

KRAJOWY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W WARSZAWIE

PROTOKÓŁ
Z LUSTRACJI USTAWOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"PRZY METRZE"

Al. Komisji Edukacji Narodowej 36 lok, U-28
02-797 WARSZAWA

Grudzień 2016 r.

PROTOKOL

z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" w Warszawie Al. Komisji Edukacji Narodowej 36 10k. U - 128, przeprowadzonej w dniach od 22.08.2016 r. do 16.12.2016 r. z przerwami, przez lustratora Jolante Wojciechowicz, posiadająca uprawnienia lustracyjne nr 131195 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie, działająca na podstawie upoważnienia wystawionego przez Prezesa Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.

A. CZF;SC W8TF;PNA.

» Lustracje przeprowadzono na podstawie umowy z dnia 28 lipca 2016 r. zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie reprezentowanym przez:

- 1) Jana Sulowskiego - Prezesa Zarządu,
- 2) Sławomira Krzysztoška - Pełnomocnika Zarządu Związku,

a Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przy Metrze" w Warszawie ul. Komisji Edukacji Narodowej 36 10k. U-128 reprezentowana przez:

- 1) Marka Pykało - Prezesa Zarządu Spółdzielni,
- 2) Andrzeja Gawlika - Zastępcę Prezesa Zarządu.

Podstawa zawarcia powyższej umowy są postanowienia 8.11. 91 ustawy z dnia 16 września 1982r. -Prawo spółdzielcze - Dz. U. z 2016 r. poz. 21.

» Lustracja objęto całokształt działalności spółdzielni za okres 01.01.2013r. do 31.12.2015r.

» Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

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

2. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami, w tym realizacja obowiązków wynikających z uosm w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- ~ stan prawny gruntów,
- ~ organizacja zarządzania zasobami,
- ~ usługi komunalne, obsługa w zakresie konserwacji i napraw,
- ~ rozliczanie kosztów gospodarki zasobami,
- ~ gospodarka lokalami użytkowymi,
- ~ rozliczenie wyniku na działalności gzm.

4. Gospodarka remontowa:

- ~ prawidłowość prowadzenia ksiąg obiektów,
- ~ zasady kwalifikacji potrzeb remontowych,
- ~ tryb i kryteria doboru wykonawców robot remontowych,
- ~ realizacja planu remontów i finansowanie robot.

5. Pozostała działalność Spółdzielni:

- ~ działalność społeczno - kulturalna.

6. Wybrane zagadnienia finansowo-księgowe:

- ~ system księgowości i ewidencji kosztów,
- ~ koszty ogólne zarządu,
- ~ badanie sprawozdań finansowych
- ~ gospodarka finansowa Spółdzielni,
- ~ koszty, przychody i wynik finansowy.

7. Sprawy wniesione przez Radę Nadzorczą.

- ~ Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a u.p.s., prawidłowości rozliczeń publiczno-prawnych jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
- ~ Ustalenia lustracji oparte są na faktach wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień udzielanych przez członków zarządu i pracowników merytorycznych odpowiednich komórek organizacyjnych.
- ~ W dniu 22 sierpnia 2016 r. o rozpoczęciu Czyi lustracyjnych została powiadomiona Rada Nadzorczą za pośrednictwem Prezesa Zarządu.

Rada Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 27.07.2016 r. wniosła o zbadanie w postępowaniu lustracyjnym następujących zagadnień:

- 1) zbadanie prawidłowości księgowania kosztów eksploatacji miejsc postojowych będących własnością Spółdzielni (czy koszty te powinny obciążać mieszkańców danej nieruchomości czy obciążać całą Spółdzielnię),
- 2) zbadanie prawidłowości rozliczania kosztów użytkowania wieczystego

lokali będących własnością Spółdzielni (czy koszty te powinny obciążać mieszkańców danej nieruchomości czy obciążać całą Spółdzielnię),

- 3) zbadanie prawidłowości rozliczania kosztów energii elektrycznej w budynkach na terenie Spółdzielni (ze szczególnym uwzględnieniem rozliczenia nieruchomości Belgradzka 14),
- 4) zbadanie prawidłowości naliczania i pobierania opłat za reklamy w Spółdzielni.

)- Lustracje wpisano do książki kontroli pod nr 3/2016.

)- W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni zostały przeprowadzone przez jednostki zewnętrzne następujące kontrole:

- ~ w dniu 10.01.2013 r. Urząd Kontroli Skarbowej Warszawa - podatki za 2008 i 2009 r.
- ~ w dniu 31.10.2013 r. PKO BP SA o/Warszawa - Kontrola ewidencji analitycznej,
- ~ w dniu 16.06.2015 r. - ZUS III 01 Warszawa Wydział Kontroli Płatników Składek - prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego,
- ~ w dniu 16.10.2015 r. - PKO BP SA 01 Warszawa - kontrola ewidencji analitycznej zadłużenia kredytowego,
- ~ w dniu 11.07.2016 r. - PKO BP o/Warszawa - kontrola ewidencji analitycznej zadłużenia kredytowego.

Po kontroli pozostawiano protokoły.

)- Poprzednia lustracja działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny SM w Warszawie od 16.09.2013 r. do 31.12.2013 r. i obejmowała całość zagadnień działalności za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2012 r.

W wyniku lustracji Krajowy Związek Rewizyjny dokonał oceny działalności Spółdzielni oraz sformułował 24 wnioski polustracyjne, w tym wniosek zalecający wykonanie wniosków polustracyjnych wydanych w wyniku poprzedniej lustracji obejmującej okres 2006 r. - 2009 r. a nie zrealizowanych do czasu kolejnej lustracji.

Wnioski z lustracji zostały przedstawione na ZP w dniu 14.06.2014 r.

Realizację wniosków przedstawił Zarząd w formie tabelarycznej. Zestawienie stanowi załącznik III 1 do protokołu.

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze, Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać informacje podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji realizacji wniosków polustracyjnych.

W okresie objętym lustracją nie przekazywano informacji do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.

B. USTALENIA LUSTRACJI

1. ORGANIZACJA SPOŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie działa na terenie miasta Warszawy od dnia 28.06.1993 r.

W dniu 03 sierpnia 2001 r. SM „Przy Metrze” została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000033334.

Na podstawie okazanego odpisu z KRS stwierdzono, że w składzie organu uprawnionego do jej reprezentacji, na dzień rozpoczęcia lustracji wpisano:

- ~ Marek Pykalo - Prezes Zarządu,
- ~ Andrzej Gawlik - Zastępca Prezesa Zarządu,
- ~ Michał Wojtasiewicz - Członek Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie posiada w Krajowym Rejestrze Urzędowym Podmiotów Gospodarki Narodowej numery identyfikacyjne:

- ~ REGON - 010485521 - (zaswiadczenie Urzędu Statystycznego w Warszawie z dnia 17.04.2015 r.)
- ~ NIP - 951-00-26-546 (decyzja Urzędu Skarbowego Warszawa - Mokotów z dnia 15.04.1994 r.).

Zgodnie z wpisem do KRS przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- » 68.20 Z - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- » 41.20 Z - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,

-);> 41.10 Z - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
-);> 68. 10 Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
-);> 68.32 Z - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
-);> 81.10 Z - działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach.

(działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach podklasa 81.10 Z obejmuje ogólne sprzątnięcie wewnątrz, wywóz śmieci, ochronę i środki bezpieczeństwa, działalności recepcyjne, pralnicze i podobne działalności pomocnicze - Spółdzielnia nie prowadzi takiej działalności).

Spółdzielnia jest zrzeszona w Krajowym Związku Rewizyjnym SM w Warszawie. Zobowiązania z tytułu przynależności do Związku Rewizyjnego były realizowane:

1. za 2013 r. - 9.450,00 zł
2. za 2014 r. - 9.450,00 zł
3. za 2015 r. - 10.462,50 zł

Zgodnie z zapisem art. 266 ustawy - Prawo spółdzielcze - (T.j. Dz. U. z 2013l. poz. 1443) organizacje spółdzielcze mają obowiązek finansowania działalności Krajowej Rady Spółdzielczej, według zasad określonych przez Kongres Spółdzielczości.

W okresie objętym lustracją SM „Przy Metrze” odprowadziła składki:

1. w dniu 26.02.2013 r. za rok 2013 w wysokości 360 zł,
2. w dniu 28.05.2014 r. za rok 2014 w wysokości 360 zł,
3. w dniu 11.08.2015 r. za rok 2015 w wysokości 360 zł,

W Sadzie Apelacyjnym w Warszawie dnia 28.01.2016 r. zapadł wyrok zastępcy uchwały podziałowa SM „Przy Metrze” wydzielająca budynki przy ul. Lanciego 7, 7Ai 7B.

Zgodnie z wyrokiem fundusze i środki SM „Przy Metrze” dzielone są na dzień 31.12.2002 l'.po zarejestrowaniu SM „Migdałowa” i będą aktualizowane wg zatwierdzonych sprawozdań finansowych, uchwał ZP dotychczasowej spółdzielni dotyczących tych funduszy i środków,

Rozliczenie zlecono jednostce zewnętrznej. W dniu 24.03.2016 r. zawarto umowę o dzieło z firmą Audit Services sp. z o. o. w Warszawie w przedmiocie sporządzenia opinii księgowej obejmującej określenie finansowych skutków wyroku podziałowego poprzez przygotowanie podziału składników majątkowych, praw i zobowiązań SM „Przy Metrze”, zgodnie z wyrokiem podziałowym wraz z załącznikami w formie tabelarycznej, które umożliwia dokonanie podzia-

lu SM „Przy Metrze”. Przygotowanie bilansu podziałowego, ustalenie wysokości poszczególnych zobowiązań finansowych SM „Przy Metrze” wobec SM „Migdałowa” i odwrotnie.

1.1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczną regulaminów).

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w SM „Przy Metrze” w Warszawie obowiązywał statut, którego zmiany uchwalono:

- v' Zebranie Przedstawicieli w dniu 20.06.2009 r. - zarejestrowane postanowieniem Sadu z dnia 23 lipca 2009 r.,
- v' Zebranie Przedstawicieli w dniu 21.03.2015 r. - zarejestrowane postanowieniem Sadu w dniu 18.05.2015 r.

Uwagi do zapisów statutowych:

- v' § 5 ust. 4 pkt 4 - działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach podklasa 81.10 Z obejmuje ogólne sprzątanie wewnątrz, wywóz śmieci, ochronę i środki bezpieczeństwa, działalności recepcyjne, pralnicze i podobne działalności pomocnicze - SM „Przy Metrze” nie prowadzi takiej działalności,
- v' § 6 ust. 3 pkt 2 - zapis dotyczący przyjęcia osoby prawnej w poczet członków w brzmieniu: " przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków na podstawie właściwych przepisów w oparciu o inne, niż określone powyżej stany faktyczne" należy doprecyzować jakie właściwe przepisy obowiązują w tym przypadku,
- v' § 7 ust.3 zdanie ostatnie - zdanie określające, że prawo do udziałów członkowskich nie należy do spadku nie znajduje uzasadnienia - od 01.07.2011 r. obowiązuje art. 16a ustawy - Prawo spółdzielcze wprowadzone ustawą z 25.03.2011 r. ustanawiający dziedziczenie udziałów przez spadkobiercę zmarłego członka,
- v' § 8 ust.4 - zapis zwalniający z wnoszenia udziału małżonków ubiegających się o przyjęcie w poczet członków jest sprzeczny z art. 18 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze - " Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe" oraz art. 20 § 1 - "członek spółdzielni obowiązany jest zadeklarować jeden udział..."
- v' § 8 ust. 5 - zapis dotyczący "utrąty" członkostwa w przypadku nie wniesienia wpisu i zadeklarowanych udziałów należy doprecyzować

mając na uwadze brzmienie art. 24 § 1 i nast. ustawy - Prawo spółdzielcze "spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka"; statut określa przyczyny wykluczenia i wykreślenia,

- ./ § 30 ust. 1 pkt 2 i § 37 ust. 1 pkt 2 i § 52 ust. 2 ostatni fragment zdania - przywołanie § 13 ust. 1 statutu określającego opłaty należne spółdzielni nie znajduje uzasadnienia, przywołany § 13 ust. 1 nie określa opłat,
- ./ § 36 ust. 6 § 52 ust. 1 - należy mieć na uwadze wyjątek - prawa, które wygasły do 23.04.2001 r. (przed wejściem w życie uosm), wtedy rozliczamy zgodnie z obowiązującymi w dacie wygasnięcia prawa przepisami ustawy - Prawo spółdzielcze,
- ./ § 43 ust. 2 pkt 2 - zapis dotyczący wykreślenia z rejestru członków w przypadku, gdy "był członkiem nie został wskazany jako członek w wyniku orzeczenia sądowego lub przez Spółdzielnię w razie niewystąpienia do sądu w określonym przez spółdzielnię terminie, w przypadkach określonych w ustawie i statucie" należy doprecyzować do brzmienia art. 15 ust. 4 oraz art. 13 i 14 uosm,
- ./ § 44 ust. 1 ostatnia część zdania... - Rada Nadzorcza nie wnosi o wykluczenie lub wykreślenie członka, wniosek w tym zakresie składa wyłącznie Zarząd,
- ./ § 51 ust. 3 - należy doprecyzować zapis do brzmienia art. 17¹² uosm " w przypadkach, kiedy ustawa przewiduje wygasnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię", Prawo do lokalu nabyte w taki sposób spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy,
- ./ § 57 ust. 5 pkt 1 : "pełnomocnictwo z podpisem poświadczonym notarialnie lub przez upoważnionego pracownika spółdzielni " - zastrzeżenie nie wywołuje skutków prawnych,
- ./ § 59 ust. 2 zdanie ostatnie - Rada Nadzorcza nie jest uprawniona do ustalania dodatkowych form zawiadamiania o Walnym Zgromadzeniu - sposób i forma zawiadomienia określa statut Spółdzielni,
- ./ § 61 ust. 4 - zapis w brzmieniu: " większość kwalifikowana wymagana jest w wysokości ... "oddanych głosów" stanowi błąd merytoryczny - nie powinno być określenia "oddanych" (oddane to set głosy i za i przeciw i czasami wstrzymujące), ostatecznie decyduje ustawa, większość ogólnej liczby głosów, istotne jest też czy głosują osoby wstrzymujące się, jeżeli nie głosują to należy liczyć ich do członków uprawnionych w momencie głosowania obecnych na sali,
- ./ § 67 ust. 2 - zapis umożliwiający każdemu członkowi Rady Nadzorczej w celu wykonania swoich działań ma pełny i bezpośredni dostęp do

- wszystkich informacji i dokumentów dotyczących Spółdzielni jest nieprecyzyjny. Rada działa jako organ Spółdzielni i tylko w sytuacji upoważnienia przez Radę jako organ danego członka Rady lub kilku członków w postaci komisji daje możliwość wglądu do dokumentów, z wyłączeniem tych, które określa ustawa o ochronie danych osobowych,
- ./ § 70 ust.2 - przywołanie ali. 56 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie działalności konkurencyjnej członka Rady Nadzorczej wymaga uszczegółowienia dotyczącego czynności, które stanowią taką działalność. Przywołany art. 56 § 3 Ps nie określa rodzajów działalności będących działalnością konkurencyjną,
 - ./ § 71 ust. 1 pkt 21 - podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych leży wyłącznie w kompetencji Walnego Zgromadzenia, zgodnie z art. 38 § 1 pkt 6 ustawy - Prawo spółdzielcze oraz § 60 pkt 10 statutu,
 - ./ § 72 ust.2 - w Regulaminie Rady Nadzorczej nie określono zakresu działania komisji stałych, problemowych lub czasowych,
 - ./ § 84 ust. 1 pkt 4 - określenie obligatoryjne przeznaczania przychodów i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości jest sprzeczne z zapisem ali. 5 § 2 uosm, według którego spółdzielnia „może” przeznaczyć przychody i inne przychody (decyzja leży w kompetencji Walnego Zgromadzenia).

Lustracja wykazała, że obowiązujący w danym okresie statut Spółdzielni nie rozgranicza w sposób szczegółowy kompetencji Rady Nadzorczej i Zarządu do ustalania norm wewnętrznych. Do kompetencji Rady Nadzorczej zgodnie z § 71 ust. 1 pkt 7 przypisano uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia. Określone postanowieniami statutowymi kompetencje Zarządu nie przewidują roli normatywnej tego organu.

Statut nie określa również organu uprawnionego do uchwalania stawek opłat za używanie lokali.

Na podstawie okazanych dokumentów stwierdzono, że w latach 2013 - 2015 w Spółdzielni obowiązywało 36 regulaminów wewnętrznych, które wraz z obowiązującym w danym okresie statutem stanowiły podstawę działalności Spółdzielni,

Szczegółowy wykaz unormowań wewnętrznych przedstawia załącznik 11' 2 do niniejszego protokołu.

Poprawność merytoryczną powyższych unormowań przedstawiona została w dalszej części protokołu, przy omawianiu zagadnień tematycznych będących przedmiotem badań lustracyjnych.

1.2. Działalność organów Spółdzielni

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, w myśl postanowień § 56 statutu obowiązującego do 17.05.2015 r. organami Spółdzielni były:

- 1) Walne Zgromadzenie (Zebranie Przedstawicieli),
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) Zebrania Grup Członkowskich,

z tym, że jeżeli ilość członków Spółdzielni przekracza 300 osób, Walne Zgromadzenie Członków zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli (§ 59 statutu), do którego stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o Walnym Zgromadzeniu.

Statut obowiązujący od 18.05.2015 r. w § 54 określa organy Spółdzielni:

- ~ Walne Zgromadzenie,
- ~ Rada Nadzorcza,
- ~ Zarząd.

1.2.1. Zebrania Przedstawicieli Członków

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni odbyły się 3 Zebrania Przedstawicieli Członków:

-);;-w dniu 15.06.2013 r. z kontynuacją w dniu 21.09.2013 r.,
-);;-w dniu 14.06.2014 r. z kontynuacją w dniu 18.10.2014 r.,
-);;-w dniu 21.03.2015 r.

Dwa z nich miały charakter corocznego zebrania sprawozdawczego wynikającego z wymogów art. 39 § 1 u.p.s., a zebranie w dniu 21.03.2015 r. zostało zwołane w celu uchwalenia zmian statutu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie u.s.m., oraz uchwalenia regulaminu walnego zgromadzenia.

W wyniku głosowania ZP wymagana większość kwalifikowana głosów uchwaliła zmiany statutu, które zostały zarejestrowane postanowieniem Sadu w dniu 18.05.2015 r.

Wszystkie Zebrania Przedstawicieli, które odbyły się w okresie objętym badaniem lustracyjnym poprzedzone zostały Zebraniem Grup Członkowskich.

W toku lustracji badano tryb zwoływania, przeprowadzania i udokumentowania obrad Zebrania Przedstawicieli w świetle uregulowań statutowych i unormowań regulaminowych.

Szczegółowe zasady obradowania i podejmowania uchwał określono w „Regulaminie obrad Zebrania Przedstawicieli” zatwierdzonego w dniu

12.12.1998 r. uchwała nr 24/98, ze zmiana z dnia 19.06.2004 r. - uchwała nr 12/04 ZP.

Badania lustracyjne wykazały, iż Zebrania Przedstawicieli zwołane zostały przez Zarząd Spółdzielni w sposób zgodny z wymogami statutowymi.

O czasie, miejscu i porządku obrad przedstawiciele byli powiadamiani pisemnie z 21 dniowym wyprzedzeniem zaś pozostali członkowie - poprzez ogłoszenia wywieszane w biurze Zarządu Spółdzielni i w domach stanowiących zasoby Spółdzielni oraz informacje zamieszczane na stronie internetowej Spółdzielni.

Zgodnie z wymogami określonymi m. 40 § 1 u.p.s. o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli, każdorazowo powiadamiano Krajową Radę Spółdzielczą oraz Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

Zebrania Przedstawicieli przeprowadzone zostały zgodnie z uchwalonymi przez ten organ unormowaniami wewnętrznymi.

Odbyte w latach 2013 - 2015 Zebrania Przedstawicieli rozpatrywały wyłącznie sprawy objęte porządkiem obrad i należące do kompetencji tego organu, określonych w postanowieniach statutowych.

Porządek obrad Zebrania w omawianych latach, oprócz przedkładanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą sprawozdań rocznych z działalności tych organów, sprawozdania finansowego Spółdzielni uwzględniał między innymi:

-);> przedstawienie wniosków wynikających z lustracji spółdzielni łącznie z informacją o ich realizacji,
- » informacje na temat realizacji wniosków przyjętych przez ZGCz i ZP w roku poprzednim,
-);> informacje na temat realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przekształceń własnościowych w spółdzielni,
-);> rozpatrzenie pism kierowanych do Zebrania Przedstawicieli,
- » oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań na dany rok,
-);> podjęcie uchwały o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej za lata 2011, 2014 oraz sposobu pokrycia straty za 2012 r. i 2013 r.,
-);> głosowania w sprawie udzielenia absolutorium członkom zarządu,
-);> rozpatrzenie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej w sprawie wykreślenia i wykluczenia z grona członków Spółdzielni,
-);> wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości lub ich części stanowiących własność lub znajdujących się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni na pokrycie zobowiązań finansowych Spółdzielni w celu zapewnienia dalszego jej funkcjonowania (lokal mieszkalny przy ul. Belgradzkiej 14 nr 84 wraz z przynależnym miejscem postojowym 21e),

- ~ rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie potwierdzenia zgody na zbycie nieruchomości na rzecz finny Arche zgodnie z wnioskami z ZGCz z 2013 r.,
- ~ rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie odwołania i wyboru delegata na Zgromadzenie Przedstawicieli KZR SM
- ~ wybory członków Rady Nadzorczej,
- ~ upoważnienie zarządu do zawarcia ugody z wydzielającą się Spółdzielnią Mieszkaniową „Jvligdelowa”.

Lustracja wykazała, że uchwały podjęte przez Zebranie Przedstawicieli dotyczyły spraw objętych porządkiem obrad; zapadały zwykłą większością głosów, natomiast uchwały w sprawie zmiany statutu - kwalifikowana 2/3 głosów.

Zebranie Przedstawicieli Członków składało się z przedstawicieli członków wybranych, w myśl uregulowań określonych w § 80 ust. 2 statutu, przez poszczególne Zebrania GIUp Członkowskich, Liczba przedstawicieli ustalona była proporcjonalnie do liczebności danej Grupy Członkowskiej, przy przyjęciu zasady, że na każde 64 członków przypada jeden mandat.

Zebranie jest zdolne do podejmowania uchwał przy obecności, co najmniej połowy przedstawicieli uprawnionych do głosowania (§ 64 statutu).

W Zebraniu Przedstawicieli Członków w roku 2013 - 2015 uczestniczyli przedstawiciele wybrani na 3 letnią kadencję przez poszczególne Zebrania Grup Członkowskich odbyte w roku 2012, zgodnie z podziałem mandatów (w ogólnej liczbie 65) dokonany przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 2012009 z dnia 5 maja 2009 r.

Na podstawie okazanych dokumentów lustracja wykazała, iż w poszczególnych latach w Zebraniu Przedstawicieli uczestniczyło odpowiednio:

- o 58 przedstawicieli - na 65 uprawnionych do udziału w zebraniu w dniu 15.06.2013 r.,
- o 43 przedstawicieli - na 64 uprawnionych do udziału w zebraniu w dniu 21.09.2013 r.,
- o 40 przedstawicieli - na 64 uprawnionych do udziału w zebraniu w dniu 14.06.2014 r.,
- o 38 przedstawicieli - na 64 uprawnionych do udziału w zebraniu w dniu 18.10.2014 r.,
- o 42 przedstawicieli - na 64 uprawnionych do udziału w zebraniu w dniu 21.03.2015 r.

wobec czego każde z Zebrani było zdolne do podejmowania uchwał.

Zebrania organizowane w drugim terminie, w przypadku braku quorum, zostały zakończone bez wyczerpania porządku obrad.

Dokumentacja Zebran Przedstawicieli spełnia wymogi określone w unormowaniach wewnętrznych i jest w sposób właściwy przechowywana.

W związku z uchwaleniem zmian statutu przez ZP w dniu 21.03.2015 r., uchwała nr 1/2015 została zaskarżona przez członków w dwóch postępowaniach sadowych. Ostatecznie Sąd Okręgowy w Warszawie prawomocnie zaskarżenie oddalił,

Ze zbadanych dokumentów wynika, że Zebrania Przedstawicieli podejmowały m.in. uchwały:

/ uchwała 21/2013 - zatwierdzenie wyborów do Rady Nadzorczej.

Ustawa Prawo spółdzielcze oraz postanowienia statutu nie przewidują podejmowania przez Zebranie Przedstawicieli czy Walne Zgromadzenie uchwał zatwierdzających wybory do Rady Nadzorczej. Zgodnie z art. 35 § 2 ustawy - Prawo spółdzielcze, wybory do rady nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym i wole wyborców w tym zakresie dokumentuje protokół Komisji powołanej w celu przeprowadzenia wyborów na Walnym Zgromadzeniu.

/ uchwała nr 17/2013, 18/2013, 14/2014, dotyczące wyrażenia zgody na zbycie lokali mieszkalnych i udziałów w miejscach postojowych w budynkach Spółdzielni na ustanowienie odrębnej własności,

Nie jest wymagana zgoda Walnego Zgromadzenia na ustanowienie odrębnej własności lokalu - zgodnie z art. 54² uosm, przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy - Prawo spółdzielcze nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali.

W pozostałym zakresie do uchwał ZP i WZ uwag nie wniesiono.

1.2.2 Walne Zgromadzenie.

Od dnia 18.05.2015 r. w SM „Przy Metrze” obowiązują przepisy zmienionego statutu, zgodnie z którym najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie (§ 56 ust. 1).

Walne Zgromadzenie nie może być podzielone na części.

Tryb zwoływania i obradowania WZ, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał, powoływania komisji w zakresie nieuregulowanym w statucie określa „Regulamin Walnego Zgromadzenia” uchwalony przez ZP w dniu 21.03.2015 r.

Zgodnie z § 23 ust. 1 regulaminu uchwały podjęte przez WZ uzupełnione o liczby członków obecnych podczas głosowania oraz wyniki głosowania (liczba głosów „za”, „przeciw” „wstrzymujących się” są podpisywane w terminie 3 dni roboczych od dnia odbycia WZ przez przewodniczącego i sekretarza Walnego.

Zgodnie z § 27 ust. 1 regulaminu z obrad Walnego sporządza się protokół, który powinien zawierać:

- ./ oznaczenie daty i miejscowosci,
- ./ proponowany i zatwierdzony porządek obrad,
- ./ syntetyczny opis przebiegu dyskusji,
- ./ ustne oświadczenia złożone do protokołu,
- ./ treść projektów uchwał i poprawek do uchwał poddanych pod głosowanie.

Uchwała nr 48/2015 z 29.05.2015 r. Zarząd zwołał WZ na dzień 20.06.2015 r.
Uczestniczyło 178 osób uprawnionych.

Obrady przerwano po rozpatrzeniu pkt 13 porządku obrad i wznowiono w dniu 10.10.2015 r. - uczestniczyło 72 osób uprawnionych.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawach:

- }- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu,
- }- absolutorium dla członków Rady Nadzorczej,
- }- absolutorium dla członków Zarządu,
- }- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2014 r.,
- }- podziału nadwyżki bilansowej za 2014 r.,
- ~ oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Zarząd może zaciągnąć w 2016 r.,
- }- rozpatrzenia odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej o wykreśleniu,
- }- odwołania delegata na Zgromadzenie Przedstawicieli KZR SM

Na Walnym Zgromadzeniu w 2015 r. nie przedstawiono informacji na temat realizacji wniosków polustracyjnych, do czego zobowiązuje art. 93 § 1b u.p.s. Nie przesyłano do Związku Rewizyjnego SM i Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie informacji o miejscu, czasie i terminie wyłożenia materiałów, do czego zobowiązuje § 59 ust. 2 obowiązującego statutu.

Protokół z obrad nie zawiera treści projektu uchwały i poprawek, jest zapis dotyczący tytułu uchwały (w jakiej sprawie) i podanie ilości głosów: za, przeciw, wstrzymało się.

W pozostałym zakresie uwag nie wniesiono.

1.2.3. Zebrania Grupy Członkowskich,

Pod rządami uregulowań statutowych obowiązujących do 17.05.2015 r. organami Spółdzielni w latach objętych badaniem lustracyjnym były Zebrania Grupy Członkowskich.

Zasady organizacji Zebrania Grupy Członkowskich i ich uprawnienia określone zostały w § 79 - 82 statutu, rozwiniecie zaś i uszczegółowienie powyższych uregulowań znajduje odniesienie w regulaminie tego organu uchwalonym przez

Rada Nadzorcza uchwała Nr 22/04 z dnia 22.03.2004 r. ze zmianami z dnia 03.02.2005 r. - uchwała nr 13/05 oraz z dnia 06.06.2013 r. - uchwała nr 10/2013.

Kryterium przynależności do Grupy Członkowskiej, w myśl powyższych uregulowań stanowiło miejsce zamieszkania członka na terenie objętym działaniem danej grupy lub posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu.

Dla członków oczekujących na ustanowienie prawa do lokali, garażu lub miejsca postojowego podstawą podziału stanowiła liczba osób wchodzących w skład poszczególnych grup.

Organem kompetentnym do podjęcia decyzji w sprawie podziału członków na grupy członkowskie na wniosek Zarządu, przy przyjęciu zasady, że Grupa Członkowska nie może liczyć mniej niż 300 członków, zgodnie z uregulowaniami § 79 ust. 1 statutu była Rada Nadzorcza.

Postanowienia statutowe jak i regulaminowe nie określały, czy podział członków na Grupy Członkowskie winien być dokonywany przed każdym Zebraniem Przedstawicieli, czy wyłącznie przed Zebraniem Przedstawicieli w roku, w którym dokonywane są wybory.

Podziału członków na Grupy Członkowskie przed ZPCz planowanym na dzień 20 czerwca 2009 r. - rok wyborczy nowych przedstawicieli, Rada Nadzorcza dokonała na posiedzeniu w dniu 5 maja 2009 r. Uchwała Nr 20/2009 tworząc sześć grup członkowskich z jednoczesnym określeniem liczby przedstawicieli wybieranych przez poszczególne Grupy.

Uchwała nr 5/2013 z dnia 11.04.2013 r. Rada Nadzorcza dokonała zmian przyporządkowując tzw. "członków wolnych" na nowo do istniejących grup.

Na podstawie okazanej lustratorowi dokumentacji ustalono, że wszystkie Zebrania Grup Członkowskich zostały zwołane przez Zarząd Spółdzielni w trybie określonym § 81 statutu, przed każdym Zebraniem Przedstawicieli.

Określony w Regulaminie Obrad ZGCz tryb zawiadamiania członków o terminie, miejscu i porządku obrad tych Zebrań został w każdym przypadku zachowany.

Odbyte w latach 2013 - 2015 Zebrania Grup Członkowskich rozpatrywały wszystkie sprawy będące przedmiotem obrad Zebrań Przedstawicieli, co stanowi realizację postanowień mi. 59 § 3 u.p.s.

Zgodnie z unormowaniami określonymi w statucie, do kompetencji Zebrań Grup Członkowskich należał wybór przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli.

W badanym okresie przedstawiciele zostali wybrani w 2012 r. na kolejną 3-letnią kadencję 2013 - 2015 w liczbie ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej: Nr 20/2009 z dnia 5 maja 2009 r.

Skład osobowy przedstawicieli ulegał zmianie;

- ./ w 2013 r. na zebraniu I grupy odwołano 12 dotychczasowych przedstawicieli i dokonano wyborów nowych przedstawicieli do końca kadencji, na zebraniu V grupy dokonano wyborów uzupełniających w miejsce po rezygnacji oraz na zebraniu VI grupy dokonano wyborów uzupełniających po wygasnięciu mandatu,
- ./ w 2014 r. na zebraniu II grupy i V grupy dokonano wyborów uzupełniających po jednym przedstawicielu w miejsce po rezygnacji, rezygnację złożyła osoba z IV grupy tuż przed zebraniem, nie było możliwości wprowadzić do porządku obrad wyborów uzupełniających,

Analiza przedłożonych dokumentów wykazała, iż w okresie objętym badaniem lustracyjnym Zarząd Spółdzielni podejmował uchwały o zwołaniu Zebrania Grup Członkowskich w terminach:

- ~ 14.05.13 - 23.05.13
- ~ 13.05.14-22.05.14
- ~ 14.02.2015
- ~ 19.05.15 - 27.05.15

W 2015 r., na podstawie § 74 pkt 7 statutu, Zarząd uchwałą nr 5/2015 z 12.01.2015 r. zwołał jednocześnie Zebrania sześciu GIUp Członkowskich na dzień 14.02.2015 r. do wspólnego obradowania, zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 1 Regulaminu obrad ZGCz. Każda grupa dla wyróżnienia z innym kolorem mandatów do głosowania.

W porządku obrad przewidziano m. in. przedstawienie zmian statutu, przedstawienie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.

Ogółem uczestniczyło 93 członków,

Przed zebraniem sprawozdawczym w 2015 r. odbyło się zebranie tylko I grupy w dniu 19.05.15 r. - obecnych 13 członków,

W dniu 20.05.2015 r. ujawniono w KRS wpis dotyczący zmian statutu, który ustanawia Walne Zgromadzenie jako najwyższy organ Spółdzielni.

W związku z tym odwołano zebrania grup członkowskich,

Z przedłożonej lustratorowi dokumentacji wynika, że na zebraniach rozpatrywano sprawy będące przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli, sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej, zmiany statutu, wyboru przedstawicieli na ZP.

Członkowie uczestniczący w zebraniach zgłaszali także uwagi i wnioski dotyczące bieżącej działalności spółdzielni, problemów wynikających z działalności Spółdzielni w latach poprzednich, prac remontowych oraz porządku i bezpieczeństwa na nieruchomościach.

Z treści poszczególnych protokołów zebranych wynika, iż porządek obrad zabezpieczał realizację uprawnień tych organów, co stanowi realizację wymogu określonego normą zawartą w mi. 59 § 2 u.p.s.

Dokumentacja z obrad tych organów jest kompletna, sposób prowadzenia i przechowywania - zgodny z unormowaniami wewnętrznymi.

1.2.4. Rada Nadzorcza

Zgodnie z postanowieniami § 68 statutu obowiązującego do 17.05.2015 r. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób wybranych bezpośrednio przez Zebranie Przedstawicieli spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat.

Statut obowiązujący od 18.05.2015 r. w §§67 - 73 określa zasady funkcjonowania Rady Nadzorczej - 9 osób, wybranych przez Walne Zgromadzenie na trzyletnią kadencję, która kończy się z wyborem nowego składu członków Rady.

W przypadku utraty mandatu przed upływem kadencji w miejsce członka Rady wchodzi osoba z obszaru wyborczego, z którego pochodził ustępujący członek Rady, która uzyskała kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów w ostatnich wyborach na WZ.

W § 64 obowiązującego statutu ustalono funkcjonowanie obszarów wyborczych dla Rady Nadzorczej.

Liczbę obszarów wyborczych oraz ich zakres terytorialny określa „Regulamin Walnego Zgromadzenia”.

W § 24 ust. 1 w/w regulaminu ustalono 8 obszarów wyborczych:

- 1) Al. Ken 36, 36A, Belgradzka 14
- 2) Belgradzka 18-22, Lanciego 2,4,6,8
- 3) Lanciego pozostałe numery
- 4) Lasek Brzozowy 1,2,3,4,5,6,7,8,10
- 5) Lasek Brzozowy 9,11,12,13,15,16,17,18,19
- 6) Lokajskiego
- 7) Mandarynki
- 8) Raabego.

