwierciedlenie w § 160 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie. Wyniki zostały ustalone prawidłowo i ujęte jako wynik finansowy (nadwyżka bilansowa) netto, co posiada odzwierciedlenie w rachunku zysków i strat sporządzanym przez Spółdzielnię dla badanego okresu 2015-2017 (poz. N. Zysk (strata) netto).

W poszczególnych latach wynik finansowy netto wykazano w prawidłowej pozycji w bilansie (pasywa A.VIII).

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej stosownymi uchwałami dokonało podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za poszczególne lata 2014-2016:

1. **za 2014 rok – uchwałą nr 3/2015 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 09 czerwca 2015 roku.**

Na podstawie art.38 § 1 pkt. 2 Ustawy Prawa Spółdzielczego i §134 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków zatwierdziło przedłożone przez Zarząd sprawozdanie finansowe za 2014 rok, zamykające się kwotą 16.343.325,02 zł po stronie aktywów i pasywów z nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 61.583,08 zł.,

- Zgodnie z § 2 uchwały 3/2015 nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 61.583,08 zł przeznaczono się na dofinansowanie działalności eksploatacyjnej Spółdzielni..

2. **za 2015 rok – uchwałą nr 3/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 7 czerwca 2016 roku.**

Na podstawie art.38 § 1 pkt. 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze i § 134 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków zatwierdziło przedstawione przez Zarząd Spółdzielni sprawozdanie finansowe za 2015 rok , zamykające się po stronie aktywów i pasywów

kwotą 15.992.160,67zł, z nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie brutto 119.292,05 zł:

- Zgodnie z § 2 uchwały nr 3/2016 nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 98.348,05 zł przeznaczono na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej Spółdzielni,

3. za 2016 rok – uchwałą nr 3/2017 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 6 czerwca 2017 roku.

Na podstawie art.38 § 1 pkt.2 ustawy Prawa Spółdzielczego i § 134 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków zatwierdziło przedstawione przez Zarząd Spółdzielni sprawozdanie finansowe za 2016 rok, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 15.203.194,21 zł. z nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie netto 36.409,09 zł,

- Zgodnie z § 2 uchwały nr 3/2017 nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie netto 36.409,09 zł, przeznaczono na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

6.5. Działalność społeczno-wychowawcza

Lustrowana Spółdzielnia nie prowadzi działalności społeczno-wychowawczej

6.6. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

6.6.1. Stan zaległości lokali.

Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży przedstawiono odpowiednio w tabelach nr 8 i 9, będących załącznikami do niniejszego protokołu.

Z danych uwidoczonych w tablicach wynika, że na dzień 31 grudnia każdego roku stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych ogółem wynosi 225.038,27 zł, 267.402,38 zł, i 316.219,99 zł i przedstawia się za lata objęte lustracją w następujący sposób :

	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1) lokale mieszkalne	201.260,77	242.167,49	275.922,72 zł
2) lokale użytkowe	23.777,50	25.234,89	40.297,27 zł
ogółem	225.038,27	267.402,38	316.219,99 zł

Zadłużenie za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w 2017 roku zwiększyło się w stosunku do stanu z roku 2015 w wartościach bezwzględnych odpowiednio o 74.661,95 zł / 275.922,72 - 201.260,77/ lokale mieszkalne wzrost o 27.06%
16.519,77 zł. /40.297,27 - 23.777,50 / lokale użytkowe wzrost o 40,99%

Największą pozycję w zadłużeniach stanowią zadłużenia powyżej 3 miesięcy, wynoszą one:

- dla lokali mieszkalnych;

- w 2015 roku— 138.238,39zł., tj. 68,69 % całego zadłużenia przy stanie zaległości w opłatach ogółem wynoszących 201.260,77 zł
- w 2016 roku - 161.812,64zł., tj. 66,82 % całego zadłużenia przy stanie zaległości w opłatach ogółem wynoszących 242.167,49 zł.,
- w 2017 roku - 172.449,20., tj. 62,50 % całego zadłużenia przy stanie zaległości w opłatach ogółem wynoszących 275.922,72 zł.

- dla lokali użytkowych:

- w 2015 roku- 9.479,52 zł., tj.39,87 % całego zadłużenia przy stanie zaległości w opłatach od lokali użytkowych ogółem wynoszących 23.777,50 zł.,
- w 2016 roku - 10.008,28 zł ., tj. 39,66 % całego zadłużenia przy stanie zaległości w opłatach od lokali użytkowych ogółem wynoszących 25.234,89 zł.,
- w 2017 roku - 11.895,50 zł., tj. 29,52 % całego zadłużenia przy stanie zaległości w opłatach od lokali użytkowych ogółem wynoszących 40.297,27 zł.

Poziom zadłużenia członków i najemców, na dzień 31.12. liczony jako relacja należności ogółem do rocznego wymiaru opłat przedstawiał się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1	2	3	4	5
1.	Lokale mieszkalne	6,41 %	7,50 %	8,11%
2.	Lokale użytkowe	6,87 %	7,13 %	10,79 %
4.	Ogółem Spółdzielnia	6,45 %	7,47 %	8,38 %

Spółdzielnia nie tworzy odpisów aktualizujących na należności o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, ponieważ nie zachodziły przesłanki ich tworzenia określone w art. 35 b ust.1 ustawy o rachunkowości.

6.6.2. Działania windykacyjne Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Taras Północ” w Gryfinie, procedurę windykacji oraz tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników będących najemcami lub dzierżawcami lokali lub terenów Spółdzielni, w celu odzyskania swoich należności wnikliwie prowadzi i dokonuje szczegółowej analizy zaległości czynszowych angażując organy samorządowe Spółdzielni oraz jej służby etatowe.

Działania windykacyjne dla lokali mieszkalnych w latach 2015-2017 przedstawiają się następująco:

- w 2015 roku wystosowano 117 wezwań do zapłaty zaległego czynszu, w tym wysłano 24 wezwania przedsądowe i 7 spraw skierowano na drogę postępowania sądowego na kwotę zadłużenia w wysokości 38.447,66 zł. Całkowitych spłat, z nakazów sądowych dokonano w 5 przypadkach, a kwota spłaconych należności wobec Spółdzielni to 29.325,09 zł. Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku 4 osoby płacą zaległy czynsz w ustalonych ratach zatwierdzonych na mocy porozumień zawartych i podpisanych z Zarządem Spółdzielni.

- w 2016 roku wystosowano 170 wezwań do zapłaty zaległego czynszu, w tym 43 wezwań przedsądowych, 7 spraw skierowano na drogę postępowania sądowego, na kwotę zadłużenia w wysokości 41.222,30 zł. Całkowitych spłat z nakazów sądowych, dokonano w 4 przypadkach, a kwota spłaconych należności to 19.324,99 zł. Według stanu na koniec 2016 roku 4 osoby zaległy czynsz płacą w ratach na mocy zawartego porozumienia z Zarządem Spółdzielni.

- w 2017 roku wystosowano 140 wezwań do zapłaty zaległego czynszu, w tym 41 wezwań przedsądowych, 6 spraw skierowano na drogę postępowania sądowego na kwotę zadłużenia w wysokości 25.563,18 zł. Całkowitych spłat, z nakazów sądowych, dokonano w 4 przypadkach, a kwota spłaconych należności to 16.825,05 zł. Według stanu na koniec 2017 roku 1 osoba zaległy czynsz płaci w ratach na mocy podpisanego porozumienia z Zarządem Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni w latach 2015-2017 w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych polegała na:

1. Działaniach przedsądowych zmierzających do odzyskania należności poprzez:

- wysyłaniu informacji o stanie sald umożliwiających wyjaśnienie przyczyn ewentualnych rozbieżności,

47

- wysyłaniu wezwań do zapłaty mających na celu polubowne rozstrzygnięcie sporu,
- propagowanie wśród dłużników informacji o możliwości uzyskania ze środków gminnych dodatku mieszkaniowego,
- ustalenie z dłużnikami dodatkowych terminów spłaty należności,
- systematycznej analizie opłat i monitorowaniu zalegających z opłatami,
- rozkładaniu zaległości na raty i monitorowaniu terminowości spłacania zadłużenia w ratach,
- przeprowadzaniu indywidualnych rozmów z zadłużonymi użytkownikami lokali,
- prowadzenie akcji informacyjnej wśród członków, użytkowników i właścicieli o możliwości i warunkach uzyskania pomocy z opieki społecznej w formie dodatku mieszkaniowego, zamiany mieszkania i innych.

2. Postępowaniach sądowych, w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania wierzytelności Spółdzielnia za pośrednictwem Kancelarii Prawnej „Wódkiewicz-Sosnowski” Adwokaci i radcowie Prawni Spółka Jawna, kieruje sprawy na drogę postępowania sądowego poprzez:

- przygotowanie i gromadzenie niezbędnych dokumentów,
- sporządzanie pozwów i ich przesyłanie do właściwego sądu,
- występowanie do sądu o nadanie klauzuli wykonalności.

3. Postępowaniach egzekucyjnych polegających na:

- wysyłaniu wezwań do dobrowolnego uregulowania zasądzonych kwot,
- przygotowaniu wniosków o przekazanie spraw do właściwego komornika wraz ze wskazaniem sposobu przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego,
- składanie dokumentów do właściwej kancelarii komorniczej,
- egzekucja z należności pieniężnych,
- egzekucja z nieruchomości.

Brak skuteczności działań windykacyjnych, obliguje Spółdzielnię, w zakresie postępowania przewidzianego prawem, do:

- podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków,
- kierowaniu spraw do sądu,
- kierowaniu spraw do komornika.

6.6.3. Dodatki mieszkaniowe.

W celu wykorzystania możliwości uzyskania pomocy socjalnej na pokrycie opłat eksploatacyjnych wnoszonych do Spółdzielni, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r, nr 71, poz. 734 z późn. zm.), przyznawane są przez Urząd Miasta w tym zakresie dofinansowania celowe. Osoby zainteresowane, w tym osoby zalegające z tytułu tych opłat, były informowane o zasadach przyznawania dodatku mieszkaniowego⁵ bezpośrednio przez pracowników Spółdzielni.

W badanym okresie członkowie Spółdzielni spełniający kryteria pomocy socjalnej korzystali z dodatków mieszkaniowych.

Wykaz liczby i kwoty przyznanych dodatków w latach 2015 – 2017 prezentuje poniższa tabela .

miesiąc	rok 2015		rok 2016		rok 2017	
	liczba	kwota dodatków	liczba	kwota dodatków	liczba	kwota dodatków
styczeń	10	1 116,00	10	1 192,08	6	1 105,34
luty	10	1 118,34	8	1 055,47	7	1 260,79
marzec	12	1 611,52	8	1 142,99	9	1 436,85
kwiecień	12	1 616,18	8	1 294,88	10	1 665,55
maj	12	1 620,22	8	1 306,68	10	1 673,43
czerwiec	12	1 648,79	8	1 422,57	12	2 179,90
lipiec	11	1 575,71	7	1 292,79	10	1 634,50
sierpień	10	1 500,13	7	1 104,78	9	1 540,93
wrzesień	9	1 131,64	8	1 418,71	7	1 377,07
październik	10	1 237,95	6	849,12	8	1 728,53
listopad	10	1 233,23	6	837,48	7	1 477,55
grudzień	14	1 515,35	6	901,55	7	1 391,07
razem		16 925,06		13 819,10		18 471,51

⁵ Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r, nr 71, poz. 734 z późn. zm.), przyznawane są przez Urząd Miasta i Gminy Gryfinie w tym zakresie dofinansowania celowe, po spełnieniu kryteriów dochodowych rodziny i powierzchniowych lokalu. Dodatek mieszkaniowy przysługuje osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym (aktualnie jest to kwota 1 540,79 zł) i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym (aktualnie jest to kwota 1 100,56 zł). Dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza: 45,5 m² – dla 1 osoby, 52,0 m² – dla 2 osób, 58,5 m² – dla 3 osób, 71,5 m² – dla 4 osób, 84,5 m² – dla 5 osób, 91,0 m² – dla 6 osób.

W badanym okresie przyznano dodatki mieszkaniowe odpowiednio na kwotę w 2015r - 16.925,06 zł, w 2016r-13.819,10 zł, i w 2017 roku -18.471,51 zł.

