

**ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWYCH z siedzibą
W Toruniu ul. Kościuszki 41/47**

PROTOKÓŁ

z lustracji ustawowej pełnej działalności

**Spółdzielni Mieszkaniowej
„TARAS - PÓŁNOC” w Gryfinie
ul. Sienkiewicza 6 B/1**

za lata 2018 - 2020

e – mail: smtaras@op.pl.

Gryfino kwiecień 2021 - czerwiec 2021 r.

PROTOKÓŁ

z lustracji ustawowej pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie położonej przy ul. Sienkiewicza 6b/1, 74 - 100 Gryfino tel. 91- 416 45 70 / 91-416-26-26, e – mail: smtaras@op.pl zwanej dalej „Spółdzielnią”.

Lustracja Spółdzielni przeprowadzona została zgodnie z umową w okresie od dnia **27 kwietnia 2021 roku do dnia 07 czerwca 2021 roku z przerwami**, pod względem legalności, gospodarności oraz rzetelności całości działań Spółdzielni.

W oparciu o sporządzony i podpisany przez lustratora i Zarząd Spółdzielni (zgodnie z reprezentacją) protokół lustracji, lustrator przekazuje po jednym egzemplarzu Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni oraz organowi zarządzającemu lustrację. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu na posiedzeniu Zarządu Związku zobowiązany jest na podstawie protokołu lustracji i ewentualnych zastrzeżeń do niego sporządzić wyniki kontroli oraz wnioski polustracyjne i przekazać je Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

Na mocy art.93 § 4 Prawa spółdzielczego wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Do przeprowadzenia badań lustracyjnych w zakresie merytorycznym i na warunkach określonych w umowie zawartej między Spółdzielnią a Związkiem upoważniona została przez Zarząd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu ul. Kościuszki 41/47 lok. 14, działająca w oparciu o imienne upoważnienie nr.3/1/2021 z dnia 26 kwietnia 2021r., **lustrator Bożena Ewa Wójcik** posiadająca uprawnienia lustracyjne nr 4010/98 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie w dniu 27 lutego 1998 r.

Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres **od dnia 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku.**

Zgodnie z art. 92 § 2 Prawa spółdzielczego lustrator upoważniony jest do przeglądania ksiąg i wszystkich dokumentów w lustrowanej Spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzenia jej stanu majątkowego, a organy Spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielenia mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

Wykonanie dzieła zostało zrealizowane zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami lustracji zawartymi w Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej nr 10/2020 z dnia 07.07.2020 r.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Taras - Północ” w Gryfinie, położona przy ul. Sienkiewicza 6 b/1 posiada następujące numery ewidencyjne i kontaktowe:
 - Numer Identyfikacji Podatkowej, jako płatnik VAT UE poprzedzonym kodem Pl. zgodnie z art.97 ust.10 i 11 tej ustawy, **NIP: 858-000-89-32** nadany w dniu 8.09.1993 roku przez Urząd Skarbowy w Gryfinie
 - Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym Krajowego Rejestru Urzędowego Podmiotów Gospodarki Narodowej **REGON: 001355018** nadane w dniu 1.10.2010 r przez Urząd Statystyczny w Szczecinie.
 - Numer w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Szczecin Centrum, XIII Wydział Gospodarczy **KRS: 0000149800** z dnia 3.02.2003 roku.
 - Zgodnie z treścią § 1 statutu nazwa Spółdzielni brzmi; Spółdzielnia Mieszkaniowa „Taras - Północ” w Gryfinie. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
 - Faktycznym obszarem działania Spółdzielni jest miasto Gryfino i Szczecin
 - Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
 - Adres siedziby Spółdzielni 74-100 Gryfino, ul. Sienkiewicza 6b/1,
 - Numer telefonu Spółdzielni (91) 416 45 70,
 - e-mail: smtaras@op.pl
 - Pełen wykaz adresów i telefonów komórkowych i organizacyjnych Spółdzielni umieszczony jest na stronie internetowej: www.taraspolnoc.pl
 - Przedmiotem działania Spółdzielni jest szeroko rozumiana gospodarka zasobami mieszkaniowymi i obsługa nieruchomości na własny rachunek.
2. Podstawę prawną do przeprowadzenia lustracji pełnej działalności Spółdzielni stanowią postanowienia:
 - przepisów art. 91 § 1 i 2 ustawy z dnia 16.09.1982r. **Prawo Spółdzielcze**(tekst jednolity Dz. U z 2020 r. poz. 275 Dz.U z 2019r.poz.730, Dz.U z 2018r. poz.1285) zwanej dalej UPS,

- ustawy z dnia 15.12.2000 r. o **Spółdzielniach mieszkaniowych** tj. Dz. U z 2018 r. poz. 1596 zwanej dalej UOSM,
 - uchwały Nr 10/2020 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 07.07.2020 r. w sprawie przyjęcia Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych,
 - upoważnienie do przeprowadzenia lustracji ustawowej działalności Spółdzielni za lata 2018-2020 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie, wystawione przez Zarząd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, pismem z dnia 26.04.2021 r. będące warunkiem realizacji umowy, w zakresie określonym umową, celem przedłożenia organom Samorządowym Spółdzielni,
 - umowa zawarta w dniu 15.04.2021 r. pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Taras- Północ” z siedzibą przy ul. Sienkiewicza 6B/1 74 - 100 w Gryfinie.
3. Podczas badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień odnośnie zagadnień objętych lustracją w Spółdzielni udzielał Zarząd Spółdzielni oraz inni pracownicy niebędący członkami Zarządu, których zakres czynności obejmował badane zagadnienia zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadaną wiedzą merytoryczną.
4. W dniu 27.04.2021 roku odbyło się spotkanie lustratora z organami Spółdzielni, w którym udział wzięli:
- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Piotr Kwiecień,
 - Prezes Zarządu – Waldemar Szatanik,
 - Zastępca Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych Członek Zarządu – Szczepan Olczak.
5. O rozpoczęciu, programie oraz o zakresie, tematyce i horyzoncie czasowym badań, lustrator zapoznała obecnych na spotkaniu i omówiła zagadnienia i metodą przeprowadzenia lustracji prosząc Przewodniczącego Rady Nadzorczej o powiadomienie pozostałych członków Rady o rozpoczęciu czynności lustracyjnych. W trakcie spotkania poinformowano o możliwości rozszerzenia badań lustracyjnych w stosunku do zakresu standardowego określonego "Ramowym konspektem pełnej lustracji działalności Spółdzielni Mieszkaniowej" według wymogów wynikających z instrukcji lustracji Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu. Ponadto przekazała upoważnienie Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu do przeprowadzenia badania w formie lustracji pełnej w zakresie określonym w umowie nr 5/2021 zawartej w dniu 15.04.2021 roku.

6. Na podstawie upoważnienia wydanego w dniu 26.04.2021 roku przez Zarząd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, lustrację przeprowadziła Bożena Wójcik – posiadająca uprawnienia lustracyjne nr 4010/98 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą.

7. **Lustracją objęto okres od dnia 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2020 roku,** a przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w wyniku kontroli przeprowadzanych przez podmioty uprawnione.

1. Ocena sposobu i stopnia realizacji wniosków polustracyjnych,
2. Wyniki kontroli organów zewnętrznych Spółdzielni,
3. Informacja o stanie rozrachunków z tytułu należnych składek Krajowej Radzie Spółdzielczej w Warszawie

II. Zagadnienia organizacyjne i samorządowe Spółdzielni:

- 2.1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny;
- 2.2. Wykaz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów)
- 2.3. Działalność organów samorządowych Spółdzielni;
- 2.4. 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.

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.
8. W dniu rozpoczęcia lustracji Zarząd Spółdzielni funkcjonował w dwuosobowym składzie a obowiązki te pełnili:
- a) Prezes Zarządu – Waldemar Szatanik powołany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/2008 z dnia 16 grudnia 2008 roku,
 - b) Członek Zarządu - Zastępca Prezesa Zarządu specjalista ds. eksploatacji – Szczepan Oleczak powołany do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2009 z dnia 23.06.2009 roku.
9. Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, które wynikają z przedłożonych lustratorowi dokumentów, informacji i zestawień sporządzonych przez upoważnionych do tego pracowników. Ustaleniom tym w szczególności służyły:
- ✓ uregulowania wewnętrzne (statut, regulaminy, instrukcje i zarządzenia);
 - ✓ dokumentacja pracy organów statutowych (protokoły, uchwały);
 - ✓ dokumentacja członkowska (rejesty, akta członków, akty notarialne);
 - ✓ księgi wieczyste, akty notarialne i decyzje w zakresie gospodarki gruntami;
 - ✓ dokumentacja techniczna budynków;
 - ✓ ewidencja finansowo-księgowa i sprawozdawczość w tym zakresie.
10. Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli zewnętrznych przeprowadzonej w Spółdzielni pod numerem 16/2021 w dniu 27 kwietnia 2021 roku.
11. Spółdzielnia nie jest zrzeszona w Regionalnym Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie, wystąpiła ze Związku uchwałą Walnego Zgromadzenia



nr 09/2012 w dniu 12.06.2012r. Organem zarządzającym lustrację jest Krajowa Rada Spółdzielcza.

12. Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym lustracja nie obejmuje badań sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88 a ustawy – Prawa Spółdzielczego i art. 64 ust 1 ustawy z dnia 29.09.1994 r.o rachunkowości (Dz.U.2017 poz. 2342 ze zmianami) jak również weryfikacji rozliczeń finansowych z budżetem oraz rozliczeń kosztorysowych.
13. Majątek Spółdzielni według bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2020 roku wyniósł 14.661.460,08 zł, a przeciętne zatrudnienie na podstawie umowy o pracę na 31.12.2020 r. wyniosło 5,25 etatu, z czego 5 etatów to pracownicy umysłowi zatrudnieni do bezpośredniej obsługi zasobów Spółdzielczych i 0,25 etatu to osoba zatrudniona w charakterze osoby sprzątającej.
14. Lustracja została przeprowadzona przez lustratora w oparciu o przedłożone księgi rachunkowe, dokumentację wewnętrzną Spółdzielni oraz odpowiednie przeglądy techniczne budynków. Zgodnie z umową zakres badań obejmował taką próbę dokumentów i ksiąg, aby stanowiły podstawę do sformułowania wniosków, oceny i ewentualnych zaleceń.
15. Zestawienia tabelaryczne w protokole lustracji i załączniki do niniejszego protokołu sporządzone zostały przez pracowników Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni uprzedzony został o odpowiedzialności karnej wynikającej z art. 267 c oraz art. 267 d ustawy Prawo spółdzielcze dotyczących obowiązku udzielania lustratorowi informacji i wyjaśnień zgodnych ze stanem faktycznym.
16. Zarząd i pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras- Północ ” w Gryfinie oświadczają, że dane zawarte w protokole lustracji i załącznikach do niego są zgodne ze stanem faktycznym i nie zostały ukryte inne dane, które mogły mieć wpływ na wyniki lustracji i działalność Spółdzielni.
17. W okresie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych jak również rozszerzenia zakresu tematycznego badań.
18. Z ostrożności i jasności badanych w Spółdzielni tematów lustrator wskazała, że ustalenia lustracji oparte zostały na ramowym konspekcie kompleksowej lustracji działalności Spółdzielni Mieszkaniowej wynikającej z instrukcji, która określa m.in. kryteria:
 - legalności działania - tj. zgodności działania z obowiązującymi przepisami prawa, statutu, regulaminami i uchwałami organów statutowych Spółdzielni,

- gospodarności - tj. celowego i oszczędnego dysponowania środkami na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni oraz wykazywaniu należytej dbałości o zabezpieczenie majątku,
 - rzetelności tj. dokumentowania czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym.
19. Z czynności lustracyjnych został sporządzony przez lustratora protokół lustracji mający moc dokumentu urzędowego. W/w dokument wraz z załącznikami lustrator przekazała Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni na posiedzenie organów Spółdzielni.
20. Na podstawie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnego wydruku z Rejestru Przedsiębiorców KRS stwierdzono, że w protokole i jego załącznikach, z imienia i nazwiska wskazane zostały osoby, które w okresie objętym badaniem były ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym, w którym został zarejestrowany:
- jako aktualny skład Zarządu organ uprawniony do składania oświadczeń woli za Spółdzielnię,
 - aktualny skład Rady Nadzorczej, jako Organ Nadzoru,
 - W Krajowym Rejestrze Sądowym w dziale 3 rubryka 1 zawarte są wpisy dotyczące przedmiotu działalności Spółdzielni, które zgodne są z postanowieniami Rozdziału II § 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej. W dziale 3 rubryka 2 wzmianki o złożonych dokumentach rocznych sprawozdań finansowych, uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych i złożonych sprawozdaniach z działalności Zarządu Spółdzielni. Zawarte wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym wynikają z uchwał organów Spółdzielni i podjęte zostały w ramach posiadanych uprawnień.
21. Badaniem lustracyjnym przeprowadzonym między innymi w zakresie przewidzianym w ustaleniach powołanych powyższych standardów lustracyjnych, objęte zostały podstawy: prawo statutowe, regulaminowe, organizacyjne, ekonomiczne i finansowe w zakresie:
- a) realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni,
 - b) procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w ujęciu podmiotowym i przedmiotowym,
 - c) zasad organizacji i funkcjonowania powołanych organów Spółdzielni,
 - d) zarządzania nieruchomościami Spółdzielni.
22. Ustalenia zawarte w niniejszym protokole wynikają z treści przedłożonych w trakcie kontroli dokumentów oraz wyjaśnień składanych przez organy samorządowe Spółdzielni oraz wizytacji nieruchomości w terenie.



B. USTALENIA LUSTRACJI

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

1. Ocena sposobu i stopnia realizacji wniosków polustracyjnych.

Spółdzielnia, jako organizacja o charakterze samorządowym sama określa sobie cele i kierunki swojego działania jak również w granicach wyznaczonych przez prawo kształtuje swoją strukturę wewnętrzną oraz wewnętrzne zasady funkcjonowania. Ingerencja w sprawy Spółdzielni ze strony organów administracji rządowej czy samorządowej może mieć miejsce tylko w formach i granicach wyznaczonych przez przepisy rangi ustawowej. Akty ustawodawcze określają różne stopnie samorządności. Spółdzielnia nie jest organizacją całkowicie autonomiczną, musi poddać się na przykład rygorom podatkowym, kontroli skarbowej, PIP jak i przez uprawnione przepisami prawa jednostki organizacyjne, oraz zgodnie z art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

Kwestie dotyczące przeprowadzania lustracji spółdzielni mieszkaniowych, zostały unormowane i określone w ustawie z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U.2018r. poz.1285, z 2019r. poz. 730, Dz.U. z 2020r. poz. 275 z późniejszymi zmianami) oraz przyjęte uchwałą nr 10/2020 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej o trybie i zasadach przeprowadzania lustracji organizacji Spółdzielczych z dnia 07 lipca 2020 roku.

Stosownie do postanowień zawartych w art. 91 § 1 oraz § 1¹ Prawa spółdzielczego w sprawie poddania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania, w zakresie prowadzonej działalności z uwzględnieniem wszystkich zagadnień działalności Spółdzielni Mieszkaniowej, każda Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się badaniu lustracyjnemu. W spółdzielniach mieszkaniowych w okresie realizacji inwestycji i budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów Spółdzielni, budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.

Jak wskazuje okazana dokumentacja źródłowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Taras – Północ” w Gryfinie poddała się badaniom lustracyjnym i zleciła przeprowadzenie lustracji Spółdzielni respektując ustawowo nałożony obowiązek poddawania się pełnemu badaniu lustracyjnemu z częstotliwością określoną w art. 91 Prawa Spółdzielczego (przynajmniej raz na trzy lata).

W przypadku lustrwanej Spółdzielni poprzedniej lustracji okres ten został spełniony.

Poprzednią lustrację pełną działalności Spółdzielni, za lata 2015-2017 przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 16 marca 2018r. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie na zlecenie Zarządu Spółdzielni w dniach od 20 marca 2018 roku do dnia 20 czerwca 2018 roku przeprowadził lustrację działalności Spółdzielni. Z przeprowadzonej lustracji został sporządzony protokół, który po uprzednim podpisaniu przez lustratorów, oraz Zarząd Spółdzielni, został w dwóch egzemplarzach pozostawiony w Spółdzielni celem wykorzystania zapisów tegoż protokołu w dalszych pracach Zarządu i Rady Nadzorczej. Protokół z lustracji jest dokumentem urzędowym i powinien być udostępniony członkom spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie, dokonał oceny działalności Spółdzielni na podstawie protokołu z przeprowadzonej lustracji i przesłał do Spółdzielni list polustracyjny.

W wyniku przeprowadzonej lustracji za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r. gdzie pod rozważę organów statutowych poddano sprawozdania i wykazane w protokole dokumenty, dane liczbowe oraz dodatkowe informacje zgłaszane przez członków Rady Nadzorczej i stwierdzono, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym przedstawiona synteza ustaleń i wyników badania lustracyjnego, z którego wynikała generalnie pozytywna ocena działalności Spółdzielni prowadzona była w sposób poprawny. Na tle ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 29.06.2018 r. nie formułował wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Z treścią listu polustracyjnego z dnia 29.06.2018 roku z poprzedniej lustracji przesłanej do Spółdzielni przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie, Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 10.07.2018 roku (protokół Rady Nadzorczej nr 5/2018) wysłuchała podsumowania przez lustratorów wyników lustracji, zapoznała się z ich ustaleniami, przyjęła je i przedstawiła do zatwierdzenia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

W porządku obrad Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w dniu 18 września 2018 r. odnotowano w punkcie nr 5 porządku obrad, fakt przedstawienia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej tez zawartych w liście polustracyjnym z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz przyjęcia do realizacji i rozpatrzenia wniosków wynikających z przedstawionego protokołu lustracji działalności Spółdzielni i zapoznano członków z ich wynikami.



Na podstawie art. 38 § 1 pkt 3 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz statutu Spółdzielni § 110 pkt. 3 statutu Spółdzielni, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie w dniu 18 września 2018 roku uchwałą nr 1/2018 przyjęto ustalenia zawarte w liście polustracyjnym wynikające z lustracji ustawowej pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie.

2. Wyniki kontroli organów zewnętrznych Spółdzielni.

W drodze oględzin i innych czynności sprawdzających, udokumentowanych dowodami źródłowymi lustrator ustaliła, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni odnotowane zostały kontrole zewnętrzne przeprowadzone przez uprawnione podmioty tj.:

— Państwową Inspekcję Pracy Inspektorat Pracy Okręgowego Inspektoratu Pracy w Szczecinie w zakresie technicznego bezpieczeństwa pracy oraz prawa pracy a w szczególności wybrane zagadnienia dotyczące: szkolenia w zakresie bhp, przeprowadzonych badań lekarskich, oceny ryzyka zawodowego, służby bhp i stosunku pracy, czasu pracy i wypłacania wynagrodzeń za pracę urlopów wypoczynkowych i legalności zatrudnienia, prawidłowości zawartych umów cywilno-prawnych na podstawie umów zleceń oraz wypłaty minimalnego wynagrodzenia dla osób świadczących pracę na podstawie umów cywilnoprawnych.

Na podstawie art. 24 ust.1 w związku z art. 31 ustawy z dnia 13.04.2007 r. o Państwowej Inspekcji Pracy (Dz. U. z 2018 r. poz. 623) starszy Inspektor Pracy działający w ramach terytorialnej właściwości Okręgowego Inspektoratu Pracy w Szczecinie na mocy upoważnienia nr. rej.: 14-0-0130-Kk00703-01/20 do przeprowadzenia kontroli przedsiębiorcy, dokonał kontroli dokumentów źródłowych. Na podstawie przeprowadzonej kontroli inspektor pracy w dniu 11.03.2020 roku wydał protokół w postaci decyzji ustaleń wystąpienia nr rej.140100—53-KOO7-Pt/20, w którym stwierdzono, że w kontrolowanym obszarze zastrzeżeń, decyzji ustaleń i poleceń nie wydano. Ocena oraz uwagi dotyczące przeprowadzonych kontroli zawarte zostały w protokole pokontrolnym. Kontrolę przeprowadzono w obecności specjalisty ds. samorządowych. Wykaz zbadanego materiału stanowi załącznik do protokołu kontroli, który znajduje się w siedzibie Spółdzielni.

— PKO Bank Polski SA Centrum Operacji Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych w Szczecinie w dniu 24 października 2018r., przeprowadził kontrolę prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne.

Celem kontroli było sprawdzenie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów wraz z odsetkami. Zakres kontroli obejmował dokumenty dotyczące potwierdzenia przez bank stanów zadłużenia z tytułu długoterminowego kredytu mieszkaniowego na dzień kontroli. Umorzenia zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych wraz z listą adresów lokali mieszkalnych. W wyniku przeprowadzonej kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.

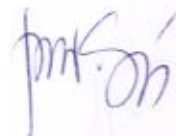
Protokół z przeprowadzonej kontroli został uzgodniony i omówiony w obecności Członka Zarządu-Głównej Księgowej Pani Anety Ziemby. Prawidłowość ustaleń zobowiązań i terminowość ich regulowania potwierdzają uzgodnione wyniki.

W związku z upływem 20-letniego okresu systematycznej i terminowej spłaty kredytów Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych w Szczecinie na wnioski Spółdzielni złożone do PKO BP, pismami z dnia 24-08-2018 roku w sprawie umorzenia zgodnie z art.10 a ust.1 ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku „O pomocy państwa w sprawie niektórych kredytów mieszkaniowych” (Dz. U nr 5 z 18stycznia 1996 r. z późniejszymi zmianami) dokonała umorzenia zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych. Zgodnie z § 7 ust 2 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów, na podstawie niniejszych zawiadomień Spółdzielnia obowiązana była do dokonania zmian w analitycznej ewidencji zadłużenia oraz niezwłocznego poinformowania członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o dokonanych umorzeniach z tytułu odsetek przejściowo wykupionych ze środków budżetu państwa oraz zmniejszeniach stanu zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek.

3). Informacje o stanie rozrachunków z tytułu należnych składek Krajowej Radzie Spółdzielczej w Warszawie.

3.1.Stosownie do postanowień art. 259 i art. 266 ustawy Prawo spółdzielcze i Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.03.1999 roku (Dz. U. 99.30.290 ze zm.) oraz zgodnie z uchwałą nr 13/2016 VI Kongresu Spółdzielczości z dnia 13 grudnia 2016 w sprawie zasad finansowania działalności Krajowej Rady Spółdzielczej przez organizacje spółdzielcze w latach 2017 - 2020 uchwalono wysokość składki organizacji spółdzielczych, Spółdzielni i związków spółdzielczych w wysokości 550, 00 zł rocznie.

Zgodnie z uchwałą, składki przekazywane do KRS w wymiarze rocznym do dnia 15 lutego każdego roku.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Taras- Północ” w Gryfinie za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 roku opłacała należne składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie, które wnoszone były przez Spółdzielnię za każdy rok w następujących terminach i kwotach:

OKRES	Składka należna	Data	Składka zapłacona
	kwota (zł)		kwota (zł)
2018r.	550,00	06.02.2018r	550,00
2019r.	550,00	31.01.2019 r.	550,00
2020r.	550,00	20.03.2020 r.	550,00

Na dzień rozpoczęcia lustracji Spółdzielnia nie miała wymagalnych zobowiązań finansowych z tytułu składek należnych Krajowej Radzie Spółdzielczej. Składki członkowskie za lata 2018-2020 jak wskazuje powyższa tabela regulowane były na bieżąco.

II. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE I SAMORZĄDOWE SPÓŁDZIELNI

2.1. Statut oraz wewnętrzny system normatywny.

2.1.1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Taras - Północ” w Gryfinie prowadzi działalność na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: KRS), dokonanego w dniu w dniu 3 lutego 2003 roku przez Sąd Rejonowy w Szczecinie Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod **numerem 0000149800**.

Przedmiotem działalności Spółdzielni, zgodnie z treścią obowiązujących statutów jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków, spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeniesieniu,
- 5) nabywanie gruntów pod budownictwo budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,

- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielami lub właścicielami tej nieruchomości,
- 9) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 10) prowadzenie działalności społecznej.

W Rejestrze Przedsiębiorców KRS, w dziale 3, rubryka 1-Przedmiot działalności, w wierszu 1, jako przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras-Północ" w Gryfinie wskazano: PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, 68.20. Z Wynajem i Zarządzanie Nieruchomościami Własnymi lub Dzierżawionymi natomiast w wierszu 2. Jako przedmiot pozostałej działalności ujawniono dziewięć rodzajów działalności, opisując je w następujący sposób:

- 1) 70.11.Z, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek:
- 2) 70.12. Z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek:
- 3) 70.20. Z, wynajem nieruchomości na własny rachunek
- 4) 70.32. A, zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- 5) 70.32. B, zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
- 6) 91.33.Z, działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzieindziej niesklasyfikowanej,
- 7) 68,20.Z, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 8) 68.32. Z, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 9) 41.10. Z, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku przedmiot prowadzonej działalności:

- określony jest spójny z opisem przedmiotu ujawnionym w KRS,
- nie wykraczał poza granice przedmiotu działalności, określone w art. 1 ust.2, 3, 5 i 6 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa „Taras-Północ” w Gryfinie dokonała następujących zmian statutowych:

- 1) W oparciu o § 134 pkt. 9 statutu – Walne Zgromadzenie Członków obradujące **w dniu 22.06.2010 r. podjęło uchwałę nr 8/2010** w sprawie zmian statutu Spółdzielni, które zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego **z dnia 22 września 2010 r.** o wpisie zmian do statutu, sygn. akt SZ.XIII NS-REJ.KRS/010440/10/696.

Za okres ten zmiany dotyczyły zmian dotychczasowych §:

§ 61 ust.2, § 63 ust.2, § 65 ust.2, § 79 ust.3, § 112 ust.1, § 146 ust.1 pkt 18, § 164 ust.4.

2) Działając na podstawie art.38 § 1 pkt. 10 ustawy Prawo spółdzielcze Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras - Północ" w Gryfinie **uchwałą nr 4/2018 w dniu 18 września 2018 roku** przyjęło tekst jednolity statutu Spółdzielni stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, będący jej integralną częścią wpisu dokonanego **w dniu 29 listopada 2018 roku sygnatura akt SZXIII NS-REJ.KRS/020636/18/594**

Zgodnie z art. 22 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia 20.08.1997 r.(Dz. U. z 2018 r., poz. 986z późn.zm.) wniosek o wpis do Rejestru Sądowego (za wyjątkiem zmian statutu) powinien być złożony nie później niż w terminie 7 dni od dnia zdarzenia uzasadniającego dokonanie wpisu chyba, że przepis szczególny stanowi inaczej, natomiast odnośnie statutu art. 12a § 2 ustawy Prawo spółdzielcze dopuszcza termin złożenia wniosku w ciągu 30 dni od dnia podjęcia uchwały.

W oparciu o przedłożoną dokumentację rejestrową Spółdzielni ustalono, że w okresie objętym lustracją Spółdzielnia występowała z wnioskami o zmianę danych podmiotu w Rejestrze Przedsiębiorców, a także o wpisu w KRS, co wynikało ze zmian w statucie Spółdzielni, zmian w organach statutowych Spółdzielni oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów w aktach rejestrowych wnioski o zmianę danych i zmiany wpisów w KRS dotyczące zaistniałych zdarzeń były składane terminowo. Odpowiednich wpisów za okres lustracji dokonywano na bieżąco i terminy te zostały dotrzymane.

W treści obowiązującego statutu nie stwierdzono sprzeczności z postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych obowiązujących w spółdzielczości mieszkaniowej ustaw. Postanowienia obowiązującego w badanym okresie i do dnia zakończenia lustracji statutu nie wymagały aktualizacji, zawierały wprowadzone po 2007 roku zmiany przepisów wynikających z ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w całości uwzględniały zapisy ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a także o zmianie niektórych innych ustaw, ustawy z dnia 27 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wywołanych wyrokami Trybunału Konstytucyjnego w zakresie działalności spółdzielni mieszkaniowych.

Walne Zgromadzenie Członków w dniu 18 czerwca 2018 roku przeprowadziło głosowania nad zmianą statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie w zakresie dostosowania statutu do znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (obowiązek wskazany w art. 8 ust.1 Obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 kwietnia 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).



Uchwałą nr 1/2018 Walne Zgromadzenie Członków w dniu 18.06.2018 roku podjęło próbę wniesienia poprawek do przygotowanego przez Zarząd projektu statutu Spółdzielni. Za podjęciem uchwały głosowało 27 członków, przeciw 22 osoby, powyższa uchwała nie została przyjęta, bowiem zgodnie a par. 134 ust 1 pkt. 9 do uchwalenia zmian statutu wymagana jest liczba 2/3 głosów obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie członków ze względu na burzliwą atmosferę zostało podzielone na dwie części 18 i 20 czerwca 2018 roku. Mając powyższe na uwadze przebieg obrad Walnego Zgromadzenia ze względu na panującą gorącą atmosferę i uchwalenie zmian wniesionych do statutu dotyczących wyboru członków Rady Nadzorczej podjęto decyzję o zwołaniu kolejnego zebrania celem zatwierdzenia zmian proponowanych do statutu. Ustalono kolejny termin zwołania Walnego Zgromadzenia do końca września 2018 roku. W związku z zasadniczą zmianą regulacji prawnych odnoszących się do funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych wyrażoną w ustawie z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 25 sierpnia 2017 r., poz. 1596) działając na podstawie art.38 §1 pkt. 10 ustawy Prawo spółdzielcze **Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras - Północ" w Gryfinie uchwałą nr 4/2018 w dniu 18 września 2018 roku przyjęło tekst jednolity statutu Spółdzielni stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, będący jej integralną częścią.** W/w uchwała zgodnie z art. 12a § 1 ustawy Prawo spółdzielcze do uchwalenia zmian statutu, wymagana jest liczba 2/3 głosów obecnych na Walnym Zgromadzeniu została podjęta - stosunkiem głosów za - 36 osób, przy braku wstrzymujących się i braku głosów przeciw. W związku z wejściem w życie w dniu 09.09.2017 roku stosownie do art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596) spółdzielnie miały 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. Niniejszy statut odpowiada, co do treści statutowi objętemu treścią wpisu dokonanego w dniu 29 listopada 2018 roku sygnatura akt SZXIII NS-REJ.KRS/020636/18/594.

Jak ustalono, w oparciu o przedłożoną dokumentację rejestrową Spółdzielni, wniosek o wpis do rejestru sądowego złożony był i zatwierdzony w statutowym terminie.

Ujednolicony statut uwzględniający zmiany wynikające z uchwał – w swej treści zawiera postanowienia dotyczące:

- postanowień ogólnych, uwzględniających cele i przedmiot działalności Spółdzielni,

- praw i obowiązków członków Spółdzielni z uwzględnieniem ustania członkostwa i postępowania wewnątrzspółdzielczego,
- powoływania i odwoływania organów samorządowych wraz z określeniem ich zakresu działania oraz uprawnień,
- tytułów prawnych do lokali i zasad zaspokajania potrzeb lokalowych członków,
- zasad wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia praw do lokalu w tym wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz udziałów,
- przekształcenia tytułów prawnych do lokali,
- zasad finansowych związanych z gospodarką Spółdzielni, w tym wnoszenia opłat za używanie lokali i gospodarowania środkami funduszy Spółdzielni,
- przepisów przejściowych i postanowień końcowych.

W/w zapisy w sposób kompleksowy regulują zasady działania Spółdzielni. W przypadkach koniecznych uszczegółowień statutu należało dokonać regulacji w postaci norm wewnętrznych, które były zatwierdzone przez organy samorządowe zgodnie z posiadanymi kompetencjami.