Nie określono zasad ustalania ilości członków Rady wybieranych z poszczególnych obszarów (8 obszarów, 9 członków Rady).

Na członków Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy w wyniku wyborów uzyskali:

- ~ kolejno największa liczba ważnie oddanych głosów spośród wszystkich kandydatów w danym obszarze wyborczym, oraz
- ~ co najmniej 20 procent wszystkich ważnie oddanych głosów.

Skład Rady Nadzorczej w okresie objętym badaniem lustracyjnym wybrany został przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 15 czerwca 2013 r. w głosowaniu tajnym na 3 - letnią kadencję 2014 - 2016.

Na dzień rozpoczęcia czynności lustracyjnych Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie reprezentowały osoby wybrane na Walnym Zgromadzeniu w dniu 11 czerwca 2016 r.:

- ~ Krzysztof Szarecki - Przewodniczący RN
- ~ Maria Czarnecka - Zastępca Przewodniczącego,
- ~ Edyta Wargocka - sekretarz,
- ~ Jadwiga Piotrowska,
- ~ Maria Modrzejewska,
- ~ Jacek Wernicki,
- ~ Jarosław Tyszką,
- ~ Robert Balcer,
- ~ Paweł Dobrowolski.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej posiadają wpis w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców pod nr 0000033334 dział Z - organ nadzoru.

W toku lustracji nie stwierdzono, aby mandat członka Rady Nadzorczej posiadały osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa. Na podstawie okazanych dokumentów, nie stwierdzono też przypadków, aby w skład tego organu wchodziły osoby zajmujące się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,

Działalność Rady Nadzorczej wynika z kompetencji określonych uregulowaniami u.p.s. jak i uregulowaniami wewnętrznymi.

Szczegółowe zasady określające zakres działania Rady Nadzorczej, organizację pracy, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz sposób dokumentowania pracy tego organu określa Regulamin Rady Nadzorczej:

- ~ uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 23.06.1996 r. - po zmianach dokonanych w dniu 19.06.2004 r. uchwała nr 13/04 - obowiązywał do 17.10.2014 r.,
- ~ uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 18.10.2014 r. uchwała nr 11/2014 - obowiązuje z dniem uchwalenia.

Sprzeczności w zapisach regulaminu w odniesieniu do statutu:

- § 1 ust. 2 pkt 4 - do kompetencji rady należy podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych - § 86 ust. 2 statutu - spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- § 1 ust. 2 pkt 6 - do kompetencji rady należy podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich - przywołanie do zapisu § 71 ust. 1 pkt 21 statutu - § 60 pkt 10 statutu - do kompetencji walnego zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie ... przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich,
- ~ § 1 ust. 2 pkt 8 - do kompetencji rady należy uchwalanie regulaminu obrad ZGCz - organ w spółdzielni nie istnieje,
- ~ § 1 ust. 2 pkt 9 - uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Zebrania Przedstawicieli - uwaga jw.,
- § 1 ust. 2 pkt 11 - uchwalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat wysokość odsetek określona została w statucie - § 8 ust. 7 i § 13 ust. 11,
- ~ § 1 ust. 2 pkt 16 i pkt 17 - przywołano Zebranie Przedstawicieli - organ nie istnieje w spółdzielni,

Zgodnie z uregulowaniami obowiązującego statutu (§ 72 ust. 3) posiedzenia RN zwołuje minimum raz w miesiącu przewodniczący lub jego zastępca albo sekretarz, a w razie ich nieobecności inny członek Rady Nadzorczej.

W wyniku analizy metoda pełna przedłożonych protokołów z posiedzeń RN, lustracja wykazała, że w okresie podlegającym badaniu organ ten odbył 49 protokołowanych posiedzeń, z czego w roku:

- ~ 2013 - 20
- ~ 2014 - 14
- ~ 2015 - 15

W świetle powyższego, wymóg dotyczący częstotliwości posiedzeń wynikający z postanowień statutu został spełniony, a Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami należącymi do jej kompetencji określonych § 71 statutu Spółdzielni,

Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni dokonując bieżącej oceny pracy Zarządu, Wspólnie z Zarządem podejmowała decyzje w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w ramach swojej działalności, zgodnie z kompetencjami określonymi dla tego organu zajmowała się aktualizacją uregulowań wewnętrznych, rozpatrywaniem wniosków Zarządu w sprawach wykluczenia z

rejestrze członków osób zalegających z opłatami za używanie lokali, rozpatrywaniem odwołań od decyzji podjętych przez Zarząd Spółdzielni, wyborem biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego, zatwierdzaniem planów finansowo - gospodarczych i remontowych, korekt do planów, jak i badaniem stanu zaległości, zatwierdzaniem struktury organizacyjnej SM. Prowadzono działalność windykacyjną oraz związaną z pomocą i rozwiązywaniem problemów członków wynikających z utraty zdolności utrzymania mieszkań,

Priorytetem w działalności Rady były działania zmierzające do utrzymania stabilizacji finansowej Spółdzielni oraz redukcji i racjonalizacji kosztów, zwłaszcza zmniejszenia spraw sądowych występujących w Spółdzielni.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnili cotygodniowe dyżury, rozpatrywano pisma kierowane do Rady, przyjmowano członków, którzy przedstawiali swoje problemy, skargi i wnioski.

Lustracja wykazała, że w okresie objętym badaniem, Rada Nadzorcza podjęła łącznie 298 uchwał, z czego w roku:

~ 2013	- 38
~ 2014	- 32
~ 2015	- 228

Zgodnie z § 72 ust. 2 statutu Rada Nadzorcza może powołać spośród swojego składu komisję stałą, problemową lub czasową.

W okresie objętym lustracją nie powoływano komisji stałych Rady. Z dniem 20 lutego 2013 r. powołano 5-osobową Komisję Problemową do zbadania działań byłego Zarządu SM „Przy Metrze”. W dniu 01.07.2013 r. Komisja przedstawiła raport z przeprowadzonych badań. W wyniku tych prac obecny Zarząd skierował do Prokuratury 2 zawiadomienia o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez byłych członków Zarządu,

Ze zbadanej dokumentacji wynika, co następuje:

- ./ na posiedzeniu w dniu 09.01. 2013 r. Rada rozpatrywała wniosek grupy Mediowej Valery o zgodę na reklamy w windach. W wyniku głosowania Rada nie wyraziła zgody na powyższe - *decyzja leżała w kompetencji Zarządu*,
- ./ na posiedzeniu w dniu 21.03.2013 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zorganizowanie jednorazowo i nieodpłatnie spotkania w klubie Przy Łasku osobie fizycznej w sprawie spółdzielczości mieszkaniowej - *decyzja leżała w kompetencji Zarządu*,
- ./ na posiedzeniu w dniu 24.03.2014 r. Rada zobowiązała Zarząd do przekazania informacji na temat wysokości zarobków wszystkich pracowników

oraz osob zwiazanych umowami zlecenia - wynagrodzenia *pracownikow nalezq do kategorii dobr osobistych, ktore sq chronione przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny - art. 23 i 24 (Dz. U z 2016 r. poz. 380). Wynagrodzenia pracownikow nalezq do tej grupy informacji, do ktorych dostep mozliwy jest wyłqcznie za zgodq osoby, ktorej one dotyczq, lub wówczas, gdy szczegolny przepis prawa wprost upowaznia okreslone podmioty do ich uzyskania,*

../ uchwała nr 17/2015 z dnia 20.04.2015 r. w sprawie uchwalenia "Regulaminu ochrony danych osobowych w zasobach SM .Przy Metrze" - *wobec braku uprawnień w statucie do uchwalenia tego regulaminu, kompetencja w tym zakresie nalezala do Zarzqdu Spoldzielni,*

../ na posiedzeniu w dniu 20.07.2015 r. na wniosek Przewodniczacego Rady Nadzorczej Rada w drodze glosowania wyrazila akceptacje dla warunkow, na jakich zawarto umowe o prace z Czlonkiem Zarzadu - *glosowanie bezprzedmiotowe, umowa zostala jut zawarta a warunki okreslono w uchwale RN nr 178115 z 11.05.2015 r.*

W pozostalym zakresie uwag nie wniesiono.

Zgodnie ze statutem czlonkowie Rady Nadzorczej za udzial w posiedzeniach otrzymuja miesieczne wynagrodzenie w wysokosci procentowej minimalnego wynagrodzenia za prace:

- >- czlonkowie prezydium Rady - 80%
- >- pozostali czlonkowie Rady - 70%

W okresie objetym lustracja wynagrodzenie wynioslo:

../ w 2013 r. - 164.618,87 zł.,

../ w 2014 r. - 180.597,00 zł.,

../ w 2015 r. - 154.175,00 zł.,

Podjete przez Rade Nadzorcza uchwały zarejestrowane S,! w Rejestrze uchwał, a sposob prowadzenia dokumentacji - zgodny z unormowaniami wewnetrznymi,

Sprawozdania z dzialalnosci Rady Nadzorczej za lata objete badaniem lustracyjnym byly przedstawione, przyjete i zatwierdzone przez Zebrania Przedstawicieli odbywajace sie w kolejnych latach i Walne Zgromadzenie w 2015 r.

1.2.4. Zarzqd

W mysl unormowan § 72 statutu obowiazujacego do 17.05.2015 r. Zarzad sklada sie z trzech czlonkow wybranych przez Rade Nadzorcza.

W § 74 aktualnie obowiązującego statutu określono, że Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu w głosowaniu tajnym.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w skład Zarządu Spółdzielni wchodziło:

- ~ Beata Kunstetter - Zastępca Prezesa Zarządu powołana uchwałą RN 46/2012 z 27.12.2012 r. do 30.06.2014 r.,
- ~ Grzegorz Janas - Zastępca Prezesa Zarządu powołany uchwałą RN 45/2012 z 27.12.2012 r. do 27.04.2016 r.
- ~ Michał Wojtasiewicz - Zastępca Prezesa od 29.07.2014 r., powołany uchwałą RN 81/2014 z 21.07.2014 r. od dnia 01.09.2014 r.,
- ~ Marek Pykalo - Prezes Zarządu od dnia 02.01.2013 r. - powołany uchwałą RN nr 44/2012 z 27.12.2012 r. od dnia 02.01.2013 r.,
- ~ Michał Karnenski - członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pełnienia funkcji Członka Zarządu od 01.01.2013 r. do 06.01.2013 r.

Nazewnictwo Członków Zarządu nie jest dostosowane do nazewnictwa określonego w statucie.

Uchwała Nr 8/2014 z 21.07.2014 - w wyniku tajnego głosowania Rada Nadzorcza wybrała p. Michała Wojtasiewicza na Członka Zarządu - Zastępcę Prezesa z dniem zatrudnienia tj. 01.09.2014 r. - *funkcja Zastępcy Prezesa występuje tylko jedna i została przypisana do p. Andrzeja Gawlika.*

Na dzień rozpoczęcia czynności lustracyjnych w skład Zarządu Spółdzielni (zgodnie z wpisem w KRS) wchodziło:

- ~ Marek Pykalo - Prezes Zarządu
- ~ Andrzej Gawlik - Zastępca Prezesa Zarządu
- ~ Michał Wojtasiewicz - Członek Zarządu

Na podstawie dokumentów organizacyjnych obejmujących m.in. odpis z rejestru sądowego stwierdzono, że członkowie Zarządu wpisani zostali do KRS - Rejestru Przedsiębiorców pod Nr 0000033334.

Kompetencje Zarządu określa statut.

W okresie objętym lustracją obowiązywał „Regulamin Zarządu” uchwalony przez Radę Nadzorczą 28.03.1996 r., uchwała nr 25/96, który ustalał szczegóło-

wy zakres działania, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał,

Regulamin nie był aktualizowany i dostosowany do obowiązującego statutu i aktualnej struktury organizacyjnej obowiązującej w okresie objętym Iustracją, W dniu 21.03.2016 r. uchwała nr 9/2016 Rada Nadzorcza uchwaliła nowy „Regulamin Zarządu” ze zmianą z dnia 06 czerwca 2016 - uchwała 14/2016 r.

Niescisłości zapisów regulaminu:

- ~ § 3 pkt 2 ppkt c - podejmowanie decyzji w sprawach ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na uprawnionych członków w przypadkach przewidzianych przez uosm - *obowiązujące prawo nie przewiduje ustanawiania własnościowego prawa do lokalu,*
- ~ § 4 pkt 3 - zakres obowiązków Zastępcy Prezesa ds. Ekonomicznych ... *obowiązujący schemat organizacyjny nie przewiduje zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych,*
- ~ § 6 ust. 2 - w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, które określone są w Regulaminie organizacyjnym ... - *uwaga jw.*

Zgodnie z unormowaniami określonymi § 77 Statutu Spółdzielni, Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innym osobom pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Zarząd Spółdzielni działając na podstawie mi. 55 § 1 u.p.s. udzielił pełnomocnictw dla:

p. Filipa Rawskiego, którego zakres upoważnia do zawierania w imieniu Spółdzielni umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i niemieskalnych znajdujących się na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, a następnie przenoszenia własności tych lokali na rzecz uprawnionych osób, ustalania sposobu zarządu w zakresie korzystania z miejsc postojowych, składania w imieniu Spółdzielni wszelkich niezbędnych w powyższym zakresie oświadczeń oraz wniosków wieczysto księgowych wraz z innym członkiem zarządu, zawierania w imieniu Spółdzielni wszelkich umów dotyczących bieżącego zarządzania majątkiem wraz z innym członkiem zarządu, podpisywanie bieżącej korespondencji, w tym wszelkich pism, w tym pism procesowych i wystąpień do sądów zawsze wraz z innym członkiem zarządu, udzielanie dalszych pełnomocnictw szczególnych oraz podejmowanie czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością spółdzielni.

p. Łukasza Kolasńskiego, którego zakres upoważnia do zawierania w imieniu spółdzielni wszelkich umów dotyczących bieżącego zarządzania majątkiem wraz z innym członkiem zarządu, podpisywania bieżącej korespondencji, w tym wszelkich pism procesowych zawsze wraz z innym członkiem zarządu, udzielanie dalszych pełnomocnictw szczególnych zawsze

wraz z innym członkiem zarządu, podpisywania pism i innych oświadczeń woli w imieniu spółdzielni oraz dokumentów finansowych wraz z innym członkiem zarządu, podejmowanie innych czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością spółdzielni.

Pełnomocnicy posiadają wpis do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zgodnie ze statutem, Zarząd podejmuje decyzje kolegium na odbywanych okresowo posiedzeniach.

Zgodnie z § 5 regulaminu posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu.

Posiedzenia zwołuje i przewodniczy im Prezes Zarządu lub upoważniony przez niego Zastępca (statut określa tylko jednego Zastępcę Prezesa zarządu).

Zgodnie § 5 ust. 5 o posiedzeniu i porządku obrad zarządu uczestnicy powinni być zawiadamiani co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem. Nie dotyczy to zwoływania posiedzeń w trybie pilnym, Z przedstawionych dokumentów nie wynika, aby termin 3 dniowy był zachowany.

Posiedzenia Zarządu są protokolowane.

Na podstawie okazanej dokumentacji zbadanej metodą pełną stwierdzono, że organ ten w okresie objętym badaniem lustracyjnym odbył 150 protokolowanych posiedzeń, z czego w roku:

- ~ 2013 - 46 posiedzeń,
- ~ 2014 - 52 posiedzenia,
- ~ 2015 - 52 posiedzenia,

podejmując ogółem 421 uchwał z czego w roku:

- ~ 2013 - 168 uchwał,
- ~ 2014 - 149 uchwał,
- ~ 2015 - 104 uchwały,

Po przeanalizowaniu uchwał, lustracja nie wnosi uwag pod względem formalno-prawnym.

Z treści protokolów wynika, że postanowienia kolegium podejmowane były w formie uchwał.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z przedmiotem działania określonym dla tego organu realizował zadania związane z kierowaniem i zarządzaniem. Prowadził m.in. działania mające na celu realizację uchwalonych planów finansowo-gospodarczych oraz podejmował decyzje z zakresu bieżącej eksploatacji zasobów.

Na podstawie badania metodą pełną dokumentacji pracy Zarządu za okres objęty lustracją stwierdzono, że zagadnieniami rozpatrywanymi kolegium przez Zarząd były między innymi sprawy takie jak: przyjęcia w poczet

członków Spółdzielni, sporządzanie projektów planów gospodarczo - finansowych, prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, prowadzenie spraw kadrowych, zatwierdzanie protokołów komisji przetargowych, sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej, zwoływanie Zebrania Przedstawicieli i Walnych Zgromadzeń,

Czynności podejmowane przez Zarząd Spółdzielni były zgodne z obowiązującymi unormowaniami i nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni.

W każdym roku objętych lustracją Zarząd Spółdzielni składał Radzie Nadzorczej i Zebraniu Przedstawicieli oraz Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności Spółdzielni, corocznie otrzymując absolutorium.

1.2.5. Rada Domu

Obowiązujący statut w § 87 przewiduje, na zasadzie fakultatywności, działanie społecznego gospodarza Rady Domu, które nie są zaliczane do organów Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Rady Domu w Spółdzielni nie funkcjonowały.

1.3. Struktura organizacyjna i służb etatowych Spółdzielni.

1.3.1. Zgodnie z postanowieniami § 69 ust. 1 pkt 2 lit. g statutu obowiązującego do 17.05.2015 r., oraz § 71 ust. 1 pkt 8 aktualnie obowiązującego statutu, zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna zatwierdzona przez Radę Nadzorczą Uchwała Nr 6/2010 z dnia 25.03.2010 r. Struktura przewidywała organizację działania służb etatowych Spółdzielni opartą na funkcjonowaniu trzech pionów: Prezesa, Zastępcy Prezesa ds. Technicznych oraz Zastępcy Prezesa ds. finansowo-księgowych z limitem etatów na poziomie 68 - obowiązująca do 30.10.2013 r.

Kolejnej zmiany struktury organizacyjnej Rada Nadzorcza dokonała:

~ uchwała Nr 28/2013 z dnia 31.10.2013 r. ustalająca zatrudnienie od 29,5 do 46 etatów.

Schemat przewiduje organizację działania służb etatowych Spółdzielni opartą na funkcjonowaniu trzech pionów organizacyjnych.

1. Pion Prezesa Zarządu, któremu podporządkowane zostały;

Biuro Spółdzielni, Radca Prawny, Dział Finansowo - Księgowy, z ilością od 15 do 21 etatów, usługi zewnętrzne (obsługa prawna, obsługa techniczna, klub osiedlowy „Przy Łasku” w ilości od 15 do 21 etatów

2. *Pion Zastępcy Prezesa ds. Technicznych*, któremu podporządkowano Dział Eksploatacyjno - Administracyjny z ilością od 10 do 15 etatów,

3. *Pion Zastępcy Prezesa ds. Organizacyjnych i Prawnych* z przyporządkowanymi Działem Organizacyjno - Prawnym w ilości od 4,5 do 10 etatów,

Schemat obowiązujący w okresie objętym lustracją nie odpowiada rzeczywistemu funkcjonowaniu pionów organizacyjnych. Nie funkcjonuje Zastępca Prezesa ds. organizacyjno-prawnych.

W 2016 r. Rada Nadzorcza powołała Zastępcę Prezesa ds. Finansowych.

Obowiązująca w 2016 r. struktura organizacyjna nie przewiduje takiej funkcji członka zarządu.

Regulamin organizacyjny będący opisem struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwała Nr 2 z dnia 16.01.2002 r. określa:

- ~ w ramach postanowień ogólnych - organizacji i kierownictwie - organizacje wewnętrzne, zadania i obowiązki kierowników,
- ~ w ramach postanowień szczegółowych - podstawowe zadania komórek organizacyjnych w poszczególnych pionach tj. Prezesa Zarządu, Zastępcy Prezesa ds. Organizacyjnych oraz Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.

Powyższy regulamin nie został zaktualizowany i dostosowany do obowiązujących schematów organizacyjnych w okresie objętym lustracją.

1.3.2. Dane dotyczące zatrudnienia i wynagrodzenia przedstawione przez rachubę płac zawiera załącznik III 3 do niniejszego protokołu lustracji.

Z przedstawionych danych wynika, że wykonanie zatrudnienia w odniesieniu do limitu przyznanych przez Radę Nadzorczą etatów od 68 do 46 w omawianym okresie kształtowało się na poziomie 47,68 - 41,11.

Wynagrodzenie pracowników ustalone zostało wg obowiązującego w spółdzielni taryfikatora określającego stawki osobistego zaszeregowania dla poszczególnych kategorii i w ramach środków finansowych na fundusz płac zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczych na poszczególne lata.

W okresie objętym lustracją Członkowie Zarządu otrzymywali wynagrodzenie ustalane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni Zasad wynagradzania Członków Zarządu SM „Przy Metrze” uchwalonych przez Radę

Nadzorcza uchwała Nr 31/06 ze zmianami wprowadzonymi uchwała Nr 62/2006 r. z dnia 29.11.2006 r. oraz uchwała Nr 2/2008 z dnia 22.01.2008 r.

Uchwała 21/2012 z 07.11.2012 r. Rada Nadzorcza uchwalila zmiany i przy-
jela tekst jednolity zasad wynagradzania Czlonkow Zarzadu,

Zgodnie z tymi zasadami, wynagrodzenie czlonkow zarzadu sklada sie z:

- ./ wynagrodzenia zasadniczego,
- ./ dodatku funkcyjnego,
- ./ premii regulaminowej,
- ./ nagrody rocznej.

W § 1 ust. 2 ustalono, ze podstawie do ustalenia wysokosci miesiecznego wy-
nagrodzenia zasadniczego okresla Rada Nadzorcza w granicach XV kategorii
zaszeregowania (od 3.800 zl do 8.000 zl) zawartej w tabeli stawek plac .Regu-
laminu wynagradzania pracownikow" - zapis obowiazywal do 30.09.2015 r.
*(XV kategorii zaszeregowania okreslonych w .Regulamin wynagradzania pra-
cownikow" stracilo moe z dniem 04.11.2013 r., kiedy to Zarzqd wprowadzil
.Regulamin wynagradzania pracownikow" w nowej tresci, zmieniajqc jedno-
czesnie taryfikator kwalifikacyjny i ustalajqc VI kategorii zaszeregowania).*

Zgodnie z § 1 ust. 4 premie regulaminowa wypaca sit; z funduszu premiowe-
go tworzonego z naliczen od wynagrodzen zasadniczych i dcdatkov funkcyj-
nych w wys. Od 1% do 30% w zaleznosci od stanu finansowego spoldzielni i
oceny pracy Zarzadu przez Rade Nadzorcza,

Zgodnie z § 1 ust. 5 - nagrode roczna wypaca sie z funduszu nagrod, ktorej wy-
sokosc stanowi do 10% wynagrodzenia osobowego; zasady tworzenia tego fun-
duszu okresla Regulamin wynagradzania pracownikow ...

Ustalono wysokosc poszczegolnych skladnikow wynagrodzenia dla prezesa i za-
stepcow,

Zasady obowiazywaly do 30.09.2015 r.

Uchwała nr 185/2015 z dnia 24.08.2015 r. Rada uchwalila w nowym brzmieniu
.Regulamin wynagradzania Czlonkow Zarzadu" obowiazujacy od 01.10.2015 r.,
w ktorym okreslono:

- ~ wysokosc obligatoryjnych skladnikow wynagrodzenia,
- ~ tryb przyznawania wynagrodzenia,
- ~ zasady przyznawania premii kwartalnej i nagrody rocznej.

W postepowaniu lustracyjnym sprawdzono wyliczenia:

- ./ premii dla Zarzadu za IV kwartal 2013 r. i III kwartal 2015 r.,
- ./ nagrody rocznej dla Zarzadu za 2014 r.

Wyliczenia zgodne z unormowaniami okreslonymi w obowiazujacych zasadach
wynagradzania,

1.3.3. Spółdzielnia prowadzi dokumentację pracowniczą. Ustalono, że każdy zatrudniony w Spółdzielni pracownik posiada teczkę akt osobowych.

Zagadnienia związane z bhp i ppoz. Spółdzielnia zleciła jednostce zewnętrznej zawierając w tym zakresie w dniu 1.12.2000 r. umowę z firmą "Protection" Bezpieczeństwo Pracy, Bezpieczeństwo Pożarowe Andrzej Borowski z siedzibą w Warszawie.

W Spółdzielni nie występuje stanowisko ds. pracowniczych.

W dniu 14.09.2012 r. zawarto umowę o prowadzenie obsługi kadrowej i spraw pracowniczych z firmą "Jvlericon" Warszawska Kubiak - spółka jawna.

W umowie ustalono świadczenie na rzecz Spółdzielni usługi polegającej na kompleksowej obsłudze kadrowej w szczególności:

- ./ nadzór merytoryczny nad nawiązywaniem stosunku pracy,
- ./ zakładanie i bieżące prowadzenie akt osobowych pracowników oraz ich przechowywanie w archiwach własnych lub/i Krajowej Izbie Rozliczeniowej,
- ./ prowadzenie wymaganej przepisami prawa dokumentacji zatrudnienia,
- ./ monitorowanie wszelkich ważnych dat związanych z zatrudnieniem,
- ./ nadzór nad poprawnością sporządzanych przez spółdzielnię umów cywilno-prawnych; zlecenia i o dzieło zawieranych z pracownikami,
- ./ wystawianie i wysyłanie do pracowników świadectw pracy,

Określono zakres obowiązków, wynagrodzenie, sposób rozliczenia

Zleceniobiorca posiada ważną polisę dobrowolnego ubezpieczenia od OC z tytułu wykonywanych czynności na kwotę 1.000.000 zł.

Umowa zawarta na czas nieokreślony.

1.3.4. Na podstawie okazanych dokumentów stwierdzono, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym, w Spółdzielni jako zakładzie pracy obowiązywały:

- ~ Regulamin pracy SM "Przy Metrze" zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Komisją Zakładową NSZZ "Solidarność" - Region Mazowsze dnia 29.07.2004 r. z mocą obowiązującą od dnia 14.08.2004 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Zarządu,

Akt ten reguluje:

- ~ obowiązki pracodawcy i pracownika,
- ~ organizację i dyscyplinę pracy,
- ~ czas pracy, termin i miejsce wypłaty wynagrodzenia,
- ~ udzielanie zwolnień od pracy i urlopów, nagrody i wyróżnienia, kary za naruszenie porządku,
- ~ bezpieczeństwo i higienę pracy, ochronę przed pożarem,
- ~ ochrona pracy kobiet i młodocianych.

Integralna Część regulaminu stanowią załączniki:

- ~ zasady dostarczania pracownikom zimnych napojów,
 - ~ zasady stosowania świadczeń związanych z zakupem okularów korygujących dla osób zatrudnionych na stanowiskach wyposażonych w monitory ekranowe,
 - ~ zasady przyznawania pracownikom ekwiwalentów miesięcznych za używanie do celów służbowych sprzętu i narzędzi niebędących własnością pracodawcy,
 - ~ zasady gospodarowania środkami indywidualnej odzieży i obuwia roboczego oraz środków czystości, wypłaty ekwiwalentu za pranie odzieży wraz z tabelami norm przydziału,
- ~ Regulamin wynagradzania pracowników zatwierdzony zarządzeniem Prezesa Zarządu dnia 04.11.2013 r.
- Regulamin obejmuje:
- ~ postanowienia ogólne określające warunki wynagrodzenia za pracę oraz przyznawania innych świadczeń związanych z pracą,
 - ~ zasady wynagradzania, zasady zaszerzowania i awansowania,
 - ~ świadczenia pieniężne związane z pracą.

Załącznikami do regulaminu są:

../ Nr 1 - taryfikator kwalifikacyjny

../ Nr 2 - tabela dodatków funkcyjnych

Wynagrodzenie zasadnicze określone zostało jako widelki minimalnego wynagrodzenia.

1.3.5. System kontroli gospodarczej i ochrony mienia.

Funkcjonujący w Spółdzielni system ochrony mienia obejmuje:

- ~ Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, od kradzieży z włamaniem i rabunku z rozszerzeniem o wandalizm oraz OC w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami:
- ../ budynki wielomieszkaniowe bez dźwigów osobowych i osobowo-towarowych
 - ../ budynki wielomieszkaniowe z dźwigami
 - ../ budynki segmenty
 - ../ budynki pozostałe (handlowe i usługowe)
 - ../ hydrofornie wolnostojące
 - ../ przewody i rurociągi
 - ../ obiekty małej architektury
 - ../ maszyny i urządzenia techniczne
 - ../ wartości pieniężne,

- ~ Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku z ryzykiem dewastacji:
 - ../ maszyny i urządzenia
 - ../ wartości pieniężne w kasie.
- ~ Ubezpieczenie od kradzieży zwykłej
 - ../ wyposażenie placów zabaw
- ~ Ubezpieczenie sprzętu elektronicznego,
- ~ Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych.

Polisa:

1. Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych z rozszerzeniem OC w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami, od kradzieży z włamaniem i rabunku oraz pozostałe ryzyka:
 - ../ budynki wielomieszkaniowe bez dzwignów ul. Lanciego 10G
 (w dniu 01.07.2015 r. polise przekazano zarządcy nieruchomości wspólnoty).

Polisa:

1. Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych:
 - ../ budynki wielomieszkaniowe z dzwignami osobowymi i osobowo-towarowymi - Al. KEN 36/36A
2. ubezpieczenie sprzętu elektronicznego.

Polisa:

1. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz spółdzielni mieszkaniowej - imiennie członkowie Zarządu.

Ubezpieczycielem jest Unia Towarzystwo Ubezpieczeń SA z siedzibą w Łodzi
Przedstawiciel w Warszawie.

Polisa: OC samochodu osobowego Opel Vivano - Tow. Ubezp. Link 4

Zarządzeniem Nr 6/2015 z dnia 02.03.2015 r. Prezes Zarządu powołał Administratora Bezpieczeństwa Informacji w osobie p. Filipa Rawskiego, ustalając jednocześnie zadania ABI w zakresie przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych.

W Spółdzielni obowiązuje „Regulamin ochrony danych osobowych” - uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.04.2015 r. uchwała Nr 17/2015.

- ~ § 4 - określono przetwarzanie przez Spółdzielnię danych osobowych członków i pracowników - nie uwzględniono zbiorów:
 - osób nie będących członkami Spółdzielni zajmujących lokale,
 - najemców lokali użytkowych,

- osob korzystajacych z klubu.

Zgodnie z regulaminem Zarząd prowadzi ewidencje osob zatrudnionych przy przetwarzaniu danych osobowych, która powinna zawierac:

- ../ imie i nazwisko pracownika,
- ../ stanowisko,
- ../ zakres, w jakim stopniu zostal dopuszczony do przetwarzania danych osobowych,
- ../ date nadania i ustania wydanego upowaznienia,
- ../ identyfikator, w przypadku przetwarzania danych osobowych w systemie informatycznym.

Administrator danych prowadzi rejestr uzytkownikow systemu informatycznego zawierajacy dane okreslone wyzej,

Przedlozono lustratorowi wydruk z dnia 12.08.2016r. - nienazwany, zawierajacy 54 pozycje z wyszczegolnieniem: nazwiska i imienia, loginu, daty nadania i daty wygasniecia, Innych danych wykaz nie zawiera.

1.3.6 Obsluga prawna.

Obsluga prawna w okresie lustrowanym byla swiadczona w systemie zleconym. Dodatkowo w okresie od 04.12.2012 r. do 31.08.2014 r. zatrudniano radce prawnego na etacie.

Z informacji przedstawianej przez Zarząd wynika, ze w okresie lustrowanym w SM .Przy Metrze prowadzono duza ilosc spraw sadowych zarowno z powództwa Spoldzielni jak i przeciwko Spoldzielni:

- ../ w 2013 r. - 362 sprawy sadowe,
- ../ w 2014 r. - 285 spraw sadowych,
- ../ w 2015 r. - 330 spraw sadowych.

~ Umowa zawarta 14.09.2012 r. z Kancelaria Adwokacka Grzegorza Magdziarza z Warszawy na swiadczenie obslugi prawnej, w tym procesow sadowych prowadzonych z udziałem spoldzielni,

Zakres obslugi prawnej obejmuje prawo kame, prawo wykroczen, prawo kame skarbowe. Umowa zawarta na czas nieokreslony. Ustalono warunki wspolpracy, wynagrodzenie ryczaltowe, zasady rozliczen.

Aneks nr 1 zawartym 01.10.2013 r. zmniejszono wynagrodzenie ryczaltowe.

Aneks nr 2 z 03.09.2014 r. w miejsce wynagrodzenia ryczaltowego wprowadzono wynagrodzenie za wykonanie okreslonych czynnosci

Aneks nr 3 z 03.03.2016 r. - zmieniono warunki umowy, wynagrodzenie ryczaltowe, wynagrodzenie godzinowe.

~ Odbredna umowa zawarta w dniu 30.10.2013 r. na wykonanie przez Kancelarie na rzecz Spoldzielni uslugi polegajacej na analizie przepisow

prawnych możliwości dochodzenia roszczeń od wskazanych przez Spółdzielnie dłużników, w tym w szczególności określenie możliwości zaspokojenia roszczeń z przysługujących tym dłużnikom składników majątkowych.

Zlecenie do wykonania w terminie 21 dni. Określono wynagrodzenie i sposób rozliczenia.

~ Umowa zawarta 27.11.2012 r. z Kancelaria Szmigiel, Piwonska & Partners Radcowie Prawni spółka cywilna z Warszawy na zastępstwo procesowe w sprawie sądowej z powodztwa RESBUD SA w Rzeszowie przeciwko Spółdzielni, która toczy się przed SO w Rzeszowie, VI Wydziale Gospodarczym.

Określono zasady pomocy prawnej oraz wynagrodzenie i sposób rozliczenia.

~ Umowa o obsługę prawną zawarta 06.12.2012 r. z Kancelaria Szmigiel, Piwońska & Partners Radcowie Prawni spółka cywilna z Warszawy
Zakres obsługi obejmuje świadczenie na rzecz Spółdzielni pomocy prawnej w zakresie sprecyzowanym w § 2 umowy, m.in.:

./ bieżąca obsługa biura zarządu i rady nadzorczej,

./ sporządzanie i opiniowanie dokumentów w bieżących sprawach prawnych z zakresu działania spółdzielni, w tym umów z udziałem spółdzielni,

./ sporządzanie projektów i opiniowanie ugód z udziałem dłużników,

Określono zasady współpracy, wynagrodzenie za dyżury, za inne czynności prawne w formie wynagrodzenie za godzinę zegarową radcy lub adwokata i aplikanta, za zastępstwa procesowe.

Umowa zawarta na czas nieokreślony.

Aneks nr 1 zawartym 16.05.2013 r. zmieniono warunki umowy i wynagrodzenie.

Aneks nr 2 zawartym 31.03.2014 r. zmieniono Kancelarie po zmianach organizacyjnych w spółce.

~ Umowa o świadczenie pomocy prawnej zawarta 20.08.2013 r. z Kancelaria Szmigiel Piwonska & Partners Radcowie Prawni spółka cywilna w Warszawie, w nawiązaniu do treści § 6 aneksu z dnia 16.05.2013 r. (do umowy z 06.12.2012 r.)

W ramach świadczenia pomocy prawnej Kancelaria zobowiązuje się do zastępstwa procesowego w sprawach sądowych;

(wyszczególniono w umowie 21 spraw przeciwko Spółdzielni prowadzonych przed Sadem Rejonowym, Wydział Cywilny, Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych, przed Sadem Okręgowym II instancja, Wydział Cywilny.

Określono obowiązki stron, wynagrodzenie, sposób rozliczenia,

Umowa wiąże do czasu prawomocnego zakończenia wszystkich spraw.