6.7. Usługi komunalne

Spółdzielnia posiada zawarte umowy z przedsiębiorstwami komunalnymi lub innymi podmiotami w zakresie:

- dostawa wody i odbiór ścieków,
- dostawy energii elektrycznej,
- dostawy ciepła,
- dostawa gazu

Dostawa energii elektrycznej uregulowana jest umową dla nieruchomości odrębnie bądź dla zespołu nieruchomości.

Spółdzielnia zawarła umowę o zaopatrzenie w wodę w dniu 19.09.2003 r. z Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych sp. z o.o. w Gryfinie, której przedmiotem jest dostawa wody i odprowadzanie ścieków na warunkach określonych w umowie oraz zasady prowadzenia rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków do obiektów wymienionych w załączniku nr 1 do umowy. Umowę zawarto w oparciu o Regulamin świadczenia usług zatwierdzony przez Radę Miasta Gryfina. Określono cel dostarczania wody i jej ilość, termin obowiązywania na czas nieokreślony. Prawa i obowiązki stron, sposób rozliczeń, tryb i terminy rozwiązania umowy.

Umowy sprzedaży energii elektrycznej dotyczące obiektów mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych w Spółdzielni zawarte zostały z ENEA Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu Na każdy obiekt budowlany zawarto odrębną umowę. Analizie poddano umowę sprzedaży energii elektrycznej nr USP/BB-1/MF/8580008932/2017/2 z 20.11.2017 r. Integralną część umowy stanowią załączniki: Ogólne Warunki Umowy sprzedaży energii elektrycznej (OWU) z 6.05.2015 r. , dane techniczne i informacje handlowe dotyczące obiektów objętych umową, taryfa sprzedawcy, regulamin oferty Stała Cena z 25.10.2017

Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Gryfinie zawarło ze Spółdzielnią w dniu 1.01.2001 r. umowę na dostawę energii ciepłej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewu wody użytkowej. Umowa jest umową standardową. Integralną jej część stanowi Regulamin „Zasady korzystania z usług świadczonych przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Gryfinie” z dnia 21.04.2000 r.

W dniu 12.08.2009 r. Spółdzielnia zawarła umowę kompleksową dostarczania paliwa gazowego Nr SZCGO.16/125994/2009. Umowa została zawarta od dnia 12.08.2009 r. na czas nieokreślony. Integralną część umowy stanowią załączniki w postaci Ogólnych Warunków Umowy oraz Taryfa. Umowę zmieniono aneksem Nr 1/2014 z 09.07.2014 r. W celu obniżenia rachunków za gaz Spółdzielnia zawarła umowę promocyjną „Stale Niska Cena”.

Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w Gminie Gryfino, w przypadku nieruchomości zamieszkałych, jest naliczana od ilości mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość. W przypadku nieruchomości niezamieszkałej, na której powstają odpady komunalne, opłata obliczana jest według stawki za pojemnik, zgodnie ze wskazaniem określonymi w Regulaminie Utrzymania Czystości i Porządku w Gminie Gryfino, i odpowiednio w Szczecinie zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Szczecin. Ustalanie opłat jak i zasady ich rozliczania w Spółdzielni określone są w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale” wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2010 z 25.05.2010 r.

Podsumowując, umowy zawarte na świadczenie usług w sposób dostateczny zabezpieczają interes Spółdzielni, określają obowiązki stron, wysokość stawek opłat za usługi i sposób rozliczeń finansowych, kary umowne za nienależyte wykonanie umowy oraz ewentualne upusty i odszkodowania. Umowy są oznakowane i podpisane przez strony do tego upoważnione.

7. GOSPODARKI REMONTOWA

7.1. Nadzór techniczny nad zasobami i ustalanie potrzeb remontowych.

Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalanie potrzeb remontowych należy do zakresu działania z-cy prezesa ds. eksploatacji.

Stosownie do art. 62 ustawy - Prawo budowlane, Spółdzielnia zobowiązana jest przeprowadzać okresowe obowiązkowe przeglądy stanu technicznego budynków:

- przeglądy pięcioletnie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
- roczne przeglądy stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne,
- przeglądy instalacji gazowej w budynkach oraz przeglądy instalacji i aparatów gazowych w lokalach,
- przeglądy przewodów kominowych,
- pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, rezystencji izolacji i oporności uziemień ochronnych co 5 lat. (art. 62 ust. 1 pkt 2. ustawy Prawo budowlane).

Dla budynków mieszkalnych i niemieszkalnych prowadzone są księgi obiektów budowlanych zgodnie z obowiązkiem wynikającym z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. nr 120 poz. 1134).

W trakcie lustracji sprawdzono dla nw. losowo wybranych budynków prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego dla:

- ul. Smocza 21 – 21B w Szczecinie
- ul. Piastów 3 – 5 w Gryfinie
- ul. Energetyków 10 – 14, 14a – 14d w Gryfinie
- ul. Żeromskiego 9 – 13 w Gryfinie
- ul. Krasieńskiego 82A – 82B w Gryfinie
- ul. Mariana Falskiego 25 – 25A w Szczecinie

Księgi obiektów są prawidłowo opisane, zawierają informację o KW nieruchomości, nr działki, informacje dotyczące daty odbioru obiektu i daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie. W książce znajdują się dane osób upoważnionych do dokonywania wpisów, dane identyfikacyjne obiektu, dane techniczne charakteryzujące obiekt, plan sytuacyjny oraz informacje dotyczące przeprowadzonych remontów i modernizacji, daty kontroli, numery zawartych umów numery protokołów. W sprawdzonych książkach obiektów budowlanych w latach 2015 – 2017 wpisów dokonywano na bieżąco.

7.2. Sprawy dotyczące użytkowania lokali, utrzymania bezpieczeństwa, porządku, higieny, estetyki budynków i ich otoczenia, a także zgodnego współżycia mieszkańców określa obowiązujący w Spółdzielni Regulamin porządku domowego, użytkowania lokali i części

wspólnych nieruchomości, który został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 9.11.1999 r. (uchwała nr 32/99), zmieniona uchwałą nr 7/2009 w dniu 25.05.2010 r. Powołana uchwała normuje także rozgraniczenie obowiązków remontowych Spółdzielni i osób korzystających z lokali.

Bilanse potrzeb remontowych są sporządzane w oparciu o przeglądy stanu technicznego zasobów jak również wnioski zgłaszane przez członków, w tym wnioski zgłaszane na walnych zgromadzeniach.

7.3. Wykonawstwo robót remontowych

Roboty remontowe wykonywane są przez Spółdzielnię w formie zleconej na zewnątrz innym podmiotom gospodarczym.

Wyboru wykonawców robót remontowo-budowlanych Spółdzielnia dokonywała w oparciu o obowiązujący w Spółdzielni Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane i usługi uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 5 grudnia 2017 nr. (uchwała nr 15/2017). Wcześniej, tj. od 2009 r. obowiązywał regulamin uchwalony przez Zarząd. Regulamin określa sposób i tryb postępowania w sprawach związanych ze zlecaniem nie opłacanych środkami publicznymi robót budowlanych, budowlano – montażowych, remontów, prac geodezyjnych i usług eksploatacyjnych w Spółdzielni.

W Spółdzielni stosuje się następujące formy zamówień: W trybie przetargowym: pisemny przetarg nieograniczony, W trybie poza przetargowym: zapytanie o cenę, zamówienie z wolnej ręki.

Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powoływana przez Zarząd Spółdzielni. Do prac komisji w roli obserwatora może być zaproszony członek Rady Nadzorczej jednakże nie ma wpływu na wynik pracy komisji i decyzję Komisji Przetargowej. Po przedstawieniu wyników w protokole komisji przetargowej, wyboru oferenta dokonuje Zarząd.

Sprawdzono n/w umowy dot. robót remontowych:

- Umowa nr 033/X/2017 z 30.10.2017 zawarta z firmą STOLBAU-EKO Sp. z o.o. w Szczecinie. Przedmiotem umowy jest wykonanie docieplenia stropu w piwnicach budynku mieszkalnego, wielorodzinnego (PKOB 1122) przy ul. Smoczej 20, 20a, 20b w Szczecinie. W umowie ustalono wynagrodzenie za wykonaną pracę i jej fakturowanie, termin jej wykonania, odbiór robót, gwarancję i jej okres

odpowiedzialność odszkodowawczą za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w postaci kar umownych. Umowa poprzedzona została postępowaniem zgodnie z obowiązującym regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane i usługi, tj. zapytaniem ofertowym. Wpłynęły dwie oferty, z których Zarząd na posiedzeniu w dniu 17.10.2017 r. wybrał ofertę w/w firmy (protokół nr 17/2017).

- Umowa z dnia 25.09.2017 r. zawarta z firmą VOLTEA Poland Sp. z o.o. sp.k. w Łochowie. Przedmiotem umowy jest dostawa i montaż 72 szt. Automatycznych lamp sensorowych LED ... w budynkach przy ul. M. Falskiego w Szczecinie. W umowie ustalono istotne warunki umowy, tj. całkowitą wartość dostawy i montażu, miejsce i termin wykonania umowy, zakres robót, odbiór robót, termin zapłaty, okres gwarancji (warunki gwarancji stanowią załącznik do umowy), odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w postaci kar umownych. Umowa poprzedzona została zapytaniem ofertowym. Wpłynęły dwie oferty, spośród których Zarząd na posiedzeniu w dniu 12.09.2017 r. (protokół nr 16/2017) wybrał powyższą firmę biorąc pod uwagę cenę i okres udzielonej gwarancji.
- Umowa Nr 7/2017 z 28.11.2017 r. z LJ Drogan sp. komandytowa w Szczecinie. Przedmiotem umowy jest wykonanie chodnika przy ul. M. Falskiego 23 - 27b i M. Falskiego 29 - 29b w Szczecinie. Szczegółowy zakres robót przekazano do załącznika nr 1 do umowy. Ustalono istotne postanowienia umowy, tj. wynagrodzenie, terminy realizacji, warunki płatności, obowiązki stron umowy, warunki gwarancji, odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w postaci kar umownych. Po rozpatrzeniu oferty omawianej firmy, Zarząd przeprowadził jeszcze negocjacje co do zaproponowanej ze skutkiem pozytywnym - posiedzenie Zarządu z 22.11.2017 r. (protokół nr 20/2017).

Podsumowując, prace remontowe realizowane są na podstawie zawartych umów określających m.in. datę i miejsce zawarcia umowy, oznaczenie stron umowy, do którego nie wnosi się zastrzeżeń, przedmiot umowy, terminy realizacji umowy, wynagrodzenie wykonawcy za przedmiot umowy, warunki płatności, warunki gwarancji, odpowiedzialność odszkodowawczą za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych, odpowiedzialność stron.

Rozpoczęcie prac poprzedzane jest protokołarnym wprowadzeniem wykonawcy na plac budowy. Zakończenie prac potwierdzone jest protokołem technicznym odbioru i przekazania do użytku. Protokół z ramienia Spółdzielni podpisuje komisja składająca się z pracowników Spółdzielni, a także w przypadku zatrudnienia na zlecenie - inspektora nadzoru inwestorskiego.

7.4. Plany rzeczowo-finansowe funduszu remontowego Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych prowadzona była w latach 2015 - 2017 w oparciu o roczne rzeczowo- finansowe plany remontów opracowane w ujęciu poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości z wyszczególnieniem zakresu rzeczowego planowanych robót i szacowanego kosztu. Bazą wyjściową do sporządzenia planów są bieżąco aktualizowane wykazy potrzeb remontowych nieruchomości ujawnionych w trakcie przeglądów okresowych budynków, oraz zgłaszanych przez członków Spółdzielni na walnych zgromadzeniach wniosków do realizacji.

Na podstawie § 152 ust. 2 pkt.2 Statutu Spółdzielni, Zarząd przedkładał do zatwierdzenia opracowane projekty planów remontów w ramach planów gospodarczych za dany rok Radzie Nadzorczej w celu podjęcia stosownej uchwały przez organ kontrolny Spółdzielni, na mocy § 146 ust.1 pkt. 1 Statutu Spółdzielni.