Dokonana nowelizacja Statutu w swej treści jest zgodna z obowiązującym prawem wynikającym z odpowiednich ustaw. Statut w sposób kompleksowy zawiera wszelkie niezbędne postanowienia dotyczące prowadzenia gospodarki Spółdzielni, został dostosowany do wymogów obowiązującej w badanym okresie ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawiera zapisy warunkujące prawidłową działalność Spółdzielni. Statut odpowiednio zabezpiecza sprawy członków, a w § 108-133 określa kompetencje organów samorządowych Spółdzielni.

Dokument ten odpowiada, co do treści statutowi objętemu treścią wpisu dokonanego postanowieniem Sądu sygnatura akt SZXIII NS-REJ.KRS/020636/18/014 dokonanego w dniu 29 listopada 2018 roku zgodnie z odpisem z Rejestru Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Szczecinie.

Zakres tematyczny obowiązującego statutu oraz jego treść merytoryczna i formalna dostosowana jest do potrzeb Spółdzielni i nie koliduje z przepisami ustaw. W treści statutu nie stwierdzono wzajemnych niezgodności lub sprzeczności, zapisy statutu są kompletne.

Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazywania sprawozdań finansowych do Krajowego Rejestru Sądowego w ciągu 15 dni od dnia zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie tego dokumentu. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia występowała z wnioskiem o dokonanie zmian i wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego wynikających ze złożenia sprawozdań finansowych, rejestracji statutu oraz zmian osobowych w organach Spółdzielni (Rada Nadzorcza



i Zarząd) - zmiany te zostały wpisane odpowiednimi postanowieniami Sądu Rejonowego XIII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego w Szczecinie.

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono, iż Spółdzielnia dokonuje zgłoszeń do Krajowego Rejestru Sądowego przez ustawodawcę. Informacja Krajowego Rejestru Sądowego odpowiada odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, potwierdza kompletność zapisów oraz zgodność zapisów rejestru ze stanem faktycznym.

Wypełniając ustawowy obowiązek wynikający z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia za lata objęte lustracją składała w Krajowym Rejestrze Sądowym sprawozdania finansowe wraz z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków o jego zatwierdzeniu oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2018 rok.

Ze względu na stan epidemiczny, ogłoszony na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej w związku z zakażeniem wirusem SARS-CoV-2 (Dz.U. z 2020r. poz.491) do czasu zakończenia lustracji Walne Zgromadzenie za lata 2019 i 2020 rok nie odbyły się z uwagi na pandemię COVID -19.

Obowiązujący porządek prawny stanowi, że w sytuacji sprzeczności postanowień statutu z ustawą pierwszeństwo w zakresie unormowania praw i obowiązków poszczególnych członków mają postanowienia ustawy. Tryb dokonywania zmian statutu określony w §96 ust.3a odpowiada warunkom określonym w ustawie oraz statucie dotyczącym kwalifikowanej większości oddanych - 2/3 głosów. W badanym okresie wymienione statuty zawierały postanowienia ustawy Prawo spółdzielcze i postanowienia ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych i zgodne były z innymi ogólnie obowiązującymi aktami prawnymi.

W niniejszym protokole lustrator odnosić się będzie do jednolitego tekstu statutu uwzględniającego zmiany uchwalone na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Członków z mocą uchwały nr 4/2018 z dnia 18.09.2018 roku odpowiadającego, co do treści statutowi objętemu treścią wpisu zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy XIII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego w Szczecinie dokonanego postanowieniem w dniu 29 listopada 2018 roku (sygnatura akt SZXII NS-REJ.KRS/020636/18/014)

W badanym okresie obowiązywał statut dostosowany do wymogów Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ostatnia nowelizacja statutu wynika z wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy-Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Zarząd przygotował zmiany do statutu, które przedłożył pod obrady Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia do uchwalenia. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie członków podjęło w 2018 roku uchwałę

nr 4/2018 z dnia 18.09.2018 r. w sprawie zmian statutu Spółdzielni, które zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 29.11.2018 r. Sz. XIII NS.REJ.KRS/020636/18/014. Postanowienia statutów w badanym okresie były zgodne z ustawą Prawo spółdzielcze, ustawą o spółdzielniach oraz innymi ogólnie obowiązującymi aktami prawnymi, nie zawierały mankamentów polegających w szczególności na nieprecyzyjności postanowień i niezgodności wewnętrznej.

Do statutu lustrujący nie wnosi uwag i zastrzeżeń.

2.2. Wykaz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni (kompletność i poprawność merytoryczna)

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni w latach 2018, 2019 i 2020 roku, Walne Zgromadzenie Członków, Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie uchwaliły następujące regulaminy:

1. Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie. Regulamin został uchwalony w dniu 22.07.1997 roku, ostatniej zmiany regulaminu dokonano uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 1/2019 w dniu 4.06.2019 roku.
2. Regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22.07.1997 r., zmian regulaminu dokonywano kilkakrotnie. Ostatnia zmiana uchwalona została w dniu 4.06.2019 roku uchwałą nr 8/2019
3. Regulamin przyjmowania członków, zawierania umów z członkami Spółdzielni o budowę lokalu, ustanawiania praw do lokali, zmiany lokali i oddawania praw do lokali w najem. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2009 w dniu 21.04.2009 roku. Zmiany regulaminu dokonano w dniu 23.04.2019 roku uchwałą nr 14/2019 r.
4. Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2000 w dniu 25.04.2000 roku. Ostatniej zmiany regulaminu dokonano uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2018 z dnia 13.03.2018 r.
5. Regulamin Zarządu został uchylony uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/98 w dniu 12.02.1998r., ostatniej zmiany regulaminu dokonano uchwałą nr 9/2019 z dnia 12.03.2019 roku.
6. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody użytkowej zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11/2005 z dnia 16.11.2005 r. ostatniej zmiany uchwały dokonano w dniu 23.04.2019 r. uchwałą nr 10/2019 r.
7. Regulamin Komisji Rewizyjnej opracowany został i wprowadzony w życie w dniu 20.07.1998 roku protokół nr 3. Ostatniej zmiany regulaminu dokonano uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2019 w dniu 12.03.2019 roku.





8. Regulamin pracy zatwierdzony uchwałą Zarządu Spółdzielni Protokół nr 6/2004 z dnia 3.02.2004 roku. Ostatniej zmiany regulaminu dokonano uchwałą nr 11/2020 w dniu 26.03.2020 roku.
9. Regulamin postępowania aukcyjnego na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali w budynkach będących własnością Spółdzielni. Powyższy regulamin uchwalony został przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 32/98 z dnia 5.02.1998 r. Ostatniej zmiany regulaminu dokonano w dniu 23.07.2018 roku uchwałą nr 12/2018.
10. Polityka Ochrony Danych Osobowych została zatwierdzona uchwałą nr 7/2018 Zarządu Spółdzielni w dniu 12.06.2018 roku.
11. Regulamin funkcjonowania Inspektora Ochrony Danych zatwierdzony decyzją Zarządu Spółdzielni uchwałą nr 27/2018 z dnia 23.10.2018 roku
12. Regulamin PPK zatwierdzony uchwałą nr 6/2021 Zarządu Spółdzielni z dnia 2.02.2021 roku.

W obowiązującym statucie uchwalonym przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 18.09.2018 roku uchwałą nr 4/2018 wpisanego do rejestru KRS w dniu 29.11.2018 r.,

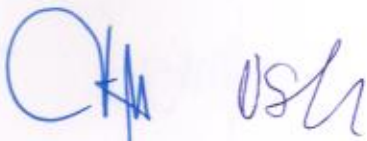
- w § 110 Walnego Zgromadzenia,
- w § 122 Rady Nadzorczej,
- w § 128 Zarządu,

w sposób szczegółowy i zgodny z postanowieniami § 35 ustawy Prawo spółdzielcze przyjęto imienne rozgraniczenia kompetencji organów statutowych do ustanawiania norm wewnętrznych w Spółdzielni.

W wykazie obowiązujących regulaminów Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras- Północ” w Gryfinie w tabeli nr 1 stanowiącej załącznik do protokołu lustracji przedstawiono posiadane przez Spółdzielnię wewnętrzne unormowania o charakterze regulaminowym oraz zasady w oparciu, o które oprócz statutu, Spółdzielnia prowadziła swoją działalność.

Obowiązujący statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków mocą uchwały nr 4/2018 z dnia 18.09.2018 roku, objęty treścią wpisu dokonanego w dniu 29 listopada 2018 roku sygnatura akt SZXIII NS-REJ.KRS/020636/18/014 w § 122 statutu stanowi, że do zakresu działania i kompetencji Rady Nadzorczej należy również uchwalenie między innymi:

- regulaminu uchwalenia zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne,



- regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
- regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
- regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
- szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- regulaminu uchwalenia zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.

Jak wynika z przedłożonego do protokołu lustracji załącznika nr 1 zawierającego wykaz aktów wewnętrznych (regulaminów, zasad, instrukcji) obowiązujących w lustrowanej jednostce w latach 2018 - 2020, w Spółdzielni zostały wszystkie uchwalone.

Przyjęte w statucie rozstrzygnięcia rozgraniczające kompetencje poszczególnych organów do uchwalenia tych norm wewnętrznych zapewniają możliwość kompleksowego uregulowania spraw związanych z działalnością Spółdzielni w zakresie:

- postępowania organów samorządowych,
- postępowania służb etatowych Spółdzielni,
- gospodarki Spółdzielni oraz stosunków między Spółdzielnią a członkami i innymi użytkownikami lokali.

Na podstawie dokonanego przeglądu istniejących unormowań wewnętrznych i dokonanej analizy zapisów regulaminowych stwierdzono i ustalono, że Spółdzielnia w okresie objętym lustracją, zarówno regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków jak i te uchwalone przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni są aktualne i spójne z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz aktualnie obowiązującym statutem.

W związku z powyższym sytuacja formalno-prawna reguluje całokształt spraw związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni i posiada zbiór unormowań regulujących poszczególne obszary jej działalności.

Unormowania zawarte w regulaminach są precyzyjne i kompletne w przedmiocie regulacji, nie pozostają w sprzeczności ze statutem i innymi obowiązującymi przepisami oraz pozbawione

innych mankamentów i właściwie merytorycznie zawartych ustaleń normatywnych. Ich zbiór jest kompletny w stosunku do wymogów, a normy zostały uchwalone przez organy uprawnione.

2.3. Działalność organów samorządowych Spółdzielni.

2.3. W myśl postanowień ogólnych zawartych w § 108 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras- Północ” w Gryfinie organami Spółdzielni są:

- 1) **Walne Zgromadzenie**
- 2) **Rada Nadzorcza**
- 3) **Zarząd**

W okresie objętym lustracją funkcjonowały wszystkie wyżej wymienione w statucie organy. Zasady wyboru członków do organów Spółdzielni, zwoływanie zebrań i posiedzeń, kompetencje, zakres działania oraz tryb obradowania i podejmowania uchwał, uregulowane zostały w statucie Spółdzielni i uszczegółowione w regulaminach tych organów. Podział kompetencji jest zgodny z postanowieniami art. 35 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze. Wyboru do organów Spółdzielni Rady Nadzorczej i Zarządu dokonuje się w głosowaniu tajnym z pośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tych organów następuje również w głosowaniu tajnym. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, zobowiązani są złożyć oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego, oraz że spełniają warunki określone w § 133 statutu to znaczy, że nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność wobec Spółdzielni. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale z zastrzeżeniem § 96 ust.5. Członek - osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w § 123 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Strukturę organów samorządowych Spółdzielni określa Prawo spółdzielcze i uchwalony na jego podstawie statut Spółdzielni. Również kompetencje poszczególnych organów Spółdzielni



określa Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwały na ich podstawie statut Spółdzielni.

Każdy z organów Spółdzielni obowiązany jest działać w granicach kompetencji. Skutki prawne rodzą wyłącznie decyzje podejmowane przez organy samorządowe zgodnie z kompetencjami określonymi w ustawach i statucie Spółdzielni. Rozdzielenie kompetencji przez ustawodawcę pomiędzy określone organy samorządowe Spółdzielni ma ten skutek, że każdy organ Spółdzielni działa w granicach swoich uprawnień, a inne organy, a w szczególności organy wyższego rzędu mogą wydawać temu organowi jedynie zalecenia. Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni pełnią funkcje społecznie z tym, że statut może przewidzieć wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń i nieprzekraczające minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Treść zapisów, z jakimi zapoznano się w czasie lustracji odzwierciedlających przebieg obrad organów samorządowych Spółdzielni, wskazuje na przestrzeganie wzajemnych relacji między tymi organami.

2.3.1. WALNE ZGROMADZENIA

Zgodnie z § 109 statutu Walne Zgromadzenie jest najważniejszym organem Spółdzielni i podejmuje decyzje w najważniejszych dla Spółdzielni sprawach.

Podstawy prawne i zakres działania Walnego Zgromadzenia stanowią:

- 1) Przepisy ustawy z 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U z 2020 r. poz. 275, Dz.U z 2019r.poz.730, Dz. U z 2018r. poz.1285),
- 2) Art.8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.(Dz. U z 2017 r. poz. 1596),
- 3) Zapisy w § 109 do 116 statutu,

Obowiązujący w badanym okresie statut Spółdzielni w § 108 ust. 2 stanowi, że wybory do organów Spółdzielni, (tj. do Rady Nadzorczej i Zarządu), o których mowa w ust 1, pkt.2, 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tych organów następuje także w głosowaniu tajnym.

Większość 2/3 głosów jest wymagana dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni, w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej oraz w sprawie połączenia Spółdzielni, natomiast większość 3/4 głosów jest wymagana do likwidacji i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji.

Statut Spółdzielni w § 109 ust. 1 stanowi, że Walne Zgromadzenie członków może być podzielone na części, jeżeli liczba zrzeszonych członków Spółdzielni przekroczy 500. Decyzję

o podziale Walnego Zgromadzenia na części podejmuje każdorazowo Rada Nadzorcza stosując zasadę, zaliczenia członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości tej samej części Walnego Zgromadzenia. W Spółdzielni nie dokonywano podziału Walnego Zgromadzenia na części.

Tryb zwoływania, zasady obradowania, podejmowania uchwał oraz sposób dokumentowania obrad Walnego Zgromadzenia regulują postanowienia zawarte w § 112 - 116 statutu, oraz regulamin Walnego Zgromadzenia, którego treść uchwalono na Walnym Zgromadzeniu obradującym w dniu 22.07.1997 r. ze zmianami wprowadzonymi w dniu 19.09.2003 r. (uchwała nr 14/2003) oraz w dniu 18.06.2008 r. (uchwała nr 1/2008). Ostatnia zmiana regulaminu zatwierdzona została uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 1/2019 w dniu 4.06.2019 roku. Walne Zgromadzenia corocznie zwołane były przez Zarząd Spółdzielni na podstawie § 111 ust. 1, 2 i 3 statutu Spółdzielni.

W badanym okresie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie w latach 2018-2020 zostały zwołane trzy Walne Zgromadzenia Członków, zgodnie z art. 8³ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, a w tym jedno Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków, które dotyczyło zatwierdzenia zmian statutu. Statut jest aktem prawa cywilnego, jest umową cywilnoprawną obowiązującą członków Spółdzielni.

Prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni wymaga uregulowania jej ustroju w sposób jasny i szczegółowy. Zakres prowadzonych zmian w przygotowanym projekcie dotyczył przede wszystkim uaktualnienia zapisów statutu z nowym prawem. Nowe regulacje prawne w Spółdzielni Mieszkaniowej dotyczyły m. in.:

- wyeliminowania z rejestru spółdzielni tzw. grup członkowskich, nieposiadających tytułów prawnych do lokali,
- likwidacji wpisowego i udziałów,
- nabycia i pozbawienia członkostwa,
- przepisów dotyczących własności lokali,
- zgody właścicieli lokali na zmiany dotyczące prac adaptacyjnych i remontowych, poza decyzjami należącymi do Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
- automatycznego pozbawiania członkostwa,
- zasad dotyczących rozliczeń funduszu remontowego (w tym zakresie w SM obowiązuje nadal zasada solidaryzmu spółdzielczego a nie dywersyfikacji).

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w punkcie 2.3 (1,2,3) niniejszego protokołu lustracji, sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają § 109-132 statutu Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

W oparciu o obowiązujący statut uchwalony na Walnym Zgromadzeniu uchwałą nr 4/2018 z dnia 18.09.2018 roku i wpisany do KRS w dniu 29.11.2018 roku sygn. Akt SZ.XVII NS-REJ.KRS/020636/18/014 w okresie objętym lustracją w 2018 i 2019 roku Walne Zgromadzenia Członków było zwołane przez Zarząd Spółdzielni w trybie § 111 statutu przynajmniej raz do roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

W 2020 roku w związku z ogłoszeniem stanu epidemii COVID -19 Walne Zgromadzenia Członków za rok sprawozdawczy nie odbyło się z powodu stanu epidemii na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Decyzje w sprawie terminu, miejsca zwołania i porządku obrad Walnych Zgromadzeń po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej podejmował każdorazowo Zarząd Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją do Zarządu Spółdzielni nie wpłynęły pisemne żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w dodatkowym terminie przez Radę Nadzorczą ani przez przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków w latach 2018-2020 odbyły się w terminach przedstawionych w poniższej tabeli:

Data zebrania	Ilość uprawnionych	Ilość obecnych	Wskaźnik % obecności	uwagi
2018				
18.06.2018	777	77	9,91 %	
20.06.2018	777	86	11,07%	
18.09.2018	777	42	5,41%	
2019				
04.06.2019	722	97	13,43 %	
2020				
	715	Nie odbyło się		

O terminie Walnych Zgromadzeń byli powiadamiani członkowie Spółdzielni tacy, którzy posiadają tytuł prawny do jakiegokolwiek typu lokalu w zasobach Spółdzielni.

Mimo prawidłowo podejmowanych działań w zakresie zwoływania Walnych Zgromadzeń, frekwencja na tych zebraniach nie przekraczała 15 % i wynosiła odpowiednio w 2018 roku od 9,91%, 11,07% do 5,41%, w 2019 roku - wskaźnik obecności wyniósł 13,43% w ogółu uprawnionych.



Z obrad poszczególnych Walnych Zgromadzeń Członków sporządzono protokoły, które w swej treści zawierały wszystkie konieczne elementy do oceny przebiegu obrad i ważności podjętych uchwał tj. stwierdzenie, że zebranie zostało prawidłowo zwołane i jest zdolne do podejmowania uchwał, streszczenie przebiegu obrad, treść uchwał z podaniem sposobu i wyników głosowania nad uchwałami. Do protokołu dołączono treść podjętych uchwał, listy obecności, protokoły z prac Komisji Mandatowej i Wnioskowej, Komisji Wyborczej oraz Komisji Skrutacyjnej i rozpatrywane wnioski, informacje, sprawozdania z realizacji uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia, oraz wyniki głosowania nad uchwałami.

Podjęte przez poszczególne Walne Zgromadzenia uchwały dotyczyły wyłącznie spraw, które były objęte porządkiem obrad podanym do wiadomości członków. Liczba uprawnionych członków liczona była większością głosów.

Z przedłożonego zbioru dokumentów dotyczących protokołów z Walnych Zgromadzeń Członków, które odbyły się między innymi:

- w dniu 18 czerwca 2018 roku, dokonało autoryzacji treści 9 uchwał,
- w dniu 20 czerwca 2018 roku, dokonało autoryzacji treści 9 uchwał,
- w dniu 18 września 2018 roku, dokonało autoryzacji treści 4 uchwał, w tym dokonało autoryzacji uchwały nr 4/2018 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w sprawie uchwalenia tekstu jednolitego statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras- Północ" w Gryfinie,
- w dniu 04 czerwca 2019 roku, dokonało autoryzacji treści 9 uchwał.

Z przedstawionej lustracji zbioru dokumentów wynika, że sposób ich dokumentowania nie naruszał postanowień obowiązującego prawa, w tym statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi rejestry uchwał podejmowane przez Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni prezentowały na Walnych Zgromadzeniach sprawozdania ze swojej działalności. Sprawozdania w sposób przejrzysty precyzują zdarzenia związane z działalnością Spółdzielni.

Podjęte na Walnych Zgromadzeniach uchwały dotyczyły m. in:

- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu (imiennie),
- zatwierdzenia zmian w statucie Spółdzielni,
- określenia najwyższej sumy zobowiązań,





- w sprawie przerwy w obradach Walnego Zgromadzenia z dnia 18.06.2018 r.,
- przyjęcie uchwały dotyczącej wyboru członków do Rady Nadzorczej,
- w sprawie wprowadzenia zmian w regulaminie wynagradzania poprzez wykreślenie zapisów dotyczących nagród jubileuszowych,
- podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni,
- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych za lata 2015-2017,
- w sprawie zbycia udziałów w garażu wielostanowiskowym mieszczącego się w budynku przy ul. M. Falskiego 25-25b w Szczecinie Podjuchach.

Badania lustracyjne nie wykazały uchybień i nieprawidłowości w zakresie:

- Terminowości zwoływania posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
- Przebiegu obrad,
- Sposobu prowadzenia dokumentacji pracy tych organów.



Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w § 111 ust 1 statutu oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Sporządzone dokumenty są czytelne, opatrzone datami i wymaganymi podpisami osób uprawnionych. Zgodnie z treścią § 112 statutu o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie: członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółdzielni powiadamiał członków pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz poprzez umieszcza się na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych tych budynków Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

Jak wynika z materiałów źródłowych udostępnionych lustratorowi, Zarząd Spółdzielni dostarczał członkom zawiadomienia o zwołanych Walnych Zgromadzeniach.

Z analizy przedstawionych dokumentów wynika, że terminy powiadomień o Walnym Zgromadzeniu w latach objętych badaniem zostały zachowane.

Na podstawie wymogu art. 40 §1 ustawy Prawo spółdzielcze o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadomiono odrębnymi pismami Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie. Na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów ustalono, że określony w §112 statutu tryb zawiadamiania członków o terminie, miejscu i porządku obrad tych zebrań został zachowany.


Na Walnych Zgromadzeniach w okresie objętym lustracją w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów z pośród członków Spółdzielni wybierane były następujące komisje:

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna w składzie 3 osób, której zadaniem było:

- sprawdzenie kompletności listy obecności oraz zbadanie ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
- dokonywanie obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia,
- sprawdzenie prawidłowości zwołania Zebrań i ich zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał, wykonania innych czynności związanych z obsługą głosowania.

Komisja Uchwał i Wnioskowa w składzie 3 osób, której zadaniem było:

- przyjęcie i uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad,
- przedłożenie ich Walnemu Zgromadzeniu celem podjęcia stosownych uchwał,
- wskazanie organu odpowiedzialnego za realizację wniosku.

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządzone zostały protokoły, które podpisali Sekretarz i Przewodniczący danego zebrania. Protokoły te stanowiły integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

Reasumując:

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń. Dokumentacja z przebiegu obrad tych organów jest kompletna i właściwie udokumentowana, przechowywana zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi obowiązującymi w Spółdzielni oraz w art. 41 § 5 Prawa spółdzielczego.

Z objętych badaniem lustracyjnym protokołów z Walnych Zgromadzeń, w latach 2018 - 2019 (*Walne Zgromadzenie w 2020 roku za rok sprawozdawczy 2019 nie odbyło się z powodu epidemii koronawirusa w kraju*) wynika, że podjęte uchwały zostały potwierdzone głosowaniami ujętymi w protokołach, nie naruszają postanowień prawa i nie budzą zastrzeżeń pod względem zgodności z przepisami prawa i statutu Spółdzielni.

Przedłożona dokumentacja obrad Walnych Zgromadzeń nie budzi zastrzeżeń. Protokoły z obrad Walnych Zgromadzeń są czytelne, opatrzone datami i wymaganymi podpisami, tj. sporządzane 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.

Badania lustracyjne wykazały, iż w latach 2018-2020 zebrania Walnych Zgromadzeń zwoływane były przez Zarząd Spółdzielni prawidłowo, zgodnie z wymogami statutowymi oraz Prawem spółdzielczym. Sprawy będące przedmiotem obrad Walnych Zgromadzeń należały do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia. Z przedstawionych materiałów zawartych w poszczególnych ustaleniach protokołu lustracji wynika, że przebieg obrad Walnych Zgromadzeń w kontekście wymogów statutu, ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w okresie 2018-2020 był zgodny z porządkiem podanym w zawiadomieniach. Materiały udostępnione w postaci protokołów i dowodów stanowiących załączniki do protokołów z Walnych Zgromadzeń są kompletne i zgodne z obowiązującymi ustawami, statutem Spółdzielni i regulaminem obrad. Zaplanowane Walne Zgromadzenia odbyły się w terminie i zgodnie z procedurą zwołania -porządkiem obrad i informacją dla członków. Uchwały procedowane były wyłącznie objęte porządkiem obrad, przed głosowaniem poddawane były zgodnie z Regulaminem obrad dyskusji.

2.3.2. RADA NADZORCZA

Zgodnie z § 117 statutu Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras- Północ" w Gryfinie. Rada Nadzorcza działa na zasadach określonych przepisami art. 44 - 46 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16.09.1982r. (tj. D Z. U. z 2020 r. poz.275), art.8² ust 2-4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (tj. DZ. U. z 2018 r. poz.1285). Pracę Rady Nadzorczej reguluje (zgodnie z § 122 ust. 1 statutu) regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 9/2008 w dnia 18.06.2008 roku i zmieniony uchwałą nr 8/2019 z dnia 4.06.2019 roku.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez bieżącą kontrolę gospodarki Spółdzielni i pracy Zarządu oraz nad wykonaniem przez Spółdzielnię jej zadań statutowych, a także dba o zabezpieczenie interesów członków zrzeszonych w Spółdzielni, czuwa nad pracą Zarządu, koryguje nieprawidłowości, jest także instancją odwoławczą od decyzji Zarządu w sprawach dotyczących praw członków. Członkowie Rady wybierani są spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.

Stosownie do postanowień § 118 ust. 1, 2 i 3 statutu Rada Nadzorcza składała się z 5 do 7 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być

wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną. Zgodnie z zapisem w § 118 ust 3 statutu w Radzie Nadzorczej swoją reprezentację posiadają trzy odrębne osiedla mieszkaniowe, tj. członkowie, którzy zamieszkują na terenie danego osiedla. W myśl postanowień zawartych w § 118 ust. 4 liczba członków Rady Nadzorczej reprezentująca członków zamieszkałych w nieruchomościach zlokalizowanych na terenie poszczególnych osiedli wynosi odpowiednio:

- a. Osiedle Stare Miasto – obejmuje następujące nieruchomości; ul. Energetyków 10-14d, ul. Kościelna 27-29, ul. Piastów 3-5, ul. Łużycka 3a-3b reprezentowane są przez liczbę 1, 2 lub 3 osoby,
- b. Osiedle Górny Taras - obejmuje następujące nieruchomości; ul. Jana Pawła II 5-9, ul. Sienkiewicza 6-6b, ul. Żeromskiego 9-13, ul. Krasińskiego 82a-82i, ul. Iwazkiewicza 15-25 i garażowisko- reprezentowane przez 1, 2 lub 3 osoby,
- c. Osiedle Szczecin-Podjuchy – obejmujące następujące nieruchomości; ul. Smocza 18-22c, ul. Falskiego 29-29b, ul. Falskiego 23-23b, 25-25b, 27-27b, Falskiego garażowisko reprezentowane przez 1, 2 lub 3 osoby.

Kadencja Rady Nadzorczej wynosiła 3 lata i trwała od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Zapisy statutowe w tym zakresie są zgodne z art. 8² ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Według okazanej dokumentacji wybór członków Rady Nadzorczej działającej w latach 2018 - 2020 dokonany został na Walnym Zgromadzeniu w dniu 7 czerwca 2016 roku na kadencję 2016-2019 r na okres 3 lat, w ilości 7 osób. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 10 lipca 2017 roku w głosowaniu jawnym nowo wybrana Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w następującym składzie a funkcje w nim pełnili:

L. p	Imię i nazwisko	Funkcja
1.	Kwiecień Piotr	Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
2.	Figas Tadeusz	Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3	Izdebski Józef	Sekretarz Rady Nadzorczej
4.	Siwiera Mirosław	Członek Rady Nadzorczej - Przewodnicząca komisji Rewizyjnej
5.	Figas-Jach Agata	Członek Rady Nadzorczej-
6.	Kotkowski Artur	Członek Rady Nadzorczej-
7.	Hołub Piotr	Członek Rady Nadzorczej

W związku z zakończeniem kadencji Rady Nadzorczej za lata 2016-2019 kolejne wybory do Rady Nadzorczej odbyły się na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni przeprowadzonym w dniu 4 czerwca 2019 r. Na podstawie § 118 pkt.14 statutu Spółdzielni i protokołu Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej, Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym dokonało wyboru Rady Nadzorczej. Na podstawie wyników przeprowadzonego tajnego głosowania nad uchwałą nr 9/2019 w dniu 04.06.2019 roku Walne Zgromadzenie Członków na 3-letnią kadencję dokonało wyboru 7 członków do Rady Nadzorczej.

Do składu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie na kadencję **2019 -2022** wybrani zostali niżej wymienieni członkowie:

L. p	Imię i nazwisko	Funkcja
1.	Kwiecień Piotr	Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
2.	Figas Tadeusz	Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3.	Wac Andrzej	Sekretarz Rady Nadzorczej
4.	Hładki Krzysztof	Członek Rady Nadzorczej-Przewodnicząca komisji Rewizyjnej
5.	Franczak Piotr	Członek Rady Nadzorczej
6.	Wojtaś Iwona	Członek Rady Nadzorczej sekretarz komisji Rewizyjnej
7.	Santor Dariusz	Członek Rady Nadzorczej do czasu odłączenia się od zasobów Spółdzielni nieruchomości przy ul. Falskiego 23-27b w Szczecinie

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwołał pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej kadencji 2019-2022 na dzień 11 czerwca 2019 roku celem ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

Zarówno poprzedniej kadencji jak też aktualnie działająca Rada Nadzorcza wybrały ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi przewodniczący Rady, jego zastępcę i sekretarza. Przy wyborze członków Rady Nadzorczej obowiązywała zasada kadencyjności trwająca od Walnego Zgromadzenia, na którym wybrany został jej skład do Walnego Zgromadzenia odbywanego po trzech latach od jej wyboru.

Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mają prawo być wybierani ponownie. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

W świetle sporządzonej dokumentacji z odbytych Walnych Zgromadzeń ze szczególnym uwzględnieniem protokołów Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej lustracja stwierdza, że wybory zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i odnotowane w sporządzonym protokole z dnia 04.06. 2019 roku Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Kompetencje i uprawnienia Rady Nadzorczej zostały określone w § 122 statutu Spółdzielni, zaś wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady w okresie objętym badaniem określone zostały w wewnętrznym Regulaminie Rady Nadzorczej zatwierdzonym uchwałą nr 9/2008 Walnego Zgromadzenia z dnia 18.06.2008 r., zmieniony uchwałą nr 8/2019 z dnia 4.06.2019 roku. Zadania wynikające z zakresu swych uprawnień Rada Nadzorcza realizowała na okresowych posiedzeniach plenarnych opartych o plany pracy lub harmonogramy przyjęte na dany rok kalendarzowy, które obejmowały zagadnienia dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni, a zwłaszcza w zakresie kontroli działalności gospodarczo-ekonomicznej, organizacyjno - prawnej i członkowsko - mieszkaniowej.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Taras- Północ” w Gryfinie posiada harmonogramy, które były wymieniane, jako podstawa organizacji pracy Rady w sprawozdaniach z działalności Rady Nadzorczej przedstawianych na Walnych Zgromadzeniach Członków.