Aneks nr 2 zawartym 03.02.2015 r. zmieniono Kancelarie po zmianach organizacyjnych w spółce na Monika Piwonska Kancelaria Radcy Prawnego P-Law Legal Advisors w Warszawie.

Ustalono dodatkowo zastępstwo procesowe w 7 sprawach: 2 z powództwa Spółdzielni, 5 prowadzonych przeciwko Spółdzielni,

Aneks nr 3 zawartym 30.12.2015 r. dokonano zmian w zakresie pomocy prawnej.

- ~ Umowa zawarta 14.11.2014 r. z Monika Piwonska Kancelaria Radcy Prawnego P-Law Legal Advisors w Warszawie na zastępstwo procesowe w 2 sprawach prowadzonych przeciwko Spółdzielni (o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli i o podział Spółdzielni,
- ~ Umowa zawarta 07.12.2012 r. z Kancelaria Adwokacka Tomasz Kłodziej w celu:
- ~ zapewnienia reprezentacji w postępowaniu sądowym w sprawie unieważnienia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności z dnia 20 stycznia 2010 r.
- ~ Sporządzenie ogólnego WZOIU w zakresie wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste była nieuzasadniona (lub, że była ustalona w za dużej wysokości),

Umowa została zawarta na czas trwania postępowania (pkt 1) w I i II instancji, wzór wniosku do sporządzenia w terminie 7 dni.

Ustalono wynagrodzenie, zasady rozliczeń.

Aneks nr 1 z dnia 19.02.2013 r. zmieniono umowę.

W dniu 07.12.2013 r. zawarto Porozumienie w sprawie rozwiązania umowy o świadczenie usług prawnych z dniem podpisania porozumienia.

- ~ Umowa o świadczenie pomocy prawnej zawarta 27.11.2012 r. z Kancelaria Szmigiel, Piwonska & Partners Radcowie Prawni spółka cywilna w Warszawie.

Kancelaria zobowiązuje się do zastępstwa procesowego w sprawie sądowej z powództwa RESBUD SA w Rzeszowie przeciwko Spółdzielni, która toczy się w Rzeszowie pod sygnaturą akt VI GC 1111090.

Ustalono zakres, obowiązki, wynagrodzenie, zwrot kosztów.

- ~ Umowa zawarta 20.08.2013 r. z Kancelaria Szmigiel, Piwonska & Partners Radcowie Prawni spółka cywilna w Warszawie.

Kancelaria na podstawie umowy z dnia 06.12.2012 r. zmienionej aneksem nr 1 z 16.05.2013 r. świadczy usługi na rzecz spółdzielni polegające na obsłudze prawnej we wskazanym we wspomnianej umowie zakresie.

Zgodnie z treścią § 6 aneksu z dnia 16.05.2013 r. świadczenie usług będzie się odbywało na podstawie odrębnych zleceń, regulujących wysokość i sposób zapłaty wynagrodzenia.

Spółdzielnia, mając na względzie treść § 6 aneksu, powierza Kancelarii świadczenie pomocy prawnej w zakresie sprecyzowanym w § 2 umowy;

(zastępstwo procesowe w sprawach 21 z powództwa osób przeciwko Spółdzielni.)

Ustalono wynagrodzenie, sposób zapłaty ratami, dodatkowe wynagrodzenie z tytułu reprezentacji Spółdzielni w sprawach (koszty zastępstwa procesowego).

Umowa wiąże do czasu prawomocnego zakończenia wszystkich spraw.

Aneks nr 1 z dnia 31.03.2014 r. - dokonano zmian Kancelarii w związku z reorganizacją spółki; z dniem 01.04.2014 r. spółka przeniosła na Kancelarię wierzytelności przysługujące spółce w stosunku do Spółdzielni na podstawie umowy (przelew wierzytelności).

- ~ Umowa zlecenia zawarta 12.02.2015 r. z Kancelarią Adwokacką Moniki Iwaniak -Jeziorowskiej na świadczenie usług polegających na bieżącym doradztwie prawnym świadczonym na rzecz Spółdzielni, na którą składają się bieżące konsultacje i doradztwo prawne, w szczególności w zakresie opiniowania umów zawieranych przez Spółdzielnię oraz windykacji przesadowej.

Określono zasady rozliczeń. Umowa zawarta na czas określony od 12 lutego 2015 r. do 15 marca 2015 r.

- ~ Umowa o stałą obsługę prawną zawarta 16.04.2015 r. z Kancelarią Adwokacką Moniki Iwaniak - Jeziorowskiej na świadczenie stałej obsługi prawnej polegającej na:
 - ../ bieżącym doradztwie prawnym oraz prowadzeniu postępowań sądowych i administracyjnych, którymi stroną jest Spółdzielnia (w tym sporządzanie pism procesowych, reprezentowanie s-ni przed sądami, wnoszenie środków zaskarżenia, sporządzanie opinii i porad prawnych, prowadzenie negocjacji w imieniu Spółdzielni na podstawie każdorazowych zleceń otrzymanych od Spółdzielni).
 - ../ zapewnienie reprezentacji w postępowaniu sądowym przeciwko Sp61-dzielni z powództwa byłego prezesa.

Określono obowiązki, wynagrodzenie, sposób rozliczenia.

Umowa zawarta na czas nieokreślony.

- ~ Umowa nr 4/2010 zawarta 30.04.2001 r. z Kancelarią Radcy Prawnego Andrzeja Franczaka na obsługę prawną Spółdzielni.

Merytoryczny zakres obsługi wynikać będzie z przepisów ustawy o radcach prawnych.

Sposób wykonywania obsługi określać będą strony w trybie roboczym

Wynagrodzenie, sposób rozliczenia, obsługa posiedzeń Rady Nadzorczej.

Umowa zawarta na czas nieokreslony.

Aneks nr 1 z dnia 10.09.2012 r. - zmniejszono wynagrodzenie, ustalono, że warunkiem zapłaty wynagrodzenia za dany miesiąc jest złożenie zestawienia wykonanych czynności,

- ~ Umowa zawarta 14.03. 2012 r. z firma " Morawski Langner Skalski Adwokacka Spółka Partnerska w Tarnowie o obsługę prawną w Spółdzielni w zakresie sprecyzowanym w § 2 umowy, m. in.:
- ./ bieżąca obsługa biura zarządu i Rady Nadzorczej,
- ./ reprezentowanie Spółdzielni w negocjacjach z kontrahentami i pracownikami - według zleceń,
- ./ sporządzanie i opiniowanie dokumentów w bieżących sprawach prawnych z zakresu działania Spółdzielni, w tym z umów z udziałem Spółdzielni,
- ./ sporządzanie projektów i opiniowanie uгод z udziałem dłużników,
- ./ prowadzeniu wszelkich innych nie wymienionych a zleconych przez Spółdzielnię spraw.

Określono sposób realizacji umowy, wynagrodzenie, sposób rozliczenia.

Umowa zawarta na czas nieokreslony.

- ~ Umowa zawarta 16.08.2012 r. z firma " Morawski Langner Skalski Adwokacka Spółka Partnerska w Tarnowie o obsługę procesową w zakresie sprecyzowanym w § 2 umowy, m.in.:
- ./ reprezentowanie Spółdzielni w toczących się w dniu zawarcia umowy, z jej udziałem - według pisemnych zleceń,
- ./ inicjowaniu postępowań z powództwa Spółdzielni - wg zleceń,
- ./ reprezentowania Spółdzielni w postępowaniach sądowych z jej udziałem wytoczonych przeciwko Spółdzielni po zawarciu niniejszej umowy - wg zleceń,
- ./ sporządzaniu i opiniowaniu w drodze mailowej dokumentów w ramach prowadzonych postępowań,
- ./ sporządzaniu projektów i opiniowaniu umów i uгод z udziałem Spółdzielni związanych z przedmiotem zlecenia,
- ./ w razie konieczności wniesieniu i popieraniu apelacji przed sądem wyższej instancji,
- ./ podejmowaniu wszelkich innych nie wymienionych, a zleconych przez Spółdzielnię czynności w ramach bieżącej obsługi opisanego postępowania sądowego.

Ustalono wynagrodzenie, koszty zastępstwa procesowego, sposób rozliczenia.

Umowa zawarta na czas nieokreslony,

W dniu 05.03.2013 r. kancelaria wypowiedziała umowę z zachowaniem 3 mies. Okresu wypowiedzenia.

W dniu 25.04.2013 r. zawarto porozumienie skrócono okres wypowiedzenia z dniem 30.04.2013 r.

~ Umowa o świadczenie usług zawarta 22.11.2012 r. z Kancelaria Prawna Ernest Bejda w Warszawie, obejmuje:

../ przeprowadzenie analiz wskazanych przez Spółdzielnię czynności prawnych i faktycznych podejmowanych przez poprzednio funkcjonujący zarząd Spółdzielni pod kątem ich zgodności z prawem, w szczególności ustalenia czy którekolwiek działania bądź zaniechania poprzednio funkcjonującego zarządu mogły wyczerpać znamiona przestępstw

../ dokonaniu ocen przedstawionych przez Spółdzielnię materiałów pod kątem ewentualnej odpowiedzialności karnej osób podejmujących działania w imieniu i na rzecz przez zamawiającego, ewentualnie będących stronami umów zawieranych przez zamawiającego, względnie podmiotami działającymi jako podwykonawcy w realizowanych przez zamawiającego inwestycjach;

a) doradztwie, przygotowaniu dokumentacji oraz sporządzeniu dla zamawiającego projektów pism inicjujących ewentualne postępowania przed organami ochrony prawnej,

b) koordynacji i wsparciu działań powołanego przez zamawiającego wewnętrznego zespołu audytowego.

Określono sposób realizacji, wynagrodzenie, sposób rozliczeń.

Umowa zawarta na okres 3 miesięcy (od 22.11.2012 r. do 22.02.2013 r.) z możliwością jej przedłużenia na kolejne miesiące,

Aneks nr 1 z 23.02.2013 przedłużono umowę na kolejne 2 miesiące do 23.04.2013, aneksem nr 2 zawartym 23.05.2013 r. zmierzono umowę na czas nieokreślony.

~ Umowa zawarta w dniu 28.03.2014 r. z Kancelaria Prawna Ernest Bejda w Warszawie o stałą obsługę prawną.

Świadczenie stałej obsługi prawnej, w tym obsługi procesów sądowych prowadzonych z udziałem s-ni polegać będzie w szczególności na:

../ sporządzaniu pozwów, pism procesowych, zawiadomień o przestępstwie

../ reprezentowaniu s-ni w toku postępowania przygotowawczego i sądowego,

../ wnoszeniu środków zaskarżenia

../ sporządzaniu opinii i udzielaniu porad prawnych,

../ prowadzeniu negocjacji w imieniu s-ni

Zakres obsługi prawnej obejmuje: prawo cywilne i gospodarcze, prawo spółdzielcze, prawo karnego, prawo karne skarbowe.

Określono sposób wykonywania czynności, wynagrodzenie ryczałtowe, dodatkowe wynagrodzenia, sposób rozliczeń, inne postanowienia.

Porozumienie zawarte 26.11.2015 r. strony rozwiązują umowę z dniem dzisiejszym zawartą umowę 28.03.2014 r.

~ Umowa zawarta 05.02.1998 r. z Jolanta Trojanowska - Kancelaria Prawnicza "Causa" w Warszawie na obsługę prawną Spółdzielni.

Merytoryczny zakres wynikać będzie z przepisów ustawy o radcach prawnych .. Umowa zawarta na czas nieokreślony.

Kolejnymi aneksami zmieniano warunki umowy - ostatni aneks nr 8 zawarty 01.10.2012 r.

~ Umowa zawarta 20.12.2004 r. z Jolanta Trojanowska - Kancelaria Prawnicza "Causa" w Warszawie - w oparciu o umowę z 05 lutego 1998r. Spółdzielnia zleca:

../ prowadzenie negocjacji i sporządzenie projektu ugody z "Drimex-Bud" w sprawie zobowiązań Drimex-Bud wobec banku BPH PBK SA oraz PIU Wereszczynski, związanych z realizacją inwestycji p.n. Centrum Natolin, jak również udział w negocjacjach i przygotowywanie projektów umów, wynikających z zawartej ugody.

Ustalono zasady zlecenia, wynagrodzenie, sposób rozliczenia.

~ Umowa zawarta 26.06.2013 r. z Jolanta Trojanowska - Kancelaria Prawnicza "Causa" w Warszawie na:

../ sporządzenie skargi kasacyjnej i reprezentowanie Spółdzielni przed Sądem Najwyższym w sprawie z powództwa m. ST. Warszawy o dopłatę z tytułu aktualizacji opłat za wieczyste użytkowanie gruntów

../ prowadzenie przed Sądami I i II instancji sprawy z powództwa m. ST. Warszawy o dopłatę do czynszu dzierżawnego za grunt pozostający w zasobach Spółdzielni.

Określono zasady zlecenia, wynagrodzenie, sposób rozliczenia.

~ Umowa zawarta 07.11.2014 r. z Jolanta Trojanowska - kancelaria Prawnicza "Causa" w Warszawie.

Strony łączą stosunek zlecenia z 21.07.2014 r. którego przedmiotem jest doradztwo i wsparcie w zakresie opracowania apelacji od wyroku SO Wydział Cywilny w sprawie ...

Strona przyjmuje: współudział przy sporządzaniu projektu apelacji w sprawie z powództwa członków Spółdzielni o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Zebrania Przedstawicieli o podziale spółdzielni.

Określono zasady zlecenia, wynagrodzenie, sposób rozliczenia.

Wszystkie umowy zawarte z Kancelariami Prawnymi zawierają klauzule: "Treści umów Set jawne dla członków".

Sumaryczne koszty obsługi prawnej w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni, w poszczególnych latach stanowiły:

~ rok 2013 - 590.118,33 zł.,

- ~ rok 2014 - 431.244,58 zł.,
- ~ rok 2015 - 452.010,46 zł.

Powyższe ustalono na podstawie ewidencji księgowej konta 550.

Zgodnie z unormowaniami określonymi art. 81 ust. 3 u.s.m. statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępniane na stronie internetowej spółdzielni.

Powyższa norma nie zobowiązuje Spółdzielni do założenia i prowadzenia strony, jednakże jeżeli jest ona przez Spółdzielnię prowadzona winna odpowiadać wymaganiom ustawowym z uwzględnieniem, że przewidziane w art. 81 ust. 3 uprawnienia zostały przypisane jedynie członkom Spółdzielni. Powyższe determinuje przyjęcie określonych rozwiązań technicznych zapewniających dostęp do określonych dokumentów zawartych na stronie internetowej spółdzielni mieszkaniowej tylko osobom uprawnionym tj. członkom spółdzielni np. poprzez logowanie się za pomocą określonego hasła dostępu.

SM „Przy Metrze” prowadzi stronę internetową www.smprzymetrze.waw.pl. na której udostępnia dokumenty określone ustawą z zachowaniem mechanizmu autoryzowanego dostępu,

1.3.7. Spółdzielnia posiada dokumentację pracowniczą, Ustalono, że każdy zatrudniony w Spółdzielni pracownik posiada teczkę akt osobowych.

Sprawdzono akta osobowe n/wym. pracowników:

- ~ Prezesa Zarządu,
- ~ Członka Zarządu,
- ~ Członka Zarządu,
- ~ Głównego Księgowego,
- ~ Zastępcy Głównego Księgowego,
- ~ Starszego specjalisty ds. członkowskich,
- ~ Specjalisty ds. administracyjno-biurowych,
- ~ Samodzielnej księgowej, specjalisty ds. rozrachunków gotówkowych, kasjera,
- ~ Starszego inspektora nadzoru budowlanego.

Akta zawierają niezbędne dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy. Pracownicy posiadają aktualne zaświadczenia o braku przeciwwskazań do wykonywania pracy na danym stanowisku. W aktach osobowych każdego z w/w pracowników znajdują się zaświadczenia o odbytych szkoleniach okresowych w zakresie bhp i ppoz., potwierdzenie zapoznania się z Regulaminem Pracy i Regulaminem wynagradzania, oświadczenia o zapoznaniu się z ryzykiem

zawodowym, oświadczenia o zachowaniu poufności, upoważnienia do przetwarzania danych osobowych członków Spółdzielni.

Ponadto pracownik zatrudniony na stanowisku materialnie odpowiedzialnym posiada podpisane stosowne oświadczenie o odpowiedzialności materialnej. Pracownicy techniczni posiadają dokumenty potwierdzające posiadanie przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnej funkcji kierownika budowy i robot w określonej specjalności,

Członek Zarządu ds. Ekonomicznych posiada świadectwo nadania licencji zawodowej zarządcy nieruchomości oraz świadectwo uprawniające do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego oraz części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczną - użytkową.

Przyznane pracownikom wynagrodzenia zgodne są z ustalonym taryfikatorem.

Lustracja wykazała, że nie wszyscy pracownicy posiadają zakresy czynności pomimo takiego wymogu określonego postanowieniami Regulaminu Organizacyjnego.

Zgodnie z uregulowaniami § 3 Regulaminu Organizacyjnego, osoby zatrudnione na podstawie umów o pracę ze Spółdzielnią, wykonujące swoje zadania w ramach struktury organizacyjnej Spółdzielni, otrzymują zakres czynności, który przyjmują do wykonywania, co potwierdzają własnoręcznym podpisem.

Zastępca Głównego Księgowego z dniem 01.01.2016 r. zajmuje stanowisko Głównego specjalisty ds. finansów i rozliczeń, doradca w Biurze Zarządu, zastępca głównego Księgowego.

W obowiązującym schemacie organizacyjnym takie stanowisko nie występuje, nie określono podległości służbowej z tytułu pełnienia funkcji doradcy w Biurze Zarządu.

Do sposobu prowadzenia akt osobowych uwag nie wniesiono.

2. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI

2.1. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia zaspokajała potrzeby mieszkaniowe i inne potrzeby członków i ich rodzin poprzez dostarczanie samodzielnych lokali, domów jednorodzinnych, miejsc postojowych, a także zapewnienie bezpiecznych warunków ich eksploatacji i utrzymania.

Powyższy cel Spółdzielnia mogła realizować poprzez:

- ~ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- ~ wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi,
- ~ zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie,
- ~ działalność pomocniczą związaną z utrzymaniem porządku w budynkach.

2.2. Według stanu na dzień 31.12.2013 roku Spółdzielnia liczyła ogółem 4 160 członków w tym:

~ członków zamieszkałych	- 3765
~ członków oczekujących	166
~ członków współmałżonków	229

Według stanu na dzień 31.12.2014 roku Spółdzielnia liczyła ogółem 4 138 członków w tym:

~ członków zamieszkałych	- 3764
~ członków oczekujących	161
~ członków współmałżonków	213

Według stanu na dzień 31.12.2015 roku Spółdzielnia liczyła ogółem 3 988 członków w tym:

~ członków zamieszkałych	- 3764
~ członków oczekujących	9
~ członków współmałżonków	215

Według informacji z Działu Członkowsko-Mieszkaniowego, na dzień 31.12 osoby nie będące członkami, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność stanowią:

- ~ 2013 r. - 402
- ~ 2014 r. - 384
- ~ 2015 r. - 389.

2.3 Zasady przyjmowania w poczet członków, zawierania umów o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności i zamiany mieszkań znajdują swoje uregulowania w postanowieniach statutowych (§ 6; § 19-39) oraz w Regulaminie przyjmowania członków, ustanawiania odrębnej własności lokalu lub garażu, własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu lub garażu oraz zamiany mieszkań i najmu lokali lub garaży uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 18 grudnia 2006 r. uchwała Nr 66/2006. ze zmianami wprowadzonymi uchwała Nr 24/2007 z dnia 23.07.2007 r.

Postanowienia regulaminu nie są dostosowane do obowiązującego statutu.

- ~ § 2 - członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne spełniające warunki określone w § 5 statutu Spółdzielni - w przywołanym § statutu określa się przedmiot działalności Spółdzielni,
- ~ § 3 ust. 1 - warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie własnoręcznie podpisanej deklaracji członkowskiej - sprzeczność z zapisami § 6 ust. 2 statutu,

- ~ § 4 ust. 2 - decyzję o przyjęciu podejmuje Zarząd w terminie 30 dni - sprzeczność z zapisami § 7 ust. 4 - określono termin dwóch tygodni,
- ~ § 4 ust. 4 - termin odwołania do Rady Nadzorczej o odmowie przyjęcia w poczet członków - 14 dni od otrzymania zawiadomienia - sprzeczność z § 53 ust. 2 statutu - określono termin miesiąca,
- ~ § 19 ust. 7 - ustalono dla członków opłaty z tytułu administracyjnej obsługi związanej z zamianą lokali 100,00 zł za rejestrację i 200,00 zł za realizację zamiany - dodatkowe opłaty dla członków Spółdzielni bez ustalonej kalkulacji nie znajdują uzasadnienia prawnego od 31.07.2007 r

Ponadto w regulaminie występuje możliwość ustanawiania własnościowego prawa do lokali.

Zarząd Spółdzielni, zgodnie z wymogami u.p.s. (mi. 30) prowadzi rejestr członków Spółdzielni, Rejestr zawiera wpisy od Nr 1 z data przyjęcia w poczet członków dnia 2.03.1994 r. do pozycji 7025- ostatni wpis dokonany w czasie trwania czynności lustracyjnych - z data przyjęcia w poczet członków dnia 27.10.2016 r.

Statut obowiązujący do 17.05.2015 r. w § 6 ust. 9 określa dane, jakie zawiera rejestr członkowski,

Sprawdzony rejestr z okresu lustrowanego prowadzony jest zgodnie z tymi określeniami, Dane dotyczące rodzajów wkładów nie dotyczą spółdzielni mieszkaniowych.

Zgodnie z § 7 ust. 6 obowiązującego statutu Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający informacje podane w deklaracji członkowskiej (za wyjątkiem numeru PESEL):

- ./ imię i nazwisko,
- ./ miejsce zamieszkania,
- ./ adres do doręczenia,
- ./ ilość i wysokość zadeklarowanych udziałów,
- ./ dane dotyczące wkładów,
- ./ wskazanie podstawy prawnej uzasadniającej ubieganie się o przyjęcie w poczet członków,

oraz:

- ./ datę wniesienia oraz wysokość wniesionych udziałów,
- ./ datę przyjęcia w poczet członków,
- ./ datę i przyczynę ustania członkostwa - w przypadku wypowiedzenia - datę złożenia przez członka oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia,
- ./ informację na temat prawa jakie przysługuje członkowi do lokalu,
- ./ aktualna na dany dzień informacja o zaległościach z tytułu opłat związanych z członkostwem i opłat związanych z lokalem w Spółdzielni oraz naliczonych ustawowych odsetkach,

- ./ aktualna na dany dzień informacji o innych obciążeniach związanych z zajmowanym lokalem należnych Spółdzielni,
- ./ datę urodzenia członka,

Rejestr w tym układzie prowadzony jest w wersji elektronicznej od dnia 18.05.2015 r. - daty wejścia w życie postanowień statutu.

Nie określono w przepisach przejściowych, czy zmiany w prowadzeniu rejestru obowiązują od dnia zarejestrowania statutu czy mają zastosowanie również do członków przyjętych przed wejściem w życie zmian.

Nie jest możliwe "ryczne" wprowadzenie każdego dnia zmian do rejestru danych dotyczących aktualnych "na dany dzień" informacji o zaległościach z tytułu opłat związanych z członkostwem i opłat związanych z lokalem w Spółdzielni oraz naliczonych ustawowych odsetkach (na dzień 31.12.2015 r. jest to 1789 członków).

Spółdzielnia zgodnie z wymogami art. 176 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2013 r. poz. 1222) prowadzi rejestr lokali, dla których założone zostały księgi wieczyste. Rejestr zawiera adnotacje o ustanowionych hipotekach dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali i nieruchomości lokalowych.

Na podstawie okazanych dokumentów stwierdzono, że w komórce ds. członkowsko - mieszkaniowych prowadzone są także rejestry:

1. Rejestr członków wspólników.
2. Rejestr członków wykreślonych z podaniem przyczyny ustania członkostwa.
3. Rejestr kandydatów.
4. Rejestr osób nie będących członkami Spółdzielni, a posiadających:
 - * spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - * prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - * spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego,
 - * spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego.
5. Rejestr umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego i miejsca postojowego zawartych do dnia 30.07.2007 r.
6. Rejestr nabytych wspólnie:
 - spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych, ekspektatywy odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych ze wskazaniem współwłaścicieli i wielkości udziałów,
7. Rejestr umów na miejsca postojowe.
8. Rejestr członków na rzecz, których Spółdzielnia ustanowiła prawo odrębnej własności lokalu użytkowego.
9. Rejestr członków na rzecz, których Spółdzielnia ustanowiła prawo

odrebnej własności lokalu mieszkalnego.

10. Rejestr członków na rzecz, których Spółdzielnia ustanowiła prawo odrebnej własności lokalu garażowego.

2.4. Statut Spółdzielni (§ 6 ust. 3) przewiduje członkostwo osób prawnych z tytułu nabycia przez taką osobę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrebnej własności lokalu jak i nabycia ekspektatywy odrebnej własności lub prawa ulamkowego udziału we współwłasności garażu w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,

Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków również kiedy na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią oczekuje na ustanowienie prawa odrebnej własności lokalu lub miejsca postojowego.

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono, że na dzień 31.12.2015 r. 10 osób prawnych posiada członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” posiadając tytuły prawne do lokali z czego:

Na dzień 31.12.2015 r. są to:

- ./ Alanex - Bau sp. z o. o. - ekspektatywa własnościowego prawa lokalu użytkowego,
- ./ Cukiernia A. Cieslikowski - S.J. - odrebna własność lokalu użytkowego,
- ./ Garazowa Sp. z o. o. - własnościowe prawo lokalu użytkowego,
- ./ Montech - Spółka z o. o. - własnościowe prawo lokalu użytkowego,
- ./ PRO-BONO Sp. z o. o. - własnościowe prawo lokalu użytkowego,
- ./ RODENT 1 Sp. z o. o. - odrebna własność lokalu użytkowego,
- ./ Straznica TBiT ZZWSHJ w Polsce - własnościowe prawo lokalu użytkowego,
- ./ Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych TUW - własnościowe prawo 10-
kalu użytkowego,
- ./ TUP Property SA - odrebna własność lokalu użytkowego.

2.5. Decyzje o przyjęciu w poczet członków Zarząd podejmował w stosunku do osób, które na przestrzeni lat 2013 - 2015 złożyły pisemne deklaracje na podstawie uregulowań wynikających z mi. 13 - 15, 17, 18 - 19 oraz 11 ust. 2 u.s.m.

Sprawdzono akta członkowskie wybrane drogą losową:

- .. Nr członkowski 6732 - osoba prawna, ekspektatywa odrebnej własności lokalu użytkowego. Deklaracja z dnia 05.08.2013 r., przyjęta 08.08.2013 r., w rejestrze członków adnotacja o zadeklarowanym 1 udziale, wniosła 25 udziałów i wpisowe 07.08.2013 r.

- ~ *Nr członkowski 6768* - ekspektatywa odrebnej własności lokalu mieszkalnego. Członek od 2001 r. (poprzedni numer 4781), wykluczony w 2003 r. za uchylanie się od wniesienia wkładu budowlanego. (ZP utrzymało uchwałę w mocy, odwołał się do Sadu - SO postanowieniem z 05.08.2008 r. umorzył postępowanie w sprawie. 25.11.2013 r. zawarto ugodę w celu wzajemnych ustępstw uregulowania roszczeń finansowych. Ponowne przyjęcie; deklaracja z 25.11.2013 r. przyjęty 26.11.2013 r. Wpłacono wpisowe, zaliczono udział posiadany na koncie Spółdzielni od 2001 r., który nie został rozliczony po ustaniu członkostwa,
- „i,lr *Nr członkowski 6681* - ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego. Członek od 1999 r. (poprzedni numer 4227), wykluczony w 2004 r. za zaleganie z wpłatą wkładu budowlanego (ZP utrzymało w mocy), odwołał się do Sadu - SO postanowieniem z 12.08.2008 r. umorzył postępowanie w sprawie. W dniu 19.02.2013 r. zawarto ugodę sądową. Deklaracja z dnia 21.02.2013 r., przyjęty 28.02.2013 r. Wpłacono wpisowe, zaliczono udział posiadany na koncie Spółdzielni od 1999 r., który nie został rozliczony po ustaniu członkostwa.
- ~ *Nr członkowski 6663* - ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Członek od 2000 r. (poprzedni numer 4439), wykluczony w 2005 r. za uchylanie się od wniesienia wkładu budowlanego. (ZP utrzymało uchwałę w mocy, odwołał się do Sadu - SO postanowieniem z 23.04.2009 r. umorzył postępowanie w sprawie. 19.12.2011 r. zawarto ugodę w celu wzajemnych ustępstw uregulowania roszczeń finansowych. Ponowne przyjęcie; Zarząd wyraził zgodę na wpłatę wpisowego w 10 ratach (po dokonaniu wpłaty ostatniej raty Zarząd unormuje sprawę członkostwa. Ostatnia rata wpisowego wniesiona 10.12.2012 r., deklaracja z 14.12.2012 r., przyjęty 10.01.2013 r. zaliczono udział posiadany na koncie Spółdzielni od 2000 r., który nie został rozliczony po ustaniu członkostwa.
- „. *Nr członkowski 6818, 6819* - akt not z 22.02.2014 r. - umowa kupna-sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Deklaracje z 17.03.2014 r., przyjęci 26.03.2014 r. Wpisowe i udziały wpłacono 14.03.2014 r.
- „i *Nr członkowski 358* - lokatorskie prawo do lokalu, wykluczony w 2006 r. za zaległości w opłatach za lokal. Po spłaceniu zaległości, na wniosek byłego członka Rada Nadzorcza 24.03.2014 r. uchylila uchwałę RN z 2006 r. w sprawie wykluczenia.

- ~ *Nr członkowski 6835* - nabycie w drodze licytacji własnościowego prawa do lokalu. Deklaracja z 26.05.2014 r., przyjęta 05.06.2014 r. Wpłacono wpisowe i udział.
- ... *Nr członkowski 6828* - własnościowe prawo do lokalu - podział majątku wspólnego, Deklaracja z 28.04.2014 r., przyjęty 28.05.2014 r. Wpłacił wpisowe i udział,
- ..s. *Nr członkowski 6813* - lokatorskie prawo do lokalu w drodze pierwszeństwa. Zgon byłego członka w 2013 r. Postanowienie SR z 18.11.2013 r. o nabyciu spadku - dwaj synowie w 1/2 części. Umowa darowizny z 12.02.2014 r. połowy wkładu mieszkaniowego pomiędzy braćmi i zgodne oświadczenie woli o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa. Deklaracja z 05.03.2014 r., przyjęty 17.03.2014. Wniesiono opłaty statutowe 07.03.2014 r. Umowa nr 1/2014 z 19.03.2014 r. o ustanowienie lokat prawa do lokalu mieszkalnego.
- ~ *Nr członkowski 6874* - własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego - spadek po zmarłym mezu, Akt notarialny z 25.09.2014 r. poświadczenia dziedziczenia; żona w 1/2 i dwaj synowie w 1/4 części. Aktem not z 14.10.2014 r. zawarto umowę o dział spadku i umowę darowizny na rzecz matki. Deklaracja z 30.10.2014 r., przyjęta 12.11.2014 r. Wniesiono wpisowe i udział 29.10.2014 r.
- 4. *Nr członkowski 6898* - lokatorskie prawo do lokalu w drodze pierwszeństwa. Zgon byłego członka w 2015 r. (zgon małżonki w 2012 r.) Akt notarialny poświadczenia dziedziczenia z 03.02.2015 r. - spadek po małżonce: mąż, syn i córka w 1/3 części, spadek po członku - w całości syn. Umowa o dział spadku zawarta między rodzeństwem 06.02.2015 r. - brak oświadczenia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa. Deklaracja z 16.02.2015 r., przyjęty 18.02.2015 r, Wniesiono wpisowe i udział 16.02.2015 r. Umowa nr 112015 z 23.02.2015 r. o ustanowienie lokat prawa do lokalu mieszkalnego.
- "_ *Nr członkowski 6920* - własnościowe prawo do lokalu - spadek. Akt notarialny poświadczenia dziedziczenia z 06.02.2012 r. - w 1/2 żona i syn. Akt notarialny z 30.03.2012 r. umowa o dział spadku i umowa darowizny - całość na rzecz syna. Rezygnuje z ubiegania się o członkostwo. Składa deklarację 18.05.2015 r., przyjęty 20.05.2015 r. Wniesiono wpisowe i udział 18.05.2015 r.
- 4.. *Nr członkowski 6950* - odrębna własność lokalu - spadek. Zgon członka w 2014 r. Postanowienie Sądu o nabyciu spadku z 23.10.2014 r. - nabyli żona i troje dzieci w udziale po 1/4 spadku każde, Ustanowiono reprezen-

tanta - zone. Deklaracja z 29.09.2015 r., przyjęta 30.09.2015¹. Wniesiono wpisowe i udział 29.09.2015¹.

~ *Nr członkowski 6966* - własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego - spadek. Zgon byłego członka w 2015 r. Postanowienie Sadu o nabyciu spadku - zona w całości, Deklaracja z 30.11.2015 r., przyjęta 02.12.2015 r. Wpłacono wpisowe i udział 03.11.2015 r.

~ *Nr członkowski 6954* - umowa kupna - sprzedaży własnościowego prawa do lokalu. Deklaracja z 05.10.2015 r., przyjęta 14.10.2015 r. Nie wniosła opłat statutowych, zawiadomienie Spółdzielni, że w związku z niewpłaconiem opłat statutowych Zarządawnioskuje do RN o wykluczenie (na podst. § 44 w związku z § 42 ust. 1, ust. 2 pkt 1) oraz wezwanie do zapłaty z odsetkami. Wpłacono 30.12.2015 r. opłaty statutowe razem z odsetkami.

I* *Nr członkowski 6739* - lokatorskie prawo do lokalu - zamiana poza zasoby. Były członek nr czł, 1213 wykluczony za zaległości w 2001 r., zgon w 2005 r. Syn zajmuje lokal bez dopełnienia formalności, Na lokalu widnieje zadłużenie ok. 138.000 zł. W dniu 26.08.2013 r. syn składa deklarację, przyjęty 05.09.2013 r. Umowa o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu z 26.08.2013 r. Z dniem 03.09.2013¹ wypowiada członkostwo w związku z zamianą poza zasoby. Zawarto umowę cesji wierzytelności z tytułu wkładu mieszkaniowego w związku z zamianą mieszkań, Po zamianie osobę wstępującą przyjęto w poczet członków 05.09.2013 r. Wpłaciła wpisowe i udział 28.08.2013 r. oraz opłaty regulaminowe 200 zł + 100 zł. Zawarto umowę nr 2/2013 z 05.09.2013 r. o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

~ *Nr członkowski 6908* - własnościowe prawo do lokalu - współmałżonek. Deklaracja z 25.03.2015 r., przyjęta 31.03.2015 r. Wniosła opłaty statutowe 28.03.2015 r.

~ *Nr członkowski 2309* - lokatorskie prawo do lokalu, zamiana poza zasoby. Członek wykluczony za zaległości w 2005 r. W 2010 r. Spółdzielnia uzyskała wyrok Sadu o opóźnienie lokalu z prawem do lokalu socjalnego. 24.09.2013 r. był członek zwraca się z prośbą o umożliwienie zamiany lokalu. Rada Nadzorcza 25.11.2013¹ uchyla uchwałę z 2005 r. o wykluczeniu. W dniu 12.12.2013 r. zawarto porozumienie co do spłaty zaległości w kwocie 139.818,77 zł. W dniu 15.05.2014¹ wypowiada członkostwo. Umowa cesji wierzytelności wkładu mieszkaniowego zawarta 05.06.2014 r. dotycząca wartości księgowej w wys. 11.349,33 zł. Nie określono wartości rynkowej lokalu na dzień wygasnięcia prawa.