Ponadto podstawę tworzenia rocznych planów prac remontowych było między innymi wykonanie (realizacja) prac remontowych w roku poprzednim. Wykonanie uchwał dotyczących planów gospodarczych powierzało się Zarządowi Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza podejmowała następujące uchwały zatwierdzające plany remontów, uwzględniające wysokość wpływów i wydatków funduszu remontowego:

- na 2015 rok – uchwała nr 3/2015 z 04.02.2015 roku,
- na 2016 rok – uchwała nr 1/2016 z 24.02.2016 roku,
- na 2016 rok- uchwała nr 10/2016 z dnia 5.12.2016 r.(zmiany planu remontów)
- na 2017 rok – uchwała nr 3/2017 z dnia 7.02..2017 roku,
- na 2017 rok- uchwała nr 9/2017z dnia 19.09.2017roku zaktualizowany plan remontów SM na 2017 rok wg załącznika nr 1 do uchwały
- na 2018 rok- uchwała nr 10/2017 z dnia 19.09.2017 rok

Wykonanie wydatków wg planu rzeczowego w skali całej Spółdzielni za poszczególne lata objęte lustracją przedstawiało się następująco:

L.p.	Wydatki funduszu remontowego	Plan w zł	Wykonanie w zł	Wykonanie w %
1.	2015 rok	445.592,58	409.895,47	91,99%
2.	2016 rok	1.129.744,00	1.127.514,33	99,80%
3.	2017 rok	457.900,00	394.108,36	86,07%

W latach 2015 - 2017 Walne Zgromadzenie stosownymi uchwałami zatwierdzało sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni, w których ujęto planowane środki do

wykorzystania w ramach funduszu remontowego oraz wykonanie planu sfinansowanego z funduszu remontowego w tym powstałe awarie i roboty nieprzewidziane konieczne do wykonania :

- za 2014 rok – uchwała nr 1/2015 z dnia 13.04.2015 roku,
- za 2015 rok – uchwała nr 12/2016 z dnia 12.04.2016 roku,
- za 2016 rok - uchwałą nr 1/2017 w dniu 06.06.2017 roku.

Analiza realizacji prac remontowych za poszczególne lata była punktem porządku obrad Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

Zestawienie prac remontowych dla całej Spółdzielni w rozbiciu na poszczególne nieruchomości wykonanych w 2017 roku przedstawia się następująco:

	PLAN		WYKONANIE
1. Kościelna 27-29, Piastów 3-5			
a) naprawa dachu - przecieki	9 500,00	26/2017 Naprawa dachu - przecieki	103,58
		1/VII/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 782,00
		11/VIII/2017 Remonty - przecieki dachu	2 061,03
		58/2017 Naprawa dachu - przecieki	248,38
		10/VIII/2017 Remonty - przecieki dachu	1 977,96
b) naprawa ściany w klatce schodowej	900,00	5/2017 Naprawa ściany na klatce schodowej	830,00
c) wykonanie wentylacji kanału pod bramą przejazdową	3 500,00	5/2017 Wykonanie wentylacji pomieszczenia piwnicznego	2 950,00
d) wymiana izolacji termicznej na stropie nad bramą przejazdową	10 500,00	53/2017 Wymiana izolacji stropu nad bramą przejazdową	7 911,84
e) przeglądy budowlane	3 500,00	5/17 Przegląd instalacji gazowych.	431,73
		FV 205/2017 Konserwacja kominiarska za III kwartał 2017	437,50
		31/09/2017 Przegląd stanu technicznego budynków	945,02
f) zagospodarowanie terenu	2 500,00	24/2017 Rozbiórka pozostałego .betonu po piaskownicy	250,19
		1/05/2017 Prace konserwacyjno - malarskie	125,00
		17/2017 Naprawa zapadniętego chodnika	167,84
		58/2017 Naprawa zapadniętego chodnika	168,74
		44/2017 Remonty zagosp. terenu	218,77
		26/2017 Rozbiórka pozostałości płytek chodnikowych	325,83
g) awarie	2 300,00		2 349,12
RAZEM	32 700,00		23 284,53
2. Łużycka 3a - 3d			
a) przeglądy budowlane	2 500,00	5/17 Przegląd instalacji gazowych.	575,64
		31/09/2017 Przegląd stanu technicznego budynków	715,62

		FV 54/2017 Konserwacja kominiarska 3/2017	571,07
b) naprawa dachu - przecieki	3 500,00		
c) naprawa/wymiana blachy na kiosku wejściowym	550,00	03/2017 Naprawa blachy dachowej na ganku wejściowym	156,60
d) zagospodarowanie terenu - przycięcie drzew	3 000,00	03/2017 Naprawa ogrodzenia przy placu zabaw	236,15
		18/2017 Udrożnienie odpływu wodnego.	149,09
		19/2017 Wymiana piasku w piaskownicy	371,12
		24/2017 Naprawa rury odbojnicy na parkingu.	166,98
		1/05/2017 Prace konserwacyjno - malarskie.	753,00
		58/2017 Naprawa ogrodzenia	116,88
		26/2017 Wymiana desek na ławce	101,38
e) awarie	2 000,00		1 482,42
RAZEM	11 550,00		5 395,95
3. Energetyków 10-14,14a-14d			
a) rynny - wymiana, naprawa i czyszczenie	4 400,00	26/2017 Naprawa rynien	122,71
		75 Remonty - naprawa rynien	175,05
		58/2017 Rynny - naprawa i czyszczenie	912,35
b) wykonanie audytu energetycznego	6 000,00	053/10/2017 Wykonanie audytu energetycznego	5 725,61
c) wykonanie projektu technicznego remontu elewacji, docieplenia, zmiany kolorystyki elewacji budynku	15 000,00	WYKONANIE W STYCZNIU 2018 R.	
d) naprawa dachu - przecieki	8 500,00	51 Remonty - przecieki dachu	214,56
		58 Naprawa dachu - przecieki	250,50
		63 Przecieki dachu - najem podnośnika	161,03
		44/2017 Naprawa dachu - przecieki	947,56
		21/IX/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 760,67
		103 Naprawa dachu - usuwanie przecieków	268,39
		119 Remonty - przecieki dachu	161,03
		138 Naprawa dachu - przecieki	214,71

		67/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 088,41
e) naprawa pionu sanitarnego 12/2,4	1 100,00	72/2017 Naprawa pionu montażowego 12/2	395,00
f) montaż pompy w suszarni do wody gruntowej	1 900,00	WYKONANIE W STYCZNIU 2018 R.	
g) przeglądy budowlane	5 000,00	5/17 Przegląd instalacji gazowych.	1 263,21
		31/09/2017 Przegląd stanu technicznego budynków	1 192,84
		FV 205/2017 Konserwacja kominarska za III kwartał 2017	841,89
h) zagospodarowanie terenu	5 000,00	17/2017 Naprawa zapadniętego .chodnika	167,00
		18/2017 Udrożnienie odpływu wodnego.	65,61
		19/2017 Wymiana piasku w piaskownicach	607,51
		1/05/2017 Prace konserwacyjno - malarskie	460,00
		1/08/17 Zabezpieczenie terenu barierą drogową	300,73
		23/2017 Naprawa drogi, chodnika, skrzynki gazowej i znaku drogowego.	882,70
		44/2017 Remonty - zagospodarowanie terenu	605,96
		59/2017 Zagospodarowanie terenu - usunięcie drzewa	368,14
		67/2017 Zagospodarowanie terenu - wykonanie słupków zabezpieczających chodnik	274,35
71/2017 Zagospodarowanie terenu - naprawa betonu przy studni	344,73		
e) awarie	5 500,00		3 889,74
RAZEM	52 400,00		23 661,99
4. Sienkiewicza 6-6b, Żeromskiego 9-13			
a) wymiana rynien Żeromskiego (od strony balkonów)	4 600,00	29/2017 Wymiana rynien	4 554,48
b) wymiana / naprawa rynien, przecieki dachu	15 000,00	6/III/2017 Przecieki dachu	1 615,95
		82 Naprawa dachu - najem podnośnika	878,68
		18/IX/2017 Naprawa dachu -	1 777,55

		przecieki	
		19/IX/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 777,55
		20/IX/2017 Naprawa dachu - przecieki	2 693,26
		75 Remonty - naprawa rynien	390,62
		119 Remonty - przecieki dachu	165,00
		9/VIII/2017 Remonty - przecieki dachu	2 841,19
		22/IX/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 769,04
c) naprawa balkonów 18 szt.	66 000,00	28/2017 Remont balkonów - faktura- przejściowa	29 160,00
		31/2017 Remont balkonów - faktura końcowa	36 230,00
d) przeglądy budowlane	2 900,00	5/17 Przegląd instalacji gazowych.	639,60
		FV 54/2017 Konserwacja kominarska 3/2017	658,66
		31/09/2017 Przegląd stanu technicznego budynków	728,90
e) zagospodarowanie terenu	2 500,00	19/2017 Wymiana piasku w piaskownicy	475,26
		1/05/2017 Prace konserwacyjno - malarskie	922,00
		44/2017 Remonty - zagospodarowanie terenu	91,67
		59/2017 Zagospodarowanie terenu - usunięcie drzewa	503,48
f) awarie	1 500,00		4 458,24
RAZEM	92 500,00		92 331,13
5. Jana Pawła II 5-9			
a) ściana szczytowa północna - wykonanie termoizolacji	26 000,00		
b) wykonanie projektu termomodernizacji	6 200,00	09/04/2017 Remont elewacji - wykonanie projektu	6 024,15
c) naprawa dachu - przecieki	3 600,00	45/2017 Naprawa dachu - przecieki	540,98
		45/2017 Naprawa dachu - garaże	135,00
d) przeglądy budowlane	1 800,00	5/17 Przegląd instalacji gazowych.	383,76
		31/09/2017 Przegląd stanu technicznego budynków	650,75
		FV 54/2017 Konserwacja kominarska 3/2017	305,92

e) zagospodarowanie terenu	2 500,00	6/2017 Naprawa zamka i wymiana zawiasów w bramie wejściowej boksu śmietnikowego	259,04
		1/05/2017 Prace konserwacyjno - malarskie	417,00
		19/2017 Wymiana piasku w piaskownicy	210,37
		18/2017 Udrożnienie odpływu przed wjazdem do garaży	114,46
		45/2017 Zagospodarowanie terenu	168,68
d) awarie	1 500,00		922,62
RAZEM	41 600,00		10 132,73
6. Krasińskiego 82 a-i, Iwazkiewicza 15-25			
1. GARAŻOWISKO			
a) malowanie ściany elewacyjnej	3 000,00	24/2017 Naprawa ściany elewacji	1 950,00
b) naprawa izolacji ściany szczytowej w ziemi, przeciek od fundamentów do g.24 i 25	2 500,00	38/2017 Naprawa izolacji ściany szczytowej	2 050,00
c) rynny - naprawa i czyszczenie	2 500,00	13/2017 Rynny - naprawa i czyszczenie.	1 042,68
		45/2017 Naprawa rynien - przecieki	2 126,20
RAZEM	8 000,00		
2. BUDYNKI MIESZKALNE			
a) naprawa dachu - przecieki	24 000,00	7/III/2017 Przecieki dachu.	1 753,16
		1/V/2017 Naprawa dachu - przecieki.	1 753,16
		8/III/2017 Przecieki dachu.	1 483,38
		51 Remonty przecieki dachów	1 160,91
		63 Przecieki dachu - najem podnośnika koszowego	157,92
		5/VIII/2017 Remonty - przecieki dachu	1 747,43
		9/IX/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 747,43
		16/IX/2017 Naprawa dachu przecieki	1 959,24
		17/IX/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 747,43
		103 Naprawa dachu - usuwanie przecieków	263,20
		58/2017 Naprawa dachu -	601,54

		przecieki	
		174/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 158,07
		138 Naprawa dachu - przecieki	317,62
		23/XII/2017 Naprawa dachu	4 236,19
		4/VIII/2017 Remonty - przecieki dachu	1 753,16
		8/VIII/2017 Remonty - przecieki dachu	1 753,16
		14/IX/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 753,16
		15/IX/2017 Naprawa dachu - przecieki	2 071,91
		67/2017 Naprawa dachu - przecieki	473,29
		6/VIII/2017 Remonty - przecieki dachu	1 748,26
		7/VIII/2017 Remonty - przecieki dachu	2 066,13
		20/XII/2017 Naprawa dachu - przecieki	2 106,00
b) wykonanie zabezpieczenia skarpy przy huśtawkach - palisada 13 mb	1 300,00	35172/8059/2017 Wykonanie zabezpieczenia skarpy.	279,20
		14/2017 Wykonanie palisady.	873,00
c) naprawa kominów Iwaszkiewicza 15-25 18 szt.	9 000,00	4/VII/2017 Remonty - naprawa kominów	11 475,21
d) wykonanie ogrodzenia nowych nasadzeń zieleni pomiędzy klatkami 82 h-i od strony ulicy 40 mb	4 000,00	31947/8059/2017 Wykonanie ogrodzenia	1 211,10
		14/2017 Wykonanie ogrodzenia	1 754,64
e) przeglądy budowlane	7 600,00	5/17 Przegląd instalacji gazowych	2 590,38
		30/09/2017 Przegląd stanu technicznego budynków	2 531,96
		FV 288/2017 Konserwacja kominiarska za IV kwartał 2017	938,85
		FV 205/2017 Konserwacja kominiarska za III kwartał 2017	245,25
f) zagospodarowanie terenu	5 000,00	03/2017 Naprawa progów spowalniających	102,94
		1/05/2017 Prace konserwacyjno - malarskie	1 488,00
		19/2017 Wymiana piasku w piaskownicach	1 415,34