W okresie podlegającym lustracji Rada Nadzorcza podjęła następującą ilość uchwał:

rok	ilość posiedzeń	liczba podjętych uchwał
2018	8	16
2019	8	17
2020	6	19

Częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej za lata 2018, 2019 i 2020 rok była zgodna z postanowieniami Statutu Spółdzielni i regulaminem Rady Nadzorczej obowiązującymi za okres objęty lustracją. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinno być zwoływane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu Spółdzielni w terminie 2 tygodni od dnia złożenia wniosku. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały w okresie objętym badaniem były zgodne z aktualnym stanem prawnym i nie naruszały kompetencyjności organów przy podejmowaniu uchwał.

Frekwencja członków Rady na posiedzeniach pozwalała na podejmowanie decyzji w szeregu sprawach. Częstotliwość posiedzeń określona w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni zawartym w postanowieniach § 6 ust.1 (co najmniej raz na kwartał) została zachowana.

Protokoły Rady Nadzorczej od strony formalnej zawierają numer kolejny, datę posiedzenia i obejmują w swojej treści między innymi porządek obrad, przebieg dyskusji w poszczególnych tematach oraz treść podjętych uchwał. Zgodnie z § 11 pkt 1 Regulaminu Rady Nadzorczej protokoły są każdorazowo podpisane przez Przewodniczącego Rady i Sekretarza Rady. Pełną dokumentację posiedzeń Rady Nadzorczej z okresu objętego badaniem przechowuje Zarząd

Spółdzielni. Dokumentacja związana z działalnością Rady Nadzorczej jest jawna dla członków i można się z nią zapoznać w siedzibie Spółdzielni.

Dokumentację Rady Nadzorczej Spółdzielni sprawdzono metodą reprezentacyjną pod względem merytorycznym i stwierdzono, że zajmowała się ona m.in.:

- gospodarką finansową Spółdzielni i rozpatrywaniem stanu finansów Spółdzielni,
- uchwalaniem planów gospodarczych Spółdzielni,
- przyjęciem raportów biegłego rewidenta z wyników badania sprawozdań finansowych Spółdzielni,
- przyjęciem sprawozdań finansowych i sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni za lata objęte okresem lustracji,
- analizą kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- analizą zaległości i monitorowania zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych,
- dokonywaniem okresowych ocen realizacji planu rzeczowo - finansowego,
- oceną realizacji zakresu rzeczowego remontów zasobów mieszkaniowych,
- uchwalaniem lub aktualizacją regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni,
- rozpatrywaniem protokołów z kontroli przeprowadzonych przez Komisję Rewizyjną,
- analizą zaległości w opłatach i rozmowami z członkami na temat ich spłaty,
- odwoływaniem i powoływaniem członków Zarządu.

Ustalono ponadto, że Rada Nadzorcza pełniła funkcje nadzorczo- kontrolne nad działalnością Zarządu zgodnie z kompetencjami wynikającymi z zapisów zawartych w statucie. Ponadto do pozostałych spraw, jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza należało:

- opiniowanie spraw proponowanego porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- obsługa z ramienia Rady Nadzorczej Walnego Zgromadzenia,
- rozpatrywanie innych spraw wynikających ze statutowej kompetencji Rady Nadzorczej,
- modernizacji nieruchomości Spółdzielni przy ul. Energetyków w Gryfinie,
- przyjmowania i analizowania bieżących sprawozdań związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni m. in. w sprawach rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz bieżących jak i planowanych remontów.

Po analizie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej stwierdzono, że plan pracy Rady był przestrzegany. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały zawierają numer, datę, treść merytoryczną, termin wejścia w życie oraz podpisy osób uprawnionych. W okresie objętym badaniem Rada Nadzorcza corocznie przedkładała na Walnym Zgromadzeniu Członków sprawozdania ze swojej

działalności. W sprawozdaniach przedstawiono przebieg pracy Rady, w tym zakres tematyczny posiedzeń i przeprowadzonych kontroli działalności Spółdzielni.

W badanym okresie działało Prezydium Rady Nadzorczej w składzie określonym w § 124 ust.1 statutu. W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi wybrani w głosowaniu: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz. Prezydium Rady organizowało i koordynowało pracę Rady Nadzorczej i w tym zakresie działalność Prezydium nie naruszała dyspozycji art. 46 § 3 Prawa spółdzielczego. W Spółdzielni stosowany jest art. 8² ust.1, usm, który określa, że wynagrodzenie za udział w posiedzeniach jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Stosownie do § 119 ust. 1 i 2 statutu, członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu nie przekraczającego minimalnego wynagrodzenia za pracę 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, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Za okres objęty lustracją członkowie Rady Nadzorczej pobrali brutto łącznie dla wszystkich członków Rady niżej wymienione świadczenia w następujących wysokościach:

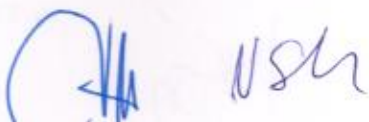
L p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020
1	wynagrodzenie Rady Nadzorczej	50 677,20 zł	54 162,00 zł	55 255,20 zł

Sprawy skierowane do Rady Nadzorczej Spółdzielni w okresie objętym badaniem i przez nią rozpatrywane wykazują, iż nie występowały naruszenia kompetencji innych organów.

Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 4.06.2019 roku dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Zmiany składu Rady Nadzorczej zostały zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego.

Także pod względem formalnym (sposób zwoływania posiedzeń, częstotliwość posiedzeń) nie zostały naruszane wymogi określone normami wewnętrznymi Spółdzielni. Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej obejmująca protokoły z posiedzeń, podjęte uchwały oraz materiały dotyczące omawianych spraw jest kompletna.

- W badanym okresie Rada Nadzorcza realizowała statutowy obowiązek odnośnie przedkładania okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej przed Walnymi



Zgromadzeniami. Corocznie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie stosownymi uchwałami:

- uchwała nr 6/2018 z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2017 r. (za podjęciem uchwały głosowało 59 członków, przeciw uchwale głosowało – 12 członków, wstrzymało się od głosowania - 8 członków),
- uchwała nr 2/2019 z dnia 04 czerwca 2019 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2018 (za podjęciem uchwały głosowało 88 członków, przeciw uchwale głosowało – 0 członków, wstrzymało się od głosowania - 7 członków),
- za 2019 rok i 2020 rok przygotowane sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej nie były procedowane i podjęte z uwagi na fakt w związku z ogłoszonym stanem epidemii w Polsce i wynikającym z tego stanu zakazem zgromadzeń, do dnia rozpoczęcia przeprowadzenia lustracji Spółdzielni nie zwołała Walnego Zgromadzenia Członków według dotychczasowych ustaleń statutowo – ustawowych.

Zakres działania Rady Nadzorczej określa § 122 statutu oraz § 4 regulaminu Rady Nadzorczej zawierający zmiany podjęte uchwałą nr 8/2019 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 4.06.2019 roku. Zakres działania Rady Nadzorczej wyszczególniony w postanowieniach zawartych w statucie i regulaminie Rady Nadzorczej wykazał zgodność z odpowiednimi uwarunkowaniami zawartymi w art. 46 ustawy Prawo spółdzielcze.

Tematyka obrad Rady Nadzorczej oraz treść podjętych uchwał w następstwie rozpatrywania tematyki korespondowały z ustawowo-statutowymi kompetencjami zastrzeżonymi do wyłącznej właściwości Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza działała zgodnie z obowiązującymi przepisami i właściwie realizowała zadania nadzorczo-kontrolne wobec Zarządu oraz funkcję organu odwoławczego w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Sprawy skierowane do Rady Nadzorczej Spółdzielni w okresie objętym badaniem i przez nią rozpatrywane wykazują, iż nie występowały naruszenia kompetencji innych organów.

Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej obejmująca protokoły z posiedzeń, podjęte uchwały oraz materiały dotyczące omawianych spraw jest czytelna i kompletna, przechowywana jest w zamkniętych szafach pomieszczenia Spółdzielni. Zakres działania Rady Nadzorczej określa § 122 statutu i odpowiada on postanowieniom art. 46 ustawy -Prawo spółdzielcze.

2.3.3 ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Organem wykonawczym każdej spółdzielni jest jej Zarząd. To właśnie Zarząd Spółdzielni wykonuje uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie oraz przez Radę Nadzorczą i de facto on prowadzi politykę Spółdzielni. Członków Zarządu stosownie do postanowień statutu Spółdzielni § 127 ust. 1 wybiera Rada Nadzorcza. Kto może wchodzić w skład Zarządu, jak również ilość członków określa statut. Biorąc pod uwagę wszystkie organy Spółdzielni, na Zarządzie spoczywa domniemanie kompetencyjne co oznacza, że Zarząd wykonuje wszystkie czynności związane z funkcjonowaniem Spółdzielni, które szczegółowo w ustawie bądź w statucie nie są zarezerwowane dla innych organów. Zarząd jest organem wykonawczym Spółdzielni i jako taki prowadzi jej działalność. Poza kierowaniem działalnością Spółdzielni, Zarząd reprezentuje również Spółdzielnię na zewnątrz, a mianowicie przy różnego rodzaju czynnościach prawnych i faktycznych przez nią dokonywanych. W świetle wymogu w § 127 ust.1 statutu uchwalonego w dniu 18.09.2018 roku i wpisanego do akt rejestrowych Spółdzielni w dniu 29.11.2018 r. Zarząd składał się od 2 do 3 osób, w tym Prezesa, jego zastępcy. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga 2/3 oddanych głosów i pisemnego uzasadnienia. Zgodnie z § 127 aktualnie obowiązującego statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie mocą uchwały nr 04/2018 z dnia 18.09.2018 roku wpisanego do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców dokonanego w dniu 29.11.2018 r. pod numerem KRS sygn. akt SZ.XIII NS-REJ KRS 020636/18/014 w skład Zarządu wchodzi dwóch członków. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązywała stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Zarząd Spółdzielni do dnia 4.12.2019 roku działał w 3-osobowym składzie natomiast od 5.12.2019 roku Zarząd pracuje w dwuosobowym składzie, a funkcje w nim pełnili:

L.p.	Pełniona funkcja	Imię i nazwisko	okres pełnionej funkcji	
			od	do
1.	Prezes Zarządu	Szatanik Waldemar	01.01.2009	
2.	Zastępca Prezesa Zarządu	Olczak Szczepan	01.07.2009	
3.	Członek Zarządu	Ziamba Aneta	01.07.2009	04.12.2019

Począwszy od 4 grudnia 2019 roku na mocy § 122 ust. pkt. 20 oraz § 127 ust.3 statutu Spółdzielni "Taras-Północ" w Gryfinie, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 16/2019 z dnia 04.12.2019 roku o odwołaniu ze składu Zarządu członka Zarządu Panią Anetę Ziembę. W opinii Rady Nadzorczej powyższa decyzja podyktowana była koniecznością ograniczenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni w związku z przejściem pod reżim ustawy o własności lokali w nieruchomości przy ul. M. Falskiego 23-27b w Szczecinie Podjuchach, co spowodowało znaczne zmniejszenie wpływów Spółdzielni z tytułu zarządzania wymienioną nieruchomością. Ponadto zmniejszył się zakres zadań realizowanych przez Zarząd Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem oraz do dnia zakończenia badania lustracyjnego Zarząd Spółdzielni, na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 6/2020 z dnia 21.01.2020 roku udzielił zgody dla Zarządu Spółdzielni na udzielenie pełnomocnictwa Pani Agnieszce Karbowskiej do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni na zasadach określonych w § 132 statutu Spółdzielni.

Począwszy od 05.12.2019 roku organem uprawnionym do reprezentowania podmiotu jest Zarząd dwuosobowy a funkcję w nim pełnili:

- Prezes Zarządu na mocy podjętej uchwały nr 14/2008 Rady Nadzorczej z dnia 16.12.2008 r.,
- Zastępca Prezesa Zarządu specjalista ds. eksploatacji – Członek Zarządu na mocy podjętej uchwały Rady Nadzorczej nr 25/2009 z dnia 23.06.2009 r.

W toku lustracji ustalono, że Walne Zgromadzenie Członków corocznie udzielało absolutorium członkom Zarządu. Z akt osobowych Zarządu wynika, że posiadają oni niezbędne kwalifikacje do pełnienia funkcji na zajmowanych stanowiskach pracy w Zarządzie Spółdzielni.

Zgodnie z art. 48 Prawa spółdzielczego - Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innym organom.

Obowiązki Zarządu określa ramowo statut Spółdzielni, zaś szczegółowe unormowania określające podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, zakres działania, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał zgodnie z § 128 statutu określa Regulamin Zarządu.

W Spółdzielni uchwałą nr 12/2009 Rady Nadzorczej został uchwalony Regulamin Zarządu w dniu 21.04.2009 roku, zmian regulaminu dokonała Rada Nadzorcza uchwałą nr 09/2019 z dnia 12.03.2019 r. jest on spójny z aktualnie obowiązującymi zapisami statutu.

W oparciu o tematykę uwzględnianą w porządku obrad ustalono, że Zarząd realizował swój statutowy obowiązek odnośnie przedkładania okresowych sprawozdań ze swojej działalności przed Radą Nadzorczą i Walnym Zgromadzeniem Członków.

Zgodnie z postanowieniami § 130 pkt.1 i 2 statutu Zarząd Spółdzielni pracował kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, a w okresie między posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonywał w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

W okresie objętym badaniem Zarząd odbył niżej określoną liczbę posiedzeń:

L p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020
1	liczba protokołowanych posiedzeń	29	40	36
2	liczba podjętych uchwał	36	55	27

Swoje zadania Zarząd Spółdzielni wykonywał w oparciu o artykułowane przez mieszkańców potrzeby, wnioski i zalecenia Rady Nadzorczej.

Praca Zarządu skupiała się na realizacji zadań organizacyjno-gospodarczych, w tym na gospodarce lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, eksploatacji, remontach, konserwacji zasobów, egzekwowaniu zaległości płatniczych, prowadzeniu spraw członkowsko-mieszkaniowych, dążeniu do utrzymania stabilności finansowej i innych zagadnieniach bieżących. Ponadto członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz składali pisemne lub ustne sprawozdania o najważniejszych zdarzeniach i decyzjach podjętych w okresie między posiedzeniami Rady, które znajdują swoje odzwierciedlenie w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej.

Przeprowadzony metodą wrywkową w sposób losowy przegląd dokumentacji pracy Zarządu wykazał, że sprawy zastrzeżone postanowieniami statutu do decyzji kolegialnych podejmowanych zwykłą większością głosów, takie jak: przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, wynajmowanie lokali, prowadzenie spraw pracowniczych, sporządzanie planów finansowo-gospodarczych, prowadzenie działalności Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjno-finansowych, zabezpieczanie majątku Spółdzielni, zwoływanie Walnego Zgromadzenia, sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu Spółdzielni oraz inne sprawy określone w § 128 statutu Spółdzielni. Wszystkie decyzje zostały zaprotokołowane a lustracja nie ujawniła przypadków podjęcia przez Zarząd decyzji i uchwał w sprawach niezgodnych z obowiązującymi przepisami prawa.

Protokoły z posiedzeń Zarządu zawierają w swej treści m.in.: datę posiedzenia Zarządu, numer protokołu, nazwiska członków Zarządu uczestniczących w posiedzeniu, krótki przebieg dyskusji

oraz treść podjętych uchwał. Jeżeli sprawa tego wymagała to dodatkowo do protokołów załączone były materiały źródłowe niezbędne do podjęcia decyzji. Protokoły z posiedzeń Zarządu były sporządzane i prowadzone w formie ręcznego ich pisania w zeszytach formatu A-4, są kompletne i podpisane przez członków Zarządu obecnych na danym posiedzeniu.

Zarząd Spółdzielni na odbywanych posiedzeniach analizował i podejmował działania związane z działalnością gospodarczą, organizacyjną i terenowo - prawną Spółdzielni. W trakcie posiedzeń analizowano sytuację finansową Spółdzielni, w tym stan zadłużeń z tytułu opłat za użytkowanie lokali, rozliczeń z innymi kontrahentami Spółdzielni oraz wysokości opłat obowiązujących w Spółdzielni. Podejmowane przez Zarząd prace dotyczyły również:

- prawidłowej eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- uchwał dotyczących przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- udoskonalenia organizacji i jakości pracy, w tym zmianę struktury organizacyjnej Spółdzielni wynikającej ze stanu aktualnych potrzeb,
- rozpatrywania podań i wniosków złożonych przez mieszkańców Spółdzielni,
- przygotowywanie sprawozdań i innych informacji Radzie Nadzorczej Spółdzielni,
- współdziałanie z organami władzy administracji samorządowej.

W oparciu o tematykę rozpatrywaną na posiedzeniach Zarządu stwierdza się, że Zarząd realizował statutowy obowiązek określony w § 128 ust. 1 i 2 odnośnie przedkładania okresowych sprawozdań rocznych z działalności Zarządu i sprawozdań finansowych przed Radą Nadzorczą oraz przygotowywał do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.

Corocznie sprawozdania z działalności Zarządu i sprawozdania finansowe były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie stosownymi uchwałami:

rok 2018

- uchwała nr 6/2018 z dnia 18 czerwca 2018 r. kontynuowanego w dniu 20 czerwca 2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2017 (za uchwałą głosowało 59 członków, przeciw –12 członków wstrzymało się od głosu - 8 członków),
- uchwała nr 8/2018 z dnia 18 czerwca 2018 r. kontynuowanego w dniu 20 czerwca 2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2017 (za uchwałą głosowało 59 członków, przeciw – 0 członków, wstrzymało się od głosu -17 członków),
- rok 2019
- uchwała nr 3/2019 z dnia 04 czerwca 2019 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2018 (za uchwałą głosowało 86 członków, przeciw – 2 członków, wstrzymało się od głosu -7 członków),

- uchwała nr 4/2019 z dnia 04 czerwca 2019 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2018 (za uchwałą głosowało 86 członków, przeciw – 2 członków wstrzymało się od głosu -7 członków),

rok 2020

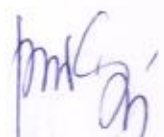
- uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu oraz w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2019 i 2020 rok nie zostały podjęte z uwagi na stan epidemii COVID-19. W związku z powyższym przeprowadzenie głosowania nad uchwałami nastąpi podczas obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia zwołanego po ustąpieniu stanu epidemii.

Reasumując:

- 1) W toku badań lustracyjnych okazanej dokumentacji Zarządu i Rady Nadzorczej oraz dokumentów dotyczących operacji finansowych i gospodarczych nie stwierdzono naruszenia postanowień Art.56 § 1-3 Prawa Spółdzielczego, a mianowicie członkowie Zarządu:
 - nie wchodzili w skład Rady Nadzorczej,
 - nie pozostawali z członkami Rady Nadzorczej w stosunku pokrewieństwa,
 - nie uczestniczyli w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących,
 - nie zajmowali się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
- 2) Na podstawie zbadanej dokumentacji nie stwierdzono, aby Zarząd podejmował uchwały bądź decyzje wykraczające poza jego kompetencje określone w § 128 statutu, bądź wkraczał w sprawy zastrzeżone przez ustawę lub statut do wyłącznej właściwości innych organów Spółdzielni.
- 3) Analiza dokumentów pozwala na stwierdzenie, że praca Zarządu w roku 2018 i 2019 za lata 2017 i 2018 została oceniona pozytywnie i wszyscy członkowie Zarządu otrzymywali absolutorium za wyniki swej działalności.
- 4) Do sposobu kompletowania i przechowywania dokumentacji z prac Zarządu lustrator nie wnosi uwag.

2.4 Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2.4.1. W badanym okresie w Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras-Północ" w Gryfinie występuje jednoszczeblowość zarządzania nieruchomościami uzasadniająca potrzebę posiadania przez nią struktury organizacyjnej. Stosownie do postanowień § 122 ust.1 pkt 5 statutu Spółdzielni



uchwalonego w dniu 18.09.2018 r., zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

W okresie objętym lustracją obowiązywała struktura organizacyjna zatwierdzona przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11/2018 z dnia 10.07.2018 roku i uchwałą nr 17/2019 z dnia 04.12.2019 r. Rada Nadzorcza uchwaliła schemat organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras-Północ" w Gryfinie o treści podanej w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Schemat organizacyjny stanowi integralną część Regulaminu Wynagradzania Pracowników Spółdzielni.

Obowiązująca na dzień wykonania czynności lustracyjnych struktura organizacyjna dostosowana jest do działalności statutowej Spółdzielni. Na podstawie art. 46 §1 pkt 5 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 2 ze zm.) zatwierdzona nowa struktura organizacyjna Spółdzielni, określają graficzny schemat organów Spółdzielni, administracyjny podział na pionosy, działy i samodzielne stanowiska pracy - ich zadania i wzajemne powiązania oraz liczbę pracowników w Spółdzielni.

2.4.2. Ochrona danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni wynikająca z ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. U. z 2002 r. nr 101, poz. 926 ze zmianami) została unormowana zarówno w stosunku do pracowników zatrudnionych w Spółdzielni, jak i członków Rady Nadzorczej, którzy uzyskują dane o członkach i pracownikach w związku z pełnioną funkcją w tym organie.

Spółdzielnia jako administrator danych osobowych przetwarza dane osobowe swoich pracowników w zakresie określonym przepisami Kodeksu Pracy, poprzez gromadzenie i przetwarzanie akt osobowych. Dostęp do zbioru tych danych oraz ich przetwarzania ma wyłącznie osoba, która uzyskała upoważnienie wydane przez Zarząd Spółdzielni. Pracownik, który uzyskał to upoważnienie, został zapoznany z przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych oraz złożył oświadczenie o zachowaniu ich w tajemnicy.

Zarząd Spółdzielni uchwałą numer 7/2018 z dnia 12.06.2018 roku wprowadził dokumentację dotyczącą polityki bezpieczeństwa i ochrony danych osobowych oraz politykę zarządzania systemem informatycznym, posiada plan ciągłości działania. Ponadto w zbiorze tych dokumentów znajduje się Instrukcja postępowania w sytuacji naruszenia bezpieczeństwa informacji i Metodyka szacowania ryzyka oraz planowania z ryzykiem, a także posiada rejestr czynności przetwarzania danych. Ponadto Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 27/2018 w dniu 23.10.2018 roku zatwierdził regulamin funkcjonowania Inspektora Ochrony Danych.

Wszyscy pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni złożyli oświadczenia o zapoznaniu się z przepisami w zakresie ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) i zobowiązują się do ich przestrzegania.

2.4.3. Stan zatrudnienia i wynagradzania w tym zrealizowane wynagrodzenie i wykorzystany fundusz płac został przedstawiony w Tabeli nr 4, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu. Analizę stanu zatrudnienia w liczbie etatów przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
Rok 2018	6,25	6,25	100 %
Rok 2019	6,25	6,25	100 %
Rok 2020	5,75	5,25	91,30 %

Jak wynika z tabeli faktyczne zatrudnienie w 2020 roku było niższe od założeń przedstawionych w strukturze organizacyjnej. Nie stwierdzono przekroczenia zatrudnienia w stosunku do zatwierdzonej struktury organizacyjnej.

Począwszy od 12.06.2003 roku w Spółdzielni obowiązywał Regulamin Wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie zatwierdzony uchwałą numer 5/2003 przez Zarząd Spółdzielni. Zmiany regulaminu wynagradzania dokonano uchwałą nr 5/2009 z dnia 13.07.2009 roku

W okresie objętym badaniem zmiany wysokości wynagrodzenia członkom Zarządu oraz wysokość przyznanych dodatków, nagród i premii były dokonywane przez Radę Nadzorczą stosownymi uchwałami.

Sumę łącznych wynagrodzeń pracowników w badanym okresie oraz miesięczne przeciętne wynagrodzenie w podziale na grupy pracownicze przedstawia Tabela nr 4 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji. Z tabeli tej wynika, że zrealizowane wynagrodzenia ogółem brutto w Spółdzielni w 2020 roku zwiększyło się o 19,45 % w stosunku do roku 2018.

W okresie objętym lustracją:

a) Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach wyniosło:

- w roku 2018 - 6,25
- w roku 2019 - 6,25
- w roku 2020 - 5,25

b) Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł brutto łącznie z ZUS wyniosło:

- w roku 2018 - 500.861,17 zł
- w roku 2019 - 512.748,25 zł
- w roku 2020 - 480.970,05 zł

c) Przeciętne wynagrodzenie miesięczne ogółem w zł:

- w roku 2018 - 5.028,26 zł



- w roku 2019 - 5.459,36 zł
- w roku 2020 - 5.204,56 zł.

W Spółdzielni funkcjonują regulacje wewnętrzne, do których zobowiązani są wszyscy pracownicy:

- regulaminy i Instrukcje
- zarządzenia,
- polecenia służbowe.

Na system normatywny Spółdzielni w badanym okresie składały się:

- Regulamin pracy zatwierdzony decyzją Zarządu nr 6/2004 z dnia 3.02.2004 r. wraz ze zmianami (zmiana tekst jednolity z dnia 24.04.2018 r., uchwałą nr 3/2018). Ostatnia zmiana regulaminu zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 11/2020 z dnia 26.03.2020 r
- Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie. Uchwalony przez Zarząd uchwałą nr 5/2003 z dnia 12.06.2003 r. Ostatnia zmiana wprowadzona uchwałą Zarządu nr 5/2009 z dnia 13.07.2009 roku.

Na podstawie art. 94 ust. 9a ustawy Kodeksu pracy, w Spółdzielni prowadzone są akta osobowe pracowników. Sposób ich prowadzenia spełnia wymogi określone Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. z późniejszymi zmianami.

Zweryfikowano metodą pełną akta osobowe n/w pracowników w Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ ” w Gryfinie:

- K. A- starszy referent, ds. księgowości
- K.A. - starszy referent ds. księgowości,
- D.S. - specjalista ds. samorządowych,
- B.R. - sprzątaczką.

Weryfikacja akt osobowych w dostosowaniu do obowiązujących przepisów kodeksu pracy nie wykazała rozbieżności. Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni na stanowiskach nierobotniczych posiadają zakresy obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności, potwierdzonych własnoręcznymi podpisami. W aktach osobowych zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych są zakresy czynności. Wszyscy wyżej wymienieni pracownicy posiadają zaświadczenia lekarskie z badań okresowych, zaświadczenia o przeszkoleniu BHP. Sprawy BHP i p.poż są prowadzone przez specjalistę z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przestrzegania przepisów przeciwpożarowych.

Zgodnie z Kodeksem Pracy art. 226 oraz Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26.9.1997 r. w sprawie ogólnych przepisów pracy (Dz. U. nr 129 z dnia 23.09.1997 poz.

844) Spółdzielnia poinformowała pracowników o ryzyku zawodowym, które wiąże się z wykonywaną pracą oraz z zasadami ochrony przed zagrożeniem.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że na dzień prowadzenia badania lustracyjnego wszyscy pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie stwierdzające o braku przeciwwskazań zdrowotnych do wykonywania pracy na danym stanowisku (zgodnym z umową o pracę).

Pracownicy każdorazowo potwierdzają przybycie do pracy podpisując listę obecności. Podpis na liście obecności jest także stwierdzeniem przez pracownika, że mógł wykonywać swoje obowiązki. Kontrola i rejestracja czasu pracy dokonywana jest na bieżąco przez bezpośredniego przełożonego pracownika. Kontrolę ogólną i rozliczenie czasu pracy wykonuje pracownik odpowiedzialny za sprawy kadrowe.

Spółdzielnia jako administrator danych osobowych przetwarza dane osobowe swoich pracowników w zakresie określonym przepisami Kodeksu Pracy, poprzez gromadzenie i przetwarzanie akt osobowych. Dostęp do zbioru tych danych oraz ich przetwarzania powinna mieć wyłącznie osoba, która uzyskała upoważnienie wydane przez Zarząd Spółdzielni. Pracownicy posiadają upoważnienia Zarządu do przetwarzania danych osobowych i złożonego oświadczenia o zachowaniu ich w tajemnicy.

W kontrolowanych aktach osobowych znajdują się m. in:

- umowa o pracę,
- zakresy czynności pracowników przyjęte do wiadomości i stosowania,
- oświadczenie o zapoznaniu się z treścią regulaminu wynagrodzenia pracowników,
- oświadczenie o zapoznaniu się z tajemnicą służbową obowiązującą w Spółdzielni,
- oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem ochrony danych osobowych,
- upoważnienie do dostępu i przetwarzania danych osobowych,
- oświadczenie o zachowaniu poufności,
- dokumentacja osobowa pracowników,
- zaświadczenie lub oświadczenie o niekaralności,
- dokumenty związane z przebiegiem pracy i wykształceniem,
- informacja o warunkach zatrudnienia na podstawie art.29§ 3 Kodeksu pracy,
- orzeczenia lekarskie o braku przeciwwskazań do pracy,
- świadectwa pracy,
- zaświadczenia o szkoleniach i odbytych kursach.

Sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej (Dz.U. Nr 115 poz. 971 z dnia 10.07.2009 r.) w sprawie zakresu prowadzenia przez pracowników dokumentacji związanej ze stosunkiem pracy oraz

prowadzeniem akt osobowych. Zasady organizacji pracy oraz wynagrodzenia pracowników unormowane zostały w stosunkach wewnętrznych aktach prawnych Spółdzielni dostosowanych do Kodeksu pracy i były przestrzegane.

Podstawę wypłat wynagrodzeń dla pracowników, a jednocześnie dla udokumentowania wypłat stanowiły listy wypłat, opracowane na podstawie prawidłowo sporządzonych dokumentów. Wszystkie te dokumenty przekazywano na bieżąco do osoby zajmującej się sprawami finansowo-księgowymi zgodnie z zakresem czynności. Dokumenty sprawdzane są pod względem formalnym. Obliczenia wynagrodzeń brutto, odliczenia i potrącenia w zweryfikowanej dokumentacji nie wykazały rozbieżności. Listy płac sprawdzane są pod względem formalno-rachunkowym i zatwierdzone przez Zarząd. Regulamin pracy w lustrowanej Spółdzielni był przestrzegany. Zgodnie z Kodeksem pracy, pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni uczestniczyli w szkoleniach związanych ze zmianą przepisów ustaw, takich jak:

- ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych,
- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawa o ochronie danych osobowych.

W lustrowanej Spółdzielni nie ma organizacyjnie wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej. W ramach systemu kontroli gospodarczej i ochrony mienia funkcjonują w Spółdzielni formy przewidziane w statucie 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.

Powyższe przepisy regulują ogólne zasady kontroli wewnętrznej dokumentacji zdarzeń gospodarczo – finansowych, jednak przewidziany w nich podział funkcji kontrolnych na stanowiskach pracy jest powiązany z ustaleniami Regulaminu organizacyjnego i zakresami czynności zatrudnionych pracowników.

Kontrolę merytoryczną dokumentów dotyczących kosztów sprawuje Zarząd, a pod względem formalno-rachunkowym pracownicy stosownie do zajmowanego stanowiska.

Innym elementem kontroli jest inwentaryzacja składników majątkowych oraz ubezpieczenie mienia Spółdzielni.

Kontrola dowodów księgowych prowadzona była przez upoważnione osoby, które przed zatwierdzeniem dowodów księgowych do ich ujęcia w księgach rachunkowych dokonują ich kontroli pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym, potwierdzając powyższe własnoręcznym podpisem.

Czynności inwentaryzacyjne (terminy i skład komisji) dokonywane były na podstawie Zarządzenia Prezesa Zarządu.

Terminy i częstotliwość inwentaryzacji składników majątkowych mieściły się w granicach ustalonych w art. 26 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości tj.