Badania akt członkowskich wykazały, że w każdym przypadku przyjęcie zostało stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisami dwóch członków zarządu, z podaniem daty uchwały o przyjęciu, a członkowie o decyzji dotyczącej przyjęcia byli zawiadamiani pisemnie w terminach wynikających z postanowień statutowych.

Ustalono, że osoby przyjęte w poczet członków wniosły wpisowe i udziały w wysokości wymaganej na dzień przyjęcia, określonej w statucie. Zarząd warunkował przyjęcie w poczet członków osób składających deklaracje od wniesienia opłat statutowych, co znajduje odzwierciedlenie w pismach wysyłanych do przyszłych członków. Nie stosowano zasady określonej w 10 ust. 4 statutu obowiązującego do 17.05.2015 r. i § 8 ust. 5 obowiązującego statutu - wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków.

W sprawdzonych przypadkach wspomnianych członków przyjmowanych w poczet członków wnosili udziały, pomimo zapisu w § 8 ust. 4 statutu o zwolnieniu z tego obowiązku,

Badania wykazały również, że Zarząd wyrażał zgodę na wniesienie opłat statutowych w ratach - statut nie zawiera takich unormowań. Przyjęcie w poczet członków następowało po wniesieniu ostatniej raty.

Statut obowiązujący do 19.05.2015 r. w § 10 określa:

1. członek spółdzielni - osoba fizyczna - jest obowiązany wnieść wpisowe w wysokości 500 zł, co najmniej 1 udział w wysokości 500 zł.
2. członek spółdzielni - osoba prawna - jest obowiązana wnieść wpisowe w wys. 750 zł oraz co najmniej 25 udziałów po 500 zł,

Zgodnie z art. 3 ust. 4 uosm wpisowe nie może przekraczać wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, zatem w okresie objętym lustracją wysokość wpisowego nie mogła być wyższa niż:

../ w 2013 r. - 400,00 zł.,

../ w 2014 r. - 420,00 zł.,

../ w 2015 r. - 437,50 zł.

Badania akt członkowskich wykazały, że Spółdzielnia w okresie lustrowanym pobierała wpisowe w wysokości określonej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Aktualny statut w § 8 określa:

1. wysokość wpisowego dla członków w wys. 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę,

2. udział w wys. 500,00 zł; osoba fizyczna - co najmniej 1 udział, osoba prawna co najmniej 25 udziałów.

2.6. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych określa Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania odrębnej własności lokalu lub garażu, własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu lub garażu oraz zamiany mieszkań i najmu lokali lub garaży uchwalony uchwała Nr 24/2007 Rady Nadzorczej z dnia 23.07.2007 r. jak również "Zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi używanymi", wolnymi w sensie prawnym, których tekst jednolity uchwalila Rada Nadzorcza w dniu 07.11.2012 r. uchwała nr 19/2012.

Lokale mieszkalne używane, wolne w sensie prawnym zbywane są w drodze otwartego, pisemnego przetargu, ogłaszanego na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

O możliwości nabycia odzyskanych przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych, Spółdzielnia zawiadamia w formie ogłoszenia opublikowanego w prasie oraz wywieszenie takiego ogłoszenia w biurze Zarządu, na tablicach informacyjnych w budynkach Spółdzielni oraz na stronie internetowej.

Pierwszeństwo uzyskania tytułu prawnego do lokalu przysługuje osobie oferującej najwyższą kwotę ponad kwotę wywoławczą, W przypadku równości ofert - w pierwszej kolejności zawierana jest umowa z uczestnikiem przetargu będącym członkiem oczekującym na lokal z odzysku. W dalszej kolejności z osobą będącą członkiem Spółdzielni, osobą zamieszkującą w zasobach Spółdzielni oraz z osobą spoza Spółdzielni, według kolejności wpływu oferty,

Przetarg uznaje się za ważny bez względu na liczbę uczestniczących w nim osób. Przetarg powtarza się, jeżeli osoba, która go wygrała uchyła się od wniesienia opłaty lub zawarcia umowy lub jeśli został unieważniony przez Zarząd bez podania przyczyny. *Nie określono terminu, w odstępie jakiego należy ogłosić kolejny przetarg, po jakim okresie sporządza się kolejny operat szacunkowy ustalający nową wartość lokalu.*

Do przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje komisję przetargową 3 - osobową. Członkowie Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć jako obserwatorzy. Komisja rozpatruje ważne oferty i ustala zwycięzce przetargu według zasad określonych w regulaminie.

Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest w terminie 30 dni od ogłoszenia wyniku przetargu wpłacić zaoferowaną kwotę, W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może rozłożyć wymaganą kwotę na raty.

W przypadku bezskutecznego rozstrzygnięcia przetargu (nie dotyczy unieważnienia bez podania przyczyny) dopuszcza się możliwość zbycia lokalu w drugim ogłoszonym przetargu z upustem cenowym do 10% w stosunku do ceny

wywoławczej z pierwszego przetargu oraz w trzecim przetargu z upustem do 10% w stosunku do ceny wywoławczej z drugiego przetargu.

Zgodnie z § 11, po spełnieniu warunków określonych w regulaminie, Zarząd Spółdzielni przyjmuje oferenta w poczet członków (o ile nie jest członkiem) i zawiera z nim umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności, w terminie 30 dni od daty spełnienia tych warunków - *postanowienia regulaminu nie dają oferentom wygrywającym przetarg wyboru; bycia członkiem Spółdzielni lub nie.*

W § 13 ust. 5 regulaminu określono, że lokale, które nie znalazły nabywcę w drodze przetargu mogą być przez spółdzielnię wynajmowane - *ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje takiej możliwości.*

Regulamin nie określa warunków ubiegania się w przetargu o tytuł prawny do lokalu osób prawnych - statut w § 6 ust. 3 pkt 1 dopuszcza członkostwo osób prawnych w wyniku nabycia prawa do lokalu w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

Nie określono zasad postępowania w przypadku, kiedy oferent zaoferuje cenę równą cenie wywoławczej.

Nie określa również czy upust cenowy stosuje się również w przypadku ogłaszania kolejnego przetargu na ten sam lokal i konieczności ustalenia ceny na podstawie nowego operatu szacunkowego.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia przeprowadziła ogółem 21 przetargów na lokale mieszkalne i miejsca postojowe, z tego:

- ~ w roku 2013 - 10
- ~ w roku 2014 - 9
- ~ w roku 2015 - 2

Zgodnie z § 79 ust. 3 obowiązującego statutu Spółdzielni prowadzi rejestr przetargów,

Okazano rejestr prowadzony od 2016 r. - pierwszy przetarg przeprowadzony 31.05.2016 r.

W wyniku badań lustracyjnych sprawdzono wybrana droga losowa dokumentację dotyczącą przeprowadzonych przetargów na lokale mieszkalne.

Przetarg na lokal przy ul. Raabego 9 - lokal o pow. 59,46m²

Lokatorskie prawo do lokalu, wygasło w 2004 r. po wykluczeniu członka za zaległości, Postanowienie o nabyciu spadku z 2005 r. - nabyła córka w całości, W 2009 r. z córką zawarto umowę najmu. Na wniosek uprawnionej do spadku po zmarłym ojcu Spółdzielnia zwróciła z tytułu wkładu kwotę 105.063,08 zł w ratach - ostatnia rata 30.04.2011 r.

29.05.2013 r. Spółdzielnia wypowiedziała umowę najmu ze względu na zaległości i wezwala do opuszczenia lokalu.

Na podstawie wyroku sądowego wykonano eksmisję w dniu 31.05.2016 r.

Spółdzielnia ogłosiła przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Przetarg Da miejsce postojowe Dr 18A w budynku przy ul. Belgradzkiej 14.

Uchwała Zarządu nr 103/2013 z 22.08.2013 ogłoszono otwarty pisemny przetarg na pierwszeństwo przeniesienia udziału we współwłasności garażu w budynku Belgradzka 14. Określono warunki przetargu, wysokość wadium, termin składania ofert do 12.09.2013 r.

Przetarg ogłoszono w Gazecie Wyborczej, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach informacyjnych w budynkach, na portalach internetowych: gumtre-e.pl, tablica.pl, olx.pl.

Wartość na dzień 10 lipca 2013 r. ustalono na podstawie operatów szacunkowych:

../ poziom 0, +1	18.000 zł
../ poziom-1	16.000 zł
../ poziom-2	15.000 zł

Komisja w dniu 12.09.2013 r. w protokole dokonała zapisu, że nie wpłynęła żadna oferta, przetarg pozostał nierozstrzygnięty.

Uchwała nr 127/2013 z 25.09.2013 r. Zarząd ogłosił ponowny przetarg z upustem cenowym o 10%.

Komisja w dniu 10.10.2013 r. w protokole dokonała zapisu, że nie wpłynęła żadna oferta, przetarg pozostał nierozstrzygnięty.

Kolejny przetarg ogłoszony uchwałą Zarządu nr 137/2013 z 24.10.2013 r. z kolejnym upustem cenowym o 10% w stosunku do cen z drugiego przetargu.

Komisja Przetargowa stwierdziła, że wpłynęły 2 oferty od tej samej osoby;

../ 1 oferta nie zawierała zapewnienia o gotowości zawarcia umowy na warunkach oferty i nie zawierała wysokości zadeklarowanej ceny wywoławczej,

../ druga oferta zawierała wszystkie dane i została przyjęta z ceną wyższą o 20 zł, od kwoty wywoławczej,

Zarząd zatwierdził przetarg, wygrywającego przyjęto w poczet członków, W dniu 02.12.2013 r. zawarto akt notarialny ustanowienia i przeniesienia ułamkowej części własności miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,

Przetarg Da 101m² mieszkalną o pow. 58,84m² w budynku przy ul. Belgradzkiej 14 oraz garażu Dr 7B.

Wartość lokali na dzień 22.11.2012 r. ustalono na podstawie operatu szacunkowego:

- ../ 516.556 zł - lokal mieszkalny,
- ../ 19.960 zł - miejsce parkingowe.

Pierwszy przetarg przeprowadzono 03.12.2012 r. - ze względu na brak ofert pozostał nierozstrzygnięty.

Kolejny, drugi przetarg z taką samą ceną wywoławczą jak w 2012 r. ogłoszono uchwałą Zarządu nr 94/2013 z 24.07.2013 r. - nie wpłynęła żadna oferta.

Trzeci przetarg ogłoszono uchwałą Zarządu 107/2013 z 22.08.2013 r. z upustem cenowym 5% do lokalu mieszkalnego - nie wpłynęła żadna oferta.

Czwarty przetarg ogłoszono uchwałą Zarządu nr 70/2014 z 05.06.2014 r. - zastosowano upust cenowy 5% do ceny z II przetargu (tylko do lokalu mieszkalnego) - nie wpłynęła żadna oferta.

Sporządzono nowy operat szacunkowy na dzień 06.08.2014 r.:

- ../ 445.000 zł - lokal mieszkalny,
- ../ 18.750 zł - miejsce postojowe.

Kolejny piąty przetarg ogłoszono uchwałą Zarządu m' 114/2014 z dnia 24.09.2014 r. - nie wpłynęła żadna oferta,

Uchwała zarządu nr 132/2014 z 12.11.2014 - zmieniono przynależności miejsca postojowego do lokalu mieszkalnego z dotychczasowego nr 7B (poziom 0) na 27A (poziom +1).

Kolejny szósty przetarg ogłoszono uchwałą Zarządu nr 134/2014 z 12.11.2014 r., zastosowano upust cenowy 10% do ceny ustalonej nowym operatem (lokal mieszkalny i miejsce postojowe).

Wpłynęła 1 oferta cenowa:

- ../ lokal mieszkalny - cena większa od ceny określonej w operacie,
- ../ miejsce postojowe - cena równa cenie określonej w operacie.

Komisja zaznaczyła, że zaoferowana cena przewyższała tylko lokal mieszkalny. Oferenci nie zaoferowali kwoty ponad kwotę wywoławczą za miejsce postojowe. Do oceny Zarządu należeć będzie ocena poprawności i decyzja w sprawie przyjęcia bądź odrzucenia oferty, Zarząd zaakceptował ofertę,

Wpłacono wylicytowaną kwotę. Wygrywającego przyjęto w poczet członków, W dniu 02.02.2015 r. zawarto akt notarialny.

- Przetarg na lokal mieszkalny ul. Mandarynki 4 o pow. 46,52m²

Lokatorskie prawo do lokalu. Były członek wykluczony za zaległości w 1993 r. W tym samym roku wygasło prawo do lokalu. Wyrok o opóźnienie lokalu z 1994 r. Lokal po eksmisji Spółdzielni przejął 16.09.2014 r.

Operat szacunkowy sporządzony na dzień 15.10.2014 r. określa wartość 278.000 zł (lokal wymaga remontu).

Uchwała Zarządu nr 123/2014 z 23.10.2014 r. ogłoszono przetarg w Gazecie Wyborczej, Passie, na stronie internetowej Spółdzielni, na portalach internetowych.

Protokół Komisji Przetargowej z 17.11.2014 r. stwierdza, że nie wpłynęła żadna oferta, przetarg został nierozstrzygnięty.

Uchwała Zarządu nr 142/2014 z 26.11.2014 r. ogłoszono kolejny przetarg z zastosowaniem upustu cenowego o 10% do ceny z pierwszego przetargu.

Protokół Komisji z dnia 22.12.2014 r. stwierdza, że wpłynęło 5 ofert. Wszystkie oferty spełniały warunki formalno-prawne postępowania przetargowego. Komisja wskazała najkorzystniejszą ofertę z najwyższą zaoferowaną ceną 266.050 zł.

Wpłacono wymaganą kwotę z wydłużonym terminem, w związku z ubieganiem się o kredyt, (za zgodą Zarządu), Zarząd przyjął oferenta w poczet członków. W dniu 02.03.2015 r. zawarto akty notarialny.

Sprawdzono rozliczenie finansowe z byłym członkiem,

Rozliczono kwotę uzyskaną z przetargu 266.050,00 zł potrącając należności na rzecz Spółdzielni 105.558,65 zł. Do zwrotu pozostała kwota 160.491,35 zł. Przelano w dniu 28.01.2016 r.

Prawo do lokalu wygasło w 1993 r. pod rządami ustawy - Prawo Spółdzielcze, zatem rozliczenie z byłym członkiem (bez względu na datę opóźnienia 10-letniego) powinno nastąpić na podstawie wówczas obowiązującego art. 218 § 4 - w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy. Należność z tego tytułu powinna stanowić taka sama część wartości lokalu zaktualizowanej w sposób przewidziany w art. 229 § 1, jaka część wartości lokalu stanowił wkład mieszkaniowy w dacie przydziału lokalu.

· Przetarg na lokal mieszkalny przy "I. Łokajskiego 30 o pow. 48,66 m²

Własnościowe prawo do lokalu, członek wykluczony w 2001 r. za zaległości, Spółdzielnia w 2002 r. informuje byłego członka, że własnościowe prawo wygasło i wzywa do opuszczenia lokalu.

Wyrok z 30.11.2005 r. o opuszczenie lokalu z prawem do lokalu socjalnego.

W 2006 r. spółdzielnia pisze do byłego członka, że w 2002 r. wygasło własnościowe prawo do lokalu.

Były członek zmarł 20.07.2006 r. Postanowieniem Sądu z dnia 17.10.2007 r. spadek w całości nabyła córka, która zamieszkiwała w lokalu.

Uchwała nr 811/2014 z 02.07.2014 r. Zarząd ogłosił przetarg, wartość rynkową lokalu ustalono na podstawie operatu szacunkowego na 289.000 zł.

W protokole Komisji Przetargowej z 24.07.2014 r. dokumentującej przebieg przetargu stwierdzono, że wpłynęły 2 oferty. Po rozpatrzeniu Komisja stwierdziła, że oferta nr 1 nie spełniła warunków, gdyż oferent nie złożył zapewnienia o gotowości zawarcia umowy, nie zawierała informacji o dacie wpłaty wadium, nie zawierała kwoty zadeklarowanej do wpłaty ponad cenę wywoławczą, Oferta została odrzucona.

Komisja wskazuje ofertę nr 2 do realizacji. Zarząd zaakceptował wynik przetargu - kwota 296.500 zł,

Oferent został przyjęty w poczet członków, wpłacił opłatę statutową oraz 12 zł. jako opłatę geodezyjną.

Nie wyjaśniono lustratorowi, czego dotyczy opłata geodezyjna.

Akt notarialny umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności zawarto 25.08.2014 r.

Sprawdzono rozliczenie finansowe ze spadkobiercy,

W dniu 18.04.2008 r. zawarto ugodę ze spadkobiercą - do rozliczenia przyjęto wkład w wysokości 93.432,10 zł., liczony na podstawie średniego kosztu członkowskiego rrr', jaki kształtował się w roku wygasnięcia własnościowego prawa do lokalu w 2002 r. tj. 2.490 zł/m²,

Rozliczono należność za bezumowne zajmowanie lokalu:

./ 44.249,61 zł- należność główna,

./ 17.579,45 zł - odsetki

61.829,06 zł- do potrącenia,

Pozostała kwota w wys. 29.833,26 zł została zwrócona przelewem na konto spadkobiercy.

Do rozliczenia uwag nie wniesiono.

Przetarg na lokal mieszkalny przy ul. Lasek Brzozowy 18 o pow. 51,99m²

Własnościowe prawo do lokalu, byłym członkiem wykluczony za zaległości w 1999 r. Zawarto umowę najmu lokalu. W wyniku wyroku eksmisyjnego lokal przejął Spółdzielnia 08.11.2012 r.

Pierwszy przetarg ogłoszono 31.01.2013 r. - wartość rynkowa na podstawie operatu szacunkowego 341.418 zł. - nie było ofert,

Drugi przetarg ogłoszono na 28.02.2013 r. - wartość z upustem o 10% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu tj. 307.364 zł. - nie było ofert.

Trzeci przetarg ogłoszono na dzień 28.03.2013 r. - wartość z upustem o 10% do ceny z drugiego przetargu tj. 276.548 zł.

Komisja Przetargowa dokumentując przetarg stwierdza, że wpłynęły 2 oferty, w tym jedna oferta nie spełnia wymogów przetargu, druga spełnia i Komisja wskazuje do realizacji ofertę za 293.444,76 zł.

Zarząd zatwierdził przetarg. Oferentów przyjęto w poczet członków, wniesiono opłatę statutową, wniesiono kwotę zaoferowaną w przetargu. W dniu 03.06.2013 r. zawarto akt notarialny ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu.

Sprawdzono rozliczenie z byłym członkiem,

Pismem z dnia 31.07.2013 r. Spółdzielnia dokonała rozliczenia informując, że w wyniku wykluczenia własnościowe prawo do lokalu wygasło w 1999 r. Rozliczono z kwoty uzyskanej w wyniku przetargu (293.444,76 zł) potracać należności Spółdzielni, w tym odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Do rozliczenia na rzecz byłego członka pozostała kwota 108,947,50 zł. Przelew z dnia 20.08.2013 r.

Do rozliczenia uwag nie wniesiono.

~ Przetarg na lokal przy ul. Belgradzkiej 200 pow. 41.19m²

Poprzedni członek - lokatorskie prawo do lokalu, wykluczona 23.10.2004 r. za zaległości w opłatach, Wyrok Sadu z 03.06.2009 r. o opóźnienie lokalu bez zapewnienia lokalu socjalnego. W dniu 15.05.2013 r. zawarto umowę najmu. W dniu 10.07.2013 r. dokonano eksmisji.

Ustalono wartość rynkową lokalu na dzień 06.08.2013 r. na podstawie operatu szacunkowego jako 270.000 zł,

Zarząd ogłosił pierwszy przetarg na dzień 29.08.2013 r. - nie wpłynęła żadna oferta.

Drugi przetarg ogłoszono na 26.09.2013 r. - wartość 243.050 zł z zastosowaniem upustu cenowego 9,98% w stosunku do ceny z pierwszego przetargu.

Komisja Przetargowa dokumentując przetarg stwierdza, że wpłynęły 2 oferty, w tym jedna oferta spełnia wymogi przetargu, druga nie spełnia i oferta została przez Komisję odrzucona. Komisja wskazuje do realizacji ofertę za 251.054 zł, Oferent jest już członkiem Spółdzielni. Wpłacono wymaganą kwotę, W dniu 18.11.2013 r. podpisano akt notarialny ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu.

Sprawdzono rozliczenie finansowe z byłym członkiem. W dniu 08.01.2014 r. zawarto ugodę w celu polubownego uregulowania wzajemnych roszczeń związanych z opóźnieniem lokalu. Dokonano rozliczenia z kwoty uzyskanej z przeprowadzonego przetargu (251.054 zł.), potracać należności Spółdzielni. Do wypłaty pozostała kwota 100.302,30 zł., która przelano na rachunek bankowy byłego członka w dniu 10.02.2014 r.

Do rozliczenia uwag nie wniesiono.

Zgodnie z mi. 11 ust. 2 UOS¹¹¹, w przypadku ogłoszenia przez Spółdzielnię przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia U^{1110WY0} ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.

Badania lustracyjne nie wykazały, aby w okresie objętym lustracją zawiadamiano członków oczekujących o postawieniu do ich dyspozycji lokalu mieszkalnego.

2.7. Pod rządami uregulowań statutowych określonych w § 47, Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości dokonuje zamiany lokali mieszkalnych polegającej na umożliwieniu członkom Spółdzielni, bądź członkom Spółdzielni i osobom zajmującym mieszkania w budynkach nie stanowiących własności Spółdzielni, wymiany dotychczasowych lokali mieszkalnych między sobą.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia nie prowadziła ewidencji wniosków o zamianę mieszkań.

Zamiany mieszkań dokonywane są pomiędzy osobami posiadającymi partnerów do zamiany.

Dokonywano zamian poza zasoby osób zadłużonych. Przykłady opisano wyżej w zbadanych - droga losowa - aktach członkowskich.

2.8. Postanowienia określone w § 44 statutu obowiązującego do 19.05.2015 r. i w § 38 aktualnego statutu przewidują możliwość wynajmu lokali mieszkalnych, Zgodnie z zapisami określonymi § 21 .Regulaminu przyjmowania członków ...," Spółdzielnia może wynajmować lokale:

- ~ wybudowane lub zaadaptowane z przeznaczeniem na wynajem,
- ~ zajmowane przez dotychczasowych użytkowników, którzy utracili do nich tytuł prawny o ile dokonają spłaty zadłużenia,
- ~ lokale "z odzysku" , które w wyniku ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni przetargu nie znalazły nabywców.

Wybor najemcy lokali mieszkalnych dokonywany jest na podstawie ogłoszonego przez Spółdzielnię konkursu ofert.

Szczegółowe zasady najmu lokalu, zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów ... określa umowa najmu oraz przepisy ustawy - Kodeks cywilny.

Regulamin nie określa zasad przeprowadzania konkursu ofert na najem lokali mieszkalnych.

Obowiązujący w Spółdzielni .Regulaminu przyjmowania w poczet członków" dopuszcza także możliwość wynajmowania lokali byłym członkom, którym na skutek wykluczenia wygasło spółdzielcze prawo do dotychczas zajmowanego lokalu. Postanowienia § 1 ust. 3 .Zasad gospodarki lokalami ..." dopuszczają także w szczególnie uzasadnionych interesach Spółdzielni wypadkach możliwość zadysponowania wolnym lokalem używanym winny sposób niż zbicie w drodze przetargu.

Spółdzielnia zawierała umowy najmu na lokale przez nią wskazane, stanowiące zabezpieczenie eksmisji osób w stosunku, do których sąd wydał wyrok.

Na dzień rozpoczęcia lustracji Spółdzielnia posiadała 25 lokali mieszkalnych wynajmowanych oraz 11 lokali tzw. "socjalnych" usytuowanych w piwnicach budynków, w tym:

- ../ Lasek Brzozowy 13 - 2 lokale,
- ../ Lanciego 6 - 1 lokal,

- ./ Lanciego 8 - 1 lokal,
- ./ Lasek Brzozowy 5 - 1 lokal,
- ./ Lokajskiego 22 - 1 lokal,
- ./ Mandarynki 6 - 1 lokal,
- ./ Raabego 4 - 1 lokal,
- ./ Raabego 12 - 1 lokal,
- ./ Lokajskiego 30 - 1 lokal,
- ./ Lasek Brzozowy 16 - 1 lokal.

Jeden z lokali w budynku przy ul. Lanciego 6 o pow. 15,30 m² usytuowany w piwnicy został przywrócony do ogólnego użytku jako pomieszczenie gospodarcze.

Sprawdzono załączniki do uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali z 2007 r.

Wskazane wyżej lokale socjalne nie są wykazane jako odrębne pomieszczenia, będące majątkiem Spółdzielni. Lokale zostały utworzone z części wspólnych nieruchomości (piwnice, pomieszczenie zsypowe).

Należy podkreślić, że dochody uzyskane z wynajmu tych lokali nie stanowią dochodów z działalności gospodarczej Spółdzielni, tylko stanowią pożytki danej nieruchomości, w której się znajdują,

Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów wynikających z planu gospodarczo-finansowego na dany rok oraz dodatkowe opłaty związane z użytkowaniem lokalu.

Wysokość czynszu najmu określa Zarząd stosownymi uchwałami:

-);> uchwała 32/2010 z 08.07.2010 r. zmocąobowiązuje od 01.11.2010 r. stawki różne w poszczególnych nieruchomościach: od 5,90 zł/m² do 6,27 zł/rrr' oraz dodatkowe opłaty zgodnie z kalkulacjami: fundusz remontowy, podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie, wywóz nieczystości, energia elektryczna osiedlowa, gaz, eksploatacja dźwigu, zw, cw, co. Do każdej nieruchomości sporządzona kalkulacja,
-);> uchwała 78/2011 z 26.07.2011 r. Zarząd potwierdził obowiązywanie stawek jak w uchwale 32/2010 z dniem 01.12.2011 r.

Decyzja nr 116 z 19.09.2013 r. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do zweryfikowania stawek najmu do 3% według wartości odtworzeniowej budynków, zgodnie z obwieszczeniem wojewody mazowieckiego - 13,15 zł jest maksymalna stawka, do jakiej można podnieść czynsz najmu.

Ponadto decyzja z dnia 20.03.2013 r. Zarząd postanowił, że najemcy, którzy spłacili zadłużenie będące podstawą do utraty prawa do lokalu i na bieżąco regulują opłaty wobec Spółdzielni w ostatnich 12 miesiącach uzyskują bonifikatę 20% od stawki podstawowej, pozostali płacą 3% wartości odtworzeniowej loka-

Iu - 13,15 zł/m² (z bonifikata 10,52 zł/m²). W 2015 r. 3% wartości odtworzeniowej wynosi 15,22 zł/m².

Sprawdzono umowy najmu lokali mieszkalnych, wybrane drogą losową.

~ Umowa najmu lokalu przy ul. Mandarynki 6 o pow. 30,53 m²

Mieszkanie uzyskane w wyniku przebudowy pomieszczeń przychodni lekarskiej. W dniu 01.04.2015 r. Zarząd ogłosił konkurs ofert na najem lokalu mieszkalnego pow. 30,53 m². Lokal wymaga remontu.

SM „Przy Metrze” nie posiada wewnętrznych unormowań określających zasady organizowania przetargów na najem lokali mieszkalnych.

W ofercie należało podać: nazwisko i imię oferenta, proponowana wysokość czynszu najmu za 1 m², proponowany okres obowiązywania umowy najmu, zakres prac remontowo-adaptacyjnych do wykonania w lokalu mieszkalnym, oświadczenie o zobowiązaniu do wpłaty na konto Spółdzielni kaucji zabezpieczającej, oświadczenie o ilości osób zamierzających zamieszkiwać w lokalu mieszkalnym.

Rozpatrzenie ofert nastąpiło 15.04.2015 r. Wpłynęły 3 oferty:

- ~ pierwsza - 15 zł/m² - okres najmu 5 lat,
- ~ druga - 12 zł/m² - okres najmu na czas nieokreślony,
- ~ trzecia - 10 zł/m² okres najmu 20 lat.

Dział Gospodarki Lokalami Użytkowymi wnioskuje do Zarządu z dnia 15.04.2015 r. o wybór najkorzystniejszej oferty pierwszej. Zarząd zatwierdził wybór.

Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawarto 14.05.2015 r. Ustalono miesięczny czynsz najmu w wys. 15,22 zł/m² oraz dodatkowe opłaty za media, odsetki ustawowe za opóźnienie, pozostałe obowiązki stron.

W okresie od dnia podpisania umowy do 14.06.2015 r. (okres adaptacji lokalu) czynsz będzie wynosił 13,15 zł/m².

Umowa zawarta na 5 lat z możliwością przedłużenia umowy.

Na zabezpieczenie płatności czynszu, opłat dodatkowych i roszczeń odszkodowawczych najemca wpłaci kaucję 1.000 zł w terminie do dnia 20.05.2015 r. - wpłacono w dniu 20.05.2015 r.

Aktem notarialnym zawartym 16.05.2015 r. rep. A Nr 1508/2015, najemca złożył oświadczenie o poddaniu się na rzecz Spółdzielni egzekucji z trybu art. 777 § 1 pkt 4 Kpc.

~ Umowa najmu lokalu mieszkalnego ul. Raabego 9 o pow. 59,46 m²

Lokatorskie prawo do lokalu, członek wykluczony za zaległości 23.10. 2004 r. Zgon 23.10.2004 r. Postanowienie SC1du0 nabyciu spadku z 2005 r. - nabyła w całości córka - członek oczekujący nr 3841.

Nie dokonano czynności określonych w art. 15 uosm - roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

W związku z zaległościami Spółdzielnia uzyskiwała nakaz zapłaty z 2006 r. W dniu 17.03.2009 r. córka spłaciła zadłużenie. W dniu 08.06.2009 r. zawarto umowę najmu. Ustalono czynsz najmu 5,47 zł/nr' + opłaty dodatkowe.

Zabezpieczenie należności w postaci kaucji w wysokości 6-cio krotnego czynszu.

Aktem notarialnym zawartym 21.09.2015 r. najemca złożył oświadczenie o poddaniu się na rzecz Spółdzielni egzekucji z trybu art. 777 § 1 pkt 4 Kpc. W 2010 r. Spółdzielnia rozliczyła wkład mieszkaniowy po zmarłym ojcu, wypłacając 105.063,08 zł w 6 ratach.

W związku z zaleganiem z opłatami, w dniu 29.05.2013 r. wypowiedziano umowę najmu i wezwano do zdania lokalu.

Nakaz zapłaty z 19.04.2013 r. Uchwała nr 168115 z 27.04.2015 r. wykreślono z rejestru członków oczekujących, W dniu 04.08.2015 r. Komornik wykonał eksmisję z lokalu.

W dniu 17.06.2016 r. wniosek do Urzędu Miasta o wymeldowanie osób z lokalu.

~ Umowa najmu lokalu mieszkalnego 01. Lasek Brzozowy 13 o pow. 59,57m²

Pierwsza umowa najmu zawarta 13.11.2002r. (nie oznaczono okresu trwania umowy). Nakaz zapłaty z 08.11.2005 r. za zaległości w opłatach za najem. Wniosek o wszczęcie egzekucji z 06.10.2006 r.

Kolejne dokumenty w aktach: zgon najemcy 08.11.2012 r. W dniu 24.01.2013 r. syn prosi o zawarcie umowy najmu,

Umowa zawarta 14.05.2013 r. na lokal mieszkalny o pow. 59,57m², czynsz najmu 15,10 zł/nr' + opłaty dodatkowe. Kaucja w wys. 3miesięcznego czynszu, akt notarialny o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kpc. za zajmowanie bez tytułu prawnego - odszkodowanie w wys. 300% czynszu.

Przedmiotowego lokalu dotyczący dokument:

w 2003 r. PINB Decyzja nr 778/2003 z 01.09.2003 r. nałożyła na SM „Przy Metrze” obowiązek przywrócenia poprzedniego sposobu użytkowania pomieszczeń oznaczonych symbolem S/100 w podpiwniczeniu budynku wielorodzinnego Lasek Brzozowy 13.

Wizja lokalna wykazała, że Spółdzielnia samowolnie dokonała zmiany przeznaczenia części piwnic na lokal mieszkalny, czym naruszyła art. 71 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane (bez pozwolenia właściwego organu). Lokal zajmuje 4 osobowa rodzina od 15.01.2003 r.

Lokal nie spełnia wymagań Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać

budynki w zakresie wysokości i oświetlenia, Brak jest możliwości zamieszkiwania przez ludzi w lokalach o takich parametrach.

Do w/w umowy najmu w dniu 24.03.2014 r. zawarto aneks III 1, w treści użyto określenia "pomieszczenie", obniżono czynsz najmu 0300 zł,

W dniu 15.05.2014 r. zawarto umowę najmu pomieszczenia wykorzystywanego do celów mieszkaniowych, ustalono czynsz najmu 15,10 zł/m² + opłaty dodatkowe, akt notarialny z 26.09.2014 r. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kpc.

Na wniosek najemcy z dniem 01.12.2014 r. rozwiązano umowę najmu.

W badaniu lustracyjnym sprawdzono uchwałę Zarządu nr 11112007 z 10.07.2007 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach położonych na działce ewidencyjnej 18/20 ... w tym

""-ul. Lasek Brzozowy 13

w załączniku do uchwały obejmującym budynek 13 nie występuje odrębny lokal o symbolu S100, który był przedmiotem najmu jako lokal mieszkalny.

~ Umowa najmu lokalu mieszkalnego ul. Lasek Brzozowy 18 o pow. 26,58m~

Lokal zajęty przez byłego członka (nr czł. 1328) po eksmisji z lokalu z ul. Lanciego 4 (lokatorskie prawo do lokalu, wykluczona za zaległości 02.06.2001 r., do rozliczenia wkład mieszkaniowy z ul. Lanciego).

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta 30.05.2006 r. czynsz najmu 5,47 zł/m² + dodatkowe opłaty, kaucja zabezpieczająca należności w wys. 12-krotnego czynszu, umowa zawarta do 30.05.2009 r.

W dniu 31.08.2009 r. zawarto nową umowę najmu do 04.10.2012 r. Wypowiedzeniem zmieniającym ustalono nowe stawki czynszu najmu w wys. 13,15 zł/m² (było 6,25 zł/m²).

Na wniosek najemcy, w dniu 16.11.2015 r. zawarto umowę najmu na okres 1 roku, zabezpieczenie w postaci oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 4 kpc - akt notarialny z 25.11.2015 r. oraz weksla in blanco z deklaracją wekslową złożoną do dyspozycji Spółdzielni,

Sprawdzono rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego.

Wkład mieszkaniowy na dzień wygasnięcia prawa ustalono na podstawie operatu szacunkowego, potrącono należności na rzecz Spółdzielni: zadłużenie, odsetki, koszty eksmisji do wysokości wkładu,

2.9 Realizacja obowiązków wynikających z uosm w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali.

W okresie objętym Iustracją w SM „Przy Metrze” kontynuowano czynności związane z ustanawianiem odrębnej własności lokali i przenoszeniem tych praw na osoby uprawnione,

W okresie objętym Iustracją zawarto ogółem 398 aktów notarialnych ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności, z czego:

~ w 2013 - 306,

~ w 2014 - 55,

~ w 2015 - 37.

Na dzień 31.12.2015 r. zawarto ogółem 2468 aktów notarialnych.

Sprawdzono akta członkowskie, wybrane drogą losową:

./ nr 6770, nr 1906, nr 6633, nr 2689, nr 6308, nr 6684, nr 6945, nr 3806, nr 6785.