		03/2017 Naprawa ogrodzenia przy placu zabaw	153,36
		17/2017 Naprawa zapadniętego chodnika	1 044,07
		24/2017 Naprawa chodnika.	327,94
		24/2017 Naprawa i malowanie słupków i donic zabezpieczenie przed wjazdem na tereny zielone	375,74
		FP06762/07/17 Zagospodarowanie terenu - artykuły do zabezpieczenia nowych nasadzeń	165,42
		2017-31-073409 Zagospodarowanie terenu - nasadzenia	102,62
		106 Zagospodarowanie terenu - wycinka drzewa	285,94
		1/10 Zagospodarowanie terenu - zakup krzewu	54,21
		FP09577/10/17 Remonty - zagospodarowanie terenu	74,15
		54/2017 Remonty - zagospodarowanie terenu	444,80
		18/2017 Udrożnienie odpływu wodnego.	193,68
		810/2017 Remonty - zagospodarowanie terenu	350,93
		59/2017 Zagospodarowanie terenu - usunięcie drzewa	1 373,50
		127 Zagospodarowanie terenu - przycięcie drzewa	317,72
		73947/8059/2017 Naprawa ogrodzenia	95,38
		45/2017 Zagospodarowanie terenu	1 781,41
		58/2017 Naprawa ogrodzenia	115,61
		65/2017 Naprawa zapadniętego terenu	1 710,63
		<i>Koszty transportu</i>	<i>127,87</i>
		<i>g) awarie</i>	<i>5 500,00</i>
		RAZEM	64 400,00
		7. Smocza 18-22b	
		a) rynny - wymiana, naprawa i czyszczenie	9 400,00
		157/2017 Naprawa rynien	384,17
		57/2017 Remonty - rynny	666,45
		17/XII/2017 Czyszczenie rynien	3 399,16
		b) naprawa dachu - przecieki	12 000,00
		11/IX/2017 Naprawa dachu - przecieki	2 093,50
		12/IX/2017 Naprawa dachu -	1 771,42

		przecieki	
		22/XII/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 771,42
		19/XII/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 771,42
		2/VII/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 782,00
		3/VII/2017 Naprawa dachu - przecieki	2 097,37
		66/2017 Naprawa dachu Smocza 22	70,99
c) wymiana izolacji termicznej na stropie piwnicy 20-20b	40 000,00	WYKONANIE STROPU W 2018 R.	
		21/07/2017 Ekspertyza stanu technicznego budynku	1 211,57
d) naprawa izolacji balkonu wannowego 22b/7	4 500,00	42/2017 Naprawa balkonu Smocza 22b/7	3 931,20
e) likwidacja mostków termicznych na ścianach skośnych, uzupełnienie wełny mineralnej 18/8	950,00	03/2017 Likwidacja mostków termicznych Smocza 18/8	383,40
f) naprawa izolacji ścian - 2 lukarny 21/11 - 12m2	2 550,00	21/XII/2017 Naprawa izolacji ścian i lukarny	2 484,00
g) odwodnienie terenu przy ścianie piwnicznej od strony puszczy	7 700,00	35/2017 Naprawa ściany wraz z odwodnieniem terenu	7 616,98
h) wykonanie ogrodzenia 21-14 mb, 20b-11 mb.	2 500,00	35172/8059/2017 Wykonanie ogrodzenia	320,73
		16/2017 Wykonanie ogrodzenia	986,80
i) przeglądy budowlane	1 800,00	4/17 Przegląd instalacji gazowych	1 551,03
		145/2017 Konserwacja kominarska za II kwartał 2017 r.	1 149,00
		29/09/2017 Przegląd stanu technicznego budynków	1 063,80
j) zagospodarowanie terenu - naprawa chodnika 21	4 000,00	6/2017 Naprawa trawników zrytych przez dziki	737,53
		1/05/2017 Prace konserwacyjno - malarskie	1 130,00
		186/2017/K Zagospodarowanie terenu - kran do podlewania ogródka	10,93
		19/2017 Wymiana piasku w piaskownicy	894,44
		16/2017 Udrożnienie odpływu wody	345,30

		23/2017 Zagospodarowanie terenu - formowanie żywopłotu	246,25
		59/2017 Zagospodarowanie terenu - usunięcie drzewa	178,20
		58 Przycięcie suchego drzewa	508,86
		<i>Koszty transportu</i>	1 304,24
<i>k) awarie</i>	3 500,00		4 599,03
RAZEM	88 900,00		46 461,19
8. Falskiego 29 - 29b			
a) naprawa izolacji na balkonach 29b/7,8 - 15m ²	2 800,00	50/2017 Naprawa balkonu Falskiego 29B/7	842,40
		57/2017 Naprawa izolacji na balkonach	168,48
b) rynny naprawa i czyszczenie	1 700,00	17/XII/2017 Czyszczenie rynien	853,20
c) naprawa dachu - przecieki	6 800,00	5/III/2017 Przecieki dachu	1 998,00
		10/IX/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 998,00
		13/IX/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 782,00
		18/XII/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 782,00
		16/XII/2017 Naprawa dachu - przecieki	1 782,00
d) przeglądy budowlane	1 500,00	4/17 Przegląd instalacji gazowych	351,78
		145/2017 Konserwacja kominiarska za II kwartał 2017 r.	240,09
		29/09/2017 Przegląd stanu technicznego budynków	307,50
e) zagospodarowanie terenu	2 000,00	19/2017 Wymiana piasku w piaskownicach	195,45
		56/2017 Remonty - zagospodarowanie terenu	590,40
		5/12/2017 Wykonanie chodnika	14 874,01
		<i>Koszty transportu</i>	783,94
<i>f) awarie</i>	1 500,00		1 845,25
RAZEM	16 300,00		30 394,50
9. Falskiego 29 - garażowisko			
a) naprawa koryta odprowadzającego wodę ze stropu garaży - wycięcie jeżyn, krzaków	2 000,00	07/2017 Naprawa koryta odprowadzającego wodę, wycięcie jeżyn i krzaków	2 000,00
b) naprawa skarpy	500,00		
c) przeglądy budowlane	700,00	29/09/2017 Przegląd stanu technicznego budynków	200,00
d) zagospodarowanie	500,00	16/2017 Naprawa uszczelnienia	125,00

terenu		wentylacji	
		<i>Koszty transportu</i>	66,86
e) awarie	500,00		820,00
RAZEM	4 200,00		3 211,86
10. Smocza 22 C			
a) naprawa ścian w mieszkaniach 22c/1,2	1 600,00		
b) odwodnienie terenu przy ścianie garażowej od strony puszczy	3 900,00	35/2017 Naprawa ściany wraz z odwodnieniem terenu	3 710,56
c) naprawa dachu - przecieki	1 800,00	3/VIII/2017 Remonty - przecieki dachu	1 763,85
d) przeglądy budowlane	300,00	4/17 Przegląd instalacji gazowych	111,93
		145/2017 Konserwacja kominarska za II kwartał 2017 r.	154,30
		29/09/2017 Przegląd stanu technicznego budynków	91,77
e) zagospodarowanie terenu	450,00	6/2017 Naprawa trawników zrytych przez dziki	65,91
		1/05/2017 Prace konserwacyjno - malarskie	125,00
		19/2017 Wymiana piasku w piaskownicach	109,59
		85976/8059/2017 Zagospodarowanie terenu - zakup trawy	65,84
		<i>Koszty transportu</i>	617,17
f) awarie	300,00		257,21
RAZEM	8 350,00		7 073,13
11. Falskiego 23-23b,25-25b,27-27b			
a) rynny - wymiana, naprawa i czyszczenie	3 500,00	43/2017 Naprawa rynien	463,97
		71/2017 Rynny - naprawa i czyszczenie	175,99
		103 Rynny - naprawa	267,25
		43/2017 Naprawa rynny dachowej	80,96
		157/2017 Naprawa rynien	160,35
		57/2017 Rynny - naprawa	201,34
		75 Remonty - naprawa rynien	194,39
b) zabezpieczenie kominów wentylacyjnych i	12 000,00	2/VIII/2017 Zabezpieczenie kominów przed gniazdowaniem nietoperzy	5 759,64

szczytów budynku przed nietoperzami, usuwanie gniazd nietoperzy		157/2017 Zabezpieczenie przed nietoperzami	321,70
		57/2017 Zabezpieczenie przed nietoperzami	187,72
c) wymiana oświetlenia w klatkach schodowych na lampy LED - 9 klatek - 96 szt.	14 400,00	FV 335/10/2017 Wymiana oświetlenia na lampy LED	13 232,16
		FV 336/10/2017 Wymiana oświetlenia na lampy LED	2 629,24
d) wymiana ciepłomierzy	6 100,00	1729083 Montaż ciepłomierzy	6 053,40
e) przeglądy budowlane	2 500,00	4/17 Przegląd instalacji gazowych	1 391,13
		29/09/2017 Przegląd stanu technicznego budynków	891,99
		FV 288/2017 Konserwacja kominiarska za IV kwartał 2017	584,87
f) zagospodarowanie terenu	3 500,00	6/2017 Naprawa trawników, zapadniętego chodnika	600,51
		2017-31-019383 Nawóz do nasadzeń	29,56
		16/2017 Udrożnienie odpływów wodnych.	291,34
		186/2017/K Naprawa ogrodzenia na placu zabaw	11,81
		23/2017 Naprawa ogrodzenia przy placu zabaw	1 537,50
		2017-31-029442 Naprawa urwanej siatki na placu zabaw.	21,44
		19/2017 Wymiana piasku w piaskownicach	842,64
		10/06/2017 Wymiana siedziska huśtawki	742,58
		1/05/2017 Prace konserwacyjno - malarskie	2 122,00
		56/2017 Remonty - zagospodarowanie terenu	570,87
		5/12/2017 Wykonanie chodnika	14 381,91
		43/2017 Zagospodarowanie .terenu - plac zabaw, boks śmietnikowy	227,04
		43/2017 Naprawa zapadniętego chodnika	250,81
		<i>Koszty transportu</i>	1 062,91
g) awarie	3 000,00		9 316,97
RAZEM	45 000,00		64 605,99

Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym oraz poprawa infrastruktury wymaga ponoszenia znacznych nakładów finansowych na fundusz remontowy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją wykonano następujące prace remontowe, których udział w strukturze wydatków przekracza 15%:

1. docieplenie budynków ,
2. wymiana instalacji z.w., c.w., cyrkulacji oraz kanalizacji sanitarnej,
3. zagospodarowanie terenu wraz z robotami towarzyszącymi
4. wymiana oświetlenia na lampy led.

7.5. Finansowanie remontów

Spółdzielnia posiada odrębny regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów. Aspekty dotyczące funduszu remontowym ujęte zostały w *Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie* (zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/2015 w dniu 16.11.2015 roku). Zgodnie z § 1 ust 4 przywołanego regulaminu fundusz remontowy tworzy się między innymi z odpisów od m² powierzchni użytkowej lokalu stanowiącego podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat określonych w decyzji o ustanowieniu prawa do lokalu lub w przypadku jej braku powierzchni użytkowej określonej w dokumentacji budowlanej.