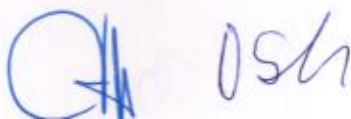
- corocznie Spółdzielnia przeprowadzała inwentaryzację środków pieniężnych, papierów wartościowych, materiałów nie objętych ewidencją magazynową oraz potwierdzała salda należności i zobowiązań oraz stan rachunków bankowych,
- raz na 4 lata Spółdzielnia przeprowadzała inwentaryzację środków trwałych – ostatnia inwentaryzacja składników majątkowych przeprowadzona była na dzień 31 grudnia 2020 roku. Protokoły z czynności inwentaryzacyjnych były zatwierdzane przez Zarząd Spółdzielni.

Majątek Spółdzielni ubezpieczony jest w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. od wartości odtworzeniowej, ubezpieczeniem w Spółdzielni objęto ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, sprzęt elektroniczny oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia zarządzaniem nieruchomościami oraz ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku. Ubezpieczenie odpowiedzialności ogólnej w związku z posiadanym mieniem lub prowadzoną działalnością wraz z PKD dotyczącą zarządzania nieruchomościami własnymi OC pracodawcy. Spółdzielnia zawarła postanowienia dodatkowe zawarte w polisach.

W okresie objętym badaniem Spółdzielnia nie zawierała umów z firmami ochroniarskimi, a ochronę biura prowadzi w sposób bierny poprzez zastosowanie atestowanych zamków i krat w oknach.

2.4.4.

Regulamin Rady Nadzorczej nie przewiduje terminów lub planów dyżurów przyjęć członków. W sprawie skarg i wniosków od lokatorów członkowie Rady Nadzorczej zbierają się w trybie roboczym po zgłoszeniu takiej potrzeby w siedzibie Spółdzielni.





Członkowie Zarządu przyjmują interesantów na bieżąco według potrzeb w budynku administracyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras- Północ” ul. Sienkiewicza 6B/1 w Gryfinie. Biuro Spółdzielni zlokalizowane jest w budynku stanowiącym własność Spółdzielni. Biuro Zarządu Spółdzielni czynne jest:

- w poniedziałki, środy, czwartki i piątki w godzinach od 7.00 – 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.

Składane wnioski przez członków Spółdzielni rejestrowane były w dzienniku korespondencyjnym i kierowane przez Zarząd bezpośrednio do pracowników zajmujących się poruszonymi przez członka zagadnieniami. Zgodnie ze statutem Spółdzielni wnioski skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana tzn. wymagająca opinii specjalistów bądź dodatkowych dokumentów – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamiał zainteresowanego członka na piśmie. W okresie objętym lustracją nie odnotowano rozpatrywanych skarg i wniosków.

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

3.1. Według stanu na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia posiadała we władaniu ogółem 28.400,91 m² gruntów, w tym:

- grunty zabudowane – 28.400,91 m²,
- grunty niezabudowane – planowane do zabudowy – 0 m².



- grunty niezabudowane – nie nadające się do zabudowy – 0 m²

Ogólna charakterystyka gruntów za lata 2018-2020 przedstawiona została w tabeli nr 2 stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.

Wszystkie grunty w zasobach Spółdzielni posiadają tytuły prawne i zostały zakwalifikowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jako grunty budowlane – planowane do zabudowy.

3.2. Spółdzielnia na dzień 31.12.2020 r. posiadała ustanowiony tytuł prawny do wszystkich nieruchomości gruntowych będących w jej władaniu, w tym:

- prawo własności – 27.244,56 m²,
- prawo użytkowania wieczystego – 1.156,35 m².

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni w świetle art.40 i 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest uporządkowany. Wszystkie nieruchomości wieloobietkowe i kompleksy garaży zapisane w księgach wieczystych i prowadzonych przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szczecinie oraz w Gryfinie.

3.3. W związku z ustanawianiem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży oraz nabyciem/zbyciem gruntu, nastąpiło zwiększenie i zmniejszenie nieruchomości gruntowych Spółdzielni o n/w obszary:

w roku 2018 (28.631,30 - 29.094,31)	+ 463, 01 m ² , (zwiększenie)
w roku 2019 (29.094,31 – 28.380,19)	714, 12 m ² , (zmniejszenie)
w roku 2020 (28.380,19 – 28.400,91)	+ 20, 72 m ² (zwiększenie)

W Spółdzielni stan prawny gruntów Spółdzielni jest uporządkowany, co potwierdzają informacje zawarte w prowadzonych dla wszystkich nieruchomości księgach wieczystych. Spółdzielnia posiada w wieczystym użytkowaniu całość przedmiotowych gruntów i nie podejmowała działań wynikających z art. 35 usm. w celu uporządkowania stanu prawnego gruntów będących w jej władaniu.

3.4. Spółdzielnia w okresie objętym badaniem nie posiadała gruntów nienadających się do zabudowy i dla niej nieprzydatnych. W Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie zestawienie i podział nieruchomości gruntowych z uwzględnieniem roku budowy oraz podanego numeru księgi wieczystej znajdują się w dokumentacji Spółdzielni. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i ich wykaz oraz występujących zmian w ich powierzchni w badanym okresie wraz z określeniem położenia poszczególnych działek ewidencyjnych i sposobu aktualnego zagospodarowania, określeniem obrębów i numerów ewidencyjnych poszczególnych działek, numerów obejmujących je ksiąg wieczystych oraz przysługującego

Spółdzielni tytułu prawnego znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych a wszelkie zmiany stanów władania są ujawniane w księgach wieczystych Spółdzielni.

3.5. W okresie będącym przedmiotem lustracji Spółdzielnia nie przejmowała budynków mieszkalnych ani terenów od zakładów pracy. Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa nie ustanawiała służebności na gruntach będących w jej władaniu oraz obciążeń hipotecznych w formie aktów notarialnych dla korzystających firm w obsłudze własnej infrastruktury, świadczących usługi na rzecz Spółdzielni i jej mieszkańców.

IV. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI

4.1. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

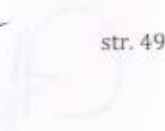



Przedmiot działalności Spółdzielni Mieszkaniowej określony w § 6 statutu jest zgodny z postanowieniami art.1, ust 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami. Członkowie - ich prawa i obowiązki w Spółdzielni określone w § 17 - 62 statutu zgodne są z postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe zostały unormowane w statucie oraz innych wewnętrznych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą m.in. takich jak:

- 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 21.04.2009 r. (uchwała nr 13/2009) i zmieniony uchwałą nr 14/2019 z dnia 23.04.2019 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 9/2010 z 14.09.2010 r. i ostatnia zmian dokonana uchwałą Zarządu nr 12/2018 z dnia 23.07.2018 roku.

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:

- 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 Spółdzielnię 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.

4.1.1. Dane liczbowe dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych prezentuje załączona do protokołu tabela nr 1 stanowiąca załącznik nr 1 do protokołu lustracji

Ogólna liczba członków w latach 2018-2020 wynosiła:

Rok	2018	2019	2020
Liczba członków ogółem w tym:	777	722	715
Członkowie zamieszkali w budynkach Spółdzielni	777	722	715
Z tego: współmałżonkowie	298	300	286
Liczba osób posiadających prawa do lokalu a niebędących członkami	287	168	184

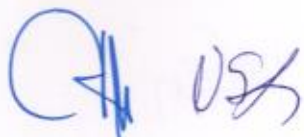
Szczegółowe zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni zostały określone w §§ 11–16 Statutu.

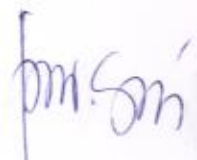
4.1.2. Członkami Spółdzielni mogą być wyłącznie osoby fizyczne lub oboje małżonkowie.

Warunki do spełnienia przez osoby fizyczne niezbędne do przyjęcia w poczet członków określa § 11 ust. 1 statutu.

Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub najemcy jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz stwierdzenie, o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega się. Członkostwo osoby powstaje z chwilą podjęcia uchwały o jej przyjęciu w poczet członków.



 str. 50

4.2. Badanie akt członkowskich.

4.2.1. Stosownie do § 13 statutu, Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd Spółdzielni mając na uwadze możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przyszłych członków. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni reguluje § 14 statutu. Warunkiem przyjęcia zgodnie z zapisami § 8 statutu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej. Dokumentacja członków gromadzona jest w teczkach członkowskich dla każdego członka osobno.

Badaniu lustracyjnemu poddano wrywkowo 6 teczek z aktami członków: nr 1682,1680,1681,1679,1684.

W wyniku analizy stwierdzono, co następuje:

- we wszystkich przypadkach podstawą przyjęcia w poczet członków Spółdzielni było złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej,
- termin podjęcia decyzji przez Zarząd mieścił się w terminach statutowych,
- fakt przyjęcia w poczet członków potwierdzano na deklaracji podpisami dwóch członków. Zarząd zawiadamia zainteresowanych o ich przyjęciu w poczet członków; zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków dostarczane były z zachowaniem terminu (2 tygodnie) określonego w § 10 ust. 3 statutu,
- sprawdzone tečky akt członkowskich posiadają wymaganą zawartość w postaci dokumentów związanych z członkostwem i prawami do lokalu mieszkalnego,
- protokoły zdawczo - odbiorcze
- akta członkowskie są starannie prowadzone ,zabezpieczone i przechowywane zgodnie z wymogami regulaminu o ochronie danych osobowych.

4.2.2. Nabycie praw do lokalu na drodze umowy cywilnoprawnej następowało na podstawie aktów notarialnych.

4.2.3. Teczki członkowskie są kompletne, opisane, dokumenty oznakowane i podpisane.

W teczkach znajdują się między innymi:

- protokoły zdawczo-odbiorcze lokalu,
- umowy o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych,
- deklaracje przystąpienia do Spółdzielni,
- zaświadczenia o przysługującym prawie do lokali wydane w celu założenia księgi wieczystej,
- akty notarialne – umowy sprzedaży,

- akty notarialne – umowy ustanowienia odrębnej własności,
- akty notarialne – umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności i hipoteki,
- zaświadczenia o dokonanej wpłacie wkładu budowlanego,
- pisma dotyczące rozliczenia zadania inwestycyjnego,
- umowa o budowę lokalu mieszkalnego i obudowę garażu w oparciu o wydaną decyzję w sprawie pozwolenia na budowę,
- oświadczenie inwestora o wpłaconych zaliczkach i postępie prac.

4.3. Prawdliwość prowadzenia rejestrów.

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

Lustratorowi okazano rejestr zawierający wpisy od poz. 11219 do 1677 – ostatni dokonany na dzień 29.10.2020r.

Według informacji zawartych w sprawozdaniach Zarządu z działalności Spółdzielni w latach 2018-2020 r., Zarząd Spółdzielni dokonał wpisów i wykreśleń wobec n/w liczby członków:

- w roku 2018 - 24 osoby przyjęto w poczet członków, wobec 15 osób ustało członkostwo,
- w roku 2019 - 25 osób przyjęto w poczet członków, wobec 80 osób ustało członkostwo,
- w roku 2020 - 15 osób przyjęto w poczet członków, wobec 19 osób ustało członkostwo

Zarząd Spółdzielni w okresie objętym lustracją dokonała przyjęcia w poczet członków 64 osób, wykreślenia lub wykluczenia z rejestru członków dokonano 114 osób.

Na dzień:

- 31.12.2018 - liczba członków Spółdzielni wynosiła 777 osób,
- 31.12.2019 - liczba członków wynosiła 722 członków,
- 31.12.2020 - liczba członków stanowiła 715 członków

W zakresie spraw członkowskich Spółdzielnia prowadzi:

- rejestr członków Spółdzielni; ustalono, że w sposób prawidłowy dokonywano wpisów do rejestru i na bieżąco był aktualizowany w przypadku zaistnienia zmian,
- rejestr ksiąg wieczystych lokalowych – dla mieszkań wyodrębnionych.

Prowadzenie rejestru ksiąg wieczystych lokalowych spełnia wymóg art. 176 UOSM. Rejestr ksiąg wieczystych nie zawiera informacji o wpisanych w księgach wieczystych hipotekach.

Ponadto Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry dotyczące spraw członkowsko-mieszkańcowych:

- **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** w okresie objętym badaniem lustracyjnym nie zawierał żadnych 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.

4.4. Przekształcenia i zamiany praw.

Na wniosek członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielnia dokonała:

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
1	2	3	4
Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu	10	7	1
Liczba dokonanych przekształceń uprawnień własnościowych na odrębną własność	4	0	1
Liczba dokonanych przekształceń uprawnień lokatorskich na odrębną własność	6	7	0

Zgodnie z przedstawioną tabelą nr 3 dotyczącą tytułów prawnych użytkownika lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2020 r. kończącego okres objęty lustracją stanowiącą załącznik do protokołu lustracji, Spółdzielnia posiada ogółem 495 lokali mieszkalnych, w tym:

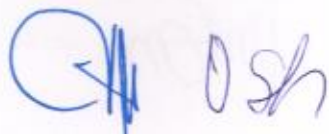
w budownictwie wielorodzinnym o :

statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - 13

statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 341

odrębna własność lokali - 142

4.5. Najem lokali mieszkalnych.



Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym, które nie są członkami Spółdzielni. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat wysokość kaucji, czas trwania najmu i inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię, przysługuje członkowi Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia nie wynajmowała lokali mieszkalnych i nie posiadała w najmie lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego.

Umowy najmu określają:

- przedmiot najmu,
- przeznaczenie lokalu,
- wysokość czynszu najmu,
- obowiązki najemcy do utrzymania lokalu we właściwym stanie technicznym oraz zasady przeprowadzania napraw bieżących, ulepszeń oraz likwidacji szkód powstałych w związku z użytkowaniem lokalu,
- obowiązki wynajmującego – Spółdzielni.

4.6. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (z późniejszymi zmianami) w zakresie przeniesienia własności lokali.

W latach objętych lustracją Spółdzielnia kontynuowała realizację wniosków o przeniesienie w odrębną własność spółdzielczych praw do lokali. W oparciu o art. 17¹⁴, 17¹⁵ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych do 31.12.2020 r. w formie aktu notarialnego zawarto z członkami Spółdzielni 18 aktów notarialnych – umów ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności, w tym:

w roku 2018 – 10 umów przeniesienia własności lokali, z czego:

z lokatorskiego prawa - 6 umów

z własnościowego prawa - 4 umów

w roku 2019 – 7 umów przeniesienia własności lokali, z czego:


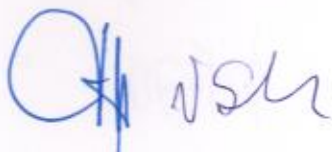
z lokatorskiego prawa - 7 umów

z własnościowego prawa - 0 umów

w roku 2020 - 1 umów przeniesienia własności lokali, z czego:

z lokatorskiego prawa - 0 umowy

z własnościowego prawa - 1 umowa



V. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

5.1. Podstawy prawne a program inwestycyjny.

Statut Spółdzielni w § 3 stanowi, że celem działalności Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie ich członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Prowadzenie działalności inwestycyjnej w Spółdzielni zostało uregulowane w obowiązującym Regulaminie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) inwestycji mieszkaniowych uchwalonym przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały.

5.2. Realizacja inwestycji.

5.2.1. W latach objętych badaniem lustracyjnym – tj. w latach 2018-2020 – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Taras- Północ” w Gryfinie nie prowadziła działalności inwestycyjnej w rozumieniu przywołanych powyżej regulacji prawnych i nie nabywała również nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod działalność inwestycyjną.

W okresie tym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej prowadził działania związane z eksploatacją posiadanych zasobów mieszkaniowych. Jak wynika z przeglądu dokumentów Spółdzielni w trakcie badania lustracyjnego za okres 2018 - 2020, inwestycje polegające na budowaniu lub nabywaniu budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich, własnościowych, odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych nowych obiektów nie realizowano.

VI. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

6.1.1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Taras- Północ” w Gryfinie położona przy ul Sienkiewicz 6b powstała 17 stycznia 1989 roku i według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku zrzeszała 715 członków zamieszkujących w lokalach mieszkalnych. Łączna eksploatowana powierzchnia zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.2020 roku wynosiła 30.880,21 m² z tego 24.958,92 m² to lokale mieszkalne, natomiast pozostała powierzchnia to lokale użytkowe 2.964,53 m² dla 52 lokali .Garaże zajmują 2.956,76m² w ilości 160 szt. garaży.

W badanym okresie na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia zarządzała 14 budynkami mieszkalnymi oraz 52 lokalami handlowo -usługowymi, zlokalizowanymi na powierzchni stanowiącej mienie Spółdzielni, a także Spółdzielnia miała 160 garaży o pow. użytkowej 2.9956,76 m²





Przeprowadzona w trakcie lustracji selektywna wizytacja tych zasobów wykazała, że są one utrzymane w należytym stanie estetyczno porządkowym oraz technicznym.

Na podkreślenie zasługuje systematyczna poprawa stanu estetycznego i technicznego zasobów w związku z profesjonalnym planowaniem przez Zarząd Spółdzielni robót remontowych i systematycznie wykonywaną konserwacją zasobów.

Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych w okresie objętym lustracją tj. w latach 2018-2020 został przedstawiony w tabelicy nr 5 z uwzględnieniem wyposażenia technicznego oraz zachodzących zmian na przestrzeni badanego okresu dla budynków i lokali z opomiarowanym zużyciem ciepła, ciepłej i zimnej wody stanowiącej załącznik do protokołu lustracji.

Spółdzielnia posiadała w eksploatacji wg stanu na dzień 31.12.2020 roku następujące zasoby:

Wyszczególnienie	Powierzchnia (m ²)	Ilość(szt.)	Udziały(%)
Budynki mieszkalne		14	
Lokale mieszkalne	24.958,92	495	80,82 %
- odrębna własność lokalu		142	%
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu		341	%
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu		13	%
Lokale usługowo - handlowe	2.964,53	52	9,61 %
Garaze i miejsca postojowe	2.956,76	160	9,57 %
Razem	30.880,21		100,00%

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie wyposażone zostały w instalacje:

- elektryczną,
- wodno-kanalizacyjną,
- c.o. i c.c.w.,
- telefoniczną,
- domofonową,
- dla 14 budynków przeprowadzony został remont elewacji polegający na dociepleniu ścian zewnętrznych styropianem wraz z tynkiem strukturalnym według aktualnych norm,
- 14 budynków, o łącznej liczbie 532 lokali posiada opomiarowane zużycie ciepła,
- 14 budynków, o łącznej liczbie 547 lokali posiada opomiarowane zużycie zimnej wody.



str. 56

Powierzchnia lokali korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody (LM +LU +Biuro Spółdzielni – wynosiła 27 255,86 m²pu.

Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie (LM +LU +Garaze + Baza +Biuro) wynosi 26 789,65 m²pu.

Kompleksowe dane charakteryzujące wielkość i strukturę zasobów mieszkaniowych Spółdzielni z uwzględnieniem wyposażenia technicznego oraz zachodzących zmian na przestrzeni badanego okresu prezentuje tabela nr 5 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji. W Spółdzielni występują nieruchomości jedno i wielobudynkowe. Na podstawie decyzji Zarządu w Spółdzielni zostały określone nieruchomości, których jest ogółem 8, w tym znajdują się: 495 lokali mieszkalnych o powierzchni 24 958,92 m², 52 lokale użytkowe handlowo-usługowe o powierzchni 2 964,53 m² oraz 160 garaży o powierzchni 2.956,76 m².

6.1.2. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni prowadzone jest bezpośrednio w biurze Spółdzielni przy ul. Sienkiewicza 6 b/1 w Gryfinie. Za lata objęte okresem lustracji, Spółdzielnia zarządzała zasobami własnymi oraz lokalami mieszkalnymi wyodrębnianymi. Zasoby Spółdzielni mieszkaniowej zlokalizowane są na trzech odrębnych osiedlach mieszkaniowych. Członkowie Spółdzielni zamieszkują w nieruchomościach zlokalizowanych na terenie poszczególnych osiedli odpowiednio:

- a). Osiedle Stare Miasto w Gryfinie obejmuje następujące nieruchomości:
Energetyków10-14d, ul. Kościelna 27-29, ul. Piastów 3-5, ul. Łużycka 3a-3b
- b). Osiedle Górny Taras w Gryfinie - obejmuje następujące nieruchomości ; ul. Jana Pawła II 5-9, ul. Sienkiewicza 6-6b, ul. Żeromskiego 9-13, ul. Krasieńskiego 82a-82i, ul. Iwazkiewicza 15-25 i garażowisko,
- c). Osiedle Szczecin-Podjuchy – obejmujące następujące nieruchomości; ul. Smocza 18-22c, ul. Falskiego 29-29b, Falskiego garażowisko.

W badanej jednostce zarządzanie spółdzielczymi nieruchomościami oparte jest na zasadzie samowystarczalności finansowej, w której koszty działalności Spółdzielni znajdują pokrycie w uzyskanych przychodach. Podstawowym źródłem finansowania działalności Spółdzielni są opłaty pobierane od użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych. W okresie lustracji za lata 2018 - 2020 roku Zarząd Spółdzielni składał się z trzech członków w tym: Prezesa, Zastępcy Prezesa Zarządu specjalisty ds. eksploatacji - Członka Zarządu, oraz Członka Zarządu. Z mocą uchwały Rady Nadzorczej nr 16/2019 w dniu 4 grudnia 2019 roku została odwołana z funkcji członka Zarządu Pani A. Ziemia, a Zarząd od tej chwili pracuje w dwuosobowym składzie.



Za lata objęte okresem lustracji na mocy podjętych uchwał, Rada Nadzorcza powołała i ustaliła, iż organem uprawnionym do reprezentowania podmiotu jest Zarząd Spółdzielni w imieniu, którego funkcję Prezesa Zarząd sprawuje Pan Waldemar Szatanik, powołany do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki oraz Zastępca Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych - Członek Zarządu.

Za stan techniczny zasobów mieszkaniowych z ramienia Zarządu Spółdzielni bezpośrednio odpowiedzialnym jest Członek Zarządu – Zastępca Zarządu Spółdzielni specjalista ds. eksploatacji Pan Szczepan Olczak.

W oparciu o zatwierdzone plany gospodarcze, sporządzane na podstawie zaleceń pokontrolnych wynikających z przeglądów określonych Prawem budowlanym oraz potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców zasobów mieszkaniowych, wykonywał nadzór nad pracami remontowymi i naprawczymi budynków.

W zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Zarząd realizował między innymi następujące zadania:

- utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
- przyjmowanie nowych członków do Spółdzielni,
- rozpatrywanie uwag, wniosków i reklamacji zgłaszanych przez mieszkańców,
- bieżące naprawy obejmujące realizację zaleceń pokontrolnych z przeglądów budowlanych, gazowych, kominiarskich i elektrycznych,
- zapewnienie sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz w ich otoczeniu,
- sprawną obsługę administracyjną Spółdzielni,
- zabezpieczenie właściwego użytkowania pomieszczeń ogólnego użytku,
- prowadzenie na terenie nieruchomości w szerokim zakresie prac porządkowo-pielęgnacyjnych drzewostanu i istniejącej roślinności,
- bieżąca analiza finansowa, dotycząca oceny kosztów i przychodów Spółdzielni,
- aktualizacja listy członków zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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, konserwacją dźwigów, 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 350199/475/07/2018 z dnia 24.07.2018 r. zawarta z Techem Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu 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 sprzątaniami i dozorowaniem 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 sprzątania zawiera postanowienia odpowiednie jak w umowie nr 1/UP/2016.

Spółdzielnia wg stanu na dzień 31.12.2020 r. posiadała 14 budynków mieszkalnych.

Budynki mieszkalne i niemieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię zostały oddane do eksploatacji w niżej wymienionych latach:

Lp.	Rok przekazania do eksploatacji	Ilość budynków mieszkalnych
1.	1989	2
2.	1991-2000	12
3.	2012	3
4.	2019 r. – powstanie wspólnoty	-3
RAZEM		14

6.1.3. W toku lustracji dokonano selektywnej wizytacji stanu techniczno-porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem czystości i porządku na terenach osiedlowych, w klatkach schodowych oraz stanu techniczno-estetycznego budynków - tynków, elewacji oraz powłok malarskich na klatkach schodowych. Stwierdzono ogólnie dobry stan techniczny, porządkowy zasobów mieszkaniowych i otoczenia.

Stan techniczny i porządkowy zasobów mieszkaniowych ocenia się, jako dobry, na bieżąco zasoby Spółdzielni są odnawiane, o czym świadczą ponoszone nakłady remontowe na bieżące naprawy wynikające ze zaleceń zawartych w protokołach rocznych i pięcioletnich, oraz własnych spostrzeżeń i zgłaszanych usterek przez właścicieli lokali. Szczegółowej analizie zasobów poddano budynki zlokalizowane przy ul. ul. Sienkiewicza 6-6b, ul. Żeromskiego 9-13, ul. Krasieńskiego 82a-82i w Gryfinie.

Stwierdzono, że stan elewacji budynków i kiosków wejściowych jest dobry. Wszystkie drzwi wiatrołapów wymienione podczas robót dociepleniowych.




Z przeglądu klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku budynków wynika, że utrzymane są one w dobrym porządku i czystości. Malowanie klatek schodowych jest wykonywane w miarę wolnych środków po wykonaniu dociepleń, wymianie poziomów instalacji ciepłej wody i centralnego ogrzewania. Okna na klatkach schodowych czyste. Nie zauważono braku szyb w stolarce okiennej i drzwiowej.

Wejścia na dachy – zabezpieczone, drabiny wejściowe na dach zamocowane. System sprawny, podlega rocznym przeglądom, a przypadki uszkodzenia w wyniku wandalizmu są w trybie natychmiastowym naprawiane.

Budynki posiadają domofony, numery policyjne oraz oświetlenie zewnętrzne.

Na klatkach schodowych znajdują się tablice informacyjne, na których wywieszono są numery telefonów w sprawach awaryjnych, informacje o telefonach alarmowych, ogłoszenia z informacjami bieżącymi dla mieszkańców. We wszystkich budynkach zamontowane są nowe euro skrzynki, szafki elektryczne i gazowe. Dojścia do budynków, chodniki i place zadbane. Spółdzielnia umożliwia mieszkańcom segregację nieczystości stałych poprzez zabezpieczenie oznaczonych pojemników na szkło, plastiki, papier.

Place zabaw w dobrym stanie technicznym. Wszystkie place zabaw w zasobach Spółdzielni podlegają corocznym przeglądom technicznym, a zauważone braki uzupełniane w trybie pilnym z uwagi na bezpieczeństwo dzieci.


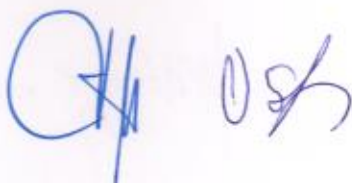
6.2. Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.

6.2.1. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane są z podziałem na nieruchomości.

Gospodarka zasobami w Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras- Północ" w Gryfinie prowadzona jest w systemie zcentralizowanym w obrębie wyodrębnionych nieruchomości. Ewidencja i rozliczenia z tytułu eksploatacji lokali prowadzona jest w biurze Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras-Północ" w Gryfinie.

W okresie objętym lustracją zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz sposób ustalania opłat za używanie lokali zostały określone:

- a) ramowo w statucie Spółdzielni w części szczegółowej II dz.4 §71 do § 77 pn. „Opłaty za używanie lokali”,
- b) szczegółowo w regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą m. in w:



- regulaminie określającym szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/2010 w dniu 25.05.2010 r.
- regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 14/2015 w dniu 21.12.2015 r. Zmiany regulaminu dokonano uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2016 z dnia 5.12.2016
- regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody użytkowej w lokalach budynków Spółdzielni mieszkaniowej „Taras-Północ ” w Gryfinie. Niniejszy regulamin został wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/1999 z dnia 18.05.1999 r., wraz ze zmianami ostatnia zmiana regulaminu prowadzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2019 z dnia 23.04.2019 r.
- regulaminie porządku domowego używania lokali i części wspólnych nieruchomości w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras- Północ ” w Gryfinie. Niniejszy regulamin został wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/1999 z dnia 9.11.1999r. wraz ze zmianą regulaminu prowadzoną uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2009 z dnia 24.03.2009 r.

Obowiązujący w Spółdzielni regulamin określający szczegółowe zasady uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości i odpisami na fundusz remontowy zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą określa wydatki ponoszone przez Spółdzielnię, które obejmują:

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

a) koszty stałe eksploatacji, w tym koszty:

- * utrzymania administracji osiedla,
- * utrzymania czystości i konserwacja zieleni,
- * badań i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego – badania kominiarskie, gazowe, elektryczne,
- * energii elektrycznej (oświetlenia),
- * transportu,
- * dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji,
- * ubezpieczenia,
- * utrzymania administracji Zarządu i Zarządu,
- * konserwacji,

b) koszty zmienne, w tym koszty:




- * zużycia gazu (przy opomiarowaniu zbiorczym),
- * zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
- * wywozu śmieci,
- * eksploatacji domofonów,
- * z tytułu podatku od nieruchomości,
- * z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- * centralnego ogrzewania i podgrzania c.c.w.,

c) fundusz remontowy.



2. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali są roczne plany gospodarcze uchwalane przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresie rocznym, pokrywającym się z latami kalendarzowymi.
4. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. 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.


W regulaminie określono, że fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- m² powierzchni użytkowej lokali,
- lokal,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- urządzenia pomiarowe,
- osoby,
- inne jednostki rozliczeniowe.

Członkowie Spółdzielni zgodnie ze statutem winni wносить opłaty na pokrycie kosztów:

- a) eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- b) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- c) zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a w szczególności dotyczących spłaty wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek oraz zaciągniętego kredytu przez Spółdzielnię na budowę mieszkań w części przypadającej na zajmowany lokal,



- d) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni wnoszą również opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali; eksploatacji, utrzymania nieruchomości wspólnych i innych zobowiązań,
- e) wpłaty na fundusz remontowy.

Wysokość opłat ustalana jest na podstawie planów kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni przewidzianych do poniesienia w danym roku dla poszczególnych nieruchomości.

W badanym okresie Rada Nadzorcza działając na podstawie § 122 ust.1 pkt 1 statutu uchwałała plany gospodarcze Spółdzielni przedstawione w załącznikach przyjętych do planu gospodarczego następującymi uchwałami:

- * Na podstawie § 146 ust.1 pkt. 1 statutu Spółdzielni na posiedzenia w dniu 19 września 2017 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie uchwałą nr 10/2017 zatwierdziła plan finansowo- gospodarczy na 2018 rok,
- * Na podstawie § 146 ust.1 pkt. 1 statutu Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 27 września 2018 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie uchwałą nr 13/2018 zatwierdziła plan finansowo- gospodarczy na 2019 rok,
- * Na podstawie § 122 ust.1 pkt. 1 statutu Spółdzielni rok na posiedzeniu w dniu 21 stycznia 2020 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie uchwałą nr 07/2020 zatwierdziła plan finansowo- gospodarczy na 2020 rok,

Za lata objęte lustracją założenia do planu gospodarczego obejmowały całokształt działalności Spółdzielni a istotą planów były możliwie najdokładniejsze i najbardziej prawdopodobne zaplanowane koszty i przychody.

Punktem odniesienia były poniesione koszty i uzyskane przychody w roku poprzednim oraz prognozy na rok następny, uwzględniające wskaźniki inflacji, ceny nośników energii i podatków publiczno - prawnych. Częścią planów gospodarczych były również plany rzeczowe w zakresie remontów, uwzględniające stan techniczny budynków, potrzeby remontowe wynikające z przeprowadzonych przeglądów technicznych budynków oraz stan gromadzonych środków na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osobom niebędącym członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali. Ponadto dla każdej nieruchomości odrębnie Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględniające wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

str. 64

Koszty, przychody i wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2018-2020 przedstawiono w tabeli nr 6 stanowiącej załącznik do protokołu lustracji.