Nabywcy składali wnioski o przeniesienie odrębnej własności na podstawie przepisów art. 12, 1714 i 1715 uosm.

Czynności odbyły się w terminach określonych w uosm.

Zarząd wypełnia postanowienia uosm w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali.

Uwag nie wniesiono.

Na dzień 31.12.2015 r. na zawarcie aktów oczekiwały 132 wnioski. Według wyjaśnień pracownika Działu Członkowsko-Mieszkaniowego Czesław Osóbka, która złożyła wnioski rezygnuje z przystąpienia do zawarcia aktu notarialnego lub prosi o wstrzymanie realizacji wniosku. Występują również przypadki, kiedy wnioski nie mogą być realizowane ze względu na występujące zadłużenie wnioskodawców wobec Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2015 r. w zasobach SM „Przy Metrze” znajdowały się:

- ~ 3 977 lokali mieszkalnych, w tym:
- ~ 2 050 - stanowiące odrębną własność,
- ~ 1 837 - własnościowe prawo do lokalu,
- ~ 26 - lokatorskie prawo do lokalu,
- ~ 17 - ekspektatywa odrębnej własności lokalu,
- ~ 25 - lokale w najmie,
- ~ 22 - lokale bez tytułu prawnego.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Według przedłożonych danych, średnioroczny stan powierzchni zasobów na dzień 31.12.2015 r. w okresie objętym Iustracją wynosił:

- ~ 248.525,58 m² - zasoby zarządzane ogółem, z tego:
- ~ 228.327,20 m² - lokale mieszkalne,

- >- 19.068,38 m² -lokale użytkowe, z tego:
- >- 1.130,00 m² - lokal Spółdzielni,

Ponadto Spółdzielnia posiada we władaniu:

-);- Parking pn. "społeczny" przy ul. Lanciego - 1,790 m²
-);- 1.131 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych podziemnych 15.242,42 nr¹:
- ./ Lanciego 7 - 142 miejsca (93 - odrębna własność, 49 wynajmowanych)
- ./ Lanciego 7A - 22 miejsca - odrębna własność,
- ./ Lanciego 7B - 20 miejsc - odrębna własność,
- ./ Lanciego IOB - 19 miejsc - odrębna własność,
- ./ Lanciego 10C - 23 miejsca - odrębna własność,
- ./ Lanciego 10E - 40 miejsc - odrębna własność,
- ./ Lanciego 10F - 40 miejsc - odrębna własność,
- ./ Lanciego IOG - 98 miejsc - odrębna własność,
- ./ Lanciego 11 - 47 miejsc (28 odrębna własność, 17 wynajmowanych, 2 wolne),
- ./ Belgradzka 14 - 256 miejsc (153 odrębna własność, 3 - umowa przedwstępna, 92 - wynajmowane, 8 wolne)
- ./ Galeria Ursynów - na 424 miejsca:
- Poziom 2 - na 218 miejsc (212 odrębna własność, 6 wynajmowane)
- Poziom 1 - na 206 miejsc (5 odrębna własność, 13 wynajmowanych przez spółdzielnię. 1 Sd wynajmowanych przez ochronę budynku).

Zgodnie z uchwałą RN nr 29/2013 podjęta dnia 06.11.2013 r. w związku z wyodrębnieniem się ostatniego lokalu w budynku przy ul. Lanciego IOG z mocy prawa powstała wspólnota, opłaty dla tego budynku pozostawiono na niezmiennym poziomie.

W nieruchomości stanowiącej Wspólnotę Spółdzielnia posiada 11 miejsc postojowych, które S,! przez Wspólnotę zarządzane (wystawiane S,! noty obciążeniowe).

3.1 Stan prawny gruntów

Spółdzielnia posiada grunty w użytkowaniu wieczystym, jako współużytkownik wieczysty i w dzierżawie,

Według wykazanych przez Zarząd informacji, na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia dysponuje gruntami:

- 264.318 m² - współużytkownik wieczysty,
- 38.062 m² - użytkownik wieczysty,
- 21.380 m² - dzierżawa

323.760 m²

W okresie lustrowanym następowało zmniejszenie gruntów w pozycji użytkownik wieczysty a zwiększenie w pozycji współużytkownik wieczysty w związku ustanawianiem i przenoszeniem odrębnej własności lokali.

Ponadto w dniu 21.04.2015 r. aktem notarialnym Rep. A nr 581/2015 dokonano sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki o pow. 1.614 m² (obecnie numer 14/3 po nowym podziale) na rzecz finny „Arche” dotychczasowego dzierżawcy, zgodnie z decyzją Zebrania Przedstawicieli z 21.09.2013 r.

Stan prawny gruntów jest uregulowany. Nieruchomości gruntowe posiadają urządzone księgi wieczyste.

W KW dokonano zapisów zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni w postaci hipotek:

- y' KW WA2M100279863/4
- y' KW WA2M100438074/9
- ./ KW WA2M100443553/9
- ./ KW WA2M100438075/6
- y' KW WA5M100476481/4
- y' KW WA2M100438077/0
- y' KW WA2M100438076/3

W przypadku działki Nr 4/1 o pow. 21 380 m² położonej pomiędzy ul. Lanciego i K.E.N. Spółdzielnia czyni starania o zamianę umowy 29-letniej dzierżawy w prawo użytkowania wieczystego.

W okresie objętym lustracją, przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym zakończyły się postępowania dotyczące zobowiązań SM „Przy Metrze” wobec Miasta S1. Warszawy wynikające z wprowadzonej i obowiązującej od 2013 r. podwyżki wysokości opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

Użytkownicy lokali wnosili opłaty w zwiększonym wymiarze, na które Spółdzielnia utworzyła rezerwy; dotyczyło nieruchomości nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13 i 15. Na dzień 31.12.2015 r. dokonano ostatecznego ustalenia zobowiązań wobec mieszkańców z tytułu utworzonych rezerw na kwotę 2.107.862,98 zł. Kwota została rozliczona z indywidualnymi osobami w 2016 r.

Na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia dysponuje 2 runtem niezabudowanym budynkami mieszkalnymi:

- ~ Nieruchomość 1 - działki 7/17, 7/18, 7/19, 7/20, 7/21 (trafostacje, hydrofornia),
- ~ Nieruchomość 2 - działki 7/7, 7/8 (trafostacja, hydrofornia),
- ~ Nieruchomość 3 - działki 7/25, 7/26 (trafostacje),
- ~ Nieruchomość 6 - działki 18/6, 18/7 (dzierżawa terenu), działki 18/9, 18/15 (trafostacje), 18/16 (dzierżawa terenu, 18/17, 18/18, 18/21 (trafostacje),
- ~ Nieruchomość 7 - działka 7/30 (trafostacja),

- ~ Nieruchomosc 10 - działka 18/22 (pawilon wolnostojący),
- ~ Nieruchomosc 11 - działka 7/27 (pawilony wolnostojące).

Mienie Spółdzielni stanowią:

- ul. Lanciego - działka 7/9 (parking społeczny),
- ul. Raabego 13a - działka 7/24 (dzierżawa terenu),
- ul. Migdałowa 2a, 6a - działki 14/1, 14/4, 18/5 (dzierżawa terenu),
- koszty wspólne Nieruchomości 4 i 5:
Lasek Brzozowy - działki 18/13, 18/19 (trafostacje),
- koszty wspólne Nieruchomości nr 4, 5 i 6:
Lasek Brzozowy - działka 18/12 (ulica),
- ul. Migdałowa - działka 17 (ulica).

Odrębny majątek Spółdzielni na dzień 31.12.2015 r.:

- ~ Lokale mieszkalne podlegające najmowi i wolne - 25 sztuk
- ~ Lokale użytkowe - 72 sztuki, w tym:
34 niepełnowartościowe od 9m²
- ~ Pawilony użytkowe wolnostojące - 5 sztuk
- ~ Miejsca postojowe - 378 sztuk.

3.2 Organizacja zarządzania zasobami.

Organizację wewnętrzną Spółdzielni określa struktura organizacyjna, ustalająca podporządkowanie służbowe poszczególnych jednostek organizacyjnych oraz przedmiotowy podział funkcji członków Zarządu w zakresie kierowania, zarządzania, nadzoru, koordynacji wewnętrznej i odpowiedzialności.

W zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą schemacie organizacyjnym wyodrębniono trzy pionowe stanowiska, do których podporządkowano poszczególne działy i dziedziny działalności Spółdzielni.

W pionie Z-cy Prezesa ds. Technicznych ustalono dział gospodarki zasobami, stanowisko konserwatorów, sprzątacza, ds. kosztorysowania i rozliczeń umów, stanowisko ds. kontroli gospodarki mediami.

Brak stanowiska Z-cy Prezesa ds. Technicznych opisano w pkt. 1.3 - struktura organizacyjna. Pion techniczny podlega członkowi Zarządu p. Michałowi Wojtasiewiczowi.

Stanowiska inspektorów nadzoru podporządkowano koordynatorowi ds. zarządzania zasobami.

W dniu 24.02.2015 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa II Wydział Cywilny, Postanowieniem o sygnaturze akt II Ns 718/13 ustanowił zarządcę przymusowego Wspólnoty Mieszkaniowej Lanciego 10G w Warszawie. Wspólnota została wpisana do rejestru REGON 361607308.

Ze Wspólnota dokonano rozliczenia na dzień 31.12.2015 r. Rozliczenie było przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

3.3 Usługi komunalne.

Usługi komunalne w zakresie dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o i podgrzania wody, zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz utrzymania czystości i porządku dokonują na rzecz spółdzielni właściwe firmy świadczące te usługi na podstawie zawartych umów. Umowy dotychczasowe były badane w trakcie poprzednich lustracji.

W okresie objętym lustracją zawarto nowe Umowy dotyczące utrzymania zasobów:

- ~ Umowa nr 129/2014 zawarta 01.12.2014 r. z firmą KAMA - Dorota Penczonek w Warszawie na utrzymanie czystości i porządku (ul. Lasek Brzozowy 3, 5, 7 i Lanciego 2, 4),
- ~ Umowa nr 77/2015 zawarta 30.04.2015 r. z firmą „Kaltech” Marcin Kalbarczyk w Warszawie na usługi konserwacji oraz przeglądy kwartalne sześciu szlabanów zamontowanych w galerii Ursynów przy Al. KEN 36 oraz ul. Belgradzkiej 18,
- ~ Umowa nr 300/2016 zawarta 27.04.2016 r. z firmą KERAM Przedsiębiorstwo Budowlane w Warszawie, na usługi polegające na konserwacji i remontach nieruchomości w zakresie robót budowlanych w zasobach spółdzielni,
- ~ Umowa m' 34/2014 zawarta 27.03.2014 r. z firmą HviPULS P. w Warszawie na konserwację urządzeń i instalacji systemu wideodomofonowego w budynku przy ul. Belgradzkiej 14,
- ~ Umowa rozliczeniowa nr 34A012014 zawarta 29.09.2014 r. z firmą ISTA POLSKA sp. z o.o. o/Warszawa na rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb c.o.,
- ~ Umowa nr 136115 zawarta 31.08.2015 r. z firmą "Winda-Warszawa" sp. z o.o. w Warszawie na usługi konserwacyjne świadczone przez wykonawcę na dźwigach zainstalowanych w budynkach spółdzielni,
- ~ Umowa nr 136/2014 zawarta 01.12.2014 r. z firmą WATERBUD na usługi w zakresie utrzymania czystości i porządku w budynkach oraz na terenie zewnętrznym wchodzącym w skład zasobów (dotyczy Nieruchomości: 2, 3, 6, 8, 9, 15, 16),
- ~ Umowa nr 130/2014 zawarta 01.12.2014 r. z firmą TWARDDEX do wykonania usług w zakresie utrzymania czystości i porządku w budynkach

oraz na terenie zewnętrznym wchodzącym w skład zasobów. I ul. Lokajskiego 10,14,20,24,26,28,30),

- ~ Umowa nr 21112015 zawarta 31.12.2015 r. z firmą "SUPON BC INWESTYCJE sp. z o.o." spółka komandytowa do świadczenia usługi polegającej na prowadzeniu w budynkach przy ul. Al. KEN 36 i 36A stałej konserwacji, przeglądów, napraw oraz pełnienie całodobowego serwisu instalacji i urządzeń ochrony przeciwpożarowej,
- ~ Umowa nr 13112014 zawarta 01.12.2014 r. z firmą SWIT z Warszawy do wykonania usługi w zakresie utrzymania czystości i porządku w budynkach oraz na terenie zewnętrznym, Umowa zawarta na okres od 01.12.2014 r. do 30.11.2017 r. (ul. Lokajskiego 4,6,8,12,16,18,22),
- ~ Umowa nr 132/2014 zawarta 01.12.2014 r. z firmą SKRZAT w Warszawie na usługi w zakresie utrzymania czystości i porządku w budynkach i na terenie zewnętrznym wchodzącym w skład zasobów, (ul. Lasek Brzozowy 13,15,16,17,18,19),
- ~ Umowa nr 212/2015 zawarta 31.12.2015 r. z SUPON BC INWESTYCJE sp. z o.o. spółka komandytowa w Warszawie na świadczenie usługi polegającej na prowadzeniu w budynku Belgradzka 18a stałej konserwacji, przeglądów, napraw oraz pełnienie całodobowego serwisu zestawu pompowego przeciwpożarowego wraz z armaturą zamontowaną w pompowni,
- ~ Umowa nr 10912015 zawarta 25.06.2015 r. z firmą HOLENDER SERWIS Warszawa na świadczenie usług polegających na konserwacji nieruchomości w zakresie robot sanitarnych w zasobach spółdzielni, oraz pełnienie dyżuru,
- ~ Umowa nr 120/2014 zawarta 01.12.2014 r. z firmą EL'AMAP.U.W Nowe Grochowie na usługi utrzymania czystości i porządku w budynkach i na terenie zewnętrznym przy Al. KEN 36 i 36A (budynki mieszkalne, galeria Ursynów, garaż, teren zewnętrzny),
- ~ Umowa nr 205/2015 zawarta 29.1.2.2015r. z firmą EL-MONTONIK s. c. w Warszawie na prowadzenie w budynku przy ul. Belgradzkiej 14 stałej konserwacji, przeglądów, naprawy oraz pełnienie całodobowego serwisu instalacji i urządzeń ochrony przeciwpożarowej,
- ~ Umowa nr 127/2014 zawarta 01.12.2014 r. z firmą CZYSTOSC w Warszawie na usługi w zakresie utrzymania czystości i porządku w budynkach oraz na terenie zewnętrznym. (ul. Lasek Brzozowy 1,2,4,6 i ul. Mandarynki 6),

- ~ Umowa nr 135/2014 zawarta 01.12.2014 r. z firma CLEAN-LOOK z Warszawy na usługi w zakresie utrzymania czystosci i porzadku w budynkach oraz na terenie zewnętrznym (ul. Belgradzka 20,22),
- ~ Umowa nr 134/2014 zawarta 01.12.2014 z firma CZYSTOSC w Warszawie w zakresie utrzymania czystosci i porzadku w budynkach oraz na terenie zewnętrznym (ul. Raabego 9, 11, 12),
- ~ Umowa nr 211/2014 zawarta 03.03.2014 z firma "LATEST" PTH w Warszawie na prowadzenie przeglądów i stałej konserwacji instalacji oświetlenia awaryjnego w obiektach przy AL. KEN 36 i 36A.
- ~ Umowa nr 73/2014 zawarta 01.07.2014 r. z firma jw. dotyczy budynku przy ul. Belgradzkiej 14. Umowa zawarta od 01.07.2014 r. na czas nieokreślony,
- ~ Umowa nr 100/2015 zawarta 01.06.2015 z firma jw., dotyczy konserwacji nieruchomości w zakresie robót elektrycznych w zasobach zapewniających utrzymanie tych zasobów w sprawności technicznej i eksploatacyjnej,
- ~ Umowa nr 113/2015 zawarta 01.07.2015 r. z firma Zakład Budowlano - Montazowy "A-BUD" Kazun Bielany na świadczenie usług polegających na konserwacji i remontach nieruchomości w zakresie robót budowlanych w zasobach s-ni zapewniających utrzymanie tych zasobów w sprawności technicznej i eksploatacyjnej,
- ~ Umowa nr 911/2015 zawarta 15.05.2015 z firma Aspiracje Ogrodowe Jan Szymanski, Aspiracje Serwis Sprzątający w Rybie,
- ~ Umowa nr 133/2014 zawarta 01.12.2014 r. z firma RODOCELAD w Warszawie na utrzymanie czystości i porzadku w budynkach i na terenie zewnętrznym (ul. Łaneckiego 10H),
- ~ Umowa nr 195/2015 z 30.11.2015 r. z Agencja Ochrony Mienia "MAT-POL" sp. z o.o. w Warszawie na ochronę obiektu; KEN 36, 36A Galeria Ursynów,
- ~ Umowa nr 194/2015 zawarta 30.11.2015 r. z firma jw. na ochronę obiektu (ul. Łaneckiego 12),
- ~ Umowa nr 193/2015 zawarta 30.11.2015 r. z firma jw. na ochronę mienia ul. Belgradzka 18,20,22,
- ~ Umowa nr 192/2015 zawarta 30.11.2015 r. z firma jw., dotyczy ochrony ul. Belgradzka 14,

- ~ Umowa nr 147/2014 zawarta 31.12.2014 z firma "Mars an" w Warszawie na usługi polegające na prowadzeniu w obiekcie budowlanym Belgradzka 14 stałej konserwacji i przeglądów urządzeń wentylacji mechanicznej,
- ~ Umowa 146/2014 zawarta 31.12.2014 z firma jw., na usługi jw., dotyczy budynku KEN 36, 36A,
- ~ Umowa nr 128/2014 zawarta 01.12.2014 r. z firma LAMA w Warszawie na utrzymanie czystości i porządku (ul.Lasek Brzozowy 8,9,10,11,12 i Lanciego 6,8),
- ~ Umowa nr 137/2014 zawarta 01.12.2014 r. z firma LUX w Warszawie na utrzymanie czystości w budynkach Raabego 5, 7,8,
- ~ Umowa nr 199/2015 zawarta 01.12.2015 r. z firma LAMA na utrzymanie czystości i porządku w budynkach: Lasek Brzozowy 8,9,10,11,12 Lanciego 6,8.

Sprawdzone umowy zawierają szczegółowe postanowienia dotyczące stron, warunki zasady, terminy realizacji przedmiotu umowy, wynagrodzenie i zasady rozliczeń, kary umowne, gwarancje.

Postanowienia umów zabezpieczają interesy Spółdzielni.

3.5 Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami.

Zgodnie z § 83 ust. 1 statutu Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo- finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

Obowiązujący statut w §§ 13 - 15 normuje opłaty związane z lokalem. Statut nie określa organu uprawnionego do uchwalania wysokości opłat obowiązujących w Spółdzielni.

Postanowienia § 1 .Regulaminu gospodarki finansowej" określają, że Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjno-inwestycyjną na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych opracowanych przez Zarząd i uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

W Spółdzielni w okresie lustrowanym obowiązywały:

- ~ „Regulamin gospodarki finansowej" - zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/98 z dnia 21.05.1998 r. - regulamin wymaga dostosowania do aktualnie obowiązującego statutu oraz przepisów prawa w tym zakresie obowiązujących - *wniosek w tym zakresie stawiano po lustracji w 2010 r. - do obecnej lustracji regulamin nie został zmieniony.*

- ~ .Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalania opłat za używanie lokali" - zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwała nr 29/09 z dnia 04.08.2009 r., ze zmianami z dnia 20.10.2009 r. - uchwała RN nr 34/09,
- ~ .Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu" - zatwierdzony uchwała RN 2114 z dnia 24.03.2014 r., ze zmianą z dnia 29.07.2013 r. - uchwała RN nr 12/2013.

Zgodnie z regulaminem podstawą do ustalenia wysokości opłat lokalowych jest roczny plan finansowo-gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Regulamin obowiązujący od 24.03.2014 r. określa, że ustalone na tej podstawie opłaty traktuje się jako zaliczkowe - *zapis w przytoczonym brzmieniu dotyczy jedynie nieruchomości, które rozliczają się pod reżimem ustawy o własności lokali*. Uosm wart. 6 ust. 1 określa rozliczanie różnicy między kosztami a przychodami z opłat jako zwiększenie w roku następnym kosztów lub przychodów ...

W rocznych planach finansowo - gospodarczych planowane koszty określa się dla każdej nieruchomości oddzielnie w podziale na:

-);> koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
-);> koszty pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Jeżeli w ciągu roku nastąpi istotne zmiany cen mające wpływ na wysokość kosztów, powinna być dokonywana korekta planu, rozliczenia kosztów oraz wysokości opłat za używanie lokali.

Po zakończeniu roku obrotowego dokonywane jest rozliczenie wyników GZM i pozostałej działalności oddzielnie dla każdej nieruchomości, Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi.

Zgodnie z § 5 regulaminu, do kosztów gospodarki zasobami lokalowymi zalicza się:

- ./ koszty eksploatacji podstawowej,
- ./ odpis na fundusz remontowy,
- ./ koszty dostawy energii cieplnej,
- ./ koszty eksploatacji dźwigów,
- ./ koszty dostawy gazu,
- ./ opłata za użytkowanie i dzierżawę terenu,
- ./ podatek od nieruchomości,
- ./ koszty dostawy energii elektrycznej,
- ./ koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- ./ koszty wywozu nieczystości,
- ./ koszty ochrony obiektów i garaży,
- ./ koszty konserwacji domofonów,

- ./ koszty eksploatacji miejsc postojowych w garażach,
- ./ koszty działalności społeczno -kulturalno-oswiatowej.

Podział kosztów następuje na zasadach:

- koszty bezpośrednie, których nie można wprost przypisać do poszczególnych rodzajów działalności - dzielone są pomiędzy GZM i pozostałą działalność proporcjonalnie do pow. użytkowej poszczególnych działalności w danej nieruchomości,
- ~ koszty związane bezpośrednio z daną nieruchomością przypisywane są do tej nieruchomości i rozliczane proporcjonalnie do pow. użytkowej poszczególnych działalności,
- ~ koszty pośrednie związane z działalnością podstawową, nie odnoszone bezpośrednio do konkretnych nieruchomości (w tym koszty ogólne spółdzielni) działalność gospodarcza zgodnie z przepisami uopdop dzielone są między GZM i pozostałą,

Regulamin nie określa zasad rozliczania:

- ~ kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążają właścicieli lokali (każdego w odpowiednio wyliczonej części ułamkowej),
- ~ kosztów mienia Spółdzielni,
- ~ kosztów mienia Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.

W dniu 22.04.2013 r. Zarząd podjął decyzję dotyczącą sposobu rozliczania kosztów dotyczących poszczególnych nieruchomości, a nie przypisanych do budynków na działalność GZM i pozostałą działalność gospodarczą według struktury powierzchniowej generującej przychód.

Unormowania powinny zostać wprowadzone aneksem do Regulaminu rozliczania kosztów GZM ...

Regulamin określa jednostki rozliczeniowe: m², nr, lokal, miejsce, GJ.

Zgodnie z § 9 ust. 2 - zaliczkowe stawki opłat lokalowych ustalane są odrębnie dla każdej pozycji kalkulacyjnej, o której mowa w § 5 regulaminu, osobno dla każdej nieruchomości,

Od 24 marca 2014 r. zmieniły się jednostki rozliczania kosztów:

- ~ dźwigi: z osób zamieszkujących, lokali, miejsc postojowych na m² lokalu,
- ~ energia elektryczna - z liczby osób zamieszkujących/pow. lokali użytkowych na pow. użytkową lokali,
- gaz zbiorczy - z liczby osób zamieszkujących na lokal.

W praktyce zmienione jednostki zastosowano od 01.01.2015 r.

W regulaminie obowiązującym od 24.03.2014 r. dodano zapis:

§ 15 ust. 3 - różnica pomiędzy wodomierzami głównymi a sumą zużycia w lokalach i suma ryczałtów stanowi wodę techniczną, która obciąża koszty eksploatacji poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do pow. użytkowej,

W regulaminie obowiązującym od 24.03.2014 r. odrębnie unormowano zasady rozliczania kosztów w nieruchomości nr 7 - Aleja KEN:

- ~ lokale mieszkalne,
- ~ lokale użytkowe,
- a) Galeria Ursynów poziom 0, +1
- b) Galeria Ursynów poziom +2
- c) lokale zewnętrzne
- ~ lokal stanowiący garaż wielostanowiskowy.

W regulaminie obowiązującym do 23 marca 2014 r. ustalono koszty eksploatacji miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych: odpis na f. remontowy, koszty konserwacji, koszty energii elektrycznej, koszty ubezpieczenia, narzut kosztów ogólnych, pozostałe koszty (nie określono - jakie).

Rozliczenie kosztów eksploatacji miejsc postojowych dokonuje się proporcjonalnie do ilości miejsc postojowych.

(W każdej nieruchomości określono średnią powierzchnię miejsca postojowego od 11,32m² do 18,29m² - koszty nie rozlicza się według wielkości miejsca postojowego).

Zmiana Regulaminu z dnia 15.12.2014 r. - uchwała RN 32/2014 wprowadzono zapisy:

- >- w budynkach nieposiadających połączenia dwigowego z garażami wielostanowiskowymi opłaty nalicza się dla lokali powyżej parteru. Lokale położone na pierwszym piętrze obciąża się połową stawki.
- >- w budynkach posiadających połączenia z garażami wielostanowiskowymi opłaty nalicza się dla lokali powyżej parteru, Lokale położone na pierwszym piętrze, obciąża się połową stawki.

Należy mieć na uwadze, że zwolnienie, o którym mowa wyżej nie dotyczy właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy od pierwszego dnia miesiąca następującego po spisaniu aktu notarialnego zobowiązani są ponosić koszty utrzymania dwi-gów jako nieruchomości wspólnej w wysokości proporcjonalnej do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

Regulamin nie zawiera zasad wnoszenia opłat przez właścicieli lokali będących członkami spółdzielni i nie będących członkami spółdzielni.

Regulamin nie zawiera zasad rozliczania działalności kulturalno -oswiatowej ograniczając się do wykazania źródeł finansowania tej działalności.

W § 32 określono, że koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie tej działalności, na potrzeby której są zajmowane - w tym z unormowań wewnętrznych nie określono źródeł finansowania lokali własnych Spółdzielni.

Plany gospodarczo-finansowe.

Do 2007 r. zasoby podzielone były na 12 nieruchomości, w 2008 r. wyodrębniono nieruchomość Raabego 13, w 2009 r. nieruchomość Lanciego 10G -razem funkcjonowało 14 nieruchomości,

Zgodnie z postanowieniami statutu, do kompetencji Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczo - finansowych oraz programu działalności społecznej i kulturalnej.

Na podstawie okazanych dokumentów stwierdzono:

- ~ 2013 r. - plan zatwierdzono uchwałą RN nr 30/2013 z 21.11.2013 r.,
- ~ 2014 r. - plan zatwierdzono uchwałą RN nr 9/2014 z 25.08.2014 r.,
- ~ 2015 r. - plan zatwierdzono uchwałą RN nr 182/2015 z 15.06.2015 r.

W okresie lustrowanym opłaty za używanie lokali uchwalala Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni.

- ~ Decyzja Zarządu z 06.02.2013 r. - od dnia 01.06.2013 r.
 - ./ lokale mieszkalne i miejsca postojowe - ochrona obiektu.
- ~ Decyzja Zarządu z 26 i 27.02.2013 r. - od dnia 01.06.2013 r.
 - ./ lokale mieszkalne i miejsca postojowe w nieruchomości Nr 14 - odpis na fundusz remontowy.
- ~ Decyzja Zarządu z 26.02.2013 r. - od 01.03.2013 r.
 - ./ lokale mieszkalne - wieczyste użytkowanie,
 - ./ miejsca postojowe - wieczyste użytkowanie,
 - ./ lokale użytkowe - wieczyste użytkowanie,

Uchwała RN nr 30/2013 z 21.11.2013 zatwierdzającej plan gospodarczy wprowadzono zmiany opłat (przywołana podstawa prawna § 69 ust. 1 pkt 1 statutu) od 01.12.2013 r.

- ~ lokale mieszkalne - energia elektryczna
- ~ lokale mieszkalne i użytkowe - Nieruchomość 7 i 15 - wieczyste użytkowanie gruntu,
- ~ lokale mieszkalne i użytkowe - podatek od nieruchomości,
- ~ lokale mieszkalne i użytkowe - Nieruchomość 7 - energia elektryczna,
- ~ opłata eksploatacyjna od 01.03.2014 (dla członków i nie członków)
- ~ fundusz remontowy od 01.03.2014 - nieruchomość nr 15.

Uchwała RN 9/2014 z 25.08.2014 r. zatwierdzającej plan gospodarczy wprowadzono zmiany opłat (przywołana podstawa prawna § 69 ust. 1 pkt 1 statutu) od 01.01.2015 r. (zmian jednostki rozliczeniowej z osoby/m+pow. użytkowej 10-kalu/lokal):

- ../ energia elektryczna w częściach wspólnych nieruchomości,
- ../ gaz w budynkach ze zbiorczym licznikiem,
- ../ dźwigi,

W dniu 23.02.2015 r. Rada Nadzorcza uchwała nr 12/2015 wprowadziła miesięczne opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła (ciepłomierzy kompaktowych)- podając podstawę prawną § 1 ust. 2 pkt 1 i 2 Regulaminu Rady Nadzorczej - uchwalanie planów gospodarczo-finansowych spółdzielni oraz nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni.

W dniu 20.02.2013 r. Zarząd wyraził zgodę na naliczenie od 01 czerwca 2013 r. stawki odpisu na fundusz remontowy w wys. 1,50 zł/m² Lanciego IOG.

W dniu 08.05.2013 r. Zarząd podjął decyzję o zmianie stawek za ochronę w budynku KEN - lokale użytkowe zewnętrzne z zaliczeniem różnicy stawki w garażu,

W dniu 31.01.2014 r. Zarząd zatwierdził zmianę zaliczek na wodę od 01.04.2014 r.

Uchwała nr 107/2014 z 19.09.2014 r. Zarząd zatwierdził stawki za co i ogrzewanie od 01.10.2014 r.

Stawki eksploatacyjne obowiązujące w Spółdzielni:

Uchwała RN nr 20/2011 z 20.07.2011 r. - z dniem 01.11.2011 r. wprowadzono stawki:

a) z tytułu eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych tzw. stare zasoby:

2,05 zł - dla członków

3,21 zł- dla nie członków,

b) eksploatacja podstawowa dla lokali mieszkalnych w budynku KEN 36/36A

3,35 zł- dla nie członków,

c) eksploatacja podstawowa dla lokali mieszkalnych Lanciego IOG

2,74 zł - dla członków

3,90 zł - dla nie członków,

d) eksploatacja podstawowa lokali mieszkalnych Belgradzka 14

3,03 zł- dla nie członków,

e) eksploatacja podstawowa lokale mieszkalne Lanciego 9

1,59 zł - dla członków

2,75 zł- dla nie członków,

f) lokale użytkowe Belgradzka 14

2,83 zł - dla członków

3,99 zł - dla nie członków.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, co następuje:

(w zł)

Wyszczególnienie	2013 r.	2014 r.	2015 r.
Roczny wymiar	27.487.491	29.362.198	29.420.181
- zalegl. na 31.12	1.703.643	1.469.288	1.471.184
wtym:			
- do 3 m-cy	632.057	732.227	668.252
- od 3 do 6 m-cy	415.767	308.903	271.495
- od 6 do 12 m-cy	397.451	225.425	170.474
- pow. 12 m-cy	258.368	202.733	360.963
	(27 lokali)	(31 lokali)	(81 lokali)
Wskaźnik % zaległości	6,20	5,00	5,00
Liczba zadłużonych lokali	1 627	1 789	1 789

Zaległości w opłatach za lokale mają tendencje malejącą. Wymiar opłat w 2014 r. wzrósł o 6,8% w stosunku do wymiaru z 2013 r., zaległości zmalały o 13,8% w stosunku do zaległości za 2013 r.

W strukturze, największy udział mają zaległości do 3 miesięcy.

Wysyłane są wezwania do zapłaty, kierowane sprawy na drogę postępowania sądowego. Po otrzymaniu prawomocnego wyroku, w przypadku dalszego uchylania się od opłat, kierowane są sprawy do egzekucji komorniczej. W przypadku długotrwałego uchylania się od zapłaty po uzyskaniu wyroku, Spółdzielnia używa sądowe wyroki egzekucyjne.

Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza podejmuje uchwały o wykluczeniu z rejestru członków osób długotrwale zalegających z opłatami.

Po ustaniu przyczyny wykluczenia i wnoszeniu opłat bez zwłoki rada uchyla swoje uchwały o wykluczeniu lub następuje ponowne przyjęcie w poczet członków.

Członkowie znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej otrzymywali pomoc w postaci dodatków mieszkaniowych:

.../ w 2013 r. dodatki uzyskało 29 osób na kwotę 82.729 zł.,

../ w 2014 r. dodatki uzyskalo 30 osob na kwote 83.229 zl.,
 ../ w 2015 r. dodatki uzyskalo 28 osob na kwote 69.849 zl,

Zale~losciz tytułu wkładow budowlanych.

w zł.

Inwestycja	31.12.2013 r.	31.12.2014 r.	31.12.2015 r.
Centrum Natolin M-1,	354.199	340.999	184.023
wtym:			
~ lokale mieszkalne	292.106	282.986	138.529
~ lokale uzytkowe	36.144	36.144	36.144
~ miejsca postojowe	25.949	21.869	9.350
Centrum Natolin M-2,	105.313	105.313	105.313
wtym:			
~ lokale mieszkalne	27.798	27.798	27.798
~ lokale uzytkowe	77.515	77.515	77.515
Ogolem	459.512	446.312	289.336

Działania windykacyjne prowadzone w okresie objetyrn lustracja spowodowały zmniejszenie zadłużenia o kwote 170.176 zł (2015 r. do 2013 l'). Ponadto uzyskano odsetki w wys. 155.878 zł.

Osoby, które uregulowały zadłużenia z tytułu wkładu nabywały prawo odrebnej własności lokali. Zadłużenie wykazane ogolem na 31.12.2015 r. dotyczy 7 osob.

Pozostale zaleglosci z tytułu wkładow budowlanych (z rozliczenia inwestycji):

- ~ Migdalowa I - 274.899 zł- (dotyczy 3 os6b, domy jednorodzinne)
- ~ Lanciego IOG - 30.714 zł - (dotyczy 2 os6b)
- ~ Belgradzka 14 - 32.394 zł- (dotyczy 1 osoby)

Sprawy w postepowaniu sadowym, w tym w apelacji, jedna zakonczona prawomocnym wyrokiem.

- ~ Migdalowa III - 10.414 zł

Ze wzgledu na przedawnienie roszczen, naleznosc spisano w koszty Spoldzielni,

3.6 Gospodarka lokalami uzytkowymi,

W Spoldzielni wystepuja lokale uzytkowe o zroznicowanej fonnie prawnej.

Zgodnie z przedlozonymi lustratorowi wykazami na 31.12.2015 r. lokale stanowią:

- ~ 6.018,03 m² - lokale wynajmowane,
- ~ 8.308,26 m² - własnościowe prawo,

- ~ 4.023,33 m² - odrebna własność,
- ~ 1.261,87 m² - pustostany,
- ~ 1.130,00 m² - siedziba Spółdzielni
- ~ 232,20 m² - klub Przy łasku

20.973,69 m²

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał „Regulamin użytkowania lokali, garaży oraz porządku domowego w budynkach Spółdzielni” - uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwała nr 16/06 z dnia 03.04.2006 r.

Zgodnie z § 1 pkt 2 - ilekroć w regulaminie jest mowa o garażu - należy przez to rozumieć także miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu.