W latach objętych lustracją pobierano opłatę na pokrycie kosztów remontów wykonywanych w lokalach użytkowych w takiej samej wysokości jak zaplanowana kwota odpisu na fundusz remontowy. Opłaty te zwiększają przychody z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na Spółdzielnię obowiązek prowadzenia odrębnej dla każdej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości.

Fundusz remontowy tworzony jest w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym oraz poprawa infrastruktury wymaga ponoszenia znacznych nakładów finansowych na fundusz remontowym Spółdzielni.

Podstawowym źródłem finansowania funduszu remontowego w latach 2015 – 2017 roku były odpisy na fundusz remontowy. Poniesione nakłady na zaspokojenie potrzeb remontowych

do naliczonych odpisów w latach 2015 – 2017 wyniosły odpowiednio 91,50%, 40,16 %, 108,89 %.

W latach objętych lustracją fundusz remontowy wyniósł odpowiednio:

- w 2015 roku fundusz remontowy Spółdzielni zamykał się rezerwą (saldo dodatnie) w kwocie odpowiednio 198.140,00 zł ,
- w 2016 roku stan funduszu remontowego wyniósł -288.835,58 zł (saldo ujemne) ,
- w 2017 roku stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2017 wyniósł - 46.208,69 zł (saldo ujemne). .

Sprawdzono wybrane drogą losową dokumenty, dotyczące prac remontowych, wystawione przez wykonawców robót:

Rok 2015				
Lp.	Zakres prac	Wykonawca	Nr i data faktury	Kwota
1.	Faktura zgodnie ze zleceniem nr 68/2015/RR z dnia 10.08.2015r dotyczy ul. Krasieńskiego 82-garażowisko robót konserwacyjno-malarskich naprawa i antykorozyjne zabezpieczenie barierok	Usługi ogólnobudowlane Dariusz Roman ul. Grunwaldzka 37/4 74-120 Widuchowa	F-ra nr 01/09/2015 z dnia 24.09.2015 r.	6.030,00 zł
2.	Naprawa ściany szczytowej boks garażowego nr15 - 17m ² przy ul Jana Pawła II 9 w Gryfinie zgodnie ze zleceniem nr79/2015/RR z dnia 03.09.2015	Wielobranżowe Usługi Budowlane Andrzej Romaniński ul. Krasieńskiego 82 u/27 w Gryfinie	Faktura Vat Nr.58/2015 z dnia r.	2.706,00 zł
Rok 2016				
Lp.	Zakres prac	Wykonawca	Nr i data faktury	Kwota
1.	Wykonanie remontu elewacji budynku wielorodzinnego położonego przy ulicy Z. Krasieńskiego 82c-i w Gryfinie. zgodnie z umową z dnia 28.04.2016 roku. Całość robót obejmuje elewacje przyziemia i powyżej przyziemia ,balkony rynny spustowe i okapy, daszki nad balkonami. Kosztorysowa wartość robót 804.223,22 zł w tym wartość robót wykonanych wg. poprzedniego protokołu wynosi 676.251,97 zł netto+ 8% VAT.	Marbud Sp. z o. o Stargardzkie Przedsiębiorstwo Budowlane w Stargardzie ul. Gdyńska 28a	Faktura nr 54/16/BU z dnia 21.12.2016 r.	138.208,95 zł
Rok 2017				
Lp.	Zakres prac	Wykonawca	Nr i data faktury	Kwota

1.	Wykonanie usług ogólnobudowlanych w ramach konserwacji w budynkach mieszkalnych zgodnie z umową nr.3/2017 z dnia 8-05-2017 r. za 50% wykonanych robót remontowo-naprawczych robót malarskich balkonów budynku wielorodzinnego w Gryfinie położonego przy ul. Żeromskiego 9-13 zgodnie z częściowym protokołem odbioru robót z dnia 26.06.2017r.	Wielobranżowe Usługi budowlane i Remontowe Andrzej Romaniecki ul. Krasieńskiego 82u/27 Gryfino	28/2017 z dnia 26.06.2017r.	29.160,00 zł
2.	Usługi ogólnobudowlane wykonane w ramach konserwacji w budynkach mieszkalnych .Wymiana uszkodzonych rynien na budynku mieszkalnym przy ul. Żeromskiego 9-13 w Gryfinie zgodnie ze zleceniem nr 43/2017/RR z dnia 06.06.2017 roku.. Za wykonanie ww prac strony uzgodniły kwotę 4248,00+należny podatek VAT	Wielobranżowe usługi ogólnobudowlane Andrzej Romaniecki ul. Krasieńskiego 82/u/27 74-101 Gryfino	29/2017 z dnia 30.06.2017 r.	4.587,84 zł

Stwierdzono, iż dokumenty finansowe zostały prawidłowo zadekretowane i oznaczone, przed ujęciem w ewidencji księgowej były poddane kontroli merytorycznej i formalno-rachunkowej oraz zatwierdzone do zapłaty przez Prezesa Zarządu i Głównego Księgowego .Do faktur objętych kontrolą dołączone były zlecenia wykonania robót remontowych wykonywanych na budynkach, zestawienie wykonywanych robót ,protokół z wykonywanych robót zatwierdzany przez przedstawicieli Spółdzielni i wykonawców robót.

Dokonano analizy funduszu remontowego (*grupa kont księgowych 856**) nieruchomości w roku 2015- 2017 na podstawie przedłożonych lustratorowi wydruków ewidencja analitycznej obrotów i sald księgi głównej z sytemu SOL.

Stwierdzono, co następuje:

Nieruchomość	pow. w m2	rok 2015		
		przychody	koszty	wynik
Kościelna - Piastów	2 064,50	194 527,60	189 123,09	5 404,51
Łużycka	2 226,70	209 810,90	203 981,78	5 829,12
Energetyków	3 813,05	359 284,80	349 302,89	9 981,91
Sienkiewicza Żeromskiego	2 673,87	251 945,52	244 945,78	6 999,74
Jana Pawła II	1 288,85	121 441,95	118 067,96	3 373,99

Kraśńskiego - Iwaskiewicza	10 827,04	1 020 178,31	991 834,97	28 343,34
Smocza	5 817,30	548 135,35	532 906,65	15 228,70
Falskiego 23-27	5 591,17	526 828,24	512 191,51	14 636,73
Falskiego 29	1 066,40	100 481,59	97 689,93	2 791,65
Garażowisko - Falskiego	516,10	48 629,54	47 278,48	1 351,06
Razem	35 884,98	3 381 263,80	3 287 323,04	93 940,76

Nieruchomość	pow. w m2	rok 2016		
		przychody	koszty	wynik
Kościelna - Piastów	2 064,50	202 901,08	200 806,43	2 094,65
Łużycka	2 226,70	218 842,25	216 583,03	2 259,22
Energetyków	3 813,05	374 750,29	370 881,54	3 868,74
Sienkiewicza Żeromskiego	2 673,87	262 790,56	260 077,64	2 712,92
Jana Pawła II	1 288,85	126 669,44	125 361,77	1 307,67
Kraśńskiego - Iwaskiewicza	10 827,04	1 064 092,09	1 053 106,91	10 985,17
Smocza	5 817,30	571 729,94	565 827,67	5 902,26
Falskiego 23-27	5 591,17	549 505,66	543 832,83	5 672,83
Falskiego 29	1 066,40	104 806,84	103 724,86	1 081,98
Garażowisko - Falskiego	516,10	50 722,81	50 199,18	523,64
Razem	35 884,98	3 526 810,95	3 490 401,86	36 409,09

Nieruchomość	pow. w m2	rok 2017		
		przychody	koszty	wynik
Kościelna - Piastów	2 064,50	218 747,92	218 163,76	584,16
Łużycka	2 226,70	235 934,12	235 304,07	630,05
Energetyków	3 813,05	404 018,77	402 939,85	1 078,92
Sienkiewicza Żeromskiego	2 673,87	283 314,85	282 558,26	756,58
Jana Pawła II	1 288,85	136 562,49	136 197,80	364,69
Kraśńskiego - Iwaskiewicza	10 827,04	1 147 199,06	1 144 135,50	3 063,56
Smocza	5 817,30	616 382,79	614 736,76	1 646,03
Falskiego 23-27	5 591,17	592 422,77	590 840,72	1 582,05
Falskiego 29	1 066,40	112 992,39	112 690,64	301,74
Garażowisko - Falskiego	516,10	54 684,33	54 538,30	146,03
Razem	35 884,98	3 802 259,48	3 792 105,66	10 153,82

Analiza wykorzystania zgromadzonych środków na funduszu remontowym Spółdzielni wykazała, że:

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust.4¹ w związku z art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki poszczególnych nieruchomości.
2. Księgowane wydatki w ramach funduszu remontowego nieruchomości dotyczy konkretnych prac remontowych, udokumentowanych fakturami VAT lub innymi dokumentami księgowymi.

8. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

8.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej

8.1.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej Spółdzielni określa obowiązujący statut w dziale siódmym w § 158- 164.

Dodatkowe przepisy uszczegółowiające ten zakres znajdują się w:

- *Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie* – tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/2010 z dnia 25 maja 2010 roku ,
- *Regulaminie gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie* – tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 18/2009 z dnia 26 maja 2009 roku
- *Regulaminie rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ ” w Gryfinie* przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr. 11/2017 z dnia 19.09.2017 r.

W przywołanych regulacjach prawnych określone zostały:

- *zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poprzez rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanawiane tytuły prawne do lokali*
- *koszty remontów zasobów mieszkaniowych oraz rzeczywistych kosztów remontów na nich poniesionych*
- *zasady rozliczeń kosztów energii cieplnej,*
- *zasady rozliczeń kosztów dostawy zużycia wody i odprowadzania ścieków,*

- zasady rozliczeń energii elektrycznej części wspólnych i terenów,
- zasady rozliczeń kosztów wywozu nieczystości stałych i gabarytów ,
- zasady rozliczeń kosztów utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
- zasady kosztów utrzymania domofonów i ustalanie opłat za używanie lokali
- ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od nieruchomości,
- obowiązki spółdzielni i członków w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali,
- zasady rozliczeń finansowych spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale,
- zasady gospodarki finansowej Spółdzielni i ustalania wyniku finansowego Spółdzielni
- zasady tworzenie i gospodarowania środkami funduszy własnych wykorzystanie funduszy tworzonych przez Spółdzielnię zgodnie ze statutem.

8.1.2. Spółdzielnia, zgodnie z zapisem § 159 statutu, tworzy następujące fundusze własne:

- Fundusz udziałowy,
- Fundusz zasobowy,
- Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- Fundusz zasobów mieszkaniowych,
- Fundusz remontowy.

Zgodnie z § 160 statutu nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe spółdzielni. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia . Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. oraz z własnej działalności gospodarczej, rozumianej jako działalność inna niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

W przypadku wystąpienia ewentualnej straty bilansowej z w/w działalności, statut w § 163 zgodnie z art. 90 Prawa Spółdzielczego informuje, iż stratę bilansową występującą w Spółdzielni pokrywa się z funduszy Spółdzielni według następującej kolejności:

- fundusz zasobowy,
- fundusz udziałowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- fundusz inwestycyjnego.

8.1.3. Spółdzielnia posiada politykę rachunkowości, która została zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 7/2012 z dnia 10-05-2012r. Jako własny przyjęto do stosowania „Zakładowy plan kont dla spółdzielni mieszkaniowej” autorstwa Krzysztofa Dziewiora, wydany przez Wydawnictwo Centrum w Warszawie, z uwzględnieniem zmian ujętych w polityce rachunkowości.

Przyjęte w ZPK rozstrzygnięcia są kompletne a ich treść odpowiada zasadom rachunkowości określonym w umowie o rachunkowości i potrzebom spółdzielni w zakresie sprawozdawczości i analiz.

Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym. Rachunek zysków i strat sporządza się w wariacie porównawczym.

Księgi rachunkowe prowadzone były techniką komputerową przy zastosowaniu programu SOL firmy SOLSYSTEM z Poznania.