Natomiast strukturę i wysokość jednostkowych kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiono w tabeli nr 7, stanowiącej załącznik do protokołu lustracji.

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

	2018 r.	2019 r.	2020 r.
• eksploatacja	50,89	57,19	59,25
• odpis na fundusz remonty	20,12	21,26	25,25
<hr/>			
Razem [zł]	71,01	78,45	84,50
• koszty utrzymania dźwigów	-	-	-
• koszty c. o.	27,56	25,75	26,19
• koszty c. w	10,76	15,26	15,89
<hr/>			
Razem [zł]	109,33	119,46	126,58

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

- w 2019 roku w porównaniu do 2018 roku zwiększyły się o 10, 13zł, tj. 8,48 %,
- w 2020 roku w porównaniu do 2019 roku zwiększyły się o **7, 12 zł**, tj. 5,62%.

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 2019 roku w stosunku do 2018 roku nastąpiło głównie w wyniku zwiększenia płac i narzutów na płace pracowników umysłowych, wywozu nieczystości, wody i kanalizacji oraz kosztów ciepłej wody w stosunku do poprzedniego okresu.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi (*dalej GZM*) w latach 2018-2020 przedstawiono w Tablicy 6.

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi w układzie narastającym za lata 2018-2020 obrazuje poniższa tabela:

L.P.	Wyszczególnienie	2018 r. (w zł)	2019 r. (w zł)	2020 r. (w zł)
1	Koszty GZM	3.787.566,77	3.799.441,13	3.712.419,42
2	Przychody GZM	3.833.057,45	3.818.660,03	3.842.389,38
3	WYNIK finansowy na GZM	45.490,68	19.218,90	30.726,78

Osiągnięte wyniki finansowe na GZM za lata 2018 – 2020 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 2018-2020, 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 2018-2020 przedstawiono w Tablicy nr 6

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

- w 2018 roku- 60.175,68 zł,
- w 2019 roku - 52.664,78 zł,
- w 2020 roku stanowi kwotę 20.737,21 zł.

Jak wynika z informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego sporządzonego za dzień 31.12.2020 rok, rachunek zysków i strat wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w części pozostałej działalności w wysokości 30.726,78 zł.

W części dotyczącej działalności GZM wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 49.621,59 zł.

W okresie objętym lustracją, tj. za lata 2018-2020, wyniki na pozostałej działalności przedstawiają się następująco:

Rok	Wynik finansowy brutto na pozostałej działalności [zł]	Podatek CIT za dany rok [zł]	Wynik finansowy netto [zł]
			[poz. 2 - 3]
1	2	3	4
2018	60.175,68	14.685,00	45.490,68
2019	52.664,78 -33.445,88 Koszty oper. i fin.	0,00	19.218,90
2020	20.737,21 + 14.589,57 Koszty oper. i fin.	4.600,00	30.726,78

Wyniki brutto z działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych stanowiły w 2018, 2019 i 2020 roku nadwyżkę bilansową do podziału po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.

Nadwyżkę przychodów nad kosztami z pozostałej działalności występującą w 2020 roku w wysokości 30.726,78 zł. Zarząd proponuje pomniejszyć o uzyskane pożytki z najmu i reklam, które zasiliły fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości położone przy:

- ul. Kościelna – Piatów 15.732,00 zł,
- ul. Łużycka 218,00 zł,
- ul. Energetyków 655,00 zł,
- ul. Sienkiewicza 437,00 zł,
- ul. Krasieńskiego , Iwaszkiewicza 5.130,28 zł,
- ul. Falskiego 764,00 zł.

Pozostałą nadwyżkę w kwocie 7.790,50 zł Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć na pokrycie kosztów eksploatacyjnych w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Z danych uwidoczniionych w tablicy nr 7 wynika, że średnioroczny koszt eksploatacji zasobów mieszkalnych przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokali w roku **2018 wynosił 50, 89 zł/m², a w 2020 roku wynosił 59, 25 zł/m².**

Najistotniejsze zmiany (wzrost „+”, spadek „-”) w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na 1 m² powierzchni użytkowej w badanym okresie przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie opłat	2018 rok zł/m ² (rocznie)	2020 rok zł/m ² (rocznie)	Wzrost „+” Spadek „-”	%
1	2	3	4	5	6
1.	Eksplotacja bez remontów w tym:	50,89	59,25	+ 8,36	116,43 %
	- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych,	14,29	15,29	+1,00	107,00 %
	- materiały	0,73	0,66	-0,07	90,41 %
	- energia elektryczna,	1,18	0,75	- 0,43	63,56 %
	- woda i kanalizacja	15,80	18,90	+3,10	119,62 %
	- wywóz śmieci	5,89	8,99	+3,10	152,63 %
	-opłata za użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości	0,85	1,07	+0,22	125,88 %
	- pozostałe koszty (w tym gaz)	12,15	13,59	+1,44	111,85 %
2.	Centralne ogrzewanie	27,56	26,19	- 1,37	95,03 %
3.	Podgrzanie wody	10,76	15,89	+5,13	147,68 %
4.	Odpis na fundusz remontowy	20,12	25,25	+ 5,13	125,50%
5.	Ogółem koszt jednostkowy	109,33	126,58	+ 17,25	115,78%

W badanym okresie średnio koszt jednostkowy utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej wzrósł o 17,25 zł tj. o 15,78 %. Głównie wzrosły koszty wody i kanalizacja, wywóz nieczystości, opłata za użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości, a także pozostałe koszty. Obniżeniu uległy koszty zakupu materiałów i energii elektrycznej. Zgodnie ze statutem § 78 ust.8 ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia sporządzała jednostkowe kalkulacje kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości.

Odpłatność za media takie jak:

- energia cieplna c.o. i ciepła woda.,
- dostawa wody i odbiór ścieków,

pobierana jest w formie zaliczki i rozliczania indywidualnie z właścicielami lokali.

Koszty dostawy ciepła w całości wyliczane są na podstawie zużycia ciepła przez centralne ogrzewanie, ilości ciepła wymaganego do wytworzenia ciepłej wody oraz stawek i opłat zawartych w „Taryfach dla ciepła” producenta i dystrybutora ciepła.

Zgodnie z normami wewnętrznymi różnica między kosztami dostawy energii cieplnej centralnego ogrzewania i podgrzania wody, a ustalonymi zaliczkami przez Spółdzielnię na

pokrycie tych kosztów podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego i dokonaniu odczytów.

Na dzień bilansowy różnica między kosztami a przychodami była ujęta na rozrachunkach do rozliczenia z mieszkańcami.

Opłaty za zużycie wody i ścieków wnoszone są w oparciu o odczyty liczników indywidualnego zużycia na podstawie, których ustalane są zaliczki z ostatniego okresu rozliczeniowego do następnego rozliczenia. Wywóz śmieci liczony jest od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.

6.2.3. Lokale użytkowe.

Zgodnie z treścią § 71 statutu, członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, mają obowiązek uczestniczyć - poprzez uiszczanie stosownych opłat w szczególności w wydatkach ze wszelkimi opłatami.

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa pisemna zawarta pomiędzy Spółdzielnią a najemcą. Spółdzielnia nie posiada odrębnego regulaminu wynajmowania przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych i użytkowych.

Każda zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że dotyczy to najemców będących członkami spółdzielni lub najemców pracowni wykorzystywanych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Zgodnie z art. 39 ust.1 usm warunkiem obligatoryjnym w tym zakresie jest ponoszenie pełnych kosztów budowy lokalu.

Na dzień 31.12.2020 roku (zgodnie z przedstawioną tabelą nr 5 do protokołu lustracji) Spółdzielnia posiadała 52 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej ogółem 2.964,53 m², co stanowi udział 9, 61 % całości zasobów użytkowych liczony w stosunku do powierzchni lokali zasobów Spółdzielni.

Spółdzielnia zarządza łącznie **160 garażami**, w tym wolnostojącymi w zespołach garażowych o łącznej powierzchni użytkowej ogółem 2.956,76 m², co stanowi udział 9, 57 % całości zasobów użytkowych liczony w stosunku do powierzchni lokali zasobów Spółdzielni.

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

- 36 lokali w Gryfinie i 0 lokali w Szczecinie o statusie własnościowego prawa do lokalu;
- 14 lokali w Gryfinie i 1 lokal w Szczecinie, to lokale stanowiące odrębną własność lokali użytkowych + biuro Spółdzielni.

Stosownie do § 29- 63 statutu, Członek Spółdzielni może posiadać:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- odrębną własność lokalu,
- przekształcenia lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność.

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 uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.04.2000 r. (uchwała nr 10/2014), zmieniony uchwałą nr 13/2009 z dnia 21.04.2009 r.), zmiana uchwała nr 14/2019 z dnia 23.04.2019 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. zmiana Uchwała nr 12/2018 z dnia 23.07.2018 r.

Opłaty eksploatacyjne, funduszu remontowego dla lokali użytkowych składają się z kosztów stałych eksploatacji i konserwacji (eksploatacja podstawowa) oraz kosztów zmiennych. Najemcy lokali, zgodnie z § 71 statutu Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w formie czynszów najmu.

Prawa i obowiązki stron umowy, wysokość czynszu i innych opłat oraz ich zmiany ustalone są według zasad określonych w umowach najmu. Są oni również zobowiązani do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków. Kalkulacje stawek opłat eksploatacyjnych, jak i wysokości opłat wnoszonych na fundusz remontowy, były zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, a ich wysokość ustalana jest indywidualnie w formie corocznych uchwał Zarządu Spółdzielni.

6.2.4. W latach 2018-2020 Spółdzielnia nie udzielała bonifikaty w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych.

6.2.5. Dokonano analizy wyników finansowych Spółdzielni z całokształtu prowadzonej działalności za okres badania lustracyjnego.


Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) według stanu na 31 grudnia 2020 roku przedstawiają się następująco:

ROK 2020

1. Przychody netto ze sprzedaży	3.700.668,02 zł
2. Koszty działalności operacyjnej	3.686.078,45 zł
<hr/>	
3. Zysk ze sprzedaży (poz.1 - 2)	14.589,57zł
4. Pozostałe przychody operacyjne	+ 31.067,75zł
5. Przychody finansowe	+ 11.410,43 zł
6. Koszty finansowe	- 7,94 zł
7. Pozostałe koszty operacyjne	- 21.733,03 zł
<hr/>	
8. Wynik brutto (poz. 3+4 +5- 6-7)	35.326,78 zł
9. Podatek dochodowy (CIT)	4.600,00zł
10. Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM netto	0,00zł
<hr/>	
11. Wynik bilansowy netto (poz. 8-9-10)	30.726,78zł

Ponadto, w latach objętych badaniem lustracyjnym, tj. 2018-2020, Spółdzielnia stosownie do zapisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych – art. 17 ust.1 pkt 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych¹ - prowadziła ewidencję uwzględniającą podział działalności na:

- działalność zwolnioną warunkowo z podatku dochodowego od osób prawnych (CIT) ze względu na cel statutowy spółdzielni – gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- działalność opodatkowaną podatkiem dochodowym od osób prawnych (CIT).

Prowadzenie ewidencji przychodów i kosztów w ujęciu podatkowym umożliwia określenie prawidłowej wysokości należnego podatku dochodowego od osób prawnych, jego rozliczenia i prezentacji w sprawozdaniu finansowym. Rachunek zysków i strat prowadzony jest w wariantcie porównawczym. Wynik finansowy ustalany jest z uwzględnieniem art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie, z którym różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wyniki poszczególnych nieruchomości za rok obrotowy zaprezentowane zostały w pozycji zmiana stanu produktów. Rozliczenia nadwyżek i niedoborów dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych kosztów i rozliczeniach

¹ Tekst jednolity Dz. U. z 2011, nr 74, poz.397 ze zm.

międzyokresowych przychodów. Wyniki finansowe z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywane były w rachunku zysków i strat oraz w bilansie - jako zysk netto tj. po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych.



Kompletność i prawidłowość pozycji kształtujących wynik przychodów i kosztów całokształtu działalności Spółdzielni w latach 2018-2020 badania prezentuje poniższa tabela:

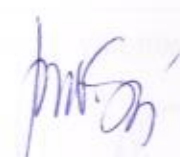
L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020
I.	Przychody	3.833.057,45	3.818.660,03	3.792.767,79
	Ze sprzedaży produktów + przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3.688.678,96	3.744.868,01	3.750.289,61
	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	65.865,19		
	Pozostałe przychody operacyjne	7.244,20	60.441,76	31.067,75
	Przychody finansowe	13.267,37	25.831,29	11.410,43
II.	Koszty	3.772.881,77	3.799.441,13	3.707.819,42
	Koszty wg rodzaju + wartość sprzedanych towarów i materiałów	3.754.544,15	3.765.832,86	3.686.078,45
	Pozostałe koszty operacyjne	18.334,69	33.574,18	21.733,03
	Koszty finansowe	2,93	34,09	7,94
III.	Zysk brutto (I-II)	60.175,68	31.699,93	84,948,37
IV.	Nadwyżka przychodów nad kosztami		12.481,03	49.621,59
V.	Wynik finansowy na działalności brutto (III +/- IV)	60.175,68	19.218,90	35.326,78
VI.	Podatek dochodowy %	14.685,00	0,00	4.600,00
VII.	Wynik finansowy netto (V-VI)	45.490,68	19.218,90	30.726,78

Wynik dla poszczególnych lat został ustalony prawidłowo i ujęty, jako wynik finansowy netto (zysk netto). W poszczególnych latach wykazano go w prawidłowej pozycji w bilansie (po stronie pasywów poz. A.VIII, natomiast za 2020 rok wynik finansowy - zysk netto w pozycji A VII pasywów bilansu oraz w rachunku zysku i strat (zysk netto poz. L).

Wykazany w porównawczym rachunku zysków i strat wynik finansowy za każdy rok obrotowy składał się z:

– wyniku netto z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazanego, jako nadwyżka kosztów nad przychodami,



– wyniku netto z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, wykazywanych, jako nadwyżka bilansowa.

Zestawienie wyników na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawia się następująco:

1. Za 2018r. na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 i 4 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 110 ust.1 pkt.2 i 4 statutu Spółdzielni uchwałą nr 4/2019 Walnego Zgromadzenia z dnia 4 czerwca 2019 roku nadwyżkę przychodów nad kosztami z pozostałej działalności w wysokości 45.490,68 zł proponuje się przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej Spółdzielni w kolejnych okresach sprawozdawczych. Natomiast nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 65.865,19 zł z działalności mieszkaniowej pokryta zostanie z nagromadzonej rezerwy na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

2. Za 2019 r. na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz statutu Spółdzielni nadwyżkę przychodów nad kosztami z pozostałej działalności w wysokości 12.481,03 zł z działalności mieszkaniowej proponuje się przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej Spółdzielni w kolejnych okresach sprawozdawczych. Natomiast nadwyżkę przychodów nad kosztami z pozostałej działalności w wysokości 19.218,90 zł Zarząd proponuje przeznaczyć na pokrycie kosztów eksploatacyjnych w kolejnych okresach sprawozdawczych. Nadwyżka bilansowa nie została rozdysponowana i nie została podzielona. W związku z ogłoszeniem stanu epidemii COVID-19 za 2019 rok nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków a tym samym nie podjęto w tej mierze stosownej uchwały. Przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia celem podjęcia uchwały o podziale nadwyżki bilansowej planowane jest w miesiącu pozwalającym na przeprowadzenie zebrania.

3. Za 2020 r. na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz statutu Spółdzielni nadwyżkę przychodów nad kosztami z pozostałej działalności w wysokości 49.621,59 zł z działalności mieszkaniowej proponuje się przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej Spółdzielni w kolejnych okresach sprawozdawczych . Natomiast nadwyżkę przychodów nad kosztami z pozostałej działalności w wysokości w wysokości 30.726,78 zł należy pomniejszyć o przychody z najmu i reklam, które w Spółdzielni zasilają fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości w kwocie 22.936,28 zł. Pozostałą nadwyżkę w kwocie 7.790,50 zł Zarząd proponuje przeznaczyć na pokrycie kosztów eksploatacji w kolejnych okresach sprawozdawczych. Nadwyżka bilansowa nie została rozdysponowana i nie została podzielona. W związku z ogłoszeniem stanu epidemii COVID-19 za 2020 rok nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków a tym samym nie podjęto w tej mierze stosownej uchwały. Przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia celem podjęcia uchwały o podziale nadwyżki bilansowej planowane jest w miesiącu pozwalającym na przeprowadzenie zebrania.

Za 2018 r. wyniki zostały ustalone prawidłowo i przeniesione na rozliczenie międzyokresowe czynne.

W wyniku lustracji ustalono, że Spółdzielnia przestrzega obowiązującej od 2007 roku zasady uniemożliwiającej traktowanie osiągniętego wyniku na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, jako wyniku w gospodarce zasobami mieszkaniowymi zwiększającego koszty i przychody tej gospodarki w roku następnym. Uzyskane w latach 2018-2020 roku pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych oraz z własnej działalności gospodarczej i przeznaczała je zgodnie z art.5 ust. 1-2 u. s. m.

6.4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności.

6.4.1. Analiza zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych została przedstawiona w tabeli nr 8 i 9, będących załącznikiem do niniejszego protokołu lustracji. Spółdzielnia dokonuje analizy zadłużeń z podziałem na należności i zaległości definiowane zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Poprzez należności rozumie się uprawnienie do otrzymania w określonym terminie świadczenia pieniężnego, co oznacza wszelkie przewidywane przychody środków pieniężnych, stanowiące aktywa Spółdzielni. W zależności od stopnia wymagalności należności można podzielić na należności krótkoterminowe i długoterminowe.

Poniższa analiza dotyczy należności krótkoterminowych, w myśl art. 3 ust. 1 pkt 18 lit. c) Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku, stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Poprzez zaległości rozumie się te należności krótkoterminowe, dla których minął termin płatności, wynikający z § 77 pkt 1 statutu Spółdzielni, który określa, że opłaty za używanie lokalu, o których mowa w § 71, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca i mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Lokale mieszkalne

Stan zaległości użytkowników lokali w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wraz ze strukturą czasową zaległości przedstawia tabela Nr 8 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Z danych w niej zawartych wynika, że na dzień 31.12.2020 roku zadłużenia wynosiły w lokalach mieszkalnych ogółem 229.796,11 zł.

Z porównania stanu zadłużenia na dzień 31.12.2018 roku i 31.12.2020 roku wynika, że w okresie 3 lat objętych lustracją wystąpiły następujące zmiany w stanie i strukturze czasowej zaległości:

- uległa zmniejszeniu suma zaległości z kwoty 288.841,44 zł w 2018 roku do kwoty 229.796,11 zł., w 2020 roku tj. o kwotę 59.045,33 zł, co stanowi 20, 44 % spadku.

Wskaźniki zadłużeń liczone w relacjach stanu zaległości na koniec roku do rocznego wymiaru opłat (lokale mieszkalne i lokale użytkowe) ogółem wynosiły (%):

Za okres	Ogółem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
za rok 2018	8,75 %	8,48 %	11,33 %
Za rok 2019	7,60 %	7,28 %	10,26 %
Za rok 2020	7,28 %	7,11 %	8,76 %

Z analizy danych zawartych w tabeli nr 8 wynika, że nastąpił spadek poziomu zaległości użytkowników lokali mieszkalnych z 8, 48% w 2018 roku 7, 28% w 2019 roku do 7, 11% w 2020 roku.

W stosunku do lokali użytkowych i garaży poziom zadłużenia za okres objęty lustracją uległ również zmniejszeniu z 11, 33% w 2018 r. do 8, 76 % w 2020 r.

W lokalach mieszkalnych i użytkowych istotny udział w zaległościach ogółem mają zadłużenia w opłatach 1 i 3 miesięcznych i dłużej.

Struktura zaległości w opłatach eksploatacyjnych i funduszu remontowym za zajmowane **lokale mieszkalne wyniosła** w stosunku do ogólnego rocznego wymiaru za lata 2018- 2020 następujące wielkości;

Struktura zaległości w opłatach	2018 rok Zaległości w opłatach	2019 rok Zaległości w opłatach	2020 rok Zaległości w opłatach
Do 2- miesięcy	106.732,49	92.191,26	71.839,08
3- miesięczne i dłuższe	182.108,95	143.667,40	157.957,03
Roczny wymiar opłat w zł	3.407.560,39	3.240.343,88	3.233.270,58
Stan zaległości w opłatach	288.841,44	235.858,66	229.796,11
Wskaźnik zadłużenia liczony w %	8,48 %	7,28 %	7,11 %

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Struktura zaległości wskazuje na fakt, że na ogólną kwotę 229.796,11 zł, na dzień 31.12.2020 roku zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych wynoszą:

do 2 miesięcy - 71.839,08 zł, co stanowiło 31, 26 % ogólnego zadłużenia,

3 miesięczne i dłuższe- 157.957,03 zł, co stanowiło 68, 74% ogólnego zadłużenia.

Udział lokali mieszkalnych posiadających zaległości w stosunku do łącznej liczby lokali mieszkalnych w Spółdzielni w analizowanym okresie sukcesywnie malał i wykazywał jednokierunkowy trend zmian. Jednostajność w badanym okresie utrzymywała się blisko określonego poziomu, co potwierdzają powyższe wartości. Dla badanego rozkładu, który charakteryzuje się spłaszczeniem zaległości, gdzie w 2018 r Spółdzielnia posiadała 582 lokali mieszkalnych a zaległości dotyczyły 360 lokali, natomiast w 2020 roku na 495 lokali mieszkalnych zaległości dotyczyły 253 lokali posiadających zaległości czynszowe należy, zatem stwierdzić, iż udział ten wyniósł 51,11 %.(253:495)

Szczegółowe dane zaprezentowane wyżej wskazują na poprawę struktury czasowej zadłużeń w lokalach mieszkalnych dla bieżących opłat od 1 do 12 miesięcy.

Wskaźnik zadłużenia dla lokali mieszkalnych w okresie lustrowanym kształtował się na optymalnym poziomie. Spadek zadłużenia oraz spadek liczby zadłużonych lokali mieszkalnych, jest między innymi wynikiem jej spadku w skutek malejących zaległości powyżej 2 i 3 miesięcy i więcej. Jest to wynikiem energicznych działań ze strony organów samorządowych Spółdzielni, mających na celu odzyskanie występujących zaległości.

W ramach działalności windykacyjnej w celu egzekwowania zaległości w opłatach Zarząd Spółdzielni podejmował różne działania polegające na:

- wysyłaniu upomnień i monitów,
- wysyłaniu wezwań przedprocesowych,
- zawieraniu porozumień i rozpatrywaniu spraw poprzez rozmowy bezpośrednie z zalegającymi w opłatach w wyniku, których ustalano sposób spłaty powstałego zadłużenia,
- udzielaniu informacji użytkownikom mieszkań o możliwości ubiegania się o dodatki mieszkaniowe przyznawane przez Urząd Gminy na pokrycie części opłat czynszowych.

W przypadku braku reakcji ze strony osób zadłużonych na wezwania Spółdzielnia występowała do członków Spółdzielni o dobrowolną spłatę lub proponując rozkładanie na raty oraz kierowano sprawy do sądu i komornika.

Jak wykazano w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 rok Zarząd Spółdzielni wystosował 80 wezwań do zapłaty zaległego czynszu, w tym 24 wezwania przedsądowe, 4 sprawy skierowano na drogę postępowania sądowego, na kwotę zadłużenia

GA OSH

pmkgn

wyniosła 36.275,87zł., całkowitych spłat, z nakazów sądowych wpłynęła kwota spłaconych należności wyniosła 15.263,28 zł.

W wyniku podejmowanych działań wskaźnik zaległości z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne w stosunku do wymiaru rocznego za 2020 rok wyniósł 7,11 %. Taki spadek poziomu zaległości świadczy o skuteczności działań windykacyjnych podejmowanych przez organy Spółdzielni. Podkreślić należy, że uzyskane wyniki w egzekwowaniu należności są niższe od przeciętnego w poprzednich latach.

Zaprezentowane w tabeli stany zaległości w opłatach według stanu księgowego na dzień 31.12 każdego okresu objętego lustracją tj. lata 2018-2020, uwzględniają także zaległości dotyczące byłych użytkowników lokali mieszkalnych.

Relatywny stan poziomu zaległości w opłatach eksploatacyjnych w ujęciu procentowym, liczony do rocznego wymiaru tej opłaty, sukcesywnie ulegał zmniejszeniu w poszczególnych latach badania objętego okresem lustracji. W 2020 roku Spółdzielnia kontynuowała przyjęty tryb i zasady windykacji, które przyniosły wymierne efekty tj.

- w roku 2019 do roku 2018 nastąpił nieznaczny spadek zaległości o 52.982,78 zł.
- w roku 2020 do roku 2019 nastąpił nieznaczny spadek zaległości o kwotę 6.062,55 zł.

W analizowanym okresie Zarząd Spółdzielni skierował do sądu:

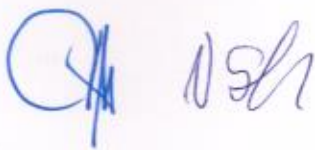
- w 2018 roku – 12 spraw o zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych,
- w 2019 roku - 8 spraw o zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych,
- w 2020 roku – 4 sprawy o zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia w celu ustalenia prawidłowej wysokości podatku dochodowego od osób prawnych (CIT), prowadzi ewidencję księgową z podziałem na działalność zwolnioną i opodatkowaną, zgodnie z zapisem art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15.02.1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych.

W tym celu egzekwowane odsetki z tytułu nieterminowego regulowania zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych, zgodnie z zapisami statutu Spółdzielni, ujmowane były na odrębnych kontach księgowych, które prawidłowo ewidencjonowano, jako przychody finansowe.

Lokale użytkowe

Tabela nr 9 prezentuje kształtowanie się zaległości lokali użytkowych w okresie objętym badaniem lustracyjnym, tj. w latach 2018-2020.



Szczegółowej analizie zaległości lokali mieszkalnych poddano okres mający bezpośredni wpływ na obecną sytuację finansową Spółdzielni, tj. lata 2018-2020.

Według stanu księgowego na dzień 31.12.2018 roku zaległości zmniejszyły się w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o 1.378,15 zł, co stanowi ich spadek o 3,35%.

Na koniec 2020 roku w porównaniu do roku 2019 zaległości uległy również zmniejszeniu o kwotę 6.007,30 zł, tj. o 15,12%.

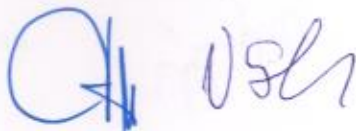
Relatywny stan poziomu zaległości w opłatach eksploatacyjnych oraz czynszach najmu w ujęciu procentowym, liczony do rocznego wymiaru opłat dotyczących lokali użytkowych, ulegał zmniejszeniu w poszczególnych latach badania, osiągając następujące wartości:

Rok – wg stanu księgowego na dzień 31.12	Stan poziomu zaległości [%]
2018	11,33 %
2019	10,26 %
2020	8,76 %

W latach 2018 -2020 w Spółdzielni w zakresie zaległości struktura w lokalach użytkowych w poszczególnych latach, ustalona, jako stosunek zaległości w poszczególnych przedziałach czasowych do łącznej kwoty zaległości przedstawia się następująco:

Struktura zaległości w opłatach	2018 rok Zaległości w opłatach	2019 rok Zaległości w opłatach	2020 rok Zaległości w opłatach
1 – miesięczne	18.885,71	14.762,31	23.149,45
2- miesięczne	2.864,18	7.699,73	5.044,22
3- miesiące i dłuższe	19.360,17	17.269,87	5.530,94
Roczny wymiar opłat w zł	362.937,43	387.174,11	385.154,84
Stan zaległości w opłatach	41.110,06	39.731,91	33.724,61
Wskaźnik zadłużenia liczony w %	11,33%	10,26 %	8,76 %

- w 2018 roku na łączną kwotę 41.110,06 zł lokali użytkowych i garaży , w tym:
 - zaległości 1 miesięczne na kwotę 18.885,71 zł,
 - zaległości 2 miesięczne na kwotę 2.864,18 zł,
 - zaległości 3 miesięczne i dłuższe na kwotę 19.360,17 zł,
- w 2019 roku na łączną kwotę 39.731,91 zł z zadłużonych lokali użytkowych, w tym:
 - zaległości 1 miesięczne na kwotę 14.762,31 zł,



- zaległości 2 miesięczne na kwotę 7.699,73 zł,
- zaległości 3 miesięczne i dłuższe na kwotę 17.269,87 zł,
- w 2020 roku na łączną kwotę 33.724,61 zł z zadłużonych lokali użytkowych, w tym:
 - zaległości 1 miesięczne na kwotę 23.149,45 zł, ,
 - zaległości do 2 -miesiący na kwotę 5.044,22 zł,
 - zaległości od 3-miesiący i dłużej na kwotę 5.530,94 zł.

Udział lokali użytkowych zalegających w opłatach eksploatacyjnych i czynszach najmu w stosunku do łącznej liczby lokali użytkowych w Spółdzielni w analizowanym okresie był zmienny – malał i wykazywał na spadek w zaległościach. Niejednostajność odchyień mieściła się przedziale domkniętym od 11, 33% do 8, 76 % i w badanym okresie wskazywała tendencję malejącą, co potwierdzają powyższe wartości.

Poziom wskaźnika zaległości w opłatach od lokali użytkowych oznacza, że w latach 2018-2020 zaległości uległy zmniejszeniu.

W analizowanym okresie Spółdzielnia skierowała do sądu 3 sprawy, których przedmiotem były zaległości w opłatach pochodzących od lokali użytkowych.

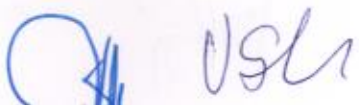
6.4.2. Działalność Spółdzielni w latach 2018-2020 w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych polegały głównie na monitowaniu zalegających z opłatami i doręczała mieszkańcom, użytkownikom lub właścicielom pisemne informacje dotyczące stanu konta w zakresie opłat.

Stosowany w Spółdzielni system windykacji należności lustrator ocenia jako poprawny, który wymaga kontynuacji jego działania. Windykacja należności na rzecz Spółdzielni prowadzona była w sposób podobny do lat poprzednich. Zazwyczaj część z zadłużonych osób podejmowała starania spłaty sumy zadłużenia wkrótce po otrzymaniu informacji o występujących zaległościach.

6.4.3. W celu wykorzystania możliwości uzyskania pomocy socjalnej na opłaty eksploatacyjne w postaci dodatku mieszkaniowego, osoby zainteresowane, w tym osoby zalegające z tytułu tych opłat, były informowane o zasadach przyznawania tego dodatku bezpośrednio przez pracowników Spółdzielni.

W okresie 2018-2020 dodatki mieszkaniowe otrzymało:

- w 2018 roku – średnio rocznie 9 osób otrzymywało dodatki mieszkaniowe na łączną kwotę 21.537,39 zł, co stanowiło 0, 57% ogólnego rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych naliczonych za 2018 rok, przy czym średnia





kwota dodatku przyznana na jedną osobę (1 lokal) rocznie wynosiła 205,12zł (21.537,39 zł: 105 osoby)

- w 2019 roku – średnio rocznie 9 osób otrzymywało dodatki mieszkaniowe na łączną kwotę 23.240,33 zł, co stanowiło 0, 64 % ogólnego rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych naliczonych za 2019 rok, przy czym średnia kwota dodatku przyznana na jedną osobę (1 lokal) rocznie wynosiła 219,25 zł.(23.240,33 zł:106)
- w 2020 roku – średnio rocznie 8 osób otrzymywało dodatki mieszkaniowe na łączną kwotę 21.305, 43zł, co stanowiło 0, 59 %ogólnego rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych naliczonych za 2020 rok, przy czym średnia kwota dodatku przyznana na jedną osobę (1 lokal) rocznie wynosiła 224,27 zł (21.305,43:95).