Zgodnie z § 15 regulaminu wysokość opłat za używanie lokali lub garaży jest ustalana przez Zarząd Spółdzielni według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

Sprawdzono umowy najmu lokali użytkowych zawarte w okresie objętym lustracją. Wybrane drogą losową:

1. Lasek Brzozowy 13-218,5611F

Umowa zawarta 26.08.2013 r. z Jackiem Stempinem prowadzącym działalność gospodarczą p.n. PUH „KA-JA” Jacek Stempin z siedzibą w Charzykowach, na prowadzenie działalności handlowo-magazynowej (sprzedaż wysyłkowa) na podstawie oferty złożonej w dniu 16.05.2013 r.

Czynsz najmu w wys. 30,00 zł/nr² + podatek vat oraz opłaty dodatkowe (media). Czynnosc najmu waloryzowany raz w roku zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Umowa przewiduje obowiązek wpłaty kaucji tytułem zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni z tytułu umowy najmu w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu w terminie do dnia 30.08.2013 r.

Określono inne obowiązki stron. Umowa zawarta na czas nieokreślony.

W razie zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, po rozwiązaniu umowy, Spółdzielni przysługuje odszkodowanie w wys. 300% miesięcznego czynszu najmu.

Strony ustaliły, iż umowa zostaje zawarta pod warunkiem rozwiązującym tj. nieprzedłożenia wynajmującemu przez najemcę w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy aktu notarialnego poddania się przez najemcę rygorowi egzekucji co do obowiązku wydania lokalu po rozwiązaniu umowy na podst. art. 777 § 1 pkt 4 kpc.

Kaucja w wys. 19.670,40 zł, została wniesiona przelewem 26.08.2013 r.

- zaewidencjonowana na koncie „201”.

Akt not. Rep. A 103436/2013 z dnia 10.09.2013 r. najemca zawarł oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

2. LokaluZytkowy ul. Lasek Brzozowy 12A - 4911F

Umowa najmu lokalu zawarta 27.11.2014 r. z Piekarnia Wawerska M.A.T. Błaszczak Sp. J. z siedzibą w Warszawie, na prowadzenie sprzedaży własnych wyrobów piekarniczych oraz cukierniczych,

Czynsz najmu w wys. 103,50 zł/nr' + podatek vat. Dostawa energii elektrycznej oraz wody na podstawie umów zawartych z dostawcami bezpośrednio przez najemcę,

Czynsz najmu waloryzowany raz w roku zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Umowa przewiduje obowiązek wpłaty kaucji tytułem zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni z tytułu umowy najmu w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu najpóźniej w dniu podpisania umowy.

Określono inne obowiązki stron. Umowa zawarta na czas nieokreślony,

W razie zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, po rozwiązaniu umowy, Spółdzielnia przysługuje odszkodowanie w wys. 300% miesięcznego czynszu najmu,

3. LokaluZytkowy Belgradzka 22 - 321,98111F

Umowa zawarta 01.10.2015 r. z CITO Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, na prowadzenie apteki ogólnodostępnej i drogerii, malej gastronomii w formie restauracji i barów oraz innej działalności handlowej prowadzonej przez podnajemców (z wyłączeniem sprzedaży i serwowania alkoholu), Umowa zawarta na okres 120 miesięcy, z możliwością przedłużenia na kolejny okres. Czynsz najmu w wys. 125,00 zł/nr' + podatek vat oraz media. Energia elektryczna na podstawie odrębnej umowy zawartej przez najemcę bezpośrednio z dostawcą,

Czynsz najmu waloryzowany raz w roku zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Umowa przewiduje obowiązek wpłaty kaucji tytułem zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni z tytułu umowy najmu w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu najpóźniej w 21-szym dniu od podpisania umowy (lub złożenie gwarancji bankowej).

Aktem notarialnym z 05.11.2015 r. najemca poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc. Gwarancja bankowa z dnia 02.11.2015 r. Bank Zachodni WBK na kwotę 148.513,28 zł, - ważna do 01 listopada 2016 r.

Nowa gwarancja z dnia 07.10.2016 WBK do dnia 01.11.2017 r.

Sprawdzone zawarte umowy zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Zaleglosci w oplatach za lokale uZytkowe i garaze.

Na podstawie przedlozonych dokumentow ustalono, co nastepuje:

$$(w \ z1)$$

Wyszczególnienie	2013 r.	2014 r.	2015 r.
Roczny wymiar	6.074.794	6.697.934	6.973.607
- zalegl. na 31.12	1.291.772	901.835	591.177
wtym:			
- do 3 m-cy	158.039	243.668	145.104
- od 3 do 6 m-cy	72.377	32.115	62.375
- od 6 do 12 m-cy	55.987	52.865	17.350
- pow. 12 m-cy	1.005.369	573.187	366.348
	(56 lokali)	(47 lokali)	(40 lokali)
Wskaźnik 0/0	21,0	13,46	8,48

Zaleglosci za lokale uzytkowe maja tendencje malejaca - od 21% za rok 2013 do 8,48% za rok 2015.

Wymiar opłat wzrósł o 10,25% w stosunku do wymiaru za 2013 r., zaległości zmalały o 29,7% w stosunku do zaległości za 2013 r.

Wysyłane są wezwania do zapłaty, w przypadku braku reakcji ze strony dłużników kierowane są, pozwody do Sadu a następnie, w razie konieczności, do egzekucji komorniczej. Naliczane są odsetki za zwłokę.

Do sposobu prowadzenia windykacji uwag nie wniesiono.

3.7 Rozliczanie wyniku na działalności GZM.

Na podstawie przedlozonych danych ustalono zbiorcze wyniki na gzm dotyczące wszystkich nieruchomości,

2013 r. w zł

Koszty

Przychody

VVynik

1.	Eksploatacja podstawowa	6.651.444	6.085.367	- 566.078
	Odpis na f. remontowy	4.059.232	4.059.232	0
	Dzwigi	444.349	376.275	- 68.075
	Domofony	51.665	66.276	14.611
	Zimna woda	4.543.172	4.224.536	- 318.636
	Energia cieplna na c.o. i cw	7.615.175	7.332.433	- 282.741
	Gaz	434.380	516.878	82.498
	Energia elektryczna	841.040	685.553	- 155.487
	Wywóz nieczystości	924.875	928.351	3.476
	Wieczyste (z rezerwa)	2.746.495	2.098.703	- 647.793
	Podatek od nieruchomości	237.598	184.178	- 53.420
	Miejsca postojowe (eksploat. + najem	299.717	644.644	344.927
	Ochrona	338.073	364.152	26.078
	Usługi dla GZM	-	5.906	5.906
	Najem lokali mieszkalnych	45.042	72.533	27.491
	Operac. finans. dot. GZM	1.475.636	1.126.175	- 349.461
	Razem lokale mieszkalne i miejsca postojowe zaliczone do GZM	30.707.894	28.771.192	-1.936.702
2.	Eksploatacja - lokale użytkowe	725.971	739.821	13.850
	Odpis na f. remontowy	244.320	308.508	64.188
	Energia elektryczna	303.104	256.371	- 46.733
	Zimna woda i kanalizacja	135.877	122.183	- 13.694
	Wywóz nieczystości	92.815	78.257	- 14.558
	Użytkowanie gruntu	215.292	213.981	- 1.310
	Podatek od nieruchomości	504.940	313.432	- 191.508
	Ochrona	433.664	303.956	- 129.708
	Energia cieplna	443.811	325.925	-117.885
	Razem lokale użytkowe własnościowe	3.099.794	2.662.434	- 437.360
3.	Dzierżawa, pom. gospodarcze	204.945	715.118	510.172
4.	Najem, parking, dzierżawa	1.147.776	2.152.433	1.004.657
5.	Działalność SKO	208.680	42.378	- 166.302
6.	Pozostałe operac. i finans. z rezerwa	4.988.051	3.359.704	- 1.628.347

7.	Razem działalność	9.649.246	8.932.067	-717.179
8.	Ogółem wynik Spółdzielni	40.357.141	37.703.260	- 2.653.881

Wyniki na GZM za 2013 r. został ustalony razem z wynikami na mediach. Uwzględniając te rozliczenia na GZM wynik stanowił niedobór przychodów nad kosztami w wys. 2.653.880,99 zł., co w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej wyniosło 0,97 zł/miesiąc.

Nie uwzględniając mediów, które powinny podlegać indywidualnemu rozliczeniu (kwota 674.366 zł), niedobór przychodów na GZM stanowił kwotę 1.262.336 zł., co w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej wyniosło 0,46 zł/rmiesz-c.

Wpływy za dzwigi stanowiły 84,7% kosztów (bez zaliczania energii elektrycznej).

Wpływy na eksploatację lokali użytkowych zbliżone są do ponoszonych kosztów. Zimna woda i odprowadzanie ścieków oraz podgrzanie wody i c.o. zostały rozliczone indywidualnie z mieszkańcami. Wykazano w wyniku finansowym.

W wyniku ogólnym rozliczono gaz zbiorczy i energię elektryczną. Opłaty na pokrycie kosztów ochrony stanowiły 70,1% tych kosztów a wpływy na podatek od nieruchomości 62,1% tych kosztów.

Wynik na gzm narastająco na 31.12.2013 r. przedstawia się następująco:

- ~ 10.641.784,78 zł - skorygowana nadwyżka bilansowa za 2011 r. uchwała ZP nr 14 z 2013 r.
- ~ - 6.430.999,10 zł - rozliczony niedobór na GZM za 2012 z wynikiem na mediach,
- ~ - 1.936.702,07 zł - wynik na GZM za 2013 r. z wynikiem na mediach,

2.274.083,61 zł- wynik narastająco.

Wynik z działalności gospodarczej stanowił stratę w wys. 717.178,92 zł,

2014 r.,

Lp	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1.	Eksploatacja podstawowa	6.580.684	6.987.073	406.389
	Dzwigi	247.613	375.215	127.602
	Domofony	36.644	66.279	29.635
	Centralne ogrzewanie	4.358.212	4.358.212	0
	Podgrzanie wody	2.955.859	2.955.859	0
	Zimna woda	4.295.347	4.295.347	0
	Gaz	342.880	508.152	165.272

	Wywóz nieczystości	890.180	890.033	-147
	Energia elektryczna	755.470	767.907	12.437
	Podatek od nieruchomości	167.622	166.995	- 627
	Wieczyste użytkowanie gruntu	1.749.809	1.945.967	196.158
	Dzierżawa terenu	403.357	-	- 403.357
	Odpis na f. remontowy	4.061.871	4.061.871	-
	Ochrona	229.678	191.801	- 37.877
	Rozliczenie kosztów co	127.555	-	- 127.555
	Przychody z wynajmu piwnic	-	113.060	113.060
	Pozostałe przychody eksploatacyjne	-	26.403	26.403
	Razem lokale mieszkalne	27.202.781	27.710.175	507.394
2.	Eksploatacja podstawowa	744.161	812.025	67.864
	Dzwigi	15.664	-	- 15.664
	Domofony	129	-	- 129
	CO	263.099	263.099	-
	Podgrzanie wody	22.434	22.434	-
	Zimna woda i ścieki	88.062	88.062	-
	Wywóz nieczystości	77.132	84.554	7.422
	Energia elektryczna	191.329	15.782	- 175.547
	Podatek od nieruchomości	218.376	164.268	- 54.108
	Wieczyste użytkowanie	92.163	62.183	-29.980
	Dzierżawa terenu	3.303	-	- 3.303
	Odpis na f. remontowy	240.264	216.045	- 24.219
	Ochrona	251.793	259.066	7.273
	Rozliczenie kosztów co	2.522	-	- 2.522
	Pozostałe przychody	-	85.125	85.125
	Razem lokale użytk. własnościowe	2.210.431	2.072.643	-137.788
3.	Eksploatacja podstawowa	232.718	504.046	271.328
	Domofon	33	-	- 33
	Energia elektryczna	16.046	-	- 16.046
	Podatek od nieruchomości	37.029	-	- 37.029
	Wieczyste użytkowanie	25.078	-	- 25.078
	Dzierżawa terenu	39.148	-	- 39.148
	Odpis na f. remontowy	132.115	70.130	- 61.985
	Ochrona	87.492	64.781	- 22.711
	Miejsca postojowe i mieszkalne	569.659	638.957	69.298

4.	Eksploatacja podstawowa	137.090	88.928	-48.162
	Energia elektryczna	- 66.924		66.924
	Podatek od nieruchomości	10.089		- 10.089
	Wieczyste użytkowanie	5.690		- 5.690
	Odpis na f. remontowy	12.199	1.361	- 10.838
	Ochrona	17.294	5.904	- 11.390
	Konserwacja domofonu	12	-	- 12
5.	Miejsca postojowe I. użytkowe	115.450	96.193	-19.257
6.	Pozytki z nieruchomości		535.078	535.078
	WyniknaGZM	30.098.321	31.053.046	954.725
7.	Najem, dzierżawa terenu,	1.344.624	2.565.181	1.220.556
8.	Parking społeczny	19.802	31.035	11.233
9.	Działalność SKO	155.965	49.179	- 106.786
10.	Razem działalność	1.520.391	2.645.395	1.125.004
11.	Pozostałe operacyjne	1.843.603	1.268.807	- 574.796
12.	Pozostałe finansowe	498.322	570.748	72.426
13.	Zysk netto za 2014 r.		131.410	131.410
	Ogółem Spółdzielnia	33.960.637	35.002.918	1.086.135

Wyniki na GZM za 2014 r. został ustalony razem z wynikami na energii elektrycznej i gazu. Uwzględniając te rozliczenia wynik stanowił nadwyżkę przychodów nad kosztami w wys. 954.725 zł., co w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej wyniosło 0,33 zł/rnieszac.

Wpływy za dźwigi stanowiły 151,5% kosztów (bez zaliczania energii elektrycznej).

W zakresie lokali mieszkalnych opłaty na dźwigi stanowiły 151,5% kosztów na nie przypadających, na domofony 180,9% kosztów,

W ewidencji nie ma ustalonej pozycji przychodów na dzierżawę terenu i rozliczenia c o.

W ewidencji dotyczącej lokali użytkowych i miejsc postojowych nie wszystkie pozycje kosztów pokrywają się z przychodami na ich pokrycie, stąd nie byłoby miarodajne dokonywanie analizy wskaźnikowej.

Zysk netto za 2014 r. wyniosł 131.409,64 zł.

2015 r.

Lp	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1.	Eksploatacja podstawowa	7.258.063	6.984.896	- 273.167
	Dzwigi	261.413	242.805	- 18.608
	Domofony	84.795	77.751	- 7.044
	Centralne ogrzewanie	4.355.707	4.355.707	-
	Podgrzanie wody	2.925.925	2.925.925	-
	Zimna woda	3.969.628	3.969.628	^m
	Gaz	717.255	427.479	- 289.776
	Wywóz nieczystości	873.927	873.898	^m 29
	Energia elektryczna	700.080	841.531	141.451
	Podatek od nieruchomości	184.371	164.511	- 19.860
	Wieczyste użytkowanie gruntu	- 399.052	- 174.339	224.713
	Dzierżawa terenu	390.498	-	- 390.498
	Odpis na f. remontowy	3.916.548	3.916.548	-
	Ochrona	248.744	194.113	- 54.631
	Dzierżawa ciepłomierzy	82.072	42.506	- 39.566
	Rozliczenie kosztów co	-	71.380	71.380
	Kredyty i odsetki		402	402
	Pozostałe przychody eksploatacyjne		110.281	110.281
	Razem lokale mieszkalne	25.569.974	25.025.022	- 544.952
2.	Eksploatacja podstawowa	901.670	828.134	- 73.536
	Dzwigi	11.508	-	- 11.508
	Domofony	5.471	-	- 5.471
	CO	251.423	251.423	-
	Podgrzanie wody	32.503	32.503	-
	Zimna woda i ścieki	99.735	99.735	-
	Wywóz nieczystości	65.928	82.327	16.399
	Energia elektryczna	154.769	17.121	- 137.648
	Podatek od nieruchomości	180.824	148.753	- 32.071
	Wieczyste użytkowanie	22.087	55.632	33.545
	Dzierżawa terenu	2.804	-	^m 2.804
	Odpis na f. remontowy	219.037	218.545	- 492
	Ochrona	266.226	258.518	- 7.708
	Dzierżawa ciepłomierzy	2.889	1.188	- 1.701
	Razem lokale użytkowe własne	2.216.874	1.993.879	^m 222.995
3.	Eksploatacja podstawowa	301.391	521.540	220.149
	Dzwigi	10.613	-	-
	Domofon	2.948	-	-
	Energia elektryczna	105.920	-	-
	Podatek od nieruchomości	40.643	-	-
	Wieczyste użytkowanie	9.952	-	-

	Dzierżawa terenu	55.396	-	-
	Odpis na f. remontowy	61.743	51.545	- 10.198
	Ochrona	172.449	140.949	- 31.500
4.	Razem miejsca postojowe	761.055	714.034	- 47.021
5.	Pozytki z nieruchomości		543.871	543.871
6.	Razem GZM	28.547.903	28.276.806	- 271.097
7.	Lanciego IOG	78.989	78.611	- 378
	Najem lokale mieszkalne	68.731	178.651	109.920
8.	Najem lokale użytkowe	937.255	2.009.835	1.072.580
9.	Dzierżawa terenu	354.823	181.885	- 172.938
10.	Parking społeczny, miejsca postojowe	607.066	488.689	- 118.377
11.	Działalność SKO	156.821	46.374	- 110.447
	Razem działalność	2.203.685	2.984.045	780.360
	Pozostałe operacyjne	4.578.963	5.280.347	701.384
	Pozostałe finansowe	1.981.875	469.147	- 1.512.728
	Strata z działalności	30.607		- 30.607
	Ogólny wynik Spółdzielni	37.343.032	37.010.345	- 332.688

Wyniki na GZM za 2015 r. został ustalony razem z wynikami na energii elektrycznej i gazie. Uwzględniając te rozliczenia wynik stanowił niedobór przychodów nad kosztami w wys. 271.097 zł., co w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej wyniosło 0,09 zł/miesiąc,

W ewidencji dotyczącej lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych nie wszystkie pozycje kosztów pokrywają się z przychodami na ich pokrycie, stąd nie byłoby miarodajne dokonywanie analizy wskaźnikowej,

Z działalności gospodarczej spółdzielnia osiągnęła stratę w wys. 30.607,27 zł,

Wyniki narastająco (bez energii cieplnej) na poszczególne nieruchomości - bez nieruchomości z lokalami użytkowymi w najmie - na dzień 31.12.2015 r. (w zł.)

Lp	Nieruchomość	BO na 01.01.2015 r.	Wynik za 2015 r.	BZ na 31.12.15 r.	Na 1m ² p.u.!m-c
----	--------------	---------------------------	---------------------	----------------------	--------------------------------

1.	Lokajskiego 4 - 30	- 2.221.154	- 1.667	- 2.222.821	- 4,88
2.	Belgradzka 18-22	- 414.697	- 53.845	- 468.543	-242
3.	Raabego 1 - 12	- 990.247	6.287	- 983.960	- 282
4.	Lanciego 10H	- 111.507	7.242	- 104.266	-4,41
5.	Lanciego IOA - 10F	- 304.327	37.009	- 267.318	- 1,87
6.	Lasek Brzozowy 1 - 19, Mandarynki 2 - 12, Lanciego 2-8	- 4.106.767	- 42.209	- 4.148.976	- 4,03
7.	KEN 36A i KEN 36	1.977.702	- 145.918	1.831.784	4,58
8.	Lanciego 7 - 7B	- 231.494	- 65.483	- 1.100.163	- 8,96
			-803.187*		
9.	Lanciego 9	- 119.004	- 10.787	- 434.789	- 11,76
			- 304.998*		
10.	Raabego 13	170.911	18.154	189.065	3,53
11.	Lanciego IOG	- 305.334	- 378	- 8.571	- 0,34
			297.141**		
12.	Belgradzka 14	- 420.059	24.030	- 396.029	- 4,93
13.	Lanciego 11	- 54.257	- 43.911	- 470.937	- 8,22
			-372.769*		
	Razem	- 7.130.235	- 364.197	- 8.585.524	- 3,12
			- 1.480.955*		
			297.141 **		

*- rezerwa na dzierzawę terenu,

** - rozliczenie Lanciego IOG

Wynik na GZM nieruchomości na dzień 31.12.2015 r. (narastająco) stanowi niedobór przychodów nad kosztami w wys. 8.585.524 zł, co w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej wyniosło 3,12 zł/m-c,

Dwie nieruchomości wykazują wynik dodatni, pozostałe nieruchomości wynik ujemny; w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej od 1,87 zł/m-c ul. Lanciego 10 A-F do 11,76 zł/m-c ul. Lanciego 9.

Rozliczanie mediów,

Energia ciepła.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywały:

./ .Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzewania wody w zasobach SM „Przy Metrze” - tekst jednolity uchwalony przez RN w dniu 16.09.2008 r. uchwała nr 24/2008.

Zaliczkowy koszt podgrzania 1m³ wody w danej nieruchomości obliczany jest z uwzględnieniem aktualnych cen dostawy energii cieplnej i prognozowanego zużycia energii cieplnej oraz z uwzględnieniem rezerwy nie przekraczającej 15%. Zaliczkowe opłaty ustala Zarząd jednakowe dla wszystkich lokali w danej nieruchomości. Ustalono kwartalny okres rozliczeniowy zużycia ciepłej wody. Okresem rozliczeniowym kosztów co jest rok kalendarzowy.

Rozliczenia dokonuje wyspecjalizowana firma zewnętrzna w oparciu o system indywidualnych rozliczeń dokonywany na podstawie wskazan podzielników kosztów co i ciepłomierzy,

Rozliczanie kosztów dostawy ciepła na potrzeby co:

- ../ koszt stały co rozliczany jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich pow. użytkowej,
 - ../ koszt zużycia co rozliczany jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do obliczonych dla danego lokalu jednostek zużycia:
 - koszt stały przyjmuje się w wys. 40% kosztu dostawy ciepła na potrzeby co
 - koszt zużycia przyjmuje się w wys. 60% kosztu dostawy ciepła dla potrzeb co.
- Użytkownik lokalu jest zobowiązany do pokrycia kosztów uwzględnionych w rozliczeniu kosztów co jako oddzielne pozycje:
- koszt rozliczenia, koszt elektronicznej wymiany danych.

Zaliczka na poczet kosztów ogrzewania 1m² w danej nieruchomości obliczana jest z uwzględnieniem planowanych na dany rok kosztów dostawy energii na podstawie faktycznie zużytego ciepła w danej nieruchomości w okresie poprzednich 2 lat rozliczeniowych oraz obowiązujących cen energii cieplnej przy uwzględnieniu rezerwy nieprzekraczającej 35%

Wysokość miesięcznych zaliczek ustala Zarząd jednakowo dla wszystkich lokali w danej nieruchomości.

W nowym brzmieniu Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM "Przy Metrze" - uchwalono w dniu 23.02.2015 r. uchwała Rady Nadzorczej nr 13/2015, ze zmianami wprowadzonymi:

- w dniu 15.06.2015 r. - uchwała nr 184/2015,
- w dniu 14.12.2015 r. - uchwała nr 228/2015.

Dodatkowo, na podstawie wniosków Zarządu, Rada Nadzorcza uchwalala odstąpienia od obowiązujących regulaminów w zakresie rozliczania kosztów ciepła.

Na podstawie przedłożonych danych, potwierdzonych w ewidencji księgowej kont „501” i „702” ustalono, co następuje:

Energia cieplna

2013 r.

8.058.985,80 zł - koszty zakupu energii cieplnej,

7.658.359,11 zł - zaliczkowe wpłaty tj. 95,0% kosztów zakupu

- 400.626,69 zł, - różnica do rozliczenia.

W 2013 r. wynik z mediów został rozliczony indywidualnie z mieszkańcami,
Wynik ujęto w ogólnym wyniku finansowym.

2014 r.

~ *Centralne ogrzewanie*

4.771.791,75 zł- koszty zakupu

5.719.379,32 zł - zaliczkowe opłaty, co stanowiło 119,9% kosztów zakupu:

947.587,57 zł - do rozliczenia.

a) lokale mieszkalne

4.358.211,90 zł - koszty zakupu

5.390.960,60 zł- zaliczkowe opłaty tj. 123,7% kosztów zakupu

1.032.748,70 zł- do rozliczenia.

b) lokale użytkowe

413.579,85 zł- koszty zakupu

328.418,72 zł - zaliczkowe opłaty, co stanowiło 79,4% kosztów zakupu

- 85.161,13 zł- do rozliczenia.

W poszczególnych nieruchomościach w zakresie lokali mieszkalnych i użytko-
wych zaliczkowe opłaty były zbliżone do kosztów zakupu.

~ *Podgrzanie wody*

2.996.453,52 zł - koszty zakupu,

2.173.657,92 zł - zaliczkowe opłaty, co stanowiło 72,5% kosztów zakupu

822.795,60 zł - do rozliczenia

a) lokale mieszkalne

2.955.859,40 zł- koszty zakupu

2.143.679,12 zł- zaliczkowe opłaty tj. 72,5 % kosztów zakupu

- 812.180,28 zł - do rozliczenia.

W poszczególnych nieruchomościach w zakresie lokali mieszkalnych wykaza-
no, że zaliczkowe opłaty stanowiły:

-/ w nieruchomości nr 2 - 57,3% kosztów zakupu,

-/ w nieruchomości nr 8 - 69,3% kosztów zakupu,

./ w nieruchomości nr 15 - 64,4% kosztów zakupu,
./ w nieruchomości nr 14 - 33,9% kosztów zakupu,
w pozostałych nieruchomościach opłaty zaliczkowe były zbliżone do kosztów zakupu.

b) lokale użytkowe

40.594,12 zł- koszty zakupu

29.978,80 zł- zaliczkowe opłaty, co stanowiło 73,9% kosztów zakupu

- 10.615,32 zł - do rozliczenia.

W poszczególnych nieruchomościach w zakresie lokali użytkowych wykazano, że zaliczkowe opłaty były zbliżone do ponoszonych kosztów zakupu.

2015 r.

~ *Centralne ogrzewanie*

4.756.421,01 zł - koszty zakupu

6.119.470,53 zł - zaliczkowe opłaty, co stanowiło 128,7% kosztów zakupu:

1.363.049,52 zł - do rozliczenia.

a) lokale mieszkalne

4.380.451,33 zł- koszty zakupu

5.710.939,57 zł- zaliczkowe opłaty tj. 130,4% kosztów zakupu

1.330.488,24 zł- do rozliczenia.

W poszczególnych nieruchomościach w zakresie lokali mieszkalnych wykazano, że zaliczkowe opłaty stanowiły:

./ w nieruchomości nr 15 - 158,0% kosztów zakupu,

W pozostałych nieruchomościach ustalone zaliczki były zbliżone do kosztów zakupu.

b) lokale użytkowe

375.969,68 zł- koszty zakupu

408.530,96 zł- zaliczkowe opłaty, co stanowiło 108,7% kosztów zakupu

32.561,28 zł- do rozliczenia.

W poszczególnych nieruchomościach w zakresie lokali użytkowych wykazano, że zaliczkowe opłaty stanowiły:

./ w nieruchomości nr 15 - 174,8 % kosztów zakupu,

W pozostałych nieruchomościach ustalone zaliczki były zbliżone do kosztów zakupu.

~ Podgrzanie wody

3.026.378,22 zł- koszty zakupu,

2.756.581,53 zł - zaliczkowe opłaty, co stanowiło 91,1% kosztów zakupu

- 269.796,69 zł - do rozliczenia

a) lokale mieszkalne

2.975.223,20 zł- koszty zakupu

2.727.060,00 zł- zaliczkowe opłaty tj. 91,7 % kosztów zakupu

- 248.163,20 zł - do rozliczenia.

W poszczególnych nieruchomościach w zakresie lokali mieszkalnych wykazano, że zaliczkowe opłaty stanowiły:

../ w nieruchomości nr 15 - 63,4 % kosztów zakupu,

W pozostałych nieruchomościach ustalone zaliczki były na zbliżone do kosztów zakupu.

b) lokale użytkowe

51.155,02 zł - koszty zakupu

29.521,53 zł - zaliczkowe opłaty, co stanowiło 57,7% kosztów zakupu

- 21.633,49 zł - do rozliczenia.

W poszczególnych nieruchomościach w zakresie lokali użytkowych wykazano, że zaliczkowe opłaty stanowiły:

../ w nieruchomości nr 6 - 66,5 % kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 13 - 55,6 % kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 7 - 42,7 % kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 1 - 40,8% kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 3 - 18,7% kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 2 - 1,1% kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 15 - 174,8% kosztów zakupu.

W pozostałych nieruchomościach zaliczkowe opłaty były zbliżone do kosztów zakupu.

Zimna woda i odprowadzanie ścieków,

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywały Zasady rozliczeń i naliczania kosztów zimnej wody i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków dla lokali wyposażonych w indywidualne wodomierze w budynkach SM. Przy Metrze" - zatwierdzony uchwałą RN 38/96 z dnia 15.07.1996 r.

Regulamin nie był dostosowany do przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. - o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków - Dz. U z 2015 r. poz. 139:

- ../ określał cenę energii cieplnej ustalonej przez Ministra Finansów,
- ../ określał opłatę manipulacyjną (eksploatacyjną) na pokrycie kosztów ogólnych,
- ../ określał zaliczkę za wodę i kanalizację na podstawie ceny określonej przez Ministra Finansów,

Nie zawierał unormowań dotyczących sposobu rozliczenia różnic występujących pomiędzy wodomierzem głównym a wodomierzami indywidualnymi, do czego zobowiązuje art. 26 ust. 3 w/w ustawy.

Nowy „Regulamin rozliczenia kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków” Rada Nadzorcza uchwaliła w dniu 14.12.2015 r. uchwała nr 227/2015 z mocą obowiązującą od 01.01.2016 r. a także z InOCq wsteczna od 01.01.2015 r. w zakresie odczytów i rozliczania zaliczek w okresach półrocznych w miejsce kwartalnych.

Na podstawie przedłożonych danych, potwierdzonych w ewidencji księgowej kont „501” i „702” ustalono, co następuje:

~ zimna woda i odprowadzanie ścieków,
2013 r.

4.679.049,34 zł- koszty zakupu

4.346.719,17 zł- zaliczkowe opłaty, co stanowiło 92,9% kosztów zakupu.

- 332.330,17 zł - kwota do rozliczenia

Rozliczono w ogólnym wyniku Spółdzielni.

2014 r.

4.430.041,80 zł - koszty zakupu,

4.381.008,12 zł- zaliczkowe opłaty, co stanowiło 98,9% kosztów zakupu

- 49.033,68 zł- do rozliczenia

a) lokale mieszkalne

4.295.347,14 zł - koszty zakupu

4.261.771,35 zł - zaliczkowe opłaty tj. 99,2 % kosztów zakupu

- 33.575,79 zł- do rozliczenia.

W poszczególnych nieruchomościach w zakresie lokali mieszkalnych zaliczkowe opłaty odpowiadały kosztom zakupu.

b) lokale użytkowe

134.694,66 zł - koszty zakupu

119.236,77 zł- zaliczkowe opłaty, co stanowiło 88,5% kosztów zakupu

- 15.457,89 zł - do rozliczenia.

W poszczególnych nieruchomościach w zakresie lokali użytkowych wykazano, że zaliczkowe opłaty stanowiły:

../ w nieruchomości nr 2 - 69,9% kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 6 - 63,5% kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 16 - 13,4% kosztów zakupu

Ponadto rozliczono wpływy dot. mienia Spółdzielni w kwocie 743,40 zł bez rozliczenia kosztów zakupu.

W pozostałych nieruchomościach ustalone zaliczkowe opłaty były zbliżone do kosztów zakupu.

2015 r.

4.153.493,88 zł - koszty zakupu,

4.192.331,00 zł - zaliczkowe opłaty, co stanowiło 100,9% kosztów zakupu

38.837,12 zł - do rozliczenia

a) lokale mieszkalne

4.005.823,01 zł - koszty zakupu

4.097.394,74 zł - zaliczkowe opłaty tj. 102,3 % kosztów zakupu

91.571,73 zł - do rozliczenia

W poszczególnych nieruchomościach w zakresie lokali mieszkalnych zaliczkowe opłaty były zbliżone do kosztów zakupu.

b) lokale użytkowe

147.670,87 zł - koszty zakupu

94.936,26 zł - zaliczkowe opłaty, co stanowiło 64,3% kosztów zakupu

- 52.734,61 zł - do rozliczenia.

W poszczególnych nieruchomościach w zakresie lokali użytkowych wykazano, że zaliczkowe opłaty stanowiły:

../ w nieruchomości nr 16 - 57,5% kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 15 - 55,7% kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 13 - 51,0% kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 6 - 50,7% kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 1 - 46,8% kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 5 - 46,4% kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 3 - 35,3% kosztów zakupu,

../ w nieruchomości nr 2 - 27,7% kosztów zakupu.

W pozostałych nieruchomościach zaliczkowe opłaty były zbliżone do kosztów zakupu.

W okresie objętym lustracją nie rozliczano z użytkownikami lokali pozostałych mediów: energii elektrycznej i gazu.

Według wyjaśnienia Zastępcy Prezesa Zarządu, opłaty wnoszone przez użytkowników na energię elektryczną traktowane są jako opłaty nie podlegające rozliczeniom (nie stanowią zaliczek).

Według ewidencji księgowej pozostałe media w okresie objętym lustracją wynosiły:

Energia elektryczna:

2013 r.

1.144.144 zł - koszty zakupu,

941.924 zł - opłaty na pokrycie kosztów,

- 202.220 zł - niedopłata,

2014 r.

895.920 zł - koszty zakupu,

783.689 zł - opłaty na pokrycie kosztów,

- 112.231 zł - niedopłata,

2015 r.

960.769 zł - koszty zakupu,

858.652 zł - opłaty na pokrycie kosztów,

- 102.117 zł - niedopłata.

Energia elektryczna została rozliczona w ogólnym wyniku GZM w poszczególnych latach.

Gaz:

2013 r.

434.380 zł - koszty zakupu,

516.878 zł - zaliczkowe opłaty

82.498 zł - nadwyżka do rozliczenia.

2014 r.

342.880 zł - koszty zakupu,

508.152 zł - zaliczkowe opłaty,

165.272 zł- nadwyżka do rozliczenia

2015 r.

717.255 zł - koszty zakupu,

427.479 zł- zaliczkowe opłaty,

- 289.776 zł- niedopłata do rozliczenia.

Gaz został rozliczony w ogólnym wyniku GZM w poszczególnych latach.

5. GOSPODARKA REMONTOWA

W okresie objętym lustracją zasady gospodarki remontowej Spółdzielni wyznaczały:

- > .Regulamin gospodarki remontowo - konserwacyjnej i modernizacyjno - rozwojowej w SM „Przy Metrze” - zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 51/98 z dnia 21.12.1998 r.,
- > .Regulamin funduszu inwestycyjno - rozwojowego w SM „Przy Metrze” - zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2/2007 w dniu 23.01.2007 r.
- ~ roczne plany rzeczowe i finansowe remontów w ujęciu na poszczególne nieruchomości na okres objęty badaniem lustracyjnym zatwierdzone przez Radę Nadzorczą,
- > możliwości finansowe Spółdzielni.

5.1. Nadzór techniczny nad zasobami i ustalenie potrzeb remontowych

5.1.1. Zgodnie ze strukturą i regulaminem organizacyjnym Spółdzielni, obowiązującymi w okresie objętym lustracją, koordynacja czynności nadzoru technicznego nad zasobami mieszkaniowymi należała do Zastępcy Prezesa ds. Technicznych, któremu podlegał bezpośrednio Dział Administracyjny - Eksploatacyjny. do zadań którego należało m.in.