Stosowana przez Spółdzielnię polityka rachunkowości spełnia wymogi ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku (Dz. U. nr 121, poz. 591 z późn. zm.), a w szczególności zawiera:

- *określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych – od 1 stycznia do 31 grudnia,*
- *zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,*
- *wykaz i nazewnictwo kont syntetycznych księgi głównej,*
- *metody i terminy inwentaryzowania składników majątkowych,*
- *zasady wyceny aktywów i pasywów na dzień bilansowy,*
- *(analityczny) wykaz kont księgi głównej,*
- *opis systemu przetwarzania danych,*
- *zasady rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielni,*
- *określenie podstawowych elementów składowych sprawozdania finansowego, obowiązku badania sprawozdania i organu zatwierdzającego sprawozdanie – Walnego Zgromadzenia,*
- *system ochrony danych w spółdzielni.*

8.1.4. Spółdzielnia posiadała instrukcję kasową zatwierdzoną Uchwałą Zarządu Spółdzielni Protokół nr 33/2002 z dnia 15 listopada 2002 roku. Wysokość pogotowia kasowego określona decyzją nr 1 z dnia 15.11.2002r. zatwierdzona została przez Zarząd Spółdzielni i w okresie badanym wynosiła 5.000,00 zł. Nadwyżki ponad stan dopuszczalny odprowadzane były zgodnie z instrukcją kasową na bieżąco na rachunek bankowy w PKO Bank Polski SA Oddział W Gryfinie.

Kontrole kasy były przeprowadzane przez komisję inwentaryzacyjną na koniec każdego roku. Inwentaryzacji kasy dokonuje się wg Instrukcji kasowej przy zmianie kasjera, w sytuacjach losowych, w dowolnym czasie według decyzji Głównego Księgowego .

- w 2015 r. przeprowadzono 1 inwentaryzacje sporządzoną nadzień 31.12.2015 rok
- w 2016 r. przeprowadzono 1 inwentaryzację nr 1/2016. Protokół inwentaryzacji kasy sporządzono w dniu 30.12.2016 rok.
- Operacje gotówkowe począwszy od 1 stycznia 2017 roku decyzją Zarządu Spółdzielni dotyczące obsługi wewnętrznej oraz wpłat i wypłat do kasy Spółdzielni zostały zlikwidowane a tym samym zaniechano prowadzenia kasy w Spółdzielni . Regulowanie opłat czynszowych odbywa się przez rachunki bankowe placówek poczty i banku . Stany gotówki w kasie na dzień 31 grudnia poszczególnych lat objętych lustracją były zgodne z raportami kasowymi i zostały potwierdzone protokołami inwentaryzacyjnymi na 31 grudnia każdego roku . Wykazane stany środków w raportach kasowych zgodne były z danymi wykazanymi w bilansach za lata 2015 i 2016 r.

Różnice między stanem faktycznym, a stanem księgowym nie wystąpiły.

Walory pieniężne przechowywane były w kasetce metalowej umieszczonej w szafie metalowej . W Spółdzielni nie było wydzielonego pomieszczenia kasowego, .funkcjonowała kasa podręczna zlokalizowana w siedzibie zarządu Spółdzielni.

Wartości pieniężne w badanym okresie objęte były ubezpieczeniem od ognia mienia i innych zdarzeń losowych oraz od kradzieży z włamaniem i rabunkiem w UNIQA Towarzystwie Ubezpieczeń S.A.

Spółdzielnia zatrudniała w okresie objętym lustracją jedną kasjerkę, zatrudnioną na stanowisku starszego referenta ds. księgowości .

W aktach osobowych znajdują się:

- deklaracje o materialnej odpowiedzialności,
- potwierdzenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności,
- zakres obowiązków. i odpowiedzialności materialnej
- oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za składniki pieniężne znajdujące się w kasie oraz dokumenty kasowe.

Stan gotówki w sprawdzonych miesięcznych raportach kasowych kasy wynosił za rok

2016

Lp.	data	nr raportu	stan raportu [zł]
1.	Od 01.06.2016 r. do 30.06.2016 r.	6	1.901,84zł
2.	Od 01.07.2016 r. do 31.07.2016 r.	7	4.047,76 zł
3.	Od 01.08.2016 r. do 31.08.2016 r.	8	2.575,90 zł
4.	Od 01.10.2016 r. do 31.10.2016 r.	10	2.329,90 zł
5.	Od 01.11.2016 r. do 30.11.2016 r.	11	1.615,41zł
6.	Od 01.12.2016 r. do 31.12.2016 r.	12	0,00 zł

W oparciu o kontrolowane dokumenty stwierdzono:

- sposób ich sprawdzenia od strony formalnej był prawidłowy,
- dowody stanowiące podstawę wypłaty gotówki z kasy zawierały podpisy pracowników pod klauzulą "wystawił, sprawdził, zatwierdził, otrzymałem",
- ustalone przez Zarząd obowiązujące limity pogotowia kasowego w kontrolowanym przedziale czasowym były przestrzegane,
- raporty kasowe sporządzono w formie wydruku komputerowego ,
- każdy z kontrolowanych raportów zawiera: podpis osoby pod klauzulą „sporządził, sprawdził, zatwierdził,
- na podstawie art. 26 ustawy o rachunkowości oraz instrukcji gospodarki kasowej gotówka w kasie winna być inwentaryzowana na koniec każdego roku obrotowego, przy zmianie kasjera, w sytuacjach urlopowych i losowych - wymóg ten w okresie objętym badaniem lustracyjnym był przestrzegany.

KONTROLA KASY:

1. Inwentaryzacje kasy na koniec każdego 31.12 dokonywała 2-osobowa komisja , przy udziale osoby materialnie odpowiedzialnej, składająca się z pracowników Spółdzielni. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała ustawowy obowiązek art.26 ustawy o rachunkowości, sporządzając stosowne arkusze spisu z natury walorów pieniężnych (przedłożone lustratorowi w trakcie badania), a stwierdzone stany inwentaryzacyjne gotówki w kasie były zgodne z raportami kasowymi na koniec każdego z badanych lat. Dowody obrotu kasowego KP są kolejno numerowane , natomiast dowody KW nie występowały.
2. Spółdzielnia sporządzała protokoły z kontroli kasy.

8.1.5. Sprawozdawczość finansowa – analiza za lata 2015-2017.

Specyfika Spółdzielni mieszkaniowej wymaga uwzględnienia w jej rocznych sprawozdaniach finansowych informacji o sytuacji majątkowo -finansowej oraz rentowności jednostki gospodarczej. Spółdzielnia jako podmiot posiadający osobowość prawną prowadzi rachunkowość według zasad stosowanych w oparciu o ustawę o rachunkowości i zgodnie z art.45 u o .r., sporządza sprawozdanie finansowe na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych.

Sprawozdanie finansowe stanowi podstawowe źródło informacji i zawiera wszystkie istotne dane mogące interesować członków spółdzielni i innych lokatorów, z dostosowaną do tego szczegółowością. W myśl u o r. Spółdzielnia sporządza roczne sprawozdania finansowe obejmujące bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową , na które składają się wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez walne zgromadzenie członków, które dokonuje również podziału zysku lub ustala sposób pokrycia straty. Roczne sprawozdania finansowe nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta w trybie art.64 ust.1 pkt.4 ustawy o rachunkowości.

Jak wynika z protokołów posiedzeń Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie ,które odbyły się:

- w dniu 11-03-2015 roku
- w dniu 11-05-2016 roku
- w dniu 09-05-2017 roku
- w dniu 10-04-2018 roku

komisja analizowała sprawozdanie finansowe za lata objęte lustracją tj. 2015- 2017 rok, oraz weryfikowała wszystkie inne elementy sprawozdania . W posiedzeniach komisji każdorazowo uczestniczyła Pani Główna Księgowa udzielając odpowiedzi i wyjaśnień na pytania i wątpliwości. W ustaleniach protokołów , komisja wnioskuje o przyjęcie sprawozdań finansowych za 2015 rok, 2016 rok oraz za 2017 rok.

ROK 2014

Sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało sporządzone w dniu 31.03.2015 roku i składa się zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z:

- *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2014 rok,*
- *Bilansu Spółdzielni za rok 2014, który wykazuje na dzień 31.12.2014 roku po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **16.343.325,02 zł.***
- *Rachunku zysków i strat sporządzonego w wersji porównawczej za okres od*

01.01.2014-31.12.2014 r., który wykazuje zysk netto w kwocie **61.583,08zł.**

- *Dodatkowej informacji i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2014 rok.*

Wymienione wyżej dokumenty, stanowiące komplet sprawozdania finansowego za 2014 rok, posiadają wymagane podpisy i pieczętki:

- *Osoby sporządzającej – Głównej Księgowej,*
- *Zarządu w składzie:*
 - *Prezes Zarządu,*
 - *Z-ca Prezesa Zarządu*
 - *Członek Zarządu, Główny Księgowy*

Spółdzielnia opracowała także, realizując zapis art. 49 ustawy o rachunkowości, **sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie za 2014 rok.**

Sprawozdanie posiada podpisy i pieczętki Zarządu w składzie:

- *Prezes Zarządu,*
- *Z-ca Prezesa Zarządu,*
- *Członek Zarządu, Główny Księgowy*

Sprawozdanie finansowe za rok 2014 zostało przyjęte przez komisję Rady Nadzorczej .

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2014 rok zostało zatwierdzone przez:

- *Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni – uchwałą nr 3/2015 z dnia 09 czerwca 2015 roku.*

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2014 rok zostało zatwierdzone przez:

- *Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni – uchwałą nr 1/2015 z dnia 09 czerwca 2015 roku.*

ROK 2015

Sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało sporządzone w dniu 31.03.2016 roku i składa się zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z:

- *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2015 rok,*
- *Bilansu Spółdzielni za rok 2015, który wykazuje na dzień 31.12.2015 roku po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **15.992.160,67 zł.***
- *Rachunku zysków i strat sporządzonego w wersji porównawczej za okres od 01.01.2015-31.12.2015 r., który wykazuje zysk netto w kwocie **119.292,05zł.***
- *Dodatkowej informacji i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2015 rok.*

Wymienione wyżej dokumenty, stanowiące komplet sprawozdania finansowego za 2015 rok, posiadają wymagane podpisy i pieczętki:

- Osoby sporządzającej – Głównej Księgowej,
- Zarządu Spółdzielni w składzie:
 - Prezes Zarządu,
 - Z-ca Prezesa Zarządu,
 - Członek Zarządu, Główny Księgowy.

Spółdzielnia opracowała także, realizując zapis art. 49 ustawy o rachunkowości, **sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie za 2015 rok.**

Sprawozdanie posiada podpisy i pieczętki Zarządu w składzie:

- Prezes Zarządu,
- Z-ca Prezesa Zarządu,
- Członek Zarządu, Główny Księgowy.

Sprawozdanie finansowe za rok 2015 zostało sprawdzone przez komisję rewizyjną Spółdzielni Mieszkaniowej .

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 rok zostało zatwierdzone przez:

- *Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni – uchwałą nr 3/2015 z dnia 9 czerwca 2016 roku.*

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2015 rok zostało zatwierdzone przez:

- *Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni – uchwałą nr 1/2015 z dnia 9 czerwca 2016 roku.*

ROK 2016

Sprawozdanie finansowe za 2016 rok zostało sporządzone w dniu 31.03.2017 roku i składa się zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości z:

- *Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2016 rok,*
- *Bilansu Spółdzielni za rok 2016, który wykazuje na dzień 31.12.2016 roku po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **15,203.194,21zł.***
- *Rachunku zysków i strat sporządzonego w wersji porównawczej za okres od 01.01.2016-31.12.2016 r., który wykazuje zysk netto w kwocie **36409,09 zł.***
- *Dodatkowej informacji i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2016 rok.*

Wymienione wyżej dokumenty, stanowiące komplet sprawozdania finansowego za 2016 rok, posiadają wymagane podpisy i pieczętki:

- Osoby sporządzającej – Głównej Księgowej,
- Zarządu Spółdzielni w składzie:
 - Prezes Zarządu,
 - Z-ca Prezesa, Główny Księgowy,

o *Z-ca Prezesa Zarządu.*

Spółdzielnia opracowała także, realizując zapis art. 49 ustawy o rachunkowości, **sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie za 2016 rok.**

Sprawozdanie posiada podpisy i pieczętki Zarządu w składzie:

- *Prezes Zarządu,*
- *Z-ca Prezesa Zarządu,*
- *Członka Zarządu.- Głównego Księgowego*

Sprawozdanie finansowe za rok 2016 zostało sprawdzone przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej .

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2016 rok zostało zatwierdzone przez:

- *Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni – uchwałą nr 3/2017 z dnia 6 czerwca 2017 roku.*

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2016 rok zostało zatwierdzone przez:

- *Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni – uchwałą nr 1/2017 z dnia 6 czerwca 2017 roku.*

Za sporządzanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, sprawozdań finansowych oraz rocznych sprawozdań z działalności odpowiedzialny jest *Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ ” w Gryfinie.*

W badanym okresie sprawozdania finansowe były tematem obrad i głosowań w formie stosownych uchwał w sprawie ich zatwierdzenia najwyższego organu samorządowego Spółdzielni – Walnego Zgromadzenia Członków. Wymóg ten jest obligatoryjny i był spełniany przez Spółdzielnię.

Z uwagi na fakt charakteru kontrolnego i nadzorczego jaki pełni Rada Nadzorcza Spółdzielni – ustalono ,że ten organ samorządowy dokonywał oceny sprawozdania finansowego w drodze stosownej uchwały. Fakt tego obowiązku wynika z §146 ust.1) statutu Spółdzielni.

Uchwałami Rady Nadzorczej przyjęto sprawozdania Rady Nadzorczej dla Walnego Zgromadzenia z wyników kontroli działalności Spółdzielni i oceny sprawozdań finansowych wraz z wnioskami dotyczącymi zatwierdzenia sprawozdań Zarządu i udzielenia absolutorium:

- za rok 2014 uchwałą nr 7/2015 w dniu 13.04.2015 roku,
- za rok 2015 uchwałą nr 13/2016 w dniu 12.04.2016 roku,
- za rok 2016 uchwałą nr 13/2017 w dniu 10.04.2017 roku.

Rada Nadzorca przyjęła sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni:

- za rok 2014 uchwałą nr 2/2015 w dniu 13.04.2015 roku,
- za rok 2015 uchwałą nr 2/2016 w dniu 12.04.2016 roku,
- za rok 2016 uchwałą nr 2/2017 w dniu 10.04.2017 roku.

Przepisy obowiązującego prawa wymuszają na Spółdzielni także konieczność terminowego zgłaszania sprawozdania finansowego do:

- *Krajowego Rejestru Sądowego,*
- *Urzędu Skarbowego*

Terminowość składania sprawozdań finansowych w latach 2015-2017 w badanego okresu prezentuje poniższa tabela:

Miejsce składania sprawozdania finansowego	2014	2015	2016
<i>XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie – zgodnie z art. 69 ustawy o rachunkowości</i>	22.06.2015 r.	17.06.2016 r.	21.06.2017 r.
<i>Urząd Skarbowy w Gryfinie – zgodnie z art. 27 ustawy o podatku dochodowym</i>	02.06.2015 r.	17.06.2016 r.	14.06.2017 r.

Stwierdzono, że Spółdzielnia terminowo składa sprawozdania finansowe w Krajowym Rejestrze Sądowym i Urzędzie Skarbowym.

W trakcie badania lustrator Bożena Wójcik dokonała **formalno-rachunkowej kontroli sprawozdania finansowego za 2017 rok**, a zapisy stosownych czynności kontrolnych zostały umieszczone w niniejszym protokole lustracji.

Czynności kontrolne sprawdzające sprawozdanie finansowe za 2017 rok obejmowały następujący zakres:

- *poprawność sprawozdania finansowego pod względem rachunkowym,*
- *poprawność sprawozdania finansowego pod względem formalnym, między innymi kompletności i terminowości sporządzania sprawozdania finansowego, na które składa się:*
 - *Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,*
 - *Bilans,*
 - *Rachunek zysków i strat,*
 - *Dotatkowa informacja i objaśnienia,*

- Deklaracja CIT-8 zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu przez podatnika dochodowego od osób prawnych za 2017 rok

Wobec lustratora, w zakresie kontroli formalno-rachunkowej rocznego sprawozdania finansowego, wyjaśnień udzielali:

-
Członek Zarządu – Główny Księgowy,
-
inne osoby w miarę potrzeb. .

Stwierdzono że :

- Sprawozdanie finansowe za 2017 rok jest prawidłowe pod względem formalnym,
- Wydruki prezentujące salda i obroty poszczególnych kont księgowych– tworzących księgi rachunkowe Spółdzielni oraz dane zawarte w załącznikach do sprawozdania finansowego potwierdzają zgodność wartości zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok z zapisami ksiąg rachunkowych.

8.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.

8.2.1. Kapitały (fundusze) w Spółdzielni.

Spółdzielnia prezentuje w latach 2015 - 2017 fundusze własne w sprawozdaniach finansowych zgodnie z zasadami gospodarki finansowej określonymi w zapisach ustawowych:

- art. 78 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze⁶ - określający **zasadnicze fundusze własne** tworzone w Spółdzielni: fundusz udziałowy i zasobowy,
- art. 10 ust.1 pkt 1 i art. 17¹-17¹⁹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych⁷ - określające, że do **funduszy podstawowych**, występujących obok wyżej wymienionych funduszy zasadniczych, tworzy się fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Spółdzielnia prezentując fundusze własne w sprawozdaniu finansowych za rok 2017 uwzględniła postanowienia Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz. Urz. MF z 2015 r. poz. 81).

Stan poszczególnych funduszy Spółdzielni według stanu księgowego na dzień 31.12. w badanych latach 2015-2017 przedstawiono w tabeli 11 stanowiącej załącznik do protokołu.

⁶ Dz. U. z 2003 roku, nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami.

⁷ Dz. U. z 2003 roku, nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami.

Fundusze Spółdzielni tworzone są zgodnie z § 159 *statutu* Spółdzielni i łączny stan kapitału (funduszu) własnego (*pozycja A pasywów bilansu*) na 31.12.2017 roku wynosił **11.813.709,08 zł**, w tym:

<i>I. Fundusz podstawowy:</i>	11.675.072,38 zł
• <i>fundusz udziałowy</i>	94.122,95 zł
• <i>fundusz wkładów mieszkaniowych</i>	350.412,24 zł
• <i>fundusz wkładów budowlanych</i>	11.230.537,19 zł
<i>II. Fundusz zasobowy:</i>	193.709,12 zł
<i>III. Fundusz z aktualizacji wyceny</i>	- zł
<i>III. Zysk netto za rok obrotowy:</i>	-55.072,42 zł

Zasady tworzenia i gospodarowania tymi funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, na podstawie § 146 ust.1 Statutu Spółdzielni.

Ewidencja funduszu udziałowego, i funduszu wkładów prowadzona jest analitycznie odpowiednio na każdego członka, użytkowników lokali.

Ewidencja funduszu zasobowego prowadzona jest analitycznie, wg rodzajów operacji.

DYNAMIKA ZMIAN, W UJĘCIU WARTOŚCIOWYM I PROCENTOWYM, KAPITAŁÓW WŁASNYCH W BADANYM OKRESIE:

- **fundusz udziałowy**

Fundusz udziałowy spółdzielni tworzony jest z wpłat udziałów członkowskich, których wysokość określa § 23 *ust.1 statutu* w wysokości 100,00 zł. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni jest angażowany do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni. Może być przeznaczony na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi ewidencję tego funduszu w podziale na członków i wniesione udziały członkowskie.

Udziały członkowskie po ustaniu członkostwa podlegały zwrotowi zgodnie z zasadami określonymi w § 23 *ust.5 statutu*. W przedmiotowym zakresie zapisy *statutu* Spółdzielni są zgodne z regulacjami ustawowymi.

Dynamika zmian funduszu udziałowego przedstawia się następująco:

Kwota bazowa 2015	96.982,95 zł	-	100,00 %
- 31.12.2016 rok	95.032,95 zł	-	97,99 %
- 31.12.2017 rok	94.122,95 zł	-	97,05 %

Z powyższego wykazu wynika iż w okresie lustracji dokonano zwrotu wniesionych udziałów w wysokości 1950 zł a w 2017 roku dokonano zwrotu 910 zł.

Członkostwo w Spółdzielni związane jest także z obowiązkiem wnoszenia wpisowego. Wpisowe zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni. Wysokość wpisowego, zgodnie z § 23 *ust. 1 statutu* wynosi 150,00 zł.

Wpisowe w badanym okresie wynosiło odpowiednio:

- 2015 roku- 192.509,12zł
- 2016 roku - 193.109,12 zł
- 2017 roku - 193.709,12 zł

Zapis *statutu* w przedmiotowym zakresie jest zgodny z zapisem *art. 3 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*.

Wpisowe i zadeklarowane udziały, zgodnie z zapisem § 23 *ust.4 statutu* Spółdzielni, powinny być wpłacone w ciągu 30 dni od dnia zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.

- **fundusz zasobowy**

Obowiązek tworzenia funduszu wynika z *art. 208 §1 ustawy Prawo spółdzielcze* (w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku przed dniem 24.04.2001 roku) oraz *art. 10 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku po dniu 24.04.2001 roku. Fundusz ten powinien być ujęty w statucie spółdzielni jako tworzony obowiązkowo.

Dynamika zmian funduszu zasobowego przedstawia się następująco:

Kwota bazowa 2015	192.509,12 zł -	100,00 %
- 31.12.2016 rok	193.109,12 zł -	100,31 %
- 31.12.2017 rok	193.709,12 zł -	100,62 %

Fundusz zasobowy służy na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni, stąd jego niepodzielny charakter – nie może być wypłacany członkom w przypadku ich wystąpienia ze Spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni. Obowiązek tworzenia funduszu zasobowego wynika z *art. 78 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo spółdzielcze*.

Fundusz zasobowy tworzony był w latach 2015 - 2017 w szczególności z tytułu:

- *wpisowego wpłacanego przez członków,*

Fundusz zasobowy zwiększył się z tytułu:

- fundusz wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych

Obowiązek tworzenia funduszu wkładów mieszkaniowych wynika z *art. 208 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze* – w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku przed 24.04.2001 roku oraz z *art. 9 ust. 1 i 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* – w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku po dniu 24.04.2001 roku.

Obowiązek tworzenia funduszu wkładów budowlanych wynika z art. 208 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze – w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku przed 24.04.2001 roku oraz z rozdziału 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku po dniu 24.04.2001 roku.

Zmiany funduszy własnych dotyczących wkładów:

- *mieszkaniowych,*
- *budowlanych,*

związane były z prowadzonymi w dalszym ciągu działaniami Spółdzielni w zakresie przenoszenia lokali na odrębną własność.

Dynamika zmian funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych przedstawia się następująco:

Kwota bazowa 2015	9.482.328,48 zł	-	100,00 %
- 31.12.2016 rok	9.224.198,22 zł	-	94,11 %
- 31.12.2017 rok	8.923.680,12 zł	-	96,74 %

Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych za okres objęty lustracją zmniejszył się z tytułu ;

-przeniesienia wkładu mieszkaniowego na poczet wkładu budowlanego, w związku z przekształceniem prawa do lokalu,

-przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu.

FUNDUSZE SPECJALNE

Spółdzielnia tworzy na podstawie art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Zasady tworzenia i gospodarowania tym funduszem określa regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr.10/2015 w dniu 16.11.2015 r. Zmiany regulaminu dokonano uchwałą nr 4/2018 w dniu 13.03.2018 r. z mocą obowiązującą od 1 sierpnia 2018 roku.

Fundusze specjalne Spółdzielni, według stanu księgowego na dzień 31.12.2017 roku tworzy:

- *fundusz remontowy* (-) 46.208,69 zł
- *fundusz na spłatę kredytu termomodernizacyjnego przy ul. Łużyckiej 3 w Gryfinie / zostanie rozliczony po całkowitej spłacie kredytu w 2019 roku.* 474.234,76 zł

Fundusz remontowy szczegółowo został opisany w pkt. 7 niniejszego protokołu.

Ewidencja funduszy specjalnych prowadzona jest na poszczególne tytuły zwiększeń i zmniejszeń, szczegółowo dla każdego roku.

Wysokość funduszy specjalnych wynika z prawidłowo prowadzonej ewidencji analitycznej i syntetycznej.

8.2.2. Środki pieniężne – inwestycje krótkoterminowe. Odpisy aktualizujące. Akcje i udziały.

Spółdzielnia na koniec 2017 roku posiadała środki pieniężne i inne środki pieniężne w łącznej kwocie **1.360.595,23 zł**, które zostały prawidłowo wykazane jako inwestycje krótkoterminowe w części aktywów obrotowych bilansu (poz. B.III).