6.5. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości oraz ich realizacja.

6.5.1. Dokonano przeglądu umów zawartych z odpowiednimi kontrahentami w zakresie dostawy lub świadczenia usług komunalnych. Z powyższej kontroli wynika, że 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 r. Kolejna umowa nr USP/BB-1/MF/8580008932/2017/1 zawarta w dniu 26.08.2020 r.

Umowy na dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewu wody użytkowej zostały zawarte z następującymi firmami:

- SEC Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie – umowa z dnia 7 października 2004 r.
- PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. z siedzibą w Bełchatowie – umowa z dnia 27.09.2012 r.,

W dniu 12.08.2009r. 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”.

Oplata 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.

Stwierdzono, że Spółdzielnia przeprowadza przeglądy zasobów w celu stwierdzenia prawidłowości realizacji przedmiotu umowy. W przypadku nienależytego wykonania przedmiotu umowy Spółdzielnia dokonuje zmniejszenia wynagrodzenia.

Przedstawione wyżej umowy są umowami standardowymi i w sposób dostateczny zabezpieczają interesy Spółdzielni, oraz potrzeby mieszkańców zasobów mieszkaniowych. Umowy te zostały przygotowane przez dostawców usług i uzgodnione ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Taras-Północ” w Gryfinie.

Powyższe umowy z punktu widzenia zapewnienia należytej ochrony interesów Spółdzielni, precyzują i zabezpieczają interesy Spółdzielni między innymi:

- obowiązki przedsiębiorstwa w zakresie utrzymywania instalacji wewnątrz budynku, w tym granice władania i odpowiedzialności za eksploatację;
- obowiązki przedsiębiorstwa w zakresie dostawy określonej w umowie usługi,
- wysokość stawek opłat za usługi;
- tryb rozliczeń finansowych za dostarczane usługi.

Lustrator zapoznała się z w/w umowami firm świadczących usługi w okresie badanym i stwierdzono, że umowy precyzują zakres wzajemnych obowiązków firmy i Spółdzielni, wysokość wynagrodzenia i sposób zapłaty. W przypadku firm świadczących usługi w zakresie obsługi serwisowej z zakładem usługowym i konserwacji instalacji, a więc tam, gdzie wynagrodzenie i opłaty mogą być negocjowane – Zarząd Spółdzielni zapewnił ochronę interesu Spółdzielni, precyzując dokładnie zakres usługi, częstotliwość ich wykonania, wysokość stawek lub wysokość ryczałtu miesięcznego. W odniesieniu do pozostałych firm ceny są urzędowe lub regulowane przez odpowiednie instytucje państwowe (Urząd Gminy).

Podsumowując, wymienione wyżej 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.

GH DSH

Janina Szm

VII. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

7.1. Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalenie potrzeb remontowych

7.1.1. Administrowanie zasobami mieszkaniowymi jest scentralizowane bez podziału na osiedla.

Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalanie potrzeb remontowych należy do zakresu działania Członka Zarządu - Zastępcy Prezesa Zarządu specjalisty ds. eksploatacji.

W wyniku kontroli dokumentów i książek obiektów budowlanych lustrator stwierdza, że wpisy dokonane są na podstawie protokołów z przeglądu instalacji gazowej, protokołów okresowego przeglądu technicznego, protokołów z okresowego przeglądu przewodów kominowych (roczne), protokołów z badania pełnego uziemień piorunochronnych, protokołów z badania rezystancji izolacji, protokołów odbioru robót. W książkach obiektów znajdują się informacje dotyczące podjętych przez Spółdzielnię działań w zakresie poszanowania energii cieplnej.

Spółdzielnia w myśl ustawowego zapisu w art. 62 Prawa Budowlanego dokonuje okresowych kontroli obiektów budowlanych w zakresie:

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

Powyższe kontrole dokonywane są przez osoby posiadające uprawnienia budowlane oraz legitymujące się stosownymi kwalifikacjami w zakresie dozoru technicznego, w tym eksploatacji urządzeń i instalacji energetycznych oraz gazowych.

Dokonano badania wymienionych dokumentów przeglądów technicznych wyżej wyszczególnionych budynków mieszkalnych:

- 1) Protokołów kontroli okresowej budynków mieszkalnych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo Budowlane, (co najmniej raz na 5 lat).
- 2) Protokołów z „przeглядów przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych i dymowych”.
- 3) Protokół z przeprowadzonych pomiarów oporności uziemień ochronnych, rezystencji instalacji i pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.

4) Protokół z przeglądów instalacji gazowej.

Przeglądy techniczne, instalacji elektrycznej i kominiarskie zostały przeprowadzone przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

W przypadku wystąpienia usterek instalacji gazowej Spółdzielnia podejmuje działania w celu natychmiastowego ich usunięcia.

Roczne przeglądy okresowe stanu technicznego obiektów oraz sprawdzenie stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektów i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektów budowlanych oraz ich otoczenia, (co najmniej raz na 5 lat) wykonywane są przez podmioty zewnętrzne, na podstawie stosownych umów. Kontrole roczne instalacji gazowych oraz okresowe, co najmniej raz na 5 lat, badanie instalacji elektrycznej i piorunochronowej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, odporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów przeprowadzają wybrani w drodze przetargów wykonawcy posiadający stosowne uprawnienia. Badania kominiarskie przeprowadza w ramach odrębnej umowy uprawniony mistrz kominiarski.

Protokoły przeglądów budynków są uporządkowane i posegregowane dla poszczególnych budynków i ułożone chronologicznie w segregatorach.

Na podstawie przedłożonych dokumentów lustrująca stwierdziła, co następuje:

- 1) Spółdzielnia w terminach określonych w art. 62 Ustawy Prawo Budowlane przeprowadza okresowe obowiązkowe przeglądy techniczne.
- 2) Spółdzielnia spełnia wymóg art. 64 Ustawy Prawo Budowlane w zakresie prowadzenia ksiąg obiektów.
- 3) Protokół z kontroli obiektów budowlanych i oceny stanu technicznego oraz dokumenty, o których mowa w art. 63 Ustawy Prawo Budowlane dołączone są do ksiąg obiektów.

Dokumentację prowadzi się zgodnie z wymogami ustawowymi Prawa Budowlanego, a Spółdzielnia dokonuje regularnie wpisów dotyczący okresowych kontroli budynku i jego instalowanie.

Odnotowano prowadzenie dokumentów i protokołów dotyczących stanu technicznego i wartości użytkowej obiektu budowlanego.

Dla budynków mieszkalnych i niemieskalnych 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:

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

Książki 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 latach 2018 – 2020 wpisów dokonywano na bieżąco.

7.1.3. Spółdzielnia prowadzi zgodnie z zapisem art. 4 pkt. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 roku nr 119 poz.1116) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wszystkich wpływów i wydatków na tych nieruchomościach.

Zestawienie wpływów i wydatków na funduszu remontowym w podziale na nieruchomości w okresie lustracji, tj. za lata 2018-2020, przedstawia tabela nr 10 stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu lustracji.


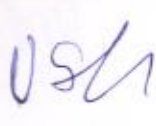
Obroty i salda funduszu remontowego ogółem dla poszczególnych nieruchomości według stanu księgowego na dzień 31.12.2020 roku wynosiły:

L p.	Nieruchomość	2020			
		B.O.	Wpływy	Wydatki	B.Z.
1.	Kredyt bankowy	276.822,78	593.358,19 1.449.999,99	2.464.676,22	- 1.469.822,98
RAZEM		276.822,78	2.043.358,18	2.464.676,22	-1.469.822,98

Salda kont funduszu remontowego, według stanu na dzień bilansowy 31.12.2020 wynoszą :

• **Ogółem**

- o bilans otwarcia (stan roku poprzedniego) w wysokości 276.822,78 zł



o zwiększenia (wpływy na FR) łącznie w wysokości		593.358,19 zł,
o z czego:		
▪ odpis podstawowy w wysokości	570.422,91 zł	
▪ zwiększenie FR inne przychody	22.935,28 zł,	
▪ kredyt bankowy w wysokości	1.449.999,99 zł,	
o zmniejszenia (wydatki F.R) łącznie w wysokości		2.464.676,22 zł
o Bilans zamknięcia per saldo (stan na koniec 31.12.2020)		- 1.469.822,98zł,

Na koniec 2020 roku fundusz remontowy zamknął się saldem ujemnym w kwocie - 1.491.070,33 zł stanowiący jednocześnie bilans otwarcia 2021 roku. Powyższa kwota została zaewidencjonowana po stronie aktywów obrotowych B IV pozycji bilansu, jako krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, na które składa się między innymi ujemne saldo funduszu remontowego, wynikające z nakładów poniesionych na remont nieruchomości położonej przy ul. Energetyków 10- 14 D, a sfinansowanych kredytem bankowym.

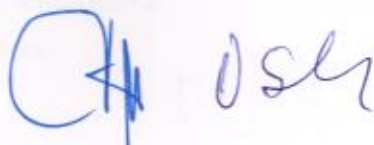
Zestawienie obrotów i sald konta księgowego 856 pochodzące z programu księgowego obsługiwanego przez Spółdzielnię. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest w programie SOL - SYSTEM.

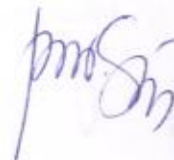
Saldo funduszu remontowego według stanu księgowego na dzień 31.12.2020 roku zostało prawidłowo przedstawione w sprawozdaniu finansowym, w aktywach bilansu – poz., B.IV. (Fundusze specjalne) w wysokości wynikającej z powyższego rozliczenia.

Plany remontowe określone zostały uchwałami Rady Nadzorczej dotyczącymi planów remontu zasobów za poszczególne lata.

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), zmieniony uchwałą nr 7/2009 w dniu 24.03.2009 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 26 lutego 2009 (uchwała Nr1/2009) Zmian regulaminu dokonywano kilkakrotnie, ostatnia zmiana regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą została podjęta w dniu 5.12.2017 roku uchwała nr 15/2017 rok. Wcześniej, tj. od 2009 r. obowiązywał regulamin uchwalony przez Zarząd. Regulamin określa sposób i tryb postępowania w sprawach związanych ze zlecaniem nieopłacanych 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 z 30.04.2019 zawarta z firmą Stomach Sp. z o.o. w Myśliborzu. Przedmiotem umowy jest wykonanie remontu pokrycia dachu budynku wielorodzinnego przy ul. Kościelnej 27-29, ul. Piastów 3-5 w Gryfinie. 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 trzy oferty, z których Zarząd na posiedzeniu w dniu 26.03.2019 r. z uwagi na rażąco odbiegającą cenę od pozostałych ofert postanowił odrzucić. Na dzień 2.04.2019 roku komisja ponownie zebrała się celem wyboru wykonawcy. Po przeprowadzeniu negocjacji komisja wybrała wykonawcę i zawarła umowę.
- Umowa nr 2/2020 z dnia 14.01.2020r. zawarta z Zakładem Ogólnobudowlanym A. Piller na wykonanie robót remontowo - malarskich klatek schodowych w budynku

wielorodzinnym przy ul. Smoczej 21,21 a, 21 b. Szczegółowy zakres robót został określony w załączniku do umowy. 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 13.01.2020 roku r. (wypis z protokołu nr 1/2020) wybrał powyższą firmę biorąc pod uwagę cenę i okres udzielonej gwarancji.

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 protokolarnym 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 2018 - 2020 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 § 128 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 § 122 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.


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

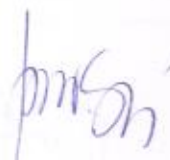
L. p.	Wydatki funduszu remontowego	Plan w zł	Wykonanie w zł	Wykonanie w %
1.	2018 rok	434 912,54	375 604,89	86,36%
2.	2019 rok	669 350,85	654 690,57	97,81%
3.	2020 rok	2 463 927,30	2 464 676,22	100,03%

W latach 2018 - 2020 Rada Nadzorcza stosownymi uchwałami opiniowała 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 :

1. Uchwałą nr 4/2018 z dnia 13.03.2018 roku Rada Nadzorcza działając na podstawie § 146 ust.1 pkt. 1 statutu Spółdzielni oraz § 4 ust.1 i 2 "Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego i termomodernizacyjnego " zatwierdziła plan remontów Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras Północ " w Gryfinie na 2018 rok. Według załącznika do uchwały planu remontów, postanowiono uchwalić przygotowany przez Zarząd plan remontów na rok 2018. Powyższy plan obejmował plan remontów z podziałem na nieruchomości z podaniem zakresu prac do wykonania oraz przewidywanymi szacowanymi kwotami na wykonanie zakresu prac. Plan remontów sporządzono na podstawie corocznych przeglądów budowlanych , oceny własnej, wskazań Rady Nadzorczej i wskazań członków Spółdzielni. Został omówiony i przyjęty do realizacji na podstawie w/w uchwały i odnotowany w protokole nr 3/2018 na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 13.03.2018 r.

2. Uchwałą nr 15/2018 z dnia 04.12.2018 roku Rada Nadzorcza na podstawie § 4 ust. 1 i 2 "Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego i termomodernizacyjnego " dokonała aktualizacji planu remontów zasobów Spółdzielni i zatwierdziła zmiany planu remontów Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras Północ "w Gryfinie na 2018 rok. Powyższy plan remontów i jego aktualizacja na 2018 rok obejmowały plan remontów z podziałem na nieruchomości z podaniem zakresu prac do wykonania oraz przewidywanymi szacowanymi kwotami na wykonanie zakresu prac, oraz stan funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Aktualizacja planu remontów została omówiona i przyjęta do realizacji na podstawie w/w uchwały i odnotowana w protokole nr 12/2018 na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 04.12.2018 r.

 Osły



3. Uchwałą nr 7/2019 z dnia 12.03.2019 roku, Rada Nadzorcza działając na podstawie § 122 ust.1 pkt 1 statutu SM "Taras-Północ" w Gryfinie postanowiła uchwalić przygotowany przez Zarząd plan robót remontów zasobów Spółdzielni na rok 2019 rok. W ramach zadań zleconych na zewnątrz - koszty stanowiące załącznik do planu remontów, w którym zaplanowano szereg prac mających na celu utrzymanie zasobów w należyłym stanie technicznym, polepszenie warunków zamieszkiwania oraz poprawy estetyki zasobów. Powyższy plan remontów i jego aktualizacja na 2019 rok obejmowały plan remontów z podziałem na nieruchomości z podaniem zakresu prac do wykonania oraz przewidywanymi szacowanymi kwotami na wykonanie zakresu prac, oraz stan funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Aktualizacja planu remontów została omówiona i przyjęta do realizacji na podstawie w/w uchwały i odnotowana w protokole nr 03/2019 na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 12.03.2019 r.

4. Uchwałą nr 8/2020 w dniu 10.03.2020 roku został zatwierdzony plan remontów na rok 2020. Rada Nadzorcza działając na podstawie § 122 ust.1 pkt 1 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Taras- Północ" w Gryfinie postanowiła uchwalić przygotowany przez Zarząd plan remontów na rok 2020. Powyższy plan obejmuje plan remontów z podziałem na nieruchomości z podaniem zakresu prac do wykonania oraz przewidywanymi szacowanymi kwotami na wykonanie zakresu prac. Plan remontów został omówiony i przyjęty do realizacji na podstawie powyższej uchwały i odnotowany w protokole nr 3/2020 na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 12.03.2020 r.

Jak wynika z wykonanego planu remontów Spółdzielni na dzień 31.12. 2020 rok planowane zadania zlecone dotyczyły wykonania między innymi:

WYKONANIE PLANU REMONTÓW 2020 r.
stan na dzień 31.12.2020 r.

	PLAN		WYKONANIE
I. Kościelna 27-29, Piastów 3-5			
a) naprawa drzwi, szyby, zamki, zawiasy, samozamykacze	1 000,00	760/G/11/2020 Naprawa zamków i drzwi	60,00
		4540/1 Naprawa zamków i drzwi	34,50
		*	94,50
b) naprawa ściany okiennieo-balkonowej Kościelna 29/5	2 300,00	FV/2020/02/06-2 Remont ściany okiennej	388,80
		*	388,80




c) przeglądy budowlane	2 000,00	FV 165/2020 Przegląd kominiarski	369,87
		54/20 Przegląd instalacji gazowej	416,00
		28/10/2020 Przegląd stanu technicznego budynków	718,68
		*	1 504,55
d) wodomierze, zawory, wymiana, naprawa	3 400,00	19022738 Dzierżawa wodomierza	777,23
		20000646 Dzierżawa wodomierza	794,06
		40/2020 Wymiana zaworów w pionach	148,44
		20007754 Dzierżawa wodomierza	794,06
		20013303 Dzierżawa wodomierza	794,06
		*	3 307,85
e) remont ścianek w piwnicach	1 255,00	FV/2020/01/24-2 Remont ścianek piwnicznych	766,80
		FV/2020/02/06-2 Remont ścianek w piwnicach	487,08
		*	1 253,88
f) awarie	2 300,00		5 291,05
RAZEM	12 255,00		11 840,63
2. Łużycka 3a - 3d			
a) wymiana domofonów na cyfrowe	5 800,00	749/G/10/2020 Wymiana instalacji domofonowej	5 940,00
		*	5 940,00
b) przeglądy budowlane	2 000,00	FV/54/2020 Konserwacja kominiarska 3/2020 r.	524,35
		54/20 Przegląd instalacji gazowej	576,00
		28/10/2020 Przegląd stanu technicznego budynków	718,68
		*	1 819,03
c) naprawa dachu - przecieki	2 500,00	131/2020 Naprawa dachu - praca podnośnikiem koszowym	233,57
		FV/2020/12/03-2 Naprawa dachu	240,48
		*	474,05
d) wodomierze, zawory, wymiana, naprawa	2 600,00	19022738 Dzierżawa wodomierza	613,14
		20000646 Dzierżawa wodomierza	629,96
		20007754 Dzierżawa wodomierza	629,96
		20013303 Dzierżawa wodomierza	629,96
		*	2 503,02
e) zagospodarowanie terenu	3 500,00	FV/2020/06/22-6 Zagospodarowanie terenu	550,99
		FV/2020/08/04-2 zagosp.terenu - udroźnienie krtek deszczowych	184,46
		*	735,45
f) naprawa drzwi, szyby, zamki, zawiasy, samozamykacze	1 200,00	7303/G/02/2020 Naprawa zamków i drzwi	290,00

		741/G/03/2020 Naprawa zamków, drzwi - samozamykacze	179,00
		716/G/06/2020 Naprawa zamków i drzwi	120,00
		92/20 Remonty - naprawa zamków i drzwi	55,00
		FV/2020/12/03-2 Naprawa drzwi i zamków	144,72
		*	788,72
g) remont ścianek w piwnicach	930,00	FV/2020/01/24-2 Remont ścianek piwnicznych w piwnicach	529,20
		FV/2020/02/06-2 Remont ścianek w piwnicach	398,52
		*	927,72
h) awarie	1 000,00		1 285,37
RAZEM	19 530,00		14 473,76
3. Energetyków 10-14,14a-14d			
a) remont elewacji i balkonów	2 170 440,00	22.01.2020 Bank PKO BP, UNIQA - dokumenty do kredytu	65,52
		Oplata skarbową za wniosek o wydanie zezwolenia	82,00
		12.02.2020 BOŚ dokumenty do kredytu	64,85
		13/2020 Remont elewacji - oceny przyrodnicze	1 796,69
		36/2020 Remont elewacji	352 457,54
		62/2020 Remont elewacji	326 582,23
		05/03/2020 Remont elewacji - inspektor nadzoru	2 874,72
		Zaświadczenie z US - kredyt	42,00
		07/04/2020 Inspektor nadzoru	2 874,72
		8850/MK/04/2020 Kolce przeciw ptakom	537,54
		Oplata za kontrolę inspektora z PKO BP S.A.	160,00
		07.05.2020 dokumenty do wypłaty kredytu	60,51
		95/2020 Remont elewacji	468 861,78
		12/05/2020 Remont elewacji	2 874,72
		13251/MK/05/2020 Kolce przeciw ptakom	537,54
		Oplata za kontrolę inspektora z PKO BP S.A.	160,00
		09.06.2020 dokumenty do wypłaty kredytu	61,85
		115/2020 Remont elewacji	169 601,77
		16/06/2020 Inspektor nadzoru	2 874,72

		15.07.2020 dokumenty do wypłaty kredytu	67,20
		143/2020 Remont elewacji	305 723,75
		20/07/2020 Inspektor nadzoru	2 874,72
		F/ZUK/0149/07/2020 Remont elewacji	179,63
		22/08/2020 Inspektor nadzoru	2 874,72
		2256/G/2008/FV Remont elewacji	207,99
		214/2020 Remont elewacji	269 293,60
		25/09/2020 Inspektor nadzoru	2 874,72
		75/20 Remont elewacji - wykonanie szablonu nazwy	239,56
		opłata za kontrolę remontu - PKO BP	160,00
		opłata za kontrolę remontu - PKO BP	160,00
		248/2020 Remont elewacji i balkonów	221 482,04
		250/2020 Remont elewacji i balkonów	41 244,60
		251/2020 Remont elewacji i balkonów	10 057,05
		31/11/2020 Inspektor nadzoru	2 874,72
		62/2020 Remont elewacji i balkonów	3 593,40
		*	2 196 478,40
b) wymiana domofonów na cyfrowe	11 900,00	733/G/04/2020 Wymiana domofonów	7 000,00
		745/G/07/2020 Wymiana domofonów	4 900,00
		*	11 900,00
c) naprawa dachu - przecieki	3 500,00	90/2020 Naprawa dachu - przecieki, podnośnik	467,14
		*	467,14
d) naprawa drzwi, szyby, zamki, zawiasy, samozamykacze	3 000,00	740/G/06/2020 Naprawa drzwi i zamków	80,00
		2507/1 Naprawa zamków i drzwi	43,62
		760/G/07/2020 Naprawa drzwi	209,00
		FV/2020/08/04-2 Naprawa zamków	37,80
		92/20 Naprawa zamków i drzwi	85,00
		*	455,42
e) przeglądy budowlane	3 800,00	FV165/2020 Przegląd kominiarski	708,20
		54/20 Przegląd instalacji gazowej	1 152,00
		28/10/2020 Przegląd stanu technicznego	1 137,91
		*	2 998,11
f) zagospodarowanie terenu	3 000,00	FV/2020/06/22-6 Zagospodarowanie terenu	275,49
		#63549/8059/2020 Zagospodarowanie terenu - deski do piaskownicy	34,98
		#62774/8059/2020 Zagospodarowanie terenu - zakup desek do piaskownicy	359,84
		FV/2020/07/16-3 Zagospodarowanie terenu - przebudowa placu zabaw	8 065,56

CA Usher

Don Sini


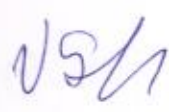
		105/LL/08/2020 Zagospodarowanie terenu - huśtawka ze zjeżdżalnią	13 837,50
		2020-65-511070 Farba do malowania muru	580,40
		FV/2020/12/03-4 Zagospodarowanie terenu - udrożnienie kratki deszczowej	105,40
		*	23 259,17
g) wodomierze, zawory, wymiana, naprawa	6 500,00	19022738 Dzierżawa wodomierza	1 338,86
		20000646 Dzierżawa wodomierza	1 557,60
		20007754 Dzierżawa wodomierza	1 557,60
		20013303 Dzierżawa wodomierza	1 557,60
		*	6 011,66
h) remont ścianek w piwnicach	530,00	FV/2020/01/24-2 Remont ścianek w piwnicach	529,20
		<i>koszty transportu</i>	100,31
<i>i) awarie</i>	<i>2 000,00</i>		<i>3 732</i>
RAZEM	2 204 670,00		2 245 931,73
4. Sienkiewicza 6-6b, Żeromskiego 9-13			
a) wymiana drzwi garażowych 9 szt.	33 000,00	273/20 Wymiana bram garażowych	24 282,00
		*	24 282,00
b) wykonanie oświetlenia placu zabaw	1 500,00	FV/69/07/2020/MG Oświetlenie placu zabaw	70,15
		FV/56/07/2020/MG Montaż lampy zewnętrznej	34,76
		FV 347/07/2020 Oświetlenie placu zabaw	233,12
		73/20 Wykonanie oświetlenia placu zabaw	518,40
		*	856,43
c) naprawa drzwi, szyby, zamki, zawiasy, samozamykacze	2 500,00	92/20 Remonty - naprawa zamków i drzwi	20
		*	20,00
d) przeglądy budowlane	2 000,00	FV 54/2020 Konserwacja kominiarska 3/2020 r.	599,65
		54/20 Przegląd instalacji gazowej	624,00
		28/10/2020 Przegląd stanu technicznego budynku	958,24
		*	2 181,89
e) zagospodarowanie terenu	3 500,00	FV/2020/04/20-3 Przycięcie żywopłotu	38,48
		FV/2020/06/22-6 Zagospodarowanie terenu - naprawa studni	640,82
		FV/2020/04/20-3 Zagospodarowanie terenu - naprawa ogrodzenia placu zabaw	93,48
		*	772,78

f) wodomierze, zawory, wymiana, naprawa	2 850,00	19022738 Dzierżawa wodomierza	688,86
		20000646 Dzierżawa wodomierza	688,86
		20007754 Dzierżawa wodomierza	688,86
		20013303 Dzierżawa wodomierza	688,86
		*	2 755,44
g) remont ścianek w piwnicach	2 280,00	FV/2020/01/24-2 Remont ścianek w piwnicach	892,08
		FV/2020/02/06-2 Remont ścianek piwnicznych	1 381,32
		*	2 273,40
<i>g) awarie</i>	<i>1 500,00</i>		<i>5 544,36</i>
RAZEM	49 130,00		38 686,30
5. Jana Pawła II 5-9			
a) naprawa dachu - przecieki	2 000,00	FV/2020/03/19-2 Naprawa dachu - przecieki	496,99
		*	496,99
b) naprawa dachu nad garażami	1 500,00	FV/2020/10/07-5 naprawa dachu - garażowisko	1 255,00
		*	1 255,00
c) przeglądy budowlane	1 200,00	FV 54/2020 Konserwacja kominiarska 3/2020 r.	279,64
		54/20 Przegląd instalacji gazowej	384,00
		28/10/2020 Przegląd stanu technicznego budynku	629,12
		*	1 292,76
d) zagospodarowanie terenu	3 500,00	FV/2020/03/23-3 Zagospod. terenu - naprawa zapaniętego chodnika	105,41
		FV/2020/04/20-3 Zagospod terenu - naprawa ogrodzenia placu zabaw	81,18
		FV/2020/06/22-6 Zagospodarowanie terenu - naprawa i malowanie ławek	155,71
		*	342,30
e) wodomierze, zowory, wymiana, naprawa	1 700,00	19022738 Dzierżawa wodomierza	400,69
		20000646 Dzierżawa wodomierza	417,51
		20007754 Dzierżawa wodomierza	417,51
		20013303 Dzierżawa wodomierza	417,51
		*	1 653,22
f) naprawa drzwi, szyby, zamki, zawiasy, samozamykacze	1 200,00	92/20 Remonty - naprawa zamków i drzwi	20,00
		*	20,00
g) remont ścianek w piwnicach	780,00	FV/2020/01/24-2 Remont ścianek piwnicznych	529,20
		FV/2020/02/06-2 Remont ścianek piwnicznych	265,68

OSL

pmo. Sm

		*	794,88
		<i>koszty transportu</i>	33,43
<i>h) awarie</i>	500,00		8 941,55
RAZEM	12 380,00		14 830,13
6. Krasińskiego 82 a-i, Iwaskiewicza 15-25			
1. GARAŻOWISKO			
a) naprawa izolacji ściany pionowej w gruncie nad bramą	3 600,00	FV/2020/02/24-4 Naprawa ściany pionowej	2 850,00
b) naprawa ścian i cokołów	2 600,00	<i>Brak wykonania</i>	
b) rynny - naprawa i czyszczenie	1 500,00		
RAZEM	7 700,00		2 850,00
2. BUDYNKI MIESZKALNE			
a) naprawa dachu, rynien - przecieki	7 500,00	51/2020 Praca podnośnikiem koszowym - naprawa dachu	1 012,15
		FV/2020/06/22-4 Naprawa rynien	782,37
		FV/2020/06/22-6 Naprawa rynien	239,40
		FV/2020/08/04-2 Naprawa rynien	551,49
		92/2020 Naprawa dachów i rynien - podnośnik koszowy	389,28
		FV/2020/10/07-4 Naprawa dachów, rynien	1 432,18
		105/2020 Naprawa rynien, przecieków - praca podnośnikiem koszowym	700,71
		73/2020 Podnośnik koszowy - naprawa dachu	239,56
		131/2020 Naprawa dachu, rynien - podnośnik koszowy	389,29
		FV/2020/12/03-2 Naprawa dachów, rynien	342,02
		*	6 078,45
b) wymiana folii pod blachą mieszkania 82f/9	8 500,00	2/IV/2020 Wymiana folii pod blachą	4 061,45
		39/2020 Wymiana folii pod blachą	934,28
		*	4 995,73
c) naprawa drzwi, szyby, zamki, zawiasy, samozamykacze	3 500,00	730/G/02/2020 Naprawa zamków i drzwi	70,00
		92/20 Naprawa zamków i drzwi	95,00
		3325/1 Naprawa zamków i drzwi	85,51
		FP07202/09/20 Naprawa zamków i drzwi	33,99
		*	284,50
d) wymiana podestów przed wejściem do klatki	3 500,00	FV/2020/04/20-3 naprawa podestów Krasińskiego	1 983,70
		*	1 983,70
e) przeglądy budowlane	7 600,00	54/20 Przegląd instalacji gazowej	2 448,00



		27/10/2020 Przegląd stanu technicznego budynków	2 805,50
		FV 165/2020 Przegląd kominiarski	207,98
		FV 245/2020 Przegląd kominiarski	1 286,05
		*	6 747,53
f) zagospodarowanie terenu	5 500,00	FV/2020/03/19-2 Naprawa zapadniętego podjazdu	808,51
		FV/2020/04/20-3 Zagosp. terenu - naprawa ogrodzenia placu zabaw	88,56
		#55828/8059/2020 Zagosp. terenu - naprawa palisad	75,85
		FV/2020/06/22-6 Zagosp. terenu - naprawa schodów, ławek	419,22
		FV/2020/08/04-2 Zagospod. terenu - udroźnienie kratek deszczowych	691,94
		FV/2020/08/04-2 Zagosp. terenu - cięcia korekcyjne drzew	832,60
		FV/2020/08/20-5 Zagosp. terenu - malowanie kopert	573,93
		FV/2020/08/04-2 Zagosp. terenu - naprawa palisady	206,64
		FV/2020/12/03-2 Zagosp.terenu - przycięcie drzew	131,46
		FV/2020/12/03-2 Naprawa zapadniętego chodnika	161,70
g) wymiana pokruszonego betonu przed garażami	2 200,00	<i>Brak wykonania</i>	
h) wymiana grzejnika i kpl zaworów	700,00	14/2020 Wymiana grzejnika i zaworów	690,00
i) wodomierze, zawory, wymiana, naprawa	13 500,00	19022738 Dzierżawa wodomierza	2 582,57
		20000646 Dzierżawa wodomierza	3 163,10
		20007754 Dzierżawa wodomierza	3 163,10
		20013303 Dzierżawa wodomierza	3 163,10
		*	12 071,87
j) remont ścianek w piwnicach	780,00	FV/2020/01/24-2 Remont ścianek piwnicznych	529,20
		FV/2020/02/06-2 Remont ścianek w piwnicach	265,68
		*	794,88
		<i>koszty transportu</i>	25,08
k) awarie	2 500,00		4 837,61
RAZEM	63 480,00		45 349,76
7. Smocza 18-22c			