- ~ dokonywanie okresowych i bieżących analiz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz sporządzanie dokumentacji przeglądów technicznych,
- ~ opracowywanie rocznych projektów planów remontów, konserwacji zasobów i planów gospodarki funduszem remontowym oraz funduszem na konserwacje
- ~ prowadzenie dokumentacji technicznej wszystkich obiektów oraz zagospodarowania terenu,
- ~ organizacja wykonywanych remontów i konserwacji poprzez zlecanie ich

wykonawcom,

- ~ pełnienie nadzoru technicznego nad prowadzonymi robotami remontowymi, odbiór robot remontowych,
- ~ sprawdzanie faktur i kosztorysów powykonawczych,
- ~ sprawowanie bezpośredniego nadzoru organizacyjno - technicznego przy usuwaniu awarii,
- ~ stałe monitorowanie zgodności realizowanych robot z planem rzeczowo - finansowym

5.1.2. Prawidłowość prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

Stosownie do przepisów zawartych w art. 61 - 66 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U z 2013 r. poz. 1409) Spółdzielnia jest zobowiązana do utrzymania zasobów w należytych stanie technicznym i estetycznym.

Z powyższych przepisów wynika obowiązek dokonywania okresowych przeglądów technicznych oraz obowiązek prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

Spółdzielnia spełniając wymóg art. 64 ustawy - Prawo budowlane prowadzi i przechowuje dokumentację czynności nadzoru budowlanego w postaci:

1. Książki obiektów budowlanych.
2. Protokołów z przeglądów technicznych i kontroli obiektów,
3. Protokołów odbioru obiektów na podstawie
 - ustawy o dozorcach technicznych z dnia 21.12.2000 r. (T.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1125),
 - rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie rodzaju urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu z dnia 07.12.2012 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1468),
 - rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego z dnia 29.10.2003 r. (Dz. U. Nr 193, poz. 1890).

Sprawdzono książki obiektów budowlanych wybrane drogą losową:

- » ul. Raabego 7,
- » ul. Raabego 4,
- » ul. Lokajskiego 28,
- » ul. Lasek Brzozowy 12,
- » ul. Mandarynki 12.

Książki prowadzone są według obowiązującego wzoru, zawierają dane identyfikacyjne obiektu, dane techniczne charakteryzujące obiekt, plan sytuacyjny określający usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu, dane osoby upoważnionej do dokonywania wpisu.

Sprawdzone książki posiadają wpisy dotyczące:

- rocznych przeglądów instalacji gazowych, przewodów kominowych, podłączeń spalinowych i wentylacyjnych, przeglądy techniczne ogólnobudowlane jako przeglądy jesienne,
- pięcioletnich przeglądów w zakresie badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej, przeglądów technicznych budynku w zakresie sprawdzenia stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej,

Przeglądy udokumentowane są protokołami, dokonywane były przez osoby posiadające stosowne uprawnienia w tym zakresie. Częstotliwość przeglądów określona ustawą została zachowana.

Wpisywane są również wykazy opracowań technicznych dotyczących obiektu oraz wykaz protokołów odbioru robot remontowych wykonanych w obiekcie.

Do sposobu prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych uwag nie wnosi się.

Sprawdzono również, wybrane drogą losową, książki rewizyjne dźwigów znajdujących się w budynkach mieszkalnych:

- ul. Belgradzka 20 - lewy,
- ul. Belgradzka 20 - prawy,
- ul. Lokajskiego 8,
- ul. Lokajskiego 14,
- ul. Belgradzka 22 - lewy,
- ul. Belgradzka 22 - prawy.

Sprawdzone księgi rewizyjne zawierają adnotacje o przeprowadzonych badaniach okresowych i doraznych eksploatacyjnych dźwigów, zgodnie z ustawą z dnia 21.12.2000 r. o Dozorze Technicznym (Dz. U. z 2013 r. poz. 963) Badania wykonywane są przez Inspektorów Urzędu Dozoru Technicznego posiadających stosowne uprawnienia.

Po wykonaniu wymiany urządzenia dźwigowego wystawiano dokumentację rejestracyjną dźwigu.

Po wykonaniu badań wystawiano zezwolenia na eksploatację dźwigów.

Do sposobu prowadzenia ksiąg rewizyjnych uwag nie wnosi się.

5.1.3 Zasady kwalifikacji potrzeb remontowych.

Mając na względzie stopień pilności robot wynikający z przeglądów oraz zgłoszenia mieszkańców, sporządzane były projekty planów remontów w

układzie rzeczowo-finansowym, z uwzględnieniem realnych środków finansowych przeznaczonych na ten cel, każdorazowo zatwierdzane przez Radę Nadzorczą,

Przy tworzeniu planu remontów Zarząd przyjmował zasadę realizacji w kolejności:

- ../ zapewnienie bezpieczeństwa konstrukcji budynków i mieszkańców,
- ../ konieczna likwidacja ewentualnych zagrożeń,
- ../ realizacja prac wynikających z decyzji administracyjnych,
- ../ kontynuacja prac związanych z oszczędnością energii na potrzeby co,
- ../ remonty zapewniające utrzymanie zasobów w niepogorszonym stanie technicznym.

5.1.4 Tryb i kryteria doboru wykonawców.

W SM „Przy Metrze” obowiązuje „Regulamin postępowania w sprawie trybu wyboru oferentów na wykonanie w systemie zleconym usług i robót remontowo-budowlanych SM „Przy Metrze” w drodze konkursu ofert” - zatwierdzony uchwałą RN 22/11 z dnia 31.08.2011 r. ze zmianą uchwałą nr 12/12 z dnia 26.09.2012 r.

Regulamin określa zasady, formy i tryb udzielania zamówień, Wybór oferentów na wykonanie usług i robót remontowo-budowlanych o wartości powyżej 50 tys. jednorazowo lub 200 tys. w przypadku usługi cyklicznej odbywa się w drodze konkursu ofert.

Do przeprowadzenia konkursu ofert Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową. Decyzje Komisji zapadają większością głosów, przy obecności co najmniej 2/3 wszystkich członków komisji, w głosowaniu jawnym. Postępowanie przetargowe składa się z części jawnej i niejawnej.

W przypadku, gdy Zarząd uzna za konieczne są negocjacje, przewodniczy im członek zarządu,

Jeżeli w wyniku dwukrotnego przeprowadzenia konkursu ofert nie został wyłoniony kontrahent Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą dokonuje wyboru wykonawcy.

W uzasadnionych przypadkach RN może wyrazić zgodę na wybór wykonawcy z pominięciem procedur wynikających z regulaminu.

W dniu 27.10.2014 r. uchwała nr 26/2014 Rada Nadzorczą uchwaliła nowy „Regulaminu organizowania przetargów na roboty budowlane, remontowe, konserwacyjne oraz inne dostawy i usługi na rzecz Spółdzielni”.

Regulamin określa zasady, formy i tryb udzielania zamówień przez Spółdzielnię.

Zamówień udziela się w trybie:

- ../ przetargu nieograniczonego,

- ./ przetargu ograniczonego - do kwoty 100.000 zł
- ./ negocjacji z zachowaniem konkurencji do kwoty 100.000 zł
- ./ zapytania o cenę - do kwoty 50.000 zł
- ./ zamówienia z wolnej ręki - do kwoty 30.000 zł,

Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na odstępianie od Regulaminu większością 2/3 składu Rady. Ustalono warunki, w których Komisja odrzuca oferty lub unieważnia się postępowanie o zamówienie,

W postępowaniu lustracyjnym sprawdzono przetargi, wybrane drogą losową: 2013 r.

~ Remont balkonów budynków mieszkalnych.

Spółdzielnia ogłosiła konkurs oferty na:

- > remont balkonów,
- > remont ciągów pieszo-jezdnych, chodników, podestów i schodów,
- > roboty blacharsko-dekarskie,

Terminem składania ofert do 13.05.2013 r. Określono SIWZ.

Przetarg ogłoszono w Gazecie Wyborczej w dniu 29.04.2013 r., na 2 portalach internetowych, na stronie internetowej Spółdzielni oraz wysłano informację pocztą elektroniczną do około 80 firm.

Na konkurs wpłynęły:

- ./ na remont balkonów 4 oferty
- ./ na remont ciągów pieszo-jezdnych 5 ofert
- ./ na roboty blacharsko - dekarskie 2 oferty,

Do sprawdzenia wybrano przetarg na remont balkonów.

Komisja Przetargowa 4 - osobowa, powołana uchwałą zarządu, dokonała czynności, dokumentując je protokołami:

W dniu 13.05.2013 r. w części posiedzenia na części jawnej stwierdziła, że na remont balkonów wpłynęły 4 oferty:

1. Blacharstwo Budowlane - Jerzy Kosowski Warszawa
2. Dachbud sp. cywilna Warszawa
3. Zelbud Przedsiębiorstwo Remontowo-Budowlane Kielce
4. Prywatne Przedsiębiorstwo Rydel Marek „Rydmars” Warszawa

Sporządzono zestawienie oferowanych cen jednostkowych na poszczególne rodzaje robot i stawek do kosztorysowania jako załącznik do protokołu.

W dniu 14.05.2013 r. Komisja na części niejawnego posiedzenia dokonała oceny zakwalifikowania ofert:

- ./ oferta nr 1 - 40.350 zł
- ./ oferta nr 2 - 48.465 zł
- ./ oferta nr 3 - 31.345 zł
- ./ oferta nr 4 - 36.715 zł.

Komisja dokonała oceny punktowej ofert i uznała jako najkorzystniejszą ofertę nr 3.

Dodatkowo przeprowadzono negocjacje z oferentami z udziałem członka zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych i członków Komisji.

W wyniku ostatecznych propozycji cenowych wyłoniono zwycięzców w poszczególnych kategoriach, w tym na remont balkonów:

);> ofertę nr 3 - firmę Zelbud z ceną jednostkową 28.706 zł.

W dniu 06.06.2013 r. Zarząd zatwierdził przetarg.

Z wybranym oferentem - Przedsiębiorstwem Remontowo-Budowlanym 'Zelbud' Stanisław Zelias z Kielc - zawarto umowę nr 93/2013 w dniu 27.06.2013 r. na wykonanie remontów logii i balkonów, Szczegółowy zakres robót oraz adresy lokali w budynkach i terminy wykonania będą przekazywane w odrębnym zleceniu wystawianym na podstawie umowy.

Wynagrodzenie ryczałtowe ustalane na podstawie zakresu robót określonego w zleceniu. Określono obowiązki stron, sposób rozliczenia, kary umowne, gwarancje i rekojmie. Zabezpieczenie wykonania umowy jako kaucja gwarancyjna w wys. 5% wartości wynagrodzenia netto.

Za termin zakończenia robót objętych każdorazowo zleceniem uznaje się dzień protokolarnego odbioru końcowego tych robót, potwierdzony przez przedstawicieli stron.

Aneksami I i II z dnia 23.12.2013 r. zmieniono warunki umowy w 2 punktach. Sprawdzono realizację umowy:

- ../ wykonawca wystawił 21 faktur na podstawie zleceń robót na poszczególne budynki,
- ../ każda faktura wystawiona na podstawie protokołu odbioru robót,
- ../ faktury opisane, zatwierdzone,
- ../ z faktur potrącano kaucję określoną w umowie,
- ../ z f-ry Nr 20/2013 z 01.10.2013 r. (Lasek Brzozowy 5) - potrącono odsetki za przekroczenie terminu wykonania robót (2.186,89 zł za 24 dni opóźnienia),
- ../ w niektórych budynkach wykonano dodatkowe roboty na podstawie spisane go protokołu konieczności,

Rozliczenie zgodne z umową.

2014 r.

~ Wymiana pokrycia dachowego budynków przy ul. Raabego 6 i Łokajskiego 30.

Przetarg ogłoszono w Gazecie Wyborczej z dnia 09.06.2014 r., na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń, wysłano zapytanie ofertowe mailem do 55 firm.

Komisja Przetargowa, powołana uchwałą Zarządu nr 122/2013 z 17.09.2013 r. w dniu 30.06.2014 r. dokonała otwarcia 4 ofert, które wpłynęły na przetarg:

~ Korel s. c. - Warszawa

- Lokajskiego 120.046,15 zł, netto
- Raabego 95.041,43 zł, netto
- gwarancja 60 m-cy
- termin wykonania - 13 tygodni.

~ Zakład Usługowy TMB Maat Arkadiusz Babij - Zawada

- Lokajskiego 165.025,93 zł, netto
- Raabego 141.629,63 zł, netto
- gwarancja 72 m-ce
- termin wykonania 6 tygodni.

~ Dachbud sp. c. - Warszawa

- Lokajskiego 154.400,00 zł. netto
- Raabego 144.280,00 zł. netto
- gwarancja 36 m-cy
- termin wykonania 16 tygodni.

~ Konzbud Zbigniew Korcyl - Peclawice Górne:

- Lokajskiego 141.360,00 zł. netto
- Raabego 119.076,00 zł, netto
- gwarancja 48 m-cy
- termin wykonania 9 tygodni.

Komisja stwierdziła, że wszystkie oferty wpłynęły w terminie, spełniają warunki SIWZ, zostały zakwalifikowane do rozpatrzenia w dalszej części.

W dniu 30.06.2014 r. na posiedzeniu niejawnym, po sporządzeniu zestawienia ofert, Komisja zawnioskowała o przeprowadzenie negocjacji.

Po przeprowadzonych negocjacjach, z wyjątkiem firmy Korel, pozostali obniżyli oferowaną cenę.

Komisja dokonała oceny punktowej, w wyniku której firma Korel uzyskała najwyższą ocenę punktową, Komisja wnioskuje o wybór tej oferty, Zarząd zatwierdził wyniki przetargu,

W dniu 21.07.2014 r. zawarto umowę nr 72/2014 z firmą Michał Kalinowski Korel i Mariusz Zalewski Korel - spółka cywilna, Warszawa na roboty budowlane polegające na wymianie pokrycia dachowego w budynkach mieszkalnych przy ul. Lokajskiego 30 i Raabego 6.

Szczegółowy zakres określono w załączniku do umowy. Określono termin realizacji, wynagrodzenie na łączną kwotę 215.087,58 zł. netto, sposób rozliczenia, obowiązki stron, przedstawiciele stron na budowie, kary umowne, rekompensaty i gwarancje, zabezpieczenie należytego wykonania umowy, konieczność posiadania polisy ubezpieczeniowej OC.

Aneksem nr 1 z dnia 18.08.2014 dokonano zmian w umowie. W związku z tym, ze 14.08.2014 r. strony podpisały protokół negocjacji III 1/2014 dotyczący m. in. zmiany zakresu robot, zmieniono szczegółowy zakres robot, wynagrodzenie ryczałtowe ustalono na kwotę 75.096,38 zł netto, z tego:

- Lokajskiego 30 47.093,65 zł.

- Raabego 6 28.002,73 zł,

Zakres został ograniczony w oparciu o wizję lokalną i wpis do Dzienniczka Budowy przez autora ekspertyzy, który po dokonaniu oględzin konstrukcji dachu w miejscach zanizowanej połaci dachowej. Ograniczono zakres robot do prac koniecznych.

Sprawdzono realizację umowy:

>- wykonawca wystawił fakturę:

- 2014/0048 z dnia 24.09.2014 r. remont dachu:

Lokajskiego 47.093,65 zł. netto

Raabego 28.002,73 zł. netto.

>- załączono protokół końcowego odbioru robot,

>- z należności zatrzymano kaucję gwarancyjną,

Rozliczenie zgodne z umową,

2015 r.

~ Wymiana instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w budynku przy ul. Mandarynki 6.

SIWZ zatwierdził Zarząd 27.05.2015 r. z przedmiarem robot i kosztorysami inwestorskimi wymiany w typowej kuchni i typowej łazience oraz kryteriami oceny i wyboru ofert: - cena - najniższa otrzymuje maksymalną ilość punktów 100%

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym ukazało się 29.05.2015 r. na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń, w Internecie - grupa Biznes Polska, OFERENT, Lento.

Na przetarg wpłynęły 3 oferty. Komisja Przetargowa 4 osobowa, powołana decyzją Zarządu 03.06.2015 r., w dniu 12.06.2015 r. dokonała otwarcia ofert:

>- Instalacje Sanitarne i Ogrzewcze FURCZAK Sp. J., Warszawa - cena 239.789,70 zł netto / 258.972,88 zł brutto,

>- Przedsiębiorstwo Instalacyjno-Budowlane Euroinstal-Bud Wojciech Onopiak, Warszawa - cena 258.679,05 zł netto / 279.373,37 zł brutto,

>- Instalacje Wodno-Kan. CO Gazowe Ślusarstwo Wojciech Wojdyga, Minsk Mazowiecki - cena 230.200,00 zł netto / 248.616 zł brutto.

Komisja stwierdziła, że:

- oferta III 1 jest kompletna, spełnia wymagania określone w SIWZ,

- oferta nr 2 jest kompletna, przedstawiony termin realizacji przedmiotu zamówienia 11 tygodni przewyższa założenia określone w SIWZ (max 8 tygodni)
- oferta nr 3 - brak polisy OC; załączono jedynie potwierdzenie opłacenia składki, brak kopii aktualnego zaświadczenia z Izby Inżynierów.

Komisja ustaliła, aby wystąpić do oferenta 3 o uzupełnienie braków - do 15.06.2015 r.

Zestawienie złożonych ofert stanowi załącznik do protokołu.

W protokole z kolejnego posiedzenia w dniu 17.06.2015 r., po zapoznaniu się z dokumentami Komisja stwierdziła, że oferent nr 3 złożył ofertę, która nie spełnia wymagań określonych w SIWZ (brak aktualnego zaświadczenia z Izby Inżynierów). Z załączonych dokumentów wynikało, że w dniu składania oferty nie opłacone było członkostwo w Izbie Inżynierów.

Komisja uznała za ważną i kompletną ofertę nr 1, oferty nr 2 i 3 nie spełniały warunków określonych w SIWZ.

Komisja wnioskowała o wybór oferty nr 1 z uzasadnieniem jako najkorzystniejszej pod względem ceny oraz z dobrymi referencjami.

Zarząd zatwierdził wybór Komisji.

W dniu 16.07.2015 r. zawarto umowę nr 119/2015 z firmą Instalacje Sanitarne i Ogrzewcze Furczak Spółka Jawna w Warszawie na wykonanie wymiany instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w budynku ul. Mandarynki 6. Szczegółowy zakres robót określono w SIWZ, projekcie budowlano-wykonawczym, przedmiarze robót, specyfikacji dla wodomierzy z w i c w, gwarancja producenta zastosowanego systemu rur i kształtek.

Ustalono kierownictwo robót, nadzór i organizację prac, termin wykonania.

Wynagrodzenie 239.789,70 zł, netto + vat = 258.972,88 brutto, określone na podstawie faktycznie wykonanej wymiany w lokalach jako suma lokali razy cena za wyrniane instalacji w kuchni plus suma lokali razy cena wymiany instalacji w łazience, Określono koszty jednostkowe wymiany instalacji.

Podstawa do wystawienia faktury będzie podpisany przez strony bezusterkowy protokół odbioru,

Zamawiający dopuszcza płatność częściową maksymalnie do 70% wynagrodzenia, po potwierdzeniu zaawansowania robót przez inspektora nadzoru na podstawie sporządzonego protokołu częściowego odbioru robót.

Ustalono zabezpieczenie należytego wykonania umowy 10% brutto tj. 25.897,29 zł., zasady zwrotu, dodatkowe zabezpieczenia stron, kary umowne, warunki rozwiązania umowy, gwarancje.

Sprawdzono rozliczenie umowy:

>- wykonawca wystawił faktury za dwa etapy:

f-ra 118/2015 z 28.10.2015 r. - 155.800,00 zł netto,

f-ra 120/2015 z 13.11.2015 r. - 85.448,94 zł netto,

- ~ faktury wystawiane na podstawie protokołów odbioru robot potwierdzonych przez inspektora nadzoru Spółdzielni,
- ~ z należności do zapłaty potrącono koszty poboru wody, energii elektrycznej i sprzątnia,
- ~ termin rekojmi i gwarancji upływie 10.11.2018 r.

Rozliczenie zgodne z umową.

W oparciu o kontrolowane dokumenty ustalono:

1. Ogłoszenia o konkursie i tryb ich przeprowadzania był zgodny z obowiązującym w danym okresie regulaminem,
2. Do każdego konkursu przygotowana była odpowiednia specyfikacja istotnych warunków zamówienia,
3. Wysokość wadium określana zgodnie z § 3 regulaminu.
4. Skład Komisji był zgodny ze składem określonym w § 5 regulaminu.

Realizacja planu remontów i finansowanie robot.

W myśl postanowień zawartych w § 3 „Regulaminu gospodarki remontowo - konserwacyjnej ...”, Rada Nadzorcza zatwierdza roczny plan remontów i konserwacji w trybie uchwały w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 stycznia roku planistycznego.

Na podstawie okazanych dokumentów ustalono, że:

- ./ 2013 r. - plan remontów uchwalono 11.04.2013 r. uchwała nr 311/2013
- ./ 2014 r. - plan remontów uchwalono 24.03.2014 r. uchwała nr 1/2014
korekta planu - uchwała nr 25/2014 z 29.09.2014 r.,
- ~ 2015 r. - plan remontów uchwalono 12.01.2015 r. uchwała nr 11/2015
korekta planu - uchwała nr 212/2015 z 28.09.2015 r.

Plany remontów opracowywane są przez dział techniczny w formie zestawień, w podziale na poszczególne nieruchomości, z wykazaniem rodzaju robot przewidzianych do wykonania oraz przewidywanych środków finansowych na ten cel i zawierają harmonogram realizacji planu rzeczowo-finansowego oraz informacje o stanie funduszu remontowego i wysokości zadłużenia w nieruchomościach.

Plany sporządzane są w rozbiciu na:

- ./ remonty nieruchomości,
- ./ remonty lokali mieszkalnych i miejsc postojowych,
- ./ lokali użytkowych i miejsc postojowe w najmie.

Zarząd przedstawiał Radzie Nadzorczej oraz na Zebrania Przedstawicieli i Walne Zgromadzenia szczegółowe sprawozdania z wykonania planu remontów z podziałem na poszczególne nieruchomości uwzględniający:

- ../ roboty zaplanowane i zrealizowane,
- ../ roboty planowane niezrealizowane z uzasadnieniem dlaczego nie zostały wykonane,
- ../ roboty wykonane poza planem,
- ../ wykonanie finansowe prac remontowych,
- ../ wykonane roboty w ramach awarii,
- ../ wykonane prace interwencyjne.

W Spółdzielni obowiązuje „Regulamin gospodarki remontowo-konserwacyjnej i modernizacyjno-rozwojowej” - zatwierdzony uchwałą RN nr 51/98 z 21.12.1998 r. - regulamin nie jest dostosowany do aktualnie obowiązującego statutu oraz przepisów prawa.

Zgodnie z § 3 ust. 4 Regulaminu roczny plan ustala również źródła finansowania, przy czym na koniec roku planistycznego koszty remontów i źródła ich finansowania powinny zamykać się bezwynikowo /pozostać w równowadze. Spółdzielnia w księgach rachunkowych prowadzi ewidencje źródeł finansowania i ponoszonych wydatków funduszu remontowego w sposób narastający,

W regulaminie nie określono zasad rozliczania i finansowania kosztów remontów mienia Spółdzielni,

Według ewidencji księgowej, na dzień 31.12.2015 r. na koncie "856", „Fundusz ogólnospółdzielczy” zaewidencjonowano odpis na fundusz w wys. 5.224.305 zł., który w okresie objętym lustracją nie ulegał zmianie.

Według wyjaśnień Zarządu naliczenia na ten fundusz pochodzą głównie z przekształceń dokonywanych w latach 1998 r. - 2007 r. lokatorskich praw do lokali na własnościowe prawo do lokalu.

Remonty wykonuje się systemem zleconym i przy użyciu własnej ekipy konserwatorów.

Na remonty w systemie zleconym spółdzielnia ogłasza i przeprowadza konkurs ofert, wybierając wykonawcę.

Remonty wykonywane przez ekipę własną konserwatorów, zleca do wykonania stanowisku ds. konserwacji zasobów.

W obowiązującej strukturze organizacyjnej takie stanowisko nie występuje.

Zgodnie z § 5 ust. 1 regulaminu koszty remontów finansowane są z f. remontowego, którego przychodami są m. in.

- ../ opłaty wnoszone przez członków spółdzielni wg normy uchwalonej przez Radę Nadzorczą, Norma ta jest uchwalana na 1m² p.u. miesięcznie.

W regulaminie, oprócz członków Spółdzielni, nie określono zasad finansowania robót przez innych użytkowników lokali.

Poza tym określono wpływy z tytułu m. in. opłat za reklamy, nadwyżek przekraczających wartość wkładów budowlanych, środków uzyskanych z przekształcenia lokatorskiego na własnościowe prawo, odsetki bankowe od rachunku wkładów zaliczkowych, odpisy amortyzacyjne od środków trwałych - w aktualnym stanie prawnym część zapisów nie ma uzasadnienia, część rozliczana jest w sposób określony nowelizacją ustaw po 1998 r. (data uchwalenia regulaminu).

Ponadto zapis dotyczący wpływów z odsetek od rachunku bankowego funduszu wskazuje, że Spółdzielnia powinna prowadzić dla funduszu odrębny rachunek bankowy. Nie stwierdzono prowadzenia odrębnego rachunku.

W okresie objętym lustracją wysokość odpisu na f. remontowy wynosiła:
Od 14.03.2014 r. - uchwała RN 30/2013:

- ../ 1,50 zł/m! - lokale mieszkalne i użytkowe,
- ../ 10,00 zł - miejsca postojowe.

Odpis na fundusz remontowy miejsca postojowego w wys. 10,00 zł/miejsce został ustalony przez Radę Nadzorczą od 01.07.2005 r. przy uchwalaniu planu gospodarczo-finansowego na 2005 r.

Regulamin funduszu remontowego nie dopuszcza odpisów w przeliczeniu na inną jednostkę rozliczeniową niż rrr pow. użytkowej.

Jednocześnie badania dokumentów wykazały, że w roku 2014 i 2015 dokonywano odpisów w ciężar kosztów w innej wysokości niż naliczenia w wymiarze opłat.

2014 r.:

- ~ miejsca postojowe - lokale mieszkalne:
 - 132.115 zł - odpis w ciężar kosztów,
 - 70.130 zł - naliczenia w wymiarze opłat,
- ~ miejsca postojowe - lokale użytkowe:
 - 12.199 zł - odpis w ciężar kosztów,
 - 1.361 zł - naliczenie w wymiarze opłat,
- ~ lokale użytkowe:
 - 240.264 zł - odpis w ciężar kosztów,
 - 216.045 zł - naliczenia w wymiarze opłat,

2015 r.:

- ~ lokale użytkowe:
 - 219.037 zł - odpis w ciężar kosztów,
 - 218.545 zł - naliczenie w wymiarze opłat,
- ~ miejsca postojowe:
 - 61.743 zł - odpis w ciężar kosztów,

51.545 zł- naliczenie w wymiarze opłat.

Realizacja planu remontów w ujęciu zbiorczym (w zł.):

2013 r.

5.114.788 zł - planowane remonty,

2.576.501 zł - wykonanie planu tj. 50,4% robot planowanych.

2014 r.

6.981.098 zł - planowane remonty,

4.729.805 zł - wykonanie planu tj. 67,8% robot planowanych.

2015 r.

8.819.495 zł- planowane remonty,

8.910.284 zł- wykonanie planu tj. 101,1% robot planowanych.

Zarząd przedstawiał Radzie Nadzorczej okresowe i roczne rozliczenia planu rzeczowo-finansowego robot remontowych w poszczególnych nieruchomościach,

Rada Nadzorcza po analizie szczegółowej przyjmowała rozliczenia planu.

Finansowanie robot - fundusz na nieruchomościach (w zł),

Na podstawie ewidencji księgowej ustalono:

16.135.700 zł - BO na 01.01.2013 r., w tym:

10.911.395 zł- nieruchomości,

5.224.305 zł- fundusz ogólnospółdzielczy,

4.171.558 zł - wpływy w 2013 r. w tym:

3.999.352 zł- odpis od lokali mieszkalnych,

59.880 zł - odpis od miejsc postojowych,

104.630 zł- umorzenie pożyczki \VFOS

7.696 zł - odszkodowanie

2.576.501 zł - wydatki z funduszu w 2013 r.,

17.730.757 zł- BZ na 31.12.2013 r. w tym:

12.506.452 zł- nieruchomości,

5.224.305 zł - fundusz ogólnospółdzielczy,

4.869.714 zł- wpływy w 2014 r., w tym:

4.061.871 zł - odpis od lokali mieszkalnych,

330.299 zł- odpis od lokali użytkowych,

247.920 zł- odpis od miejsc postojowych,

229.624 zł - odszkodowanie

4.729.805 zł- wydatki z funduszu w 2014 r.
 17.870.666 zł- BZ na 31.12.2014 r., w tym:
 12.646.361 zł - nieruchomości,
 5.224.305 zł - fundusz ogólnospółdzielczy.
 4.531.258 zł - wpływy w 2015 r., w tym:
 3.916.548 zł- odpis od lokali mieszkalnych,
 269.311 zł - odpis od lokali użytkowych,
 105.560 zł- odpis od miejsc postojowych,
 239.839 zł - odpis dodatkowy
 8.910.284 zł- wydatki z funduszu w 2015 r.
 13.491.640 zł- BZ na 31.12.2015 r. w tym:
 8.267.335 zł - fundusz nieruchomości,
 5.224.305 zł - fundusz ogólnospółdzielczy.

Zestawienie sald naliczeni funduszu remontowego na dzień 31.12 w poszczególnych nieruchomościach, z przeliczeniem salda na dzień 31.12.2015 r. na 1m² pow. użyt^{kl} rmesiac,

Nieruchomosc	2013	2014	2015	Na 1m ² /m-c w2015
Nieruchomosc 1	1.709.284	1.510.967	895.818	1,97
Nieruchomosc 2	1.332.589	902.942	132.868	0,69
Nieruchomosc 3	1.125.491	1.259.861	919.114	2,63
Nieruchomosc 4	113.890	134.291	145.769	6,16
Nieruchomosc 5	1.360.431	1.450.479	1.513.496	10,57
Nieruchomosc 6	3.018.633	2.982.288	992.573	0,96
Nieruchomosc 7	1.639.975	1.847.641	1.282.298	3,20
Nieruchomosc 8	1.116.093	1.325.878	1.343.265	10,94
Nieruchomosc 9	346.787	356.721	332.743	9,00
Nieruchomosc 10	91.972	110.539	110.438	8,92
Nieruchomosc 11	39.882	52.991	52.911	5,40
Nieruchomosc 13	311.921	281.531	154.117	2,87
Nieruchomosc 14	0	65.134	0	
Nieruchomosc 15	0	144.283	185.102	2,30
Nieruchomosc 16	299.502	220.816	206.821	3,61
Razem nieruchomości	12.506.452	12.646.361	8.267.335	

Na dzień 31.12.2015 r. wszystkie nieruchomości posiadają dodatnie salda naliczeń funduszu remontowego. W wymiarze miesięcznym narastająco największe

saldo jest w nieruchomości 8 - 10,94 zł/m²/miesiąc, najmniejsze saldo posiada nieruchomość 2 - 0,69 zł/m²/miesiąc.

Sprawdzono wydruki zapisów analitycznych dla nieruchomości wybranych drogą losową z okresu objętego lustracją:

);-2013 r. - nieruchomość nr 2

Z funduszu remontowego finansowano: remont ciągów pieszo-jezdných, naprawy dekarские, wymianę wodomierzy, wymianę drzwi wejściowych do piwnicy, montaż kolców zabezpieczających przed ptakami, zamknięcie altany śmietnikowej, demontaż zbiorczych anten TV, wykonanie mapy, geodezyjne przygotowanie w ZUD, projekt doposażenia budynków w instalacje p.poz,

~ 2014 r. - nieruchomość 5

Z funduszu remontowego finansowano: naprawy dekarские, likwidację przecieków, naprawy spekan i malowanie posadzek, układanie gresów, montaż narożników aluminiowych, czyszczenie dachów, malowanie altanek śmietnikowych, naprawę elewacji, montaż kolców przeciw ptakom, wymianę suwaków kabynowych, zakup znaków bezpieczeństwa i instrukcji p. poz., izolację stropu w piwnicy, wymianę szyby na klatce schodowej, montaż podliczników w garażach,

);-2015 r. - nieruchomość 13

Z funduszu remontowego sfinansowano: malowanie elewacji z remontem balkonów, montaż wodomierzy, projekt dreg p. poz, stałej organizacji ruchu.

5. Pozostała działalność Spółdzielni.

Działalność społeczno-kulturalna.

Zgodnie z § 5 ust. 3 obowiązującego statutu - Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, kulturalną i oświatową, Cele i sposoby prowadzenia tej działalności określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,

Spółdzielnia nie posiada również żadnych szczegółowych unormowań określających zasady prowadzenia tej działalności,

Zebranie Przedstawicieli w dniu 19.06.2004 r. uchwala nr 14/04 określiło, że finansowanie działalności społeczno - kulturalno - oświatowej odbywać się będzie w ramach gzm z dochodów uzyskiwanych z tytułu najmu lokali użytkowych.

Zasady rozliczania działalności określono w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu” - uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 24.03.2014 r. uchwala nr 2/14

Zgodnie z tymi postanowieniami, w ramach działalności społeczno - kulturalno - oświatowej prowadzony jest klub „Przy Łasku”, który finansowany jest z dotacji, wpłat z wynajmu sal Klubu, wpłat członków i nie członków uczestniczących w zajęciach,

Zgodnie z §24 pkt 5 regulaminu; w części niesfinansowanej ze środków wykazanych wyżej, działalność finansowana jest ze środków Spółdzielni obciążających jej koszty ogólne.

Od 2007 r. działalność społeczno-kulturalna jest rozliczana jako działalność opodatkowana, zatem nie ma możliwości finansowania jej poprzez obciążanie kosztów ogólnych Spółdzielni.

W obowiązującym „Regulaminie gospodarki finansowej” z 1998 r. zapisano funkcjonowanie funduszu kulturalno - wychowawczego jako odpis w ciężar kosztów GZM, co wobec norm obowiązujących od 2007 r. nie ma uzasadnienia.

Działalność prowadzona jest w Klubie „Przy Łasku”. Głównym zadaniem jest inspirowanie i zachęcanie mieszkańców do aktywnego uczestnictwa w życiu lokalnym, tworzenie warunków do rozwoju twórczości mieszkańców,

Prowadzone są nieodpłatnie zajęcia w formie warsztatów i zajęć różnego rodzaju dla dzieci i młodzieży a także dla seniorów. Spotkania wigilijne, okolicznościowe, kiermasze świąteczne, zabawy. Odpłatnie prowadzone są zajęcia dla małych dzieci wynikające z wynajmu sal.

Osoby koordynujące działania w Klubie prowadzą zajęcia na podstawie umowy cywilno-prawnej - umowy zlecenia.

W okresie objętym ilustracją wynik na działalności społeczno-kulturalnej przedstawiał się następująco:

2013 r.

./ 208.680 zł - koszty klubu

./ 42.378 zł - przychody

- 166.302 zł - wynik na działalności,

2014 r.

./ 155.965 zł- koszty klubu

./ 49.179 zł - przychody

- 106.786 zł - wynik na działalności.

2015 r.

./ 156.821 zł - koszty klubu

./ 46.374 zł- przychody

- 110.447 zł- wynik na działalności,

Zgodnie z wyjaśnieniami pracownika Działu Księgowości, członkowie nie są obciążani opłatami na pokrycie kosztów działalności społeczno-kulturalnej, do czego zobowiązują przepisy art. 4 ust. 5 uosm.