Kwota ta obejmowała:

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| • środki pieniężne w kasie | 0,00 zł, |
| • środki na rachunkach | 1.184.653,69 zł, |
| • środki pieniężne na lokatach | 175.941,54 zł |

Stan środków pieniężnych w kasie był zgodny z raportem kasowym nr 12 za okres od 27.12.2016 roku do 31.12.2016 roku oraz z protokołem inwentaryzacji rocznej kasy. Dokumenty kasowe spełniają wymogi formalne określone w art. 20 i art. 21 ustawy o rachunkowości.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych zostały potwierdzone przez banki.

Spółdzielnia w ramach prowadzonej gospodarki finansowej w latach 2015 -2017 roku:

- wyegzekwowała odsetki w wysokości odpowiednio:
 - w 2015 r.- 10.399,19 zł,
 - w 2016 r.- 9.248,12 zł,
 - w 2017 r. 7.328,28 zł,
- nie zapłaciła odsetek i kar za zwłokę w regulowaniu zobowiązań,
- nie posiadała zobowiązań przeterminowanych.

ODPISY AKTUALIZUJACE

Odpisy aktualizujące na należności przeterminowane, tworzy się zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy o rachunkowości.

W poszczególnych latach objętych lustracją Spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości należności. Nie tworzono również rezerw celowych. Nie dokonywano odpisów aktualizujących środków trwałych oraz wartości zapasów. Także nie wystąpiły koszty i przychody działalności zaniechanej w roku obrotowym.

UDZIAŁY I AKCJE

Spółdzielnia w okresie badania lustracyjnego nie angażowała środków własnych na zakup akcji w innych podmiotach gospodarczych.

8.2.3. Koszty ogólne Spółdzielni i ich rozliczenie.

Zgodnie z § 6 ust. 3 *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale* w Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie koszty ogólnego zarządu są jednym z elementów kosztów eksploatacji podstawowej.

Koszty ogólnozakładowe Spółdzielni zostały rozliczone wg założeń planów finansowych, będących podstawą ich uchwalenia.

W założeniach planów gospodarczych w latach 2015 – 2017 określono wysokość kosztów ogólnych zarządu z przeznaczeniem na:

- koszty ogólne,
- wynagrodzenia członków Zarządu,
- bezosobowy fundusz płac,
- diety organów samorządowych,
- koszty działalności -gospodarczej.

Wysokość planowanych i wykonanych kosztów zarządu Spółdzielni w latach 2015-2017 prezentuje poniższa tabela:

ROK	PLAN	WYKONANIE	% WYKONANIA W STOSUNKU DO PLANU
2015	700.332,00	677.735,28	97 %
2016	731.205,00	659.289,22	90%
2017	764.039,00	728.333,95	95%

W latach 2015 – 2017 nie wystąpiło przekroczenie wykonania kosztów ogólnych. W stosunku do planu wynosiło odpowiednio :

w 2015 roku - 97 %

w 2016 roku - 90%

w 2017 roku - 95%.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni, w których przedstawiono wykonanie planów kosztów ogólnych Spółdzielni za poszczególne lata:

- za rok 2015 uchwałą nr 9/2014 w dniu 24.09.2014 roku,
- za rok 2016 uchwałą nr 7/2015 w dniu 23.09.2015 roku,
- za rok 2017 uchwałą nr 7/2016 w dniu 20.09.2016 roku.

Koszty ogólne Spółdzielni obejmują między innymi, następujące koszty rodzajowe:

- utrzymanie czystości,
- amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- usługi informatyczne i monitoring biura
- opłaty telekomunikacyjne i pocztowe,
- koszty BHP, delegacje i szkolenia,
- usługi i prowizje bankowe,
- zużycie materiałów biurowych,
- koszty utrzymania biura: koszty mediów, konserwacja zieleni, utrzymanie czystości wokół budynku, konserwacja i pogotowie lokatorskie,
- koszty zastępstwa procesowego,,
- ubezpieczenie biura,
- podatek od nieruchomości,
- opłaty wieczystoksięgowe i skarbowe
- koszty obsługi prawnej,
- wynagrodzenia zarządu i pracowników administracji z narzutami,
- diety organów samorządowych,,
- świadczenia urlopowe
- pozostałe koszty.

8.2.4. Stan ogólnego zadłużenia kredytowo-odsetkowego Spółdzielni.

Spółdzielnia wykazuje w bilansie sporządzonym wg stanu na 31.12.2017 roku zobowiązania długoterminowe w wysokości 587.556,81 zł. Na powyższą kwotę składają się zobowiązania z tytułu pobranego kredytu termomodernizacyjnego w wysokości - 80.894,19 zł . ,oraz kredyty lokatorskie w kwocie 506.662,62 zł W latach 2015-2017 zobowiązania z tytułu kredytów długoterminowych wykazane są w poniższej tabeli

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Zadłużenie Spółdzielni na 1.01. z tytułu:	1.011.894,69	907.226,13	862.535,97
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań w zł			
	- odsetek wykupionych przez budżet w zł	1.011.894,69	907.226,13	862.535,97
	- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych			
2.	Naliczone Spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia:	46.553,28	44.690,16	33.031,50
	- dla lokali mieszkalnych	46.553,28	44.690,16	33.031,50
	- dla lokali użytkowych			
3.	Dokonane przez Spółdzielnię płatności obsługi spłaty zadłużenia:	46.553,28	44.690,16	33.031,50
	- dla lokali mieszkalnych	46.553,28	44.690,16	33.031,50
	- dla lokali użytkowych			
4.	Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12. z tytułu:	907.226,13	862.535,97	506.662,62
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań			
	- odsetek wykupionych przez budżet	907.226,13	862.535,97	506.662,62
	- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych			
5.	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet	20	20	14
6.	Liczba lokali użytkowych obciążonych spłatą kredytu			

W badanej Spółdzielni dla okresu objętego lustracją miały miejsce rozliczenia dotyczące kredytów związanych z postanowieniami ustawy z dnia 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. W dokumentacji Spółdzielni oraz bilansach występują rozliczenia z tego tytułu. Spółdzielnia prowadzi analityczną ewidencję zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz należnych odsetek według poszczególnych członków i rodzaju zadłużenia. Ewidencja ta zapewnia prawidłową realizację postanowień ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych.

Stan zadłużenia Spółdzielni wobec banku z tytułu odsetek wykupionych przez budżet na dzień 1 stycznia poszczególnych lat dla okresu objętego lustracją wynosi :

- 2015 rok - 1.011.894,69 zł,
- 2016 rok - 907.226,13 zł,
- 2017 rok - 862.535,97zł.

Naliczone Spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia dla lokali mieszkalnych i dokonane przez Spółdzielnię płatności wynosiły odpowiednio:

- 2015 roku - 46.553,28 zł,
- 2016 roku - 44.690,16 zł,
- 2017 roku - 33.031,50 zł.

Stan zadłużenia Spółdzielni z tytułu odsetek wykupionych przez budżet na dzień 31 grudnia wynosi;

- 2015 rok - 907.226,13 zł,
- 2016 rok - 862.535,97 zł,
- 2017 rok - 506.662,62 zł.

Do kont syntetycznych prowadzona jest ewidencja analityczna kredytów mieszkaniowych dla poszczególnych członków imiennie za pomocą komputera.

Program umożliwia bieżące dokonywanie księgowania związanych z obsługą kredytów analitycznie dla każdego kredytobiorcy w rozbiciu na poszczególne tytuły i rachunki bankowe , na których ewidencjonowane są zwiększenia z tytułu naliczonych odsetek przez bank i zmniejszenia powodowane spłatą.

Jak wynika z uchwalonych w Zakładowym Planie Kont zapisów, ewidencję odsetek skapitalizowanych od kredytów mieszkaniowych wykupionych przez budżet ,Spółdzielnia prowadzi na koncie syntetycznym 206 Rozrachunki z tytułu odsetek skapitalizowanych przez budżet . Zarząd Spółdzielni w pismach kierowanych do członków Spółdzielni informował kredytobiorców o stanie zadłużenia z tytułu kredytu bankowego i odsetek bankowych oraz należności do budżetu , a także o możliwości skorzystania z pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych i refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych zgodnie z Dz. U. Nr 5 poz.32 z 1996 r oraz wydanych na tej podstawie rozporządzeń wraz ze zmianami.

8.2.5. Wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania .

Wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania w okresie objętym lustracją przedstawiają dane cyfrowe zawarte w układzie tabelarycznym gospodarki finansowej Spółdzielni jako tabela nr 13 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Wolne środki finansowe na dzień 31 grudnia wyniosły:

- w 2015 roku - 1.284.600,13 zł,
- w 2016 roku - 758.965,94 zł,
- w 2017 roku - 1.360.595,23 zł

W okresie objętym lustracją wolne środki pieniężne Spółdzielnia zainwestowała w lokatach bankowych i na dzień 31 grudnia wyniosły:

- w 2015 roku - 172.648,88 zł,
- w 2016 roku - 174.141,86 zł,
- w 2017 roku - 175.941,54 zł.

Uzyskane przez Spółdzielnię przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych wyniosły odpowiednio:

- w 2015 roku - 10.399,19 zł ,
- w 2016 roku - 9.248,12 zł ,
- w 2017 roku - 7.328,18 zł.

Efektywność ta wyraża się wielkością uzyskanych przychodów bankowych od ulokowanych środków na kontach lokat terminowych .

Na przestrzeni okresu objętego lustracją w zależności od uzyskanych warunków negocjowanych z bankami ,środki przeznaczone były na lokaty terminowe.

Innymi przychodami finansowymi były naliczone oraz wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki naliczone z tytułu zwłoki w regulowaniu należności za nieterminowe wpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych. Wyegzekwowane przez Spółdzielnię przychody z tytułu odsetek i kar za zwłokę w regulowaniu należności wyniosły:

- w 2015 roku - 12.684,15 zł,
- w 2016 roku - 5.919,59 zł,
- w 2017 roku - 7.593,89 zł

W latach objętych lustracją gospodarkę finansową Spółdzielni obrazuje poniższa tabela:

L p.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1.	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31.12. w zł, w tym:	1.284.600,13	758.965,94	1.360.595,23
	- lokaty bankowe	172.648,88	174.141,86	175.941,54
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe i komunalne			
2.	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody	10.399,19	9.248,12	7.328,28
	- z odsetek od lokat bankowych	10.399,19	9.248,12	7.328,18
	- z akcji, udziałów, obligacji			

3.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)			
4.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni	12.684,15	5.919,59	7.593,89
	- naliczone przez Spółdzielnię	12.684,15	5.919,59	7.593,89
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię	12.684,15	5.919,59	7.593,89
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł			
6.	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię	3,06	15,29	13,02
	- wymierzone Spółdzielni	3,06	15,29	13,02
	- zapłacone przez Spółdzielnię	3,06	15,29	13,02

9. OCENA REALIZACJI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ NIEKTÓRYCH OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w stosunku do wszystkich nieruchomości mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i nieruchomości garażowych.

W badanym okresie złożono n/w ilość wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali:

- w 2015 r. - 4
 - w 2016 r. - 1
 - w 2017 r. - 2
- Razem** - 7

10. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW PUBLICZNYCH, W TYM POMOCOWYCH

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia nie korzystała ze środków publicznych, w tym również ze środków pomocowych.

III. INFORMACJE KOŃCOWE

Integralną część niniejszego protokołu stanowią tabele od nr 1 do 13 oraz załączniki.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach i zawiera 94 stron kolejno ponumerowanych i oznaczonych parafą członków Zarządu i lustratorów.

Lustratorzy:

LUSTRATOR
Bożena Wójtak
upr. lustr. nr 4010193

LUSTRATOR
Henryka Roszak
upr. lustr. nr 5807/2010

Przed podpisaniem protokołu, Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w niniejszym protokole.

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

26.06.2018 ✓
mgr Aneta Ziomba
GŁÓWNY KSIĘGOWY
(data, i podpis członków Zarządu)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "TARAS PÓŁNOC" w Gryfinie
CZŁONEK ZARZĄDU
Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Szczepan Olczak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "TARAS PÓŁNOC" w Gryfinie
PREZES ZARZĄDU
Waldemar Szatanik

Szczecin, dnia 21 czerwca 2018 r.