Ushy

Bank

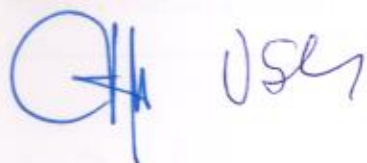
a) malowanie klatek schodowych 21,21a,21b	32 000,00	2/20 Malowanie klatek schodowych 21-21b	32 000,00
b) wymiana wodomierzy	9 000,00	19022735 Dzierżawa wodomierzy	1 788,86
		20000629 Dzierżawa wodomierzy	1 788,86
		20007752 Dzierżawa wodomierza	1 788,86
		20013327 Dzierżawa wodomierza	1 788,86
		*	7 155,44
c) naprawa dachu - przecieki	6 700,00	6/X/2020 Naprawa dachu przecieki	4 061,45
		*	4 061,45
d) naprawa płyt balkonowych 18-19, 20-20b	5 500,00	FV/2020/08/20-6 Naprawa płyt balkonowych	4 623,67
		2020-31-034000 Zakup farby - remont balkonów	74,50
		FV/2020/08/04-4 Remonty - naprawa płyt balkonowych	5 334,09
		*	10 032
e) rynny - wymiana, naprawa i czyszczenie	7 400,00	FV/2020/06/22-4 Naprawa rynien	138,94
		95/2020 Naprawa rynien - podnośnik	856,43
		FV/2020/08/04-1 Rynny - naprawa i czyszczenie	547,23
		105/2020 Naprawa rynien, przecieków	239,85
		FV/2020/10/01-2 Naprawa rynien	1 548,22
		3/XII/2020 Czyszczenie rynien	3 386,25
		*	6 716,92
f) naprawa drzwi, szyby, zamki, zawiasy, samozamykacze	4 200,00	FP00948/02/20 Tarcza do zamka do piwnicy	3,99
		FV/2020/03/19-2 Wymiana uszkodzonej stopki	32,40
		716/G/06/2020 Naprawa zamków i drzwi	80,00
		FV/2020/10/01-2 Naprawa drzwi i zamków	71,00
		4540/1 Naprawa zamków i drzwi - wymiana uszkodzonych wkładek	39,61
		*	227,28
g) przeglądy budowlane	4 500,00	8110786671 Przegląd gazowy - oplombowanie gazomierza	121,51
		FV 117/2020 Przeglądy kominiarskie	1 186,19
		52/20 Przegląd instalacji gazowej	1 680,00
		29/10/2020 Przegląd stanu technicznego budynków	1 362,53
		*	4 350,23
h) zagospodarowanie terenu	4 500,00	1090/1 Remont ogrodzenia przy budynku Smocza 21	123,00
		FV/2020/04/20-3 Zagosp. Terenu - naprawa ogrodzenia plac	93,48

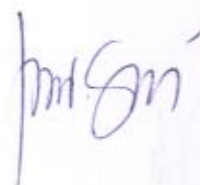
		FV/2020/06/22-6 Zagospodarowanie terenu	433,61
		#42553/8059/2020 Wykonanie stanowiska pod pojemniki	108,92
		2020-21-019385 Wykonanie stanowiska pod pojemniki	459,52
		FV/2020/06/04-2 Wykonanie stanowiska	3 413,73
		FP04412/06/20 obsianie trawnika	14,83
		FV/2020/08/04-1 Udrożnienie studni, koszy i krat	149,73
		FV/2020/80/04-1 Zagosp. Terenu - cięcie korekcyjne	518,47
		FV/2020/10/01-2 Zagosp terenu - cięcie korekcyjne	171,00
		FV/2020/12/03-3 Montaż słupka zabezpieczającego trawnik	160,50
		*	5 646,79
i) naprawa ścian osłonowych 20-20b	3 800,00	<i>Brak wykonania</i>	
j) naprawa ścian w pokojach Smocza 22c/1,2	4 500,00	<i>Brak wykonania</i>	
k) remont ścianek w piwnicach	530,00	FV/2020/01/24-2 Remont ścianek w piwnicach	529,20
l) awarie	3 000,00		5 255,97
		<i>koszty transportu</i>	1 399,12
RAZEM	85 630,00		77 374,66
8. Falskiego 29 - 29b			
a) wymiana wodomierzy	1 800,00	19022735 dzierżawa wodomierzy	370,18
		20000629 dzierżawa wodomierzy	370,18
		20007752 dzierżawa wodomierza	370,18
		20013327 Dzierżawa wodomierza	370,18
		*	1 480,72
b) rynny naprawa i czyszczenie	1 700,00	7/x/2020 Naprawa dachu -przecieki	1944,00
		105/2020 Naprawa rynien, przecieków - praca podnośnika	239,85
		FV/2020/10/01-2 Naprawa rynien	170,64
		3/XII/2020 Czyszczenie rynien	853,20
		*	3 207,69
c) naprawa dachu - przecieki	2 800,00	6/IX/2020 Naprawa dachu przecieki	4 104,00
		95/2020 Naprawa dachów i rynien - podnośnik	159,90
		*	4 263,90

NSH

pan Sni

d) naprawa izolacji posadzki na balkonie 29b/7	2 500,00	<i>Brak wykonania</i>	
e) przeglądy budowlane	1 100,00	FV117/2020 Przeglądy kominiarskie	217,44
		52/20 Przegląd instalacji gazowej	352,00
		29/10/2020 Przegląd stanu technicznego budynków	307,50
		*	876,94
f) zagospodarowanie terenu	1 000,00	<i>Brak wykonania</i>	
		*	0,00
g) naprawa drzwi, szyby, zamki, zawiasy, samozamykacze	1 000,00	760/G/11/2020 Naprawa zamków i drzwi	80,00
		*	80,00
h) remont ścianek w piwnicach	930,00	FV/2020/01/24-2 remont ścianek piwnicznych	529,20
		FV/2020/02/06-2 Remont ścianek w piwnicach	398,52
		*	927,72
		<i>Koszty transportu</i>	205,55
<i>f) awarie</i>	<i>1 036,33</i>		<i>4 116,99</i>
RAZEM	13 866,33		15 159,51
9. Falskiego 29 - garażowisko			
a) naprawa koryta odprowadzającego wodę ze stropu garaży - wycięcie jeżyn, krzaków	1 200,00	FV/2020/03/23-3 Remonty naprawa koryta	275,00
		FV/2020/08/04-1 Naprawa koryta odprowadzającego wodę	265,00
		FV/2020/12/03-3 Naprawa koryta odprowadzającego wodę ze stropu	220,00
		*	760,00
b) naprawa skrzynek elektrycznych - malowanie	1 100,00	<i>Brak wykonania</i>	
c) przeglądy budowlane	300,00	29/10/2020 Przeglądy stanu technicznego	220
		*	220,00
		<i>Koszty transportu</i>	50,14
<i>e) awarie</i>	<i>385,97</i>		<i>0,00</i>
RAZEM	2 985,97		1 030,14
*Awarie	14 222,30		39 005,22
*Remonty	2 449 705,00		2 425 671,00
*RAZEM(remonty+awarie)	2 463 927,30	RAZEM	2 464 676,22





AWARIE 2020
stan wykonania na dzień 31.12.2020 r.

Kościelna, Piastów		Kwota
	styczeń	
	F/0094/01/2020 Usuwanie usterek instalacyjnych	107,46
	F/0005/01/2020 Udrożnienie przyłącza kanalizacji	176,36
	F/0017/01/2020 Udrożnienie przyłącza kanalizacji	192,38
	F/0025/01/2020 Udrożnienie przyłącza kanalizacji	176,36
	czerwiec	
	FV/2020/06/22-6 Naprawa daszków nad drzwiami wejściowymi do klatek	309,95
	Lipiec	
	65/2020 Naprawa inсталacji wodnej i CO	385,95
	sierpień	
	FV/2020/08/04-2 udrożnienie krtek deszczowych	208,42
	listopad	
	FV/2020/11/20-3 Zabudowa rampy wyładowczej do lokalu	2 742,30
	4840212811 Wymiana głowic termostatycznych	277,98
	grudzień	
	FV/2020/12/03-2 Naprawa schodów	713,89
	SUMA:	5 291,05
Łużycka		
	luty	
	FV/31/02/2020/MG Naprawa instalacji elektrycznej	30,01
	marzec	
	27/2020 Wymiana zaworów, naprawa grzejnika	200,00
	kwiecień	
	FV 363/04/2020 Wymiana lamp oświetleniowych	109,32
	F/0081/02/2020 usuwanie usterek instalacyjnych	340,74
	FV/2020/04/20-3 naprawa 3 podestów	281,09
	lipiec	
	F/0095/07/2020 usuwanie usterek instalacyjnych	185,22
	listopad	
	4840212811 Wymiana głowic termostatycznych	138,99
	SUMA:	1 285,37
Energetyków		
	styczeń	
	FV/83/01/2020 Naprawa instalacji elektrycznej	42,80
	luty	
	FV/31/02/2020/MG Naprawa instalacji elektrycznej	30,01
	marzec	

	F/0079/03/2020 Usuwanie usterek instalacyjnych	88,02
	kwiecień	
	FV/363/04/2020 Wymiana lamp oświetleniowych	218,70
	F/0081/02/2020 usuwanie usterek instalacyjnych	374,49
	F/0063/05/2020 usuwanie usterek instalacyjnych	136,49
	FV 184/05/2020 Wymiana oświetlenia zewnętrznego	601,30
	FV/144/05/2020/MG naprawa instalacji elektrycznej	70,22
	lipiec	
	65/2020 Naprawa instalacji wodnej i CO	435,96
	F/0095/07/2020 Usuwanie usterek instalacyjnych	114,33
	grudzień	
	FV/2020/12/03-4 Montaż poręczy w klatce schodowej	1 620,00
	SUMA:	3 732,32
Sienkiewicza - Żeromskiego		
	styczeń	
	F/0051/01/2020 Udrożnienie przyłącza kanalizacji	352,71
	marzec	
	FV/2020/03/19-2 Naprawa posadzki w piwnicy	91,80
	FV/2020/03/23-3 Naprawa ściany szczytowej	913,83
	27/2020 Wymiana zaworów, naprawa grzejnika	200,00
	kwiecień	
	FV/2020/04/20-3 Naprawa szafki gazowej, malowanie	325,08
	FV 363/04/2020 Wymiana lamp oświetleniowych	218,70
	maj	
	F/0063/05/2020 Naprawa usterek instalacyjnych	88,02
	czerwiec	
	51/2020 Praca podnośnikiem koszowym - naprawa rynien	311,43
	FV/2020/06/22-4 naprawa obróbek blacharskich	532,26
	lipiec	
	65/2020 Naprawa instalacji wodnej i CO	220,00
	sierpień	
	104/2020 Wymiana licznika ciepła w węźle cieplnym	2 012,55
	listopad	
	4840212811 Wymiana głowic termostatycznych	277,98
	SUMA:	5 544,36
Jana Pawła		
	marzec	
	FV/2020/03/19-2 Naprawa ściany w klatce schodowej	340,20
	kwiecień	
	FV/91/04/2020/MG naprawa instalacji elektrycznej	110,91
	F/0081/02/2020 naprawa usterek instalacyjnych	170,10
	Sierpień	

GA 025

mgr. Sini

	FV/2020/08/20-5 Naprawa ścian osłonowych	989,22
	2020-31-032983 Farba do malowania elewacji	290,20
	2020-31-034000 Zakup farby - remont elewacji	72,55
	Wrzesień	
	FV/2020/108 Wymiana stolarki okiennej w klatce	5 304,46
	Październik	
	F/0086/10/2020 Usuwanie usterek instalacyjnych	214,92
	listopad	
	4840212811 Wymiana głowic termostatycznych	138,99
	FV/2020/11/20-2 Murki oporowe budynku przy wjazdach do garaży	1 310,00
	SUMA:	8 941,55
Krasińskiego		
	styczeń	
	F/0094/01/2020 usuwanie usterek instalacyjnych	462,76
	marzec	
	F/0079/03/2020 usuwanie usterek instalacyjnych	398,29
	kwiecień	
	FV/363/04/2020 Wymiana lamp oświetleniowych	218,70
	czerwiec	
	F/0044/06/2020 usuwanie usterek instalacyjnych	702,41
	lipiec	
	65/2020 Naprawa instalacji wodnej i CO	190,00
	F/KO/005/06 Korekta - usuwanie usterek	-509,52
	wrzesień	
	FV/174/09/2020/MG Naprawa instalacji elektrycznej	13,81
	październik	
	210/20 Wymiana czujnika w bramie wjazdowej	223,00
	grudzień	
	123/2020 Naprawa instalacji wodnej i c.o.	150,00
	F/0082/12/2020 Usuwanie usterek instalacyjnych	226,32
	FV/2020/12/03-2 Naprawa ściany elewacyjnej Krasińskiego 82a-b	135,74
	FV/72/12/2020/MG Naprawa instalacji elektrycznej	67,87
	SUMA:	2 279,38
Iwazkiewicza		
	luty	
	FV/31/02/2020/MG naprawa instalacji elektrycznej	30,02
	marzec	
	F/0079/03/2020 usuwanie usterek instalacyjnych	351,00
	27/2020 Wymiana zaworów, naprawa grzejnika	205,00
	kwiecień	
	FV/363/04/2020 Wymiana lamp oświetleniowych	109,35

	F/0081/02/2020 usuwanie usterek instalacyjnych	827,86
	maj	
	F/0063/05/2020 usuwanie usterek instalacyjnych	185,22
	lipiec	
	F/0095/07/2020 usuwanie usterek instalacyjnych	199,78
	sierpień	
	761/G/08/2020 Wymiana aparatu domofonu	60,00
	październik	
	103/2020 Wymiana uszkodzonego grzejnika w łazience	590,00
	SUMA:	2 558,23
	RAZEM OSIEDLE	4 837,61
Smocza		
	styczeń	
	FV/83/01/2020/MG Naprawa instalacji elektrycznej	31,39
	luty	
	FV/90/02/2020/MG Naprawa instalacji elektrycznej	46,87
	FV/99/02/2020/MG Naprawa instalacji elektrycznej	87,57
	marzec	
	FV/2020/03/19-2 malowanie ściany i wymiana potłuczonej szyby	421,20
	27/2020 Wymiana zaworów, naprawa grzejnika	200,00
	kwiecień	
	FV 363/04/2020 Wymiana lamp oświetleniowych	218,70
	40/2020 Wymiana instalacji gazowej, zaworów gazowych	330,00
	2020-31-514485 wymiana uszkodzonego zaworu cw	63,43
	maj	
	F/0063/05/2020 usuwanie usterek instalacyjnych	292,68
	lipiec	
	08.07.2020 Smocza 22 awaria kanalizacji	33,43
	10.07.2020 Smocza 22 awaria ZW przeciek	16,72
	10.07.2020 Smocza 20b/5 awaria ZW przeciek	16,71
	65/2020 Naprawa instalacji wodnej i CO	385,96
	sierpień	
	06.08.2020 Awaria instalacji CO Smocza 21	33,43
	03.08.3030 Awaria kanalizacji Smocza 22	33,43
	F/0090/08/2020 Usuwanie usterek instalacyjnych	176,04
	FV/2020/08/04-1 Awaria kanalizacji w piwnicy	293,92
	wrzesień	
	FV/174/09/2020/MG naprawa instalacji elektrycznej	40,37
	92/2020 naprawa instalacji sanitarnej - kanaliza	843,77
	październik	
	FV/134/10/2020/MG Naprawa instalacji elektrycznej	50,11
	listopad	
	4840212811 Wymiana głowic termostatycznych	555,96

	grudzień	
	FV/2020/12/03-3 Naprawa gabloty i ściany w klatce	372,60
	123/2020 Naprawa instalacji wodnej i c.o.	375,00
	FV/2020/12/03-3 Naprawa izolacji ściany elewacyjnej	336,68
	SUMA:	5 255,97
Falskiego 29		
	wrzesień	
	92/2020 zawór grzejnika Falsk 29	700,00
	2020-31-536438 Awaria kanalizacji	176,99
	grudzień	
	159/2020 Wymiana uszkodzonej pompy ciepła	3 240,00
	SUMA:	4 116,99
Falskiego 29 - garażów.		
	SUMA:	0,00
	RAZEM AWARIE:	39 005,22

7.4. Na podstawie przedłożonej dokumentacji na realizowane roboty stwierdza się, że:

- wyboru wykonawców dokonywano w oparciu o procedury regulaminowe wynikające z zasad określonych przez Radę Nadzorczą,
- załączone są kosztorysy inwestorskie – pozwalające dokonać weryfikacji kosztorysu składanego przez wykonawcę.

Roboty wykonywane są w oparciu o zawarte umowy z wybranymi wykonawcami.

Umowy te określają, przede wszystkim:

- zakres rzeczowy i lokalizację pracy remontowej,
- technologię wykonania prac,
- rodzaj wynagrodzenia (zgodnie z ofertą),
- terminy realizacji,
- obowiązki stron,
- imiennie podane osoby do uczestnictwa w procesie realizacji umowy,
- warunki i terminy fakturowania,
- zasady odbioru wykonanych prac,
- okres udzielonych gwarancji na materiały lub wykonane prace,

CA NSH

pmk

- kary umowne dla stron umowy,
- wysokość zabezpieczenia należytego wykonania prac, zasady i termin jego zwrotu,
- tryb i warunki odstąpienia od umowy.

Wszystkie analizowane umowy są oznakowane i podpisane przez strony do tego upoważnione. Odbioru wykonanych robót dokonywały osoby do tego upoważnione.

W aktach przetargowych znajdują się, między innymi:

- Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ),
- formularz ofertowy,
- warunki gwarancji i rękojmi,
- kosztorysy,
- protokoły z komisijnego otwarcia ofert,
- aprobaty techniczne,
- referencje inwestorów,
- zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
- informacje o stanie zatrudnienia i wyposażenia technicznego
- inne wymagane dokumenty.

Wymienione dokumenty stanowią integralną część dokumentacji technicznej realizowanego zadania remontowego.

Z przedstawionych dokumentów wynika, że odbiory prac remontowych i fakturowanie wykonanych robót zgodne było z ustaleniami zawartych umów, a także protokołów konieczności, które tworzone były w trakcie realizacji prac remontowych.

W treści zawieranych umów w sposób należyty zabezpieczano ochronę interesów Spółdzielni, a tym samym jej członków.

7.5. Nadzór inwestorski nad wykonawstwem robót remontowych.

W podpisywanych przez Spółdzielnię umowach na wykonanie prac remontowych, zleczanych wykonawcom zewnętrznym, każdorazowo wskazywana jest osoba odpowiedzialna za nadzór techniczny ze strony Spółdzielni (*inwestora*), w tym za ocenę rzeczowego zaawansowania robót.

Nadzór nad wykonawstwem robót remontowych sprawowany jest również przez kontrahentów zewnętrznych (ze stosownymi uprawnieniami budowlanymi), przygotowanych merytorycznie do pełnienia obowiązków w przedmiotowym zakresie.

Za kontrolę całokształtu realizowanych przez Spółdzielnię prac remontowych odpowiada Prezes Zarządu.

Każdorazowo, zakończenie prac potwierdzone jest protokołem technicznym odbioru i przekazania do użytkownika.

VIII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI


8.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej

8.1.1. Normy wewnętrzne określające zasady gospodarki finansowej Spółdzielni określa statut Spółdzielni w dziale IV - §134 - §140. Dodatkowe przepisy uszczegóławiające ten zakres znajdują odzwierciedlenia 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 roku, zmiana Uchwała RN nr 10/2019 z dnia 23.04.2019 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 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 zwalniającymi lokale,
- zasady gospodarki finansowej Spółdzielni i ustalania wyniku finansowego Spółdzielni

 USU

 str. 107

- zasady tworzenie i gospodarowania środkami funduszy własnych wykorzystanie funduszy tworzonych przez Spółdzielnię zgodnie ze statutem.

8.1.2. Zgodnie z zapisem §135 statutu w Spółdzielni występują następujące fundusze:

- Fundusz udziałowy,
- Fundusz zasobowy,
- Fundusz wkładów budowlanych,
- Fundusz zasobów mieszkaniowych

Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze takie jak:

- Fundusz remontowy,
- Fundusz inwestycyjny,
- Fundusz na działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną,
- Fundusz socjalny,
- Fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych

Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie odrębnych przepisów.



Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Stany funduszy własnych oraz ich zmiany przedstawia tablica nr 11 stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

Według danych zawartych w bilansach za lata objęte lustracją tj. 2018-2020 rok dynamika wzrostu **funduszy podstawowych** przedstawia się następująco:

Kwota bazowa 2017	11.675.072,38 zł	- 100,00 %,
31.12.2018 rok	11.159.513,65 zł	95,59 %,
31.12.2019 rok	10.861.772,61 zł	- 97,33 %.
31.12.2020 rok	10.576.323,98 zł	97,37 %

Według analizy zapisów w księgach rachunkowych głównym źródłem tworzenia funduszy własnych były wpłaty nowych członków z tytułu wpisowego i udziałów, dopłaty do wkładów budowlanych i wykup gruntu.

Zmniejszania funduszy własnych dotyczyły zwrotu wkładów i udziałów byłym członkom, rozliczonego umorzenia zasobów oraz przeniesienia lokali mieszkalnych w odrębną własność. Szczegółowe zasady funduszu remontowego w zakresie tworzenia, gospodarowania środków funduszu oraz rozliczania wyniku finansowego, określa Regulamin funduszu na remonty. Fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek wnoszenia świadczeń na rzecz funduszu dotyczy, zgodnie z §19 pkt 1 statutu obowiązującego członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących

 str. 108

członkami oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali.

Zgodnie z § 136 statutu uzyskaną nadwyżkę bilansową z własnej działalności gospodarczej rozumianej, jako inna niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, przeznaczają się na fundusze statutowe Spółdzielni. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa podjęta uchwała w tym zakresie przez Walne Zgromadzenie.

W przypadku wystąpienia straty bilansowej z w/w działalności, statut w § 139 zgodnie z art. 90 Prawa spółdzielczego pokrywa się z funduszy Spółdzielni według następującej kolejności:

- Funduszu zasobowego,
- Funduszu udziałowego,
- Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- Funduszu inwestycyjny.

8.1.3. Spółdzielnia posiada Zakładowy Plan Kont (dalej: ZPK), który został przyjęty do stosowania uchwałą nr 7/2012 Zarządu z dnia 10.05.2012 roku. Spółdzielnia przyjęła do stosowania ZPK autorstwa Krzysztofa Dziewiora, wydany przez Wydawnictwo Centrum w Warszawie z uwzględnieniem zmian ujętych w polityce rachunkowości, który spełnia wymogi Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku (Dz. U. Nr 121, poz. 591), a szczególności normuje:

- Wykaz i nazewnictwo kont księgi głównej,
- Zasady księgowania operacji gospodarczych na kontach księgi głównej,
- Zasady wyceny aktywów i pasywów na dzień bilansowy,
- Określenia operacji gospodarczych, jakie mogą być dokumentowane dowodami zastępczymi, przyjęte zasady ich sporządzania, zakresu i kontroli,
- Grup środków trwałych o niskiej jednostkowej wartości początkowej, których odpisów dokonywać się będzie w sposób uproszczony,
- Przyjęcia odpowiedzialności w zakresie rachunkowości,
- Wykazu przyjętych przez Spółdzielnię systemów przetwarzania danych wraz z klauzulą o dopuszczeniu ich do stosowania w Spółdzielni,
- Wybranego wariantu i wersji prezentacji rachunku wyników – rachunek zysków i strat w wersji porównawczej, wersja 1.

Zarząd uchwałą ustalił zasady polityki rachunkowości, która określa wybrane i stosowane przez Spółdzielnię rozwiązania dopuszczone ustawą zapewniające wymaganą, jakość sprawozdań finansowych –zgodnie z art. 10 Ustawy o rachunkowości. Spółdzielnia, zgodnie

z polityką rachunkowości, posiada dokumentację w języku polskim opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, które dotyczą:

- określenia roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych – od 1 stycznia do 31 grudnia,
- metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym:
 - zakładowego planu kont, ustalającego wykaz kont księgi głównej, przyjęte zasady klasyfikacji zdarzeń, zasady prowadzenia kont ksiąg pomocniczych oraz ich powiązania z kontami księgi głównej,
 - wykazu ksiąg rachunkowych, a przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych przy użyciu komputera - wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych z określeniem ich struktury, wzajemnych powiązań oraz ich funkcji w organizacji całości ksiąg rachunkowych i w procesach przetwarzania danych,
 - opisu systemu przetwarzania danych, a przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych przy użyciu komputera opisu systemu informatycznego, zawierającego wykaz programów, procedur lub funkcji, w zależności od struktury oprogramowania, wraz z opisem algorytmów i parametrów oraz programowych zasad ochrony danych, w tym w szczególności metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania, a ponadto określenie wersji oprogramowania i daty rozpoczęcia jego eksploatacji,
- rozliczenia wyniku działalności Spółdzielni,
- określenia podstawowych elementów składowych sprawozdania finansowego (wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat, informacja dodatkowa, sprawozdanie z działalności Spółdzielni), obowiązku badania sprawozdania i organu zatwierdzającego sprawozdanie – Walne Zgromadzenie Członków,
- systemu służącego ochronie danych i ich zbiorów, w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonywania w nich zapisów.

Księgi rachunkowe prowadzone są z wykorzystaniem programu Firmy Zintegrowany System Obsługi Lokali, „SOLSYSTEM” w Poznaniu.

Posiadana przez Spółdzielnię dokumentacja użytkownika programu jest zgodna z wymogami ustawy o rachunkowości i zawiera między innymi:



- wykaz programów,
- procedury wraz z opisem algorytmów i parametrów,
- opis programowych zasad ochrony danych, a w szczególności metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania,
- wykaz zbiorów komputerowych danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych z określeniem ich struktury, wzajemnych powiązań oraz ich funkcji w organizacji całości ksiąg rachunkowych i w procesie przetwarzania danych.

W celu prawidłowego ustalania podstawy opodatkowania podatkiem od osób prawnych w zakładowym planie kont spółdzielni mieszkaniowej zostały wyróżnione konta analityczne i syntetyczne grupujące:

- koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- koszty pozostałej działalności, koszty finansowe oraz pozostałe koszty operacyjne,
- przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- przychody finansowe i pozostałe przychody operacyjne.

Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym z wykorzystaniem konta rozliczenia kosztów „490” oraz w układzie kalkulacyjnym, grupującym koszty według działalności - kont zespołu „5”.

Ewidencja kosztów i przychodów gospodarki zasobami Spółdzielni prowadzona jest na wyodrębnione nieruchomości zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 roku.

Spółdzielnia nie posiada dodatkowych, wewnętrznych regulacji (regulamin lub instrukcja) w zakresie obiegu, przechowywania, archiwizowania oraz kontroli dokumentów finansowo-księgowych.

8.1.4. Spółdzielnia przeprowadza roczne inwentaryzacje majątku w IV kwartale każdego roku i obejmuje nimi wszystkie aktywa i pasywa.

W okresie objętym lustracją metodą pisemnego potwierdzenia sald inwentaryzowano: środki pieniężne w bankach, długotrwałe kredyty i pożyczki, należności i zobowiązania - za wyjątkiem należności spornych i wątpliwych, należności i zobowiązań wobec pracowników i z tytułów publicznoprawnych.

Metodą weryfikacji stanów inwentaryzowano: należności sporne i wątpliwe, należności i zobowiązania z pracownikami, należności i zobowiązania publicznoprawne, rozliczenia

CA USH

pan Smi

międzyokresowe kosztów, fundusze, rezerwy, przychody przyszłych okresów, innych aktywów i pasywów nieobjętych spisem z natury i potwierdzeniem sald.

Instrukcja inwentaryzacyjna została zatwierdzona przez Zarząd uchwałą nr 13/02 z dnia 13.02.2002 r.

8.1.5 Gospodarka kasowa

Zasady gospodarki kasowej określa wewnętrzna Instrukcja Gospodarki Kasowej SM „Taras-Północ” w Gryfinie przyjęta uchwałą Zarządu Protokół nr 33/2002 z dnia 15.11.2002 roku.

Załącznikiem do instrukcji była karta wzoru podpisów osób upoważnionych do podpisywania dowodów kasowych i bankowych.

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 oraz w BOŚ Banku.

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.

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.

8.1.6. Ewidencja zadłużenia z tytułu normatywu.

Spółdzielnia prowadziła analityczną ewidencję zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz należnych odsetek według poszczególnych członków i rodzaju zadłużenia. Ewidencja ta zapewniała prawidłową realizację zapisów ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych.

W całym analizowanym okresie w/w zadłużenie dotyczyło odsetek wykupionych przez budżet. W 2017 roku w zakresie obsługi spłaty kredytów mieszkaniowych, które dotyczyły lokali 14 mieszkalnych (stan na 31.12.2017 r.), wystąpiły operacje księgowych występujące zadłużenie Spółdzielni wg stanu księgowego na dzień 01.01.2017 roku dotyczyło odsetek w kwocie 506.662,62 zł wykupionych przez budżet i w całości zostało rozliczone z PKO BP. Pismami z dnia 22.08.2018 roku Zarząd Spółdzielni poinformował wszystkich, że bank pismem z dnia 08.08.2018 r na podstawie art. 10 a ust 1 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych dokonał umorzenia zadłużenia z tytułu

wykupienia odsetek przez budżet państwa. Powyższa decyzja oznaczała, że od 1.01.2018 roku na żadnym w członków Spółdzielni nie ciąży zobowiązanie wobec banku z tytułu kredytu i odsetek podlegających przepisom wynikającym z w/w ustawy.

8.1.6. Sprawozdawczość finansowa.

Sprawozdanie finansowe to uporządkowane przedstawienie sytuacji finansowej i finansowych wyników działalności podmiotu gospodarczego, będące modelem finansowym jednostki odzwierciedlającym jej zasoby i zobowiązania oraz zachodzące w niej zmiany wraz z przepływami finansowymi, w którego skład wchodzi m. in:

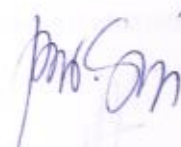
- bilans (sprawozdanie o majątku firmy),
- rachunek zysków i strat (sprawozdanie o wyniku finansowym)
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego (sprawozdanie o rodzajach wpływów i wydatków środków pieniężnych)
- dodatkowa informacja i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe za 2018- 2020 rok składają się z:

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2018 rok sporządzonego w dniu 21.03.2019 roku.
- Bilansu za rok 2018 sporządzonego w dniu 21.03.2019 roku, który wykazuje na dzień 31.12.2018 roku po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **14.151.422,08zł.**
- Rachunku zysków i strat sporządzonego w dniu 21.03.2019 roku w wariantcie porównawczym za okres od 01.01.2018-31.12.2018 roku, który w pozycji zysk/strata netto wykazuje kwotę **45.490,68 zł.**
- Informacji dodatkowej za 2018 rok sporządzonej w dniu 21.03.2019 roku załącznikami:
Wymienione wyżej dokumenty, stanowiące komplet sprawozdania finansowego za 2018 rok, posiadają wymagane podpisy i pieczętki:
 - **Osoby sporządzającej**
 - **Zarząd w składzie:**
 - Prezes Zarządu,
 - Zastępca Prezesa Zarządu,
 - Członek Zarządu.