Wynik z działalności nie jest wykazywany oddzielnie, nie jest też podejmowana uchwała WZ w zakresie rozliczenia tego wyniku. Wynik rozliczany jest w ramach przychodów z mienia Spółdzielni i jest rozliczany proporcjonalnie do pow. użytkowej danej nieruchomości, zmniejszając przychody z mienia.

6. Wybrane zagadnienia finansowo-księgowe,

W związku corocznym badaniem sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta, zagadnienia finansowo-księgowe zostały zbadane w ograniczonym zakresie.

6.1 System księgowości

W okresie objętym lustracją księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone były w oparciu o zasady ustalone uchwałą Zarządu nr 137 z dnia 16.09.2008 r. w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia do stosowania w spółdzielni podstawowych zasad polityki rachunkowości,

W uchwale określono:

- ~ ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych - załącznik nr 1
- ~ metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenia wyniku finansowego - załącznik nr 2
- ~ zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym:
 - Zakładowego Planu Kont - załącznik nr 3
 - wykazy zbioru danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych - załącznik m-4
 - opis systemu przetwarzania danych (systemu informatycznego) - załącznik m-5
 - opis systemu służącego ochronie danych (w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonanych w nich zapisów - załącznik nr 6.

Przyjęte zasady obowiązują od 01.01.2008 r.

W § 5 określono zasady wyceny rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów, w tym m.in.

- ~ rozliczenia międzyokresowe przychodów (zalicza się m.in.):
nadwyżkę przychodów nad kosztami gzm, która zgodnie z art. 6 ust. 1 zwiększa odpowiednio przychody danej nieruchomości w roku następnym,
- ~ czynne rozliczenia międzyokresowe (zalicza się m.in.):

nadwyżkę kosztów nad przychodami gzm, , która zwiększa w roku następnym koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym,

Koszty podlegają aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych:

- a) proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczy,
- b) jednorazowo w przypadku rozliczeń wyników gzm.

Rozwiązania klasyfikacji zdarzeń gospodarczych, zasad prowadzenia ksiąg pomocniczych oraz powiązania kont pomocniczych z kontami księgi głównej stosuje się publikację "Wzorcowy Plan Kont Spółdzielni Mieszkaniowych" autorstwa Zofii Rogoż, wydawnictwo Centrum Informacji i Wydawnictw „Inwest-projekt” w Łodzi, wydanie listopad 2007 r.

Wynik finansowy Spółdzielni jest ustalany odrębnie dla:

- » gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- » pozostałej działalności Spółdzielni.

Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są z wykorzystaniem programów komputerowych:

- ./ finansowo-księgowy S-FINKS autorstwa firmy S-bit Warszawa, (wersja DOS)
- ./ ewidencja środków trwałych i WNiP - program S-MAT firmy S-bit
- ./ ewidencja kredytów program S-kredyt, S-bit
- ./ ewidencja wkładów i udziałów program S-Konto S-bit
- ./ ewidencje materiałów program MAGAZYN autorstwa MAAS Sp. z o.o. Warszawa
- ./ wynagrodzenia - program KADRYIPLACE - Biuro Komputerowe Mirosław Kania Warszawa.

6.2 System ewidencji kosztów.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym na kontach zespołu „4” z zastosowaniem konta „490” - rozliczenie kosztów oraz w układzie kalkulacyjnym według miejsc powstawania na kontach zespołu „5” z uwzględnieniem szczegółowego podziału na nieruchomości, rodzaje lokali (lokale mieszkalne, użytkowe, parkingi,) oraz rodzaje prowadzonej działalności. Ewidencja na nieruchomości następuje w programie S-koszty firmy S-bit.

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariancie porównawczym.

6.3 Koszty ogólne zarządu.

Koszty ogólne spółdzielni obejmują koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem i koordynacją całej spółdzielni oraz organizacją i obsługą działalności jako całości przez Zarząd spółdzielni,

Koszty zarządu ewidencjonowane są na zbiorczym koncie 550 i rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności: opodatkowana i nieopodatkowana według struktury przychodów obliczonych według art. 15 ust. 2 i 2a uopdop a następnie rozliczane struktura według rrr' pow. użytkowej na: lokale mieszkalne, lokale użytkowe i miejsca postojowe.

Zgodnie z ewidencją księgową koszty zarządu w okresie lustrowanym wyniosły:

- ~ 4.283.384,16 zł - w 2013 r.,
- ~ 4.019.208,15 zł - w 2014 r.,
- ~ 4.452.522,39 zł - w 2015 r.

Rozliczenie kosztów zarządu w okresie lustrowanym:

2013 r.

3.500.217,19 zł - GZM (81,72%)

783.166,97 zł - działalność opodatkowana (18,28%).

2014 r.,

3.271.233,51 zł - GZM (81,39%)

747.974,64 zł - działalność opodatkowana (18,61%).

2015 r.

3.223.078,94 zł - GZM (72,39%),

1.229.443,45 zł - działalność opodatkowana (27,61%).

Do sposobu rozliczenia uwag nie wniesiono.

6.4 Gospodarka finansowa.

W Spółdzielni do 2013 r. funkcjonowała kasa, która obsługiwała mieszkańców, Przedstawiono lustrującej decyzje Prezesa Zarządu ustalające pogotowie kasowe:

- ~ od 01.01.2013 r. - pogotowie kasowe w kwocie 100.000 zł, Kwota środków pieniężnych przechowywanych w kasie w uzasadnionych przypadkach może być wyższa, ale nie powinna przekraczać 150.000 zł.,
- ~ od 24.01.2014 r. - pogotowie kasowe ustalono na 10.000 zł. Kwota środków pieniężnych przechowywana w kasie w uzasadnionych przypadkach może być wyższa, ale nie powinna przekraczać 20.000 zł.

W okresie objętym lustracją SM „Przy Metrze” posiadała środki finansowe:

2013 r.:

5.711.891,53 zł - środki na rachunkach bankowych,

3.847,13 zł - środki w kasie,

5.715.738,66 zł. - razem środki finansowe.

2014 r.

1.673.296,20 zł - środki na rachunkach bankowych

7.000.000,00 zł-lokata tenninowa,

4.410,58 zł- środki w kasie

256.372,88 zł - środki pieniężne w drodze

8.934.079,66 zł. - razem środki finansowe.

2015 r.

3.390,54 zł- środki w kasie,

12.219.915,14 zł - środki na rachunkach bankowych

12.223.305,68 zł - razem środki finansowe.

Biegli rewidenci badający sprawozdania finansowe w okresie objętym lustracją w swoich raportach wskazywali na polepszające się wskaźniki ekonomiczne Spółdzielni, w tym wskaźniki płynności finansowej:

~ płynność I stopnia (bardzo szybka)

2013 - 0,23

2014 - 0,35

2015 - 0,50

~ płynność II stopnia (szybka)

2013 - 0,42

2014 - 0,54

2015 - 0,79

~ płynność III stopnia (bieżąca)

2013 - 0,42

2014 - 0,90

2015 - 1,22

Na podstawie ewidencji księgowej ustalono, że w okresie objętym lustracją Spółdzielnia pozyskała:

2013 r.

862.272,81 zł - odsetki od zaległości w opłatach,

109.040,34 zł - oprocentowanie lokat tenninowych,

971.313,15 zł- razem

2014 r.

459.285,60 zł - odsetki od zaległości w opłatach,
110.285,60 zł - oprocentowanie lokat terminowych,

569.571,20 zł - razem

2015 r.

264.562,30 zł - odsetki od zaległości w opłatach,
204.334,15 zł - oprocentowanie lokat terminowych,

468.896,45 zł - razem.

Na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielni przysługuje należność warunkowa w kwocie 2.599.585,53 zł, od firmy Drimex-Bud SA w upadłości likwidacyjnej z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy - wady i usterki w budynku Belgradzka 14, zgodnie ze zgłoszeniem wierzytelności z dnia 22.10.2012 r. - sygn. akt X Gup 43/10.

6.S Badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

Zgodnie z postanowieniami rozdziału VII art. 64 ustawy o rachunkowości, w okresie objętym lustracją Spółdzielnia miała obowiązek ustawowego badania sprawozdań finansowych.

Wyboru biegłego rewidenta dokonywała Rada Nadzorcza, zgodnie z kompetencją określona w statucie.

2013 r.

Sprawozdanie finansowe badała firma "Dossier" sp. z o.o. z Warszawy.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- ../ wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- ~ bilans sporządzony na dzień 31.12.2013 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 263.320.944,40 zł.,
- ~ rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2013 wykazujący stratę w wys. 717.178,92 zł., a nadwyżka kosztów nad przychodami GZM nieruchomości wyniosła 544.939,49 zł.,
- ~ rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych w ciągu roku obrotowego 2013 o kwotę 1.822.045,50 zł.,
- ~ zestawienie zmian w kapitale własnym, wykazujące zmniejszenie kapitału własnego w ciągu roku obrotowego o kwotę 45.885.660,34 zł.,
- ~ dodatkowe informacje i objaśnienia,

Zebranie Przedstawicieli w dniu 14.06.2014 r. uchwala Nr 2/2014 - zatwierdziło sprawozdanie finansowe za 2013 r.,

Uchwała nr 3/2014 - zatwierdzono pokrycie straty na działalności gospodarczej w wys. 717.178,92 zł, z funduszu zasobowego.

2014 r.

Sprawozdanie finansowe badała firma POL-PAX sp. z o.o. z Warszawy.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 253.098.818,39 zł.,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2014, wykazujący zysk netto w wys. 131.409,64 zł., a nadwyżka przychodów nad kosztami na gzm wyniosła 954.725,09 zł.,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy 2014, wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 11.865.607,51 zł.,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2014 wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 3.218.342,00 zł.,
- dodatkowe informacje i wyjaśnienia

Walne Zgromadzenie w dniu 20.06.2015 r. uchwała Nr 12/2015 - zatwierdziło sprawozdanie finansowe za 2014 r.,

Uchwała nr 13/2015 nadwyżkę bilansową w wys. 131.409,64 zł, przeznaczono na zwiększenie funduszu zasobowego.

2015 r.

Sprawozdanie finansowe badała firma "Dossier" sp. z o.o. z Warszawy.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 258.327.014,11 zł.,
- Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2015, wykazujący stratę netto w wys. 30.607,27 zł., a nadwyżka kosztów nad przychodami na gzm wyniosła 271.475,61 zł.
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy 2015, wykazujące zmniejszenie kapitałów własnych w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 7.401.672,04 zł.,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2015 wykazujący zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 3.289.226,02 zł.,
- dodatkowe informacje i wyjaśnienia,

Zdaniem biegłych rewidentów sprawozdania finansowe:

- ~ przedstawiały rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12. każdego z badanych lat, jak też wyników finansowych za lata badane,

- ~ sporządzone zostały, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w ustawie o rachunkowości zasadami (polityka) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- ~ były zgodne z wpływającymi na treść sprawozdań finansowych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni,

Walne Zgromadzenie w dniu 15.10.2016 r. uchwała nr 13/2016 zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółdzielni. Uchwała nr 18/2016 Walne zatwierdziło pokrycie straty za 2015 r. w wys. 30.607,27 zł z wyniku lat ubiegłych w kwocie 1.480.954,85 zł a pozostała nadwyżka w wys. 1.450.347,58 zł przeznaczyć na fundusz zasobowy.

Jednocześnie Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 17/2016 w sprawie zmiany uchwały ZP nr 14/2013 z dnia 15 czerwca 2016 r. - skorygowana nadwyżka bilansowa za 2011 r. w kwocie 10.641.784,78 zł przeznaczyć na fundusz zasobowy (w 2013 r. podjęto uchwałę w sprawie przeznaczenia na niegospodarczą działalność Spółdzielni).

7.5. Koszty, przychody, wynik finansowy.

Przedłożone rachunki zysków i strat wykazują, co następuje

2013 r.

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	32.697.939,31 zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów	33.217.381,57 zł
Zmiana stanu produktów (GZM)	1.936.702,07 zł
Zmiana stanu produktów (490)	- 2.456.144,33 zł
Koszty działalności operacyjnej	31.437.309,40 zł
Wynik ze sprzedaży	1.260.629,91 zł
Pozostałe przychody operacyjne	3.315.487,33 zł
Pozostałe koszty operacyjne	6.156.523,36 zł
Wynik z działalności operacyjnej	- 1.580.406,12 zł
Przychody finansowe	1.170.391,31 zł
Koszty finansowe	307.164,11 zł
Wynik z działalności gospodarczej	717.178,92 zł
Strata brutto/netto	717.178,92 zł

2014 r.

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	31.912.277,41 zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów	34.407.980,46 zł
Zmiana stanu produktów (GZM)	954.725,09 zł
Zmiana stanu produktów (490)	1.540.977,96 zł

Koszty działalności operacyjnej	31.278.497,09 zł
Wynik ze sprzedaży	633.780,32 zł
Pozostałe przychody operacyjne	1.268.806,81 zł
Pozostałe koszty operacyjne	1.843.603,03 zł
Wynik z działalności operacyjnej	58.984,10 zł
Przychody finansowe	570.748,11 zł
Koszty finansowe	498.322,57 zł
Wynik z działalności gospodarczej	131.409,64 zł

2015 r.

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	33.990.060,84 zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów	32.068.021,22 zł
Zmiana stanu produktów (GZM)	271.475,61 zł
Zmiana stanu produktów (490)	1.650.564,01 zł
Koszty działalności operacyjnej	33.209.323,15 zł
Wynik ze sprzedaży	780.737,69 zł
Pozostałe przychody operacyjne	5.280.346,75 zł
Pozostałe koszty operacyjne	4.578.963,42 zł
Wynik z działalności operacyjnej	1.482.121,02 zł
Przychody finansowe	469.147,00 zł
Koszty finansowe	1.981.875,29 zł
Wynik z działalności gospodarczej	30.607,27 zł

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 27.07.2016 r. wniosła o zbadanie w postępowaniu lustracyjnym 4 zagadnień,
Na podstawie zbadanych dokumentów ustalono, co następuje.

1) zbadanie prawidłowości księgowania kosztów eksploatacji miejsc postojowych dla mieszkańców Spółdzielni (czy koszty te powilllv obciążać mieszkańców danej nieruchomości? czy obciążać całą Spółdzielnię!).

Okazano Instrukcję umowy z dnia 02.09.1996 r. zawartą pomiędzy Zarządem SM „Przy Metrze” a Zarządem Społecznym Parkingu przy ul. Lanciego. Spółdzielnia wyraża zgodę na użytkowanie terenu parkingowego o pow. 1.790 m² przez członków Spółdzielni, w taki sposób, że teren parkowania samochodów będzie ogrodzony a samochody strzeżone społecznie,

Użytkownicy parkingu społecznego reprezentowani przez Zarząd Społeczny Parkingu zobowiązują się od 01.09.1996 r. zwracać SM Przy Metrze opłaty, kto-

re spoldzielnia ponosi na rzecz Gminy Ursynow w postaci naleznosci grunto-
wych za okreslony w § 1 teren parkingu. W przypadku zmian cen gruntowych
wprowadzone zostana zmiany do umowy w postaci aneksu.

Aneksem z 1998 r. ustalono oplate za miejsce parkingowe w wys. 13,65 zł.

Aneksem z 18.04.2008 r., przedstawiciel spolecznego zarzadu - jednooso-
bowo - zwiekszył pow. gruntu, w zwiazku z wprowadzeniem opłaty za umowe
dzierzawy fi:agmentu gruntu.

Oplata za miejsce postojowe od 01.05.2008 r. wynosila 23,26 zł.

Z zalacznikow do deklaracji na podatek od nieruchomosci wynika, ze:

../ grunty wykazywano jako pozostale, zajete na prowadzenie odpłatnej sta-
tutowej dzialalnosci,

2013'.- $1.498\text{m}_2 \times 0,45 \text{ zł/m}'' = 674,10 \text{ zł.},$

2014 r. - $1.498\text{m}_2 \times 0,46 \text{ zł/rrr}' > 689,08 \text{ zł.},$

2015 r. - $1.498\text{m}_2 \times 0,46 \text{ zł/rrr}' = 689,08 \text{ zł.},$

../ od 2016 r. wykazywane S,!jako grunty zwiazane z prowadzeniem dzialal-
nosci gospodarczej,

../ wieczyste uzytkowanie gruntu - dzialka nr 7/9 o pow. $1,498\text{m}_2$ - oplata
roczna w okresie: 2013 r., 2014 r., 2015 r. wynosila - 10.051,58 zł.,

../ dodatkowo w 2015 l'.utworzono rezerwe w wys. 2.156,13 zł., na zwiek-
szona oplate w przypadku niekorzystnego wyroku SKO.

Na podstawie ewidencji kosztow i przychodow parkingu spolecznego ustalono:
(w zł.)

2013 r.:

~ 23.516 zł - koszty,

~ 29.758 zł - przychody,

6.242 zł - wynik dodatni.

2014 r.:

~ 19.802 zł. - koszty,

} - 31.035 zł - przychody,

11.233 zł. - wynik dodatni.

2015 r.:

} - 13.639 zł- koszty,

} - 30.070 zł- przychody

16.431 zł. - wynik dodatni.

W koszty zaliczano podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie terenu, część kwoty dotyczącej kosztów dzierżawy terenu od Miasta - według kosztów rzeczywistych oraz część energii elektrycznej hydroforni i niewielka część kosztów biura zarządu w 2014 r. Co roku przeliczano średnioroczny koszt jednego miejsca parkingowego.

Rozliczanie kosztów prawidłowe, jednak wskazane byłoby uwzględnić co roku obciążenie kosztami zarządu ogólnego zgodnie ze strukturą przychodów, które powinny partycypować w kalkulacji stawki oraz uaktualnić na dzień dzisiejszy zapisy obowiązującej umowy.

Pozostałe miejsca parkingowe znajdujące się w nieruchomościach 7, 15 i 16, które występują jako mienie Spółdzielni i są wynajmowane obciążane są opłatami i podatkami zgodnie z obowiązującym regulaminem; kosztami przypadającymi na daną nieruchomość, a wynik jaki Spółdzielnia uzyskuje z tego tytułu jest wynikiem z działalności gospodarczej Spółdzielni i podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

2) zbadanie prawidłowości rozliczania kosztów użytkowania wieczystego lokali b' (długości własności Spółdzielni (czy koszty te powinny obciążać mieszkańców danej nieruchomości czy obciążać Spółdzielnię),

Opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu ustalana jest decyzjami Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, na podstawie określonej wartości gruntu, którego właścicielem jest Miasto S1. Warszawa.

Do 31.03.2013 r. w SM „Przy Metrze” obowiązywały opłaty za wieczyste użytkowanie:

- ~ dla lokali mieszkalnych i użytkowych - stawka z zł/m² pow. użytkowej różna dla każdej nieruchomości, wynikające z Decyzji ustalającej opłatę roczną:
 - ./ od 0,37 zł/m² - nieruchomość 14 do 1,48 zł/m² - nieruchomość 11
- ~ miejsca postojowe - stawki wyliczane za 1 miejsce postojowe, różna dla każdej nieruchomości, wynikające z Decyzji ustalającej opłatę (wyliczone jako średnia cena przypadająca na 1 m² pow. miejsca:
 - ./ od 75,03 zł/miejsce - nieruchomość 14, podwyżka 00,41 zł/m² do 79,00 zł/miejsce - nieruchomość 5, podwyżka o 0,60 zł/m²
- ~ dla nieruchomości 15, z podziałem na miejsca przypisane do:
 - ./ lokali mieszkalnych - 54,21 zł/miejsce, podwyżka o 0,18 zł/m²
 - ./ lokali użytkowych - 114,05 zł/miejsce, podwyżka o 0,18 zł/m²

Wieczyste użytkowanie oraz podatek od nieruchomości jest rozliczany na rodzaje lokali znajdujące się w poszczególnych nieruchomościach. Parking tzw. "społeczny" znajdujący się na oddzielnej nieruchomości gruntowej objętej KW

WA2M/00438075/6 - działka nr 7/9 o pow. 1.498m² obciążana jest kwota opłaty wieczystego użytkowania wynikająca z Decyzji (10.051,58 zł).

Wysokość kosztów przypadająca na mienie Spółdzielni znajdujące się w poszczególnych nieruchomościach rozliczana jest na te nieruchomości, Unormowania wewnętrzne nie określają zasad rozliczania kosztów mienia Spółdzielni na użytkowników lokali, którzy są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych m. In. z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (art. 4 uosm).

W grudniu 2012 r. do Spółdzielni wpłynęły oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z dniem 31.12.2012 r. i oferta przyjęcia nowej stawki z dniem 1 stycznia 2013 r. z zastrzeżeniem art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21.08.1997 r. - o gospodarce nieruchomościami (wzrost opłaty rozłożony na 3 lata). Zarząd odwołał się od proponowanych wysokości opłat do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Spółdzielnia dokonała naliczeń wynikających z dotychczasowych decyzji oraz uwzględniła rezerwe na ewentualne przyszłe zobowiązania w przypadku nie osiągnięcia kompromisu w SKO.

- 3) zbadanie prawidłowości rozliczania kosztów energii elektrycznej w budynkach na terenie Spółdzielni (ze szczególnym uwzględnieniem rozliczenia nieruchomości Belgradzka 14).

Zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu” uchwalonych przez Radę Nadzorczą 24.03.2014 r. do kosztów gospodarki zasobami lokalowymi zalicza się m.in. koszty dostawy energii elektrycznej.

Zgodnie z § 14 koszty dostawy energii elektrycznej są ewidencjonowane w okresach rocznych i rozliczane na poszczególne budynki. Koszty dostawy energii elektrycznej dotyczą zużycia energii w częściach wspólnych budynków, w tym na zasilanie dzwignów (nie rozlicza się w ewidencji księgowej energii elektrycznej przypadającej na dzwigny).

Koszty dostawy energii elektrycznej rozdziela się proporcjonalnie do pow. użytkowej lokali.

Uchwała RN 30/2013 z 21.11.2013 r. wprowadzono zmiany opłat z tytułu dostawy energii elektrycznej do celów ogólnych budynków dla lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach,

Jednostka rozliczeniowa stosowana w Spółdzielni jest osobą, a dla nieruchomości nr 15 - lokal, co jest sprzeczne z postanowieniami regulaminu (powinno być m+pow, użytkowej) - uwaga niżej.

Zmiany wprowadzono również dla lokali użytkowych w nieruchomości nr 7 i 15 - jednostka rozliczeniowa jest m² pow. użytkowej.

W zakresie energii elektrycznej budynku przy ul. Belgradzkiej 14 stwierdzono, co następuje:

Od 2010 r. do 2014 r. faktury obciążeniowe były wystawiane przy zastosowaniu Grupy taryfowej C21 (taryfa C - napięcia niskie dla firm, 2 - moc wyższa niż 40 KW, 1 - taryfa jednostrefowa) tzw. "budowlanej".

W 2014 r. Spółdzielnia wystąpiła do dostawcy energii RWE Stoen Operator Sp. z o.o. o zmianę taryfy oraz o dokonanie korekt niewłaściwie wystawionych faktur.

We wrześniu 2014 r. dokonano korekty za lata wsteczne, dostawca przesłał do Spółdzielni faktury korygujące.

Ogółem korekty na kwotę 622.146,10 zł, dla nieruchomości ul. Belgradzka 14 zaksięgowano we wrześniu 2014 r. i rozliczono w ogólnym wyniku nieruchomości.

Sprawdzono fakturę wystawioną w 2015 r. dla nieruchomości Belgradzka 14 - stosowana jest grupa taryfowa G12 - dla gospodarstw domowych, moc nie wyższa niż 40 KW, 2 strefy czasowe.

Do marca 2014 r. faktury zakupu energii elektrycznej były rozliczane strukturą % ustaloną przez elektryka w latach wcześniejszych (nie okazano wyliczeń szczegółowych będących podstawą takiego wyliczenia):

- ~ mieszkania - 25%
- ~ garaże - 65%
- ~ usługi - 10%

Faktury korygujące zostały rozliczone również taką strukturą, jaką stosowano przy rozliczaniu kosztów,

Od 01.01.2015 r. faktury rozliczane są według struktury rrr z podziałem na rodzaje lokali.

W dalszym ciągu nie rozlicza się energii elektrycznej przypadającej na dzwigi.

4) zbadanie prawidłowości naliczania i pobierania opłat za reklamy w Spółdzielni.

Do 2015 r. w SM „Przy Metrze” nie funkcjonowały szczegółowe zasady wynajmu powierzchni reklamowych.

Umowy najmu powierzchni zawierał Zarząd w ramach bieżącego zarządzania na zasadzie swobody zawierania umów,

W dniu 12.02.2015 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 10/2015 uchwaliła „Regulamin wynajmu powierzchni reklamowych w zasobach SM „Przy Metrze”.

Regulamin określa zasady umieszczania wszelkich informacji i reklam w zasobach Spółdzielni,

Umieszczanie informacji i reklam w zasobach Spółdzielni jest odpłatne.

Minimalne miesięczne stawki opłat za 1m² powierzchni pod reklame określono w załączniku do regulaminu - wyodrębniono trzy lokalizacje reklam uwzględniając poszczególne nieruchomości,

Dla reklam wielko powierzchniowych (jiowyżej 10m²) szczegółowe warunki, w tym wysokość opłat są negocjowane indywidualnie z Zarządem Spółdzielni.

Przestrzenne nośniki reklamowe (tzw. reklamy dwustronne) podlegają podwójnej opłacie, nośniki reklamowe posiadające opcje podświetlenia podlegają opłacie zwiększonej o 15%.

Stawki opłat za najem powierzchni reklamowych określa Zarząd Spółdzielni.

Na wywieszenie informacji lub reklamy wymagana jest pisemna zgoda Zarządu.

Sprawdzono umowy zawarte w 2015 r.:

1. Studio Szalone Nożyczki Sylwia Kuczynska.

Wniosek Działu Gospodarki Lokalami Użytkowymi z dnia 18.03.2015 r. do Zarządu dotyczący umieszczenia reklamy na elewacji budynku przy ul. Belgradzkiej 14. Wnioskodawca zwraca się z prośbą o wycenę i ewentualną zgodę na umieszczenie reklamy.

Zarząd wyraził zgodę, reklama podświetlona 5m², stawka zgodnie z obowiązującym cennikiem. Reklama podświetlona została zawieszona 01.03.2015 r.

Na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z 10.03.2015 Spółdzielnia wydała miejsce pod reklamę, Umowa najmu miejsca na reklamę została zawarta 09.06.2015 r., dotyczy reklamy w formie podświetlanego jednostronnego kasetonu o wymiarach 500cm x 90 cm o pow. 4,50m²

Miesięczny czynsz najmu 517,50 zł + vat

Zabezpieczenie - kaucja 1 miesięcznego czynszu płatna do dnia 15.06.2015 r.

Umowa zawarta na czas nieokreślony od dnia 01.03.2015 r.

Kaucja nie została wpłacona,

W 2016 r. właścicielka Studia wypowiedziała umowę z dniem 29.02.2016 r. Spółdzielnia wezwwała do usunięcia reklamy. W związku z nieusunięciem w 03.2016 r. skierowano pozew przeciwko Studiu.

Do 28.04.2016 r. zostały zapłacone należności główne, odsetki i koszty sądowe. Pozostało saldo do rozliczenia 23,59 zł. na rzecz Spółdzielni. Reklama została usunięta.

Wyliczenie stawki za miejsce na reklamę:

517,50 zł : 4,5m² = 115,00 zł. (cennik 100,00 zł + 15% za podświetlenie)

- zgodnie z cennikiem ustalonym w regulaminie:

2. RUN - Chłodnia we Wrocławku Sp. z o.o.

Wniosek Działu Gospodarki Lokalami Użytkowymi z dnia 26.03.2015 r. do Zarządu dotyczący umieszczenia reklamy na elewacji budynku przy ul. Belgradzkiej 14. Wnioskodawca zwraca się z prośbą o wycenę i ewentualną zgodę na umieszczenie reklamy: okrągłe dwustronne podświetlane kasetony, prostokątny podświetlany szyld, markiza nad witryną lokalu.

Zarząd nie wyraził zgody na markizę, pozostałe fonny reklamy zostały zaakceptowane.

W dniu 29.04.2015 r. została zawarta umowa najmu miejsca pod reklamę:

- „I reklama w formie podświetlanego, jednostronnego kasetonu o pow. łącznej 3,34m²
- „I reklama w formie podświetlanego dwustronnego semafora o pow. 0,49m² z zespolonym, podświetlanym dwustronnym panelem o wymiarach 56cm x 23 cm o łącznej pow. 0,13m²
- „V reklama w formie podświetlanego dwustronnego semafora o łącznej pow. 0,27m²

Łącznie czynsz najmu 588,80 zł + vat, obowiązuje od 22.04.2015 r., kaucja w wysokości I-miesięcznego czynszu płatna do 10.05.2015 r. Umowa zawarta na czas nieokreślony od 22.04.2015 r.

Protokołem przekazano przedmiot umowy najmu. Kaucja została wpłacona 01.06.2015 r.

Dokonano sprawdzenia wyliczenia czynszu najmu:

3,34m² x 100 zł, x 15% = 384,10 zł.,
0,49m² x 100 zł. x 2 x 15% = 112,70 zł.,
0,13m² x 100 zł. x 2 x 15% = 29,90 zł.,
0,27m² x 100 zł. x 2 x 15% = 62,10 zł.

588,88 zł,

Stawka zgodna z cennikiem ustalonym w regulaminie.

Sprawdzone umowy zawierają postanowienia dotyczące sposobu rozliczeń, użytkowania przedmiotu najmu, zasady odpowiedzialności, ubezpieczenie, okres najmu, zasady rozwiązywania umowy, zwrot przedmiotu najmu.

W dniu 23.09.2015 r. Zarząd Spółdzielni przedłożył Radzie Nadzorczej zestawienie nosników reklamowych znajdujących się na terenie SM „Przy Metrze” z wykazem zmian, które nastąpiły od marca 2015 r.

INFORMACJE KONCOWE.

- ~ 1. W trakcie lustracji udzielono instruktazu w zakresie badanych zagadnień,
- ~ 2. Protokół zawiera 121 stron kolejno ponumerowanych i opatrzonych parafą przez lustratora.
- ~ 3. Integralna część protokołu są załączniki:
 - nr 1 - realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji,
 - nr 2 - wykaz regulaminów wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni,
 - ~ nr 3 - dane dotyczące zatrudnienia i wynagrodzenia
- ~ 4. Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem dla:
 - ~ Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni - 2 egz.
 - ~ Krajowego Związku Rewizyjnego SM w Warszawie - 1 egz.

Zgodnie z art. 93 § 1a. ustawy - Prawo spółdzielcze - na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją Związek Rewizyjny opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.

Zarząd nie wnosi zastrzeżeń do ustaleń zawartych w protokole co do zgodności ze stanem faktycznym:

Marek Pykalo

Andrzej Gawlik

[Signature]

[Signature]

Lustrator *iLC67*
Jolanta Wojciechowicz.

Warszawa dnia 16.12.2016 r.

ul. Prosta 2114 00-850 Warszawa teL/fax (22) 620-00-28, teL (22) 652-32-74

L.dz. ZRf 1:(12017 5'.2* ~ t:r'C Warszawa, dn...k'?,QLi. 2017 r.

"~""&"~-!"~S-!d-pO~d-"~""~!~!~!~!~!~!z~p'~]

Rada Nadzorcza
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Przy Mettze”
ALKE.N. 361ok. U-128
02-797 Warszawa

3Z~N\\100d OSrus
"ClzllaJ.\: AZ.Id" 'l\\'S

W celu wyeliminowania występujących uchybieni oraz usprawnienia działalności Spółdzielni, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przedstawia niniejszy list polustracyjny zakończony wnioskami do organów SM "Przy Metrze" zawierający ocenę jej działalności w aspekcie legalności, gospodarności i rzetelności poszczególnych jej działani, wynikających zarówno z przedmiotu badania, jak i zakresu czasowego określonych w umowie zawartej między Spółdzielnią, a Związkiem,

Ustalenia z przeprowadzonej lustracji zawarte w protokole lustracji łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół z lustracji został podpisany przez Zarząd bez zastrzeżeń,

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w toku 2013 i obejmowała lata 2010-2012. W liście polustracyjnym Związek dokonał oceny działalności Spółdzielni oraz sformułował 24 wnioski polustracyjne, w tym zalecenie wykonania wniosków polustracyjnych wydanych po lustracji obejmującej lata 2006 - 2009 niezrealizowanych do czasu kolejnych lustracji. Wnioski zostały przedstawione na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 14.06.2014 r. Zarząd Spółdzielni regularnie przedstawiał corocznie podmiotowi przeprowadzającemu lustracje informacje o realizacji wniosków polustracyjnych, do czego zobowiązuje art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze. Stan realizacji wniosków Zarząd przedstawił w załączniku do protokołu polustracyjnego.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia działała w oparciu o statut, którego zmiany zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sadowym. Niektóre postanowienia zawierają rozstrzygnięcia niespójne z obowiązującymi przepisami, co szczegółowo opisano w protokole lustracji. Ponadto statut nie rozstrzyga w sposób szczegółowy kompetencji Rady Nadzorczej i Zarządu do ustalania norm wewnętrznych, regularnie określa również organu uprawnionego do uchwalania stawek opłat za używanie lokali.

Spółdzielnia posiada szereg unormowań wewnętrznych o charakterze regulaminowym, z których część wymaga aktualizacji pod kątem zgodności ich postanowień z obowiązującym stanem prawnym.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Zebrania Przedstawicieli oraz Walnego Zgromadzenia.

Wszystkie Zebrania Przedstawicieli, które odbyły się w okresie objętym badaniem lustracyjnym poprzedzone zostały Zebraniem Grup Członkowskich.

Zebranie Przedstawicieli w roku 2013 podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia wyborów do Rady Nadzorczej - uchwała ta jest bezprzedmiotowa - wynik wyborów w głosowaniu tajnym dokumentuje Protokół Komisji. W latach 2013 i 2014 Zebranie Przedstawicieli również podejmowało uchwały dotyczące wyrażenia zgody na zbycie lokali mieszkalnych i udziałów w miejscach postojowych w celu ustanowienia odrębnej własności. Zgodnie z art. 54² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regularnie jest wymagana zgoda Walnego Zgromadzenia na ustanowienie odrębnej własności lokalu (str. 12 protokołu).

Dokumentowanie przebiegu obrad Zebrania Przedstawicieli i Walnego Zgromadzenia jest zgodne z unormowaniami wewnętrznymi, z wyjątkiem protokołu z Walnego Zgromadzenia w

roku 2015, który zawiera treści projektu uchwał i poprawek, do czego zobowiązuje regulamin tego organu.

Rada Nadzorcza i Zarząd w okresie objętym badaniem lustracyjnym zajmowały się sprawami należącymi do ich statutowo i regulaminowo określonych kompetencji.

Zarząd na podstawie zakresu działania, jaki został określony dla tego organu w statucie, jak i uchwalonymi przez Radę Nadzorczą planami gospodarczymi, wypełniał swoje podstawowe zadania działając w formie kolegialnej.

Podczas lustracji stwierdzono, że nazewnictwo funkcji pełnionych w Zarządzie występujące w Spółdzielni nie jest dostosowane do nazewnictwa określonego w statucie (członek zarządu, zastępca prezesa - str. 21 protokołu).

W statucie od 18.05.2015 r. określono funkcjonowanie obszarów wyborczych dla Rady Nadzorczej, w "Regulaminie Walnego Zgromadzenia" ustalono 8 obszarów związanych z zamieszkiwaniem. Nie określono zasad ustalania ilości członków Rady wybieranych z poszczególnych obszarów (8 obszarów, 9