Spółdzielnia opracowała także sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2018 rok, opisujące szczegółowo działalność całej Spółdzielni w zakresie:

1. Składu Zarządu Spółdzielni.
2. Stanu zatrudnienia.



3. Ilości odbytych posiedzeń i podjętych uchwał przez Zarząd Spółdzielni.
4. Gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prac prowadzonych w jej zakresie.
5. Współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą.
6. Plan działań na najbliższą przyszłość.
7. Remontów.
8. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

Sprawozdanie posiada podpisy pełnego składu Zarządu i pieczętkę Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok składa się z:

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2019 rok sporządzonego w dniu 20.03.2020 roku.
- Bilansu sporządzony na dzień 31.12.2019 sporządzonego w dniu 20.03.2020 roku, który wykazuje na dzień 31.12.2019 roku po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w kwocie **13.699.236,66 zł.**
- Rachunku zysków i strat sporządzonego w dniu 30.03.2019 roku w wersji porównawczej za okres od 01.01.2018-31.12.2018 roku, który w pozycji zysk/strata netto wykazuje kwotę **19.218,90 zł.**
- Informacji dodatkowej za 2019 rok sporządzonej w dniu 20.03.2020 roku wraz z załącznikami:


Wymienione wyżej dokumenty, stanowiące komplet sprawozdania finansowego za 2019 rok, posiadają wymagane podpisy i pieczętki:

- **Osoby sporządzającej –**
 - Prezes Zarządu,
 - Zastępca Prezesa Zarządu,

Spółdzielnia opracowała także sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 rok, opisujące szczegółowo działalność całej Spółdzielni w zakresie:

1. Składu Zarządu Spółdzielni, ilości odbytych posiedzeń,
2. Podejmowanych decyzji oraz prac i spraw prowadzonych przez Zarządu,
3. Stanu zatrudnienia w Spółdzielni
4. Gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prac prowadzonych w jej zakresie.
5. Współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą.
6. Plan działań na najbliższą przyszłość.
7. Remontów wykonanych w 2019 roku.
8. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

Sprawozdanie posiada datę sporządzenia, podpisy i pieczętki Zarządu w składzie:



- Prezes Zarządu,
- Zastępca Prezesa Zarządu,

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok składa się z:

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2020 rok sporządzonego w dniu 26.03.2021 roku.
- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2020 rok, sporządzonego w dniu 26.03.2021 roku, który wykazuje na dzień 31.12.2020 roku po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w kwocie **14.661.460,08 zł**.
- Rachunku zysków i strat sporządzonego w dniu 26.03.2021 roku w wersji porównawczej za okres od 01.01.2020-31.12.2020 roku, który wykazuje zysk bilansowy netto w kwocie **30.726,78 zł**.
- Informacji dodatkowej i objaśnień do bilansu za 2020 rok sporządzonej w dniu 26.03.2021 roku Wymienione wyżej dokumenty, stanowiące komplet sprawozdania finansowego za 2020 rok, posiadają wymagane podpisy i pieczętki:
 - Osoby sporządzającej
 - Zarządu w składzie:
 - Prezes Zarządu,
 - Zastępca Prezesa Zarządu,

Spółdzielnia opracowała także sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 rok, opisujące szczegółowo działalność całej Spółdzielni w zakresie:

1. Składu oraz prac Zarządu Spółdzielni.
2. Stanu zatrudnienia.
3. Spraw i decyzji podejmowanych przez Zarząd w okresie sprawozdawczym,
4. Gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prac prowadzonych w jej zakresie.
5. Współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą.
6. Plan działań na najbliższą przyszłość.
7. Remontów i prac wykonanych w 2019 roku.
8. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

Za okres 2018-2020 sprawozdania finansowe niebadane były przez podmioty uprawnione do tego typu czynności (biegłego rewidenta). Zgodnie z art. 64 ust.1 pkt 4 ustawy o rachunkowości badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta podlegają te spółdzielnie, które w poprzedzającym roku obrotowym osiągnęły lub przekroczyły granice dwóch z trzech wielkości ujętych w tabeli. Zgromadzenia Członków, które może dokonać zatwierdzenia

sprawozdania finansowego, sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni za 2020 rok. Za sporządzanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, sprawozdań finansowych oraz rocznych sprawozdań z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras-Północ” w Gryfinie.

Rada Nadzorcza corocznie zapoznawała się ze sprawozdaniami finansowymi za dany okres sprawozdawczy, co odnotowane zostało w protokółach z posiedzeń Rady Nadzorczej i podejmowano uchwały o przyjęciu sprawozdania finansowego zgodnie z § 122 ust.1 pkt 2 a statutu z dnia 18.09.2018 roku.

BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI

Zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości, badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta podlegają te spółdzielnie, które w poprzedzającym roku obrotowym osiągnęły lub przekroczyły granice dwóch z trzech następujących wielkości:

<i>Wielkości określone w art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości²</i>	<i>Wielkości za rok 2020 przeliczone po średnim kursie NBP z 31 grudnia 2019 roku (1 euro = 4, 2585 zł/euro)</i>
<i>średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło</i>	<i>co najmniej 50 osób</i>
<i>Suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego stanowiła równowartość w walucie polskiej, co najmniej 2.500.000 Euro</i>	<i>2.500.000 Euro x 4, 2585 = 10 646 250 zł</i>
<i>Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy stanowiły równowartość w walucie polskiej, co najmniej 5.000.000 Euro</i>	<i>5.000.000 Euro x 4, 2585 = 21 292 500 zł</i>

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Taras-Północ” w Gryfinie w badanym okresie, tj. za lata 2018-2020, nie spełniała żadnego warunku ustawowego – dotyczącego osiągnięcia lub przekroczenia granicy dwóch z trzech wielkości to jest sumy aktywów bilansu na koniec roku obrotowego, średniorocznego zatrudnienia przekraczającego, co najmniej 50 osób lub osiągnięcia w rachunku zysków i strat 5.000.000,00 EURO. W związku z powyższym sprawozdania finansowe nie podlegały obligatoryjnemu badaniu przez podmioty uprawnione do tego typu czynności (biegli rewidenci).

² Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku (Dz. U. z 2016, poz. 1047).

W badanym okresie sprawozdania finansowe były tematem obrad i głosowań w formie stosownych uchwał w sprawie ich zatwierdzenia – organów samorządowych Spółdzielni tj. Walnego Zgromadzenia Członków. Wymóg ten jest obligatoryjny i w badanym okresie był spełniany przez Spółdzielnię za 2018 rok.

Natomiast za 2019 rok i 2020 rok w związku z pandemią COVID-19 Walne Zgromadzenia nie odbyły się i nie podejmowano w tej mierze żadnych uchwał.

Przepisy obowiązującego prawa wymuszają na Spółdzielni także terminowe zgłaszanie sprawozdania finansowe do Krajowego Rejestru Sądowego.

Terminowość składania sprawozdań finansowych w badanym okresie prezentuje poniższa tabela:

<i>Miejsce składania sprawozdania finansowego</i>	<i>za 2018</i>	<i>za 2019</i>	<i>za 2020</i>
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum– zgodnie z art. 69 ustawy o rachunkowości	26.06.2019	17.09.2020	30.03.2021


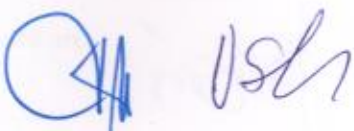
Stwierdzono, że Spółdzielnia terminowo sporządzała i składała sprawozdania finansowe.

Za lata objęte lustracją Sprawozdanie nie podlega obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta i ogłaszaniu w Monitorze Spółdzielczym.

Roczne sprawozdania finansowe i inne elementy tych sprawozdań były weryfikowane i szczegółowo analizowane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej a następnie na podstawie art.88 a Prawa spółdzielczego oraz §122 ust.1pkt 2a statutu Spółdzielni po zapoznaniu się z protokołami Komisji Rewizyjnej w sprawie oceny sprawozdań finansowych za lata objęte lustracją Rada Nadzorcza postanowiła przyjąć i uznać sprawozdania za prawidłowe.

Sprawozdania finansowe, zgodnie z art. 3 ustawy o rachunkowości i na podstawie art.38 § 1 pkt 2 i pkt 4 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz §110 pkt 1 ust 2 statutu Spółdzielni zostały zatwierdzone:

- za 2018 rok - uchwałą nr 4/2019 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 4.06.2019 r.
- za 2019 rok i 2020 rok - do dnia zakończenia badania lustracyjnego z uwagi na obowiązujący w Polsce od dnia 20.03.2020 roku stan epidemii COVID-19 nie odbyły się Walne



Zgromadzenia Członków, które mogłyby dokonać zatwierdzenia sprawozdania finansowego, sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

Jak wynika z ustaleń Zarządu przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia planowane jest w terminie umożliwiającym przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia.

W dokumentacji Walnych Zgromadzeń za lata objęte lustracją znajdują się sprawozdania finansowe obejmujące:

- bilans,
- rachunek zysków i strat - wariant porównawczy
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu,
- zestawienie wyników za rok obrotowy,
- propozycja podziału wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi
- sprawozdania z działalności Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe wraz z załącznikami udostępniono członkom Spółdzielni, przez wyłożenie w lokalu Spółdzielni na 15 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

W trakcie lustracji stwierdzono, iż w Spółdzielni sprawozdania finansowe za lata 2018 – 2020 zostały sporządzone w terminie tj. do 31 marca i podpisane przez Zarząd Spółdzielni. Kompletne sprawozdania finansowe zostały złożone do Krajowego Rejestru Sądowego z zachowaniem wymaganych terminów.

Sprawozdania finansowe nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta, więc nie było obowiązku zgłoszenia do publikacji w Monitorze Spółdzielczym.

8.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.

8.2.1. Kapitały (fundusze) w Spółdzielni.

Spółdzielnia w bilansie prezentuje po stronie pasywów w poz. A. - kapitały (fundusze) własne, które zgodnie z art. 36 ustawy o rachunkowości w księgach prezentuje się z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu. Pozycje kapitałów (funduszy) własnych wycenia się w wartości nominalnej.

W prezentacji funduszy własnych Spółdzielni, w sprawozdaniach finansowych, uwzględnione są zasady gospodarki finansowej określone w zapisach ustawowych:

- Art. 78 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze³ - 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 mieszkaniowych⁴ - określające, że do **funduszy podstawowych**, występujących obok wyżej wymienionych funduszy zasadniczych, tworzy się fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Zestawienie kapitałów (funduszy) według pozycji bilansowych, ich wielkość dynamikę w badanych latach prezentuje poniższa tabela:

L p.	Kapitał/ Fundusz własny	2018	2019	2020
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy	11.159.513,65	10.861.772,61	10.576.323,98
2.	Fundusz zasobowy	193.709,12	193.709,12	193.709,12
3.	Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00		
4.	Zysk/strata netto	45.490,68	19.218,90	27.009,40
5.	Zysk/strata lat ubiegłych			
	Ogółem kapitał (fundusze) własny	11.398.713,45	11.074.700,63	10.797.042,50

W pozycji bilansowej pasywów A.I - **kapitał (fundusz) podstawowy** Spółdzielni wykazuje się syntetycznie:

- Fundusz udziałowy,
- Fundusz wkładów budowlanych, tworzony z wniesionych wkładów na budowę lokali na warunkach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
- Fundusz wkładów mieszkaniowych, tworzony z wkładów na budowę lokali na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- Umorzenia funduszy – zmniejszenie funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych o umorzenie zasobów mieszkaniowych oraz ustawowe zasady wyodrębnienia lokali, umorzeń wkładów i waloryzacja wkładów.

W pozycji bilansowej pasywów A.II - Spółdzielni wykazuje się fundusz zapasowy (zasobowy.)

³ Dz. U. z 2003 roku, nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami.

⁴ Dz. U. z 2003 roku, nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami.

W pozycji bilansowej pasywów A III wykazany jest fundusz z aktualizacji wyceny.

W pozycji bilansowej pasywów A V wykazany jest zysk (strata) z lat ubiegłych

W pozycji bilansowej pasywów A.VI - Spółdzielnia wykazuje zysk netto.

Zmiany w stanie funduszy Spółdzielni według stanu księgowego na dzień 31.12 w badanych latach za 2018 roku, za 2019 roku i 2020 roku –przedstawiono w tabeli nr 11 stanowiącej załącznik do protokołu. Zgodnie z art. 50 ustawy o rachunkowości, z uwagi na zasady gospodarki finansowej spółdzielni, są prezentowane informacje o omawianych funduszach ze szczegółowością, jaka wynika ze specyfiki spółdzielni.

Spółdzielnia realizuje zapisy art. 50 ust. 2 ustawy o rachunkowości, prezentując kapitały (fundusze) własne w sprawozdawczości finansowej – w bilansie w układzie uproszczonym.

Układ planu kont umożliwi Spółdzielni analizę i prezentację funduszy, zgodnie ze specyfiką prowadzonej działalności.

Kapitały własne (pozycja bilansowa A pasywów) w pełnym układzie prezentującym specyfikę działalności Spółdzielni, według stanu na dzień 31.12.2020 roku wynosiły **10.797.042,50** zł, w tym:

Wyszczególnienie funduszy	w zł
Fundusz udziałowy	76.272,95
Fundusz zasobów mieszkaniowych	
Fundusz zasobowy	193.709,12
Fundusz wkładów mieszkaniowych	00,00
Fundusz wkładów budowlanych	10.500.051,03
Fundusz wkładów zaliczkowych	
Fundusz przeszacowań zasobów mieszkaniowych	
Umorzenie funduszy -	
RAZEM	10.770.033,10
(+) zysk finansowy netto za rok obrotowy 2019 (nadwyżka bilansowa)	27.009,40
OGÓLEM	10.797.042,50 zł

Ewidencja funduszu udziałowego i funduszu wkładów prowadzona była analitycznie na każdego członka.

FUNDUSZ UDZIAŁOWY

Fundusz udziałowy spółdzielni tworzony był z wpłat udziałów, których wysokość wynosiła 100,00 zł obowiązującego w dniu przyjęcia w poczet członków. Określony w § 22 ust.1 statutu w razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot wpłaconych na udziały kwot powinien być dokonany w terminie 21 dni od daty zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło ustanie członkostwa w Spółdzielni. Udziały wypłacane są w kwotach nominalnych. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 78 § 1 pkt 1 ustawy prawo spółdzielcze. Statut Spółdzielni określał wysokość i warunki wnoszenia udziałów przez członków, a zgromadzone środki funduszu udziałowego służyły do finansowania bieżącej działalności spółdzielni.

W analizowanym okresie objętym badaniem lustracyjnym fundusz udziałowy malał, co związane jest z sukcesywnie malejącą liczbą członków Spółdzielni. Dynamika funduszu udziałowego wynosiła:

- o 2017/2016 — 94.122,95zł
- o 2018/2017 – 88.202,95 zł nastąpił spadek o 5.920,00 zł,
- o 2019/2018 – 77.272,95 zł nastąpił spadek o 10.930,00 zł
- o 2020/2019 - 76.272,95 zł nastąpił spadek o 1.000,00 zł

Zgodnie z zapisami art. 21 Prawa Spółdzielczego, Członek spółdzielni nie może, przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. W chwili ustania członkostwa zwrot tych nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem oraz w wypadku, gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni (art.19 § 2), sposób i termin zwrotu określa statut. Zatem zwrot wpłat dokonanych na udziały może nastąpić dopiero po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok obrachunkowy, w którym ustąpiło członkostwo i członek wystąpił z żądaniem ich zwrotu lub gdy udziały członka zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni – art. 19 § 2 Prawa Spółdzielczego.

FUNDUSZ ZASOBOWY

Fundusz zasobowy służy na pokrycie ewentualnych strat bilansowych spółdzielni, stąd jego niepodzielny charakter – nie może być wypłacany członkom w przypadku ich wystąpienia ze

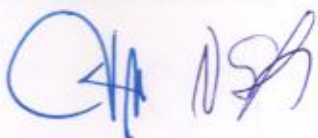
spółdzielni lub likwidacji spółdzielni. Obowiązek tworzenia funduszu zasobowego wynika z art. 78 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze.

Fundusz zasobowy tworzony był przede wszystkim z:

- wpisowego wpłacanego przez członków, która to opłata zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 roku nie może przekraczać $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu,
- umorzenia kredytu po rozliczeniu inwestycji,
- nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu zbycia lokali wolnych w sensie prawnym,
- spłat kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych, stanowiących własność spółdzielni,
- pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych,
- nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, w tym przeniesienia własności budynków zakładowych na spółdzielnię,
- zysku netto – w wysokości ustalonej corocznie przez walne zgromadzenie zatwierdzające bilans i podział wyniku finansowego,
- wzrostem wartości środków trwałych mieszkaniowych,
- wynikiem aktualizacji zwiększającej wartość początkową zasobów mieszkaniowych
- innymi zwiększeniami.

Fundusz zasobowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:

- pokrycia straty bilansowej za poprzedni rok obrotowy spółdzielni, po podjęciu decyzji walnego zgromadzenia członków,
- finansowania inwestycji, w wyniku, których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów (mała architektura, place zabaw itp.), służące wspólnie członkom spółdzielni i współwłaścicielom,
- finansowania budowy lokali dla własnych potrzeb spółdzielni, w tym lokali na siedziby i warsztaty administracji osiedlowych,
- odpisaniem środków trwałych w budowie w ciężar funduszu według decyzji organów uprawnionych do podejmowania tego rodzaju decyzji,
- nieodpłatnym przekazaniem, likwidacją, sprzedażą środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe – decyzje podejmuje w tym zakresie walne zgromadzenie,
- umorzeniem środków trwałych mieszkaniowych,



- zwrotem umorzeń do banku w kwocie nominalnej w przypadku przekształcenia prawa do mieszkania w odrębną własność,
- wyksięgowaniem z ewidencji zasobów mieszkaniowych z tytułu:
 - przeniesienia praw lokatorskich na odrębną własność lokali w świetle art. 12 i 46 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do wysokości sfinansowania tych lokali funduszem zasobowym,
 - zmniejszeniem umorzeń lokali z wyżej wymienionych tytułów.

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszy w kolejności określonej w § 139 pkt 1 statutu Spółdzielni, tj.: odpowiednio z funduszu zasobowego, udziałowego, funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz funduszu inwestycyjnego.

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 i 10 ust. 2 i art. 15 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 art. 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku po dniu 24.04.2001 roku.

Zmniejszania funduszy własnych dotyczących wkładów:

- mieszkaniowych,
- budowlanych,

związane były z prowadzonymi w dalszym ciągu działaniami Spółdzielni w zakresie przenoszenia lokali na odrębną własność, zgodnie z przepisami art.12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, po nowelizacji z czerwca 2007 roku.

Zmiany funduszy wkładów wynosiły odpowiednio:

▪ fundusz wkładów budowlanych –

- w 2018 roku - wyniósł 15.101.832,73 zł
- w 2019 roku- wyniósł 15.099.870,91 zł
- w 2020 roku - wyniósł 15.099.914,56 zł
- 2020/2018 roku fundusz wkładów budowlanych (15.099.914,56-15.101.832,73) zmniejszył się o kwotę 1.918,17zł, co stanowi to ich spadek o 0,01 %

FUNDUSZ PRZEKSZTAŁCEN ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I UMORZENIA FUNDUSZY

- o w 2018 roku - wyniósł 2.293.436,03 zł
- o w 2019 roku- wyniósł 2.151.117,34 zł
- o w 2020 roku - wyniósł 2.139.653,74 zł

Zmiany wynosiły odpowiednio:

- o 2020/2017: 153.782,29zł i zmniejszyły się w 2020 roku w stosunku do 2018 roku.
- fundusz remontowy w wysokości 276.822,78 zł. na 1.01.2020 roku na dzień 31 grudnia 2020 roku stanowi ujemne saldo i zaewidencjonowane zostało, jako krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 1.491.070,33 zł, na które składają się m.in. ujemne saldo funduszu remontowego, wynikające z nakładów poniesionych na remont nieruchomości przy ul Energetyków 10-14d, a źródłem finansowania powyższych nakładów był uzyskany kredyt bankowy

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Regulamin funduszu na remonty zasobów, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej.

8.2.2. Spółdzielnia na koniec 2020 roku posiadała środki pieniężne w kwocie 1.782.491,73 zł które zostały prawidłowo wykazane jako inwestycje krótkoterminowe w części aktywów obrotowych bilansu.

Kwota ta obejmowała:

- rachunki bieżące bankowe w wysokości 1.782.491,73 zł,
- Salda środków pieniężnych na rachunkach bankowych zostały potwierdzone przez banki. Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności finansowej w 2020 roku osiągnęła następujące wyniki z tytułu:

1. Uzyskane przez Spółdzielnię przychody za lata objęte lustracją według stanu na dzień 31.12.2020 roku wyniosły ogółem 17.605,20 zł i dotyczyły odsetek:
 - o od lokat bankowych –
 - 2018r. - 5.479,40 zł,
 - 2019 r- 5.539, 99zł,
 - 2020 r - 6.585,81 zł.

2.Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni wyegzekwowane przez Spółdzielnię za lata objęte okresem lustracji wyniosły 32.903,89 zł.

Jak wskazują dane zawarte w rachunku zysków i strat za rok 2020

1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły 3.700.668,02 zł
2. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 3.686.078,45 zł,

3. Zysk ze sprzedaży (różnica między przychodami a kosztami)	14.589,57 zł,
4. Pozostałe przychody operacyjne wyniosły	31.067,75 zł
5. Pozostałe koszty operacyjne w 2020 roku wyniosły	21.733,03 zł
6. Przychody finansowe zawarte w rachunku zysków i strat wyniosły	11.410,43 zł,
7. Koszty finansowe poniesione przez Spółdzielnie wyniosły	7,94 zł,
8. Zysk brutto na 31.12.2020 roku wyniósł	35.326,78zł
9. Zapłacony podatek dochodowy w wysokości	4.600,00zł,
10. Zysk netto na dzień 31.12.2020 roku wyniósł	30.726,78 zł

Zestawienie prowadzonej gospodarki finansowej w Spółdzielni w latach 2018-2020 prezentuje tabela nr13, stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.

8.2.4. Koszty ogólne Spółdzielni i ich rozliczenie.

Koszty ogólne Spółdzielni (konto księgowo 550*) w poszczególnych latach 2018-2020 zostały rozliczone w koszty eksploatacji zasobów Spółdzielni.

Koszty ogólne, określane jako koszty administrowania i zarządzania, stanowią jeden ze składników eksploatacji. Ich wysokość w każdym roku określała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w oparciu o plany rzeczowo - finansowe.

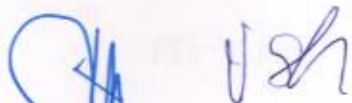
Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym następowało z uwzględnieniem podziału kosztów, w oparciu o prowadzoną, odrębną ewidencję księgową:

- kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – działalność na zwolnioną z podatku dochodowego od osób prawnych,
- kosztów działalności gospodarczej działalność opodatkowaną podatkiem dochodowym od osób prawnych,

co jest zgodne z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i obowiązującym statutem.

Podstawowa działalność prowadzona przez spółdzielnie mieszkaniowe, podlega zwolnieniu z podatku dochodowego na zasadach określonych w ustawie z dnia 15.02.1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych, natomiast działalność inna niż „gospodarka zasobami mieszkaniowymi” – jest działalnością gospodarczą – wynikającą z art. 2 ustawy z dnia z dnia 02.07.2004 roku o swobodzie gospodarczej – podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym⁵.

⁵Por. „Gospodarka Spółdzielni Mieszkaniowej” Edyta Tkaczyk, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Warszawa, sierpień 2015 roku.




Koszty ogólne działalności gospodarczej Spółdzielni podlegają dalszemu rozliczeniu z uwzględnieniem art.15 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych – rozliczenie tych kosztów następuje w takim stosunku, w jakim pozostają przychody poszczególnych typów nieruchomości wchodzących w skład działalności gospodarczej Spółdzielni, w ogólnej kwocie przychodów z tej działalności.

Nie stwierdzono przekroczenia wartości wykonanych w stosunku do wartości planowanych tej grupy kosztów w badanym okresie 2018-2020.

Podstawowe rodzaje kosztów ogólnych Spółdzielni:

- ubezpieczenie majątku Spółdzielni,
- amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- koszty osobowe pracowników Spółdzielni wraz z narzutami,
- wynagrodzenia Rady Nadzorczej wraz z narzutami,
- koszty zużycia materiałów biurowych,
- opłaty pocztowe i telekomunikacyjne,
- koszty usług remontowo-konserwacyjnych,
- koszty szkoleń pracowników wraz z kosztami pozostałymi,
- koszty usług prawnych,
- koszty obligatoryjnych badań okresowych pracowników,
- usługi informatyczne
- inne koszty materialne i niematerialne wyżej nie zdefiniowane.

Koszty ogólne Spółdzielni, określone w art. 28 ust.3 pkt 2 Ustawy o rachunkowości, dzieli się na dwie zasadnicze grupy: koszty ogólne Spółdzielni (dotyczące Zarządu) oraz koszty administracyjne. Są to koszty mające charakter stały, stąd bardzo istotna jest ich bieżąca analiza i właściwa ocena odchyień od założeń planu. Jak wykazują dane dotyczące kosztów ogólnych Spółdzielni w latach objętych lustracją tj. za lata 2018 -2020 wyszczególnione zostały koszty działalności podstawowej - gzm i koszty działalności dodatkowej gospodarczej, koszty te wyniosły odpowiednio:

— **za 2017 rok** na podstawie § 134 pkt 4 statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwałą nr 8/2018 z dnia 20.06.2018 r nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 10.153,82 bilansową z działalności mieszkaniowej przeznaczono na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej Spółdzielni. Natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami z pozostałej działalności w wysokości 65.226,24 zł pokryć z funduszu zasobowego, a z nagromadzonej

GH USH

port Smi

rezerwy na pokrycie kosztów Spółdzielni dokonać uzupełnienia funduszu zasobowego o pobrana kwotę 65.226,24 zł.

- za 2018 rok na podstawie § 110 ust.1 pkt 2 i 4 statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwałą nr 4/2019 z dnia 04.06.2019 r nadwyżkę bilansową z działalności gospodarczej nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 45.490,680 zł przeznaczono na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej Spółdzielni w kolejnych okresach sprawozdawczych. natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 65.865,19 zł z działalności mieszkaniowej pokryć z nagromadzonej rezerwy na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.
- za 2019 rok r nadwyżkę przychodów nad kosztami w części pozostałej działalności w wysokości 19.218,90 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej Spółdzielni w kolejnych okresach sprawozdawczych. Stosowne uchwały zostaną podjęte na Walnym Zgromadzeniu planowanym przez Zarząd Spółdzielni
- za 2020 rok nadwyżkę przychodów nad kosztami w części pozostałej działalności w wysokości 30.726,78 zł należy pomniejszyć o przytęki z najmu i reklam, które zasiliły by fundusz remontowy poszczęólnych nieruchomości. Stosowne uchwały zostaną podjęte na Walnym Zgromadzeniu planowanym przez Zarząd Spółdzielni

Koszty ogólne i administracji Spółdzielni to koszty pośrednie, które zgodnie z art. 15 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, podlegają rozliczeniu na podstawie ustalonej struktury sprzedaży roku ubiegłego i obciążają na tej podstawie koszty eksploatacji poszczęólnych typów lokali roku bieżącego.

W badanym okresie nie stwierdzono odrębných planów w tym zakresie, jednakże Rada Nadzorcza zatwierdziła plany finansowo-rzeczowe, które w sposób pośredni określają także koszty ogólne Spółdzielni.

8.4. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia rozliczyła się z budżetem (gminą) z następnujących tytułów:

- podatku dochodowego od osób fizycznych PIT,
- podatku dochodowego od osób prawnych CIT,
- podatku od towarów i usług VAT,
- podatku od nieruchomości,
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,

- składek ZUS.

Zgodnie z danymi zawartymi w bilansie sporządzonym na dzień 31.12.2020 r. zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni – wynosiły ogółem **1.158.187,73 zł**, na które składają się:

Zobowiązania wobec innych jednostek na kwotę, z czego:

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności wyniosły 564.355,11 zł
- zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych wyniosły 22.861,21 zł
- zobowiązania inne wyniosły 11.520,44 zł

Fundusze specjalne wyniosły 474.234,76 zł

Zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych według stanu księgowego na 31.12.2020 roku zostały uregulowane zgodnie z przepisami w miesiącu styczniu.

Spółdzielnia terminowo sporządzała deklaracje rozliczeniowe oraz regulowała na bieżąco zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym z zachowaniem terminów płatności. Kwota zobowiązań budżetowych wykazana została w prawidłowej pozycji i wysokości zobowiązań krótkoterminowych – w ramach zobowiązań i rezerw na zobowiązania pasywów bilansu.

8.5. Należności krótkoterminowe Spółdzielni.

Należności krótkoterminowe Spółdzielni (AKTYWA OBROTOWE, poz. B.II) – według stanu na dzień 31.12.2020 roku stanowią kwotę **345.493,98 zł**.

Kwota ta obejmuje:

- należności z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty 230.243,80 zł,
- należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych, zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w wysokości 11.569,23 zł
- inne należności w wysokości 54.105,95 zł
- należności dochodzone na drodze sądowej w wysokości 49.575,00 zł.

Należności zostały wycenione w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności, w myśl art. 28 ustawy o rachunkowości oraz obowiązującą polityką rachunkowości, stan należności realny. Sposób egzekwowania należności należy uznać za prawidłowy. W celu zabezpieczenia należności, która wcześniej nie była zabezpieczona, aprawdopodobieństwo jej uregulowania jest niskie, należy dla niej utworzyć odpis aktualizujący. Indywidualna analiza należności, a także sytuacji finansowej kontrahenta, oceny dotyczącej przyczyny zwłoki i ostatecznie stworzenie ewentualnego odpisu aktualizacyjnego, jako działanie kompleksowe, powinno być przeprowadzone, co najmniej raz w roku, najpóźniej na dzień bilansowy.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występują niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż jeden rok od dnia bilansowe.

3

WZROST S.A.
ul. Jana Pawła II 101
01-644 Warszawa

WZROST S.A.
ul. Jana Pawła II 101
01-644 Warszawa

Wzrost S.A.

Handwritten initials/signature

Handwritten signature

C. USTALENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy protokół zawiera 130 stron kolejno ponumerowanych, oznaczonych i podpisanych przez lustratora i Zarząd Spółdzielni.
2. Protokół sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po 1 egzemplarzu dla:
 - Rady Nadzorczej,
 - Zarządu Spółdzielni,
 - Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu
3. Integralną część protokołu stanowią tabele od numeru 1 do numeru 13.
4. Załączniki do protokołu 1-5
5. Protokół został podpisany przez lustratora w dniu 7 czerwca 2021 roku, a zakończenie lustracji wpisano do Książki kontroli pod pozycją nr 16/2021
6. Przed podpisaniem protokołu lustrator poinformowała Zarząd Spółdzielni o możliwości wniesienia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań lub danych zawartych w protokole lustracji zgodnie z treścią § 20 Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych załącznik nr 1 do uchwały ZO KRS Nr 10/2020 z dnia 7 lipca 2020 roku.

Lustrator

L U S T R A T O R

Bożena Wójcik
upr. lustr. nr 4010/98

Bożena Wójcik

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

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

Szczepan Ciożak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"TARAS PÓŁNOC" w Gryfinie
PREZES ZARZĄDU

Waldemar Szataniuk

.....
(data, funkcja i podpis członków Zarządu)

Gryfino, dnia 07 czerwiec 2021 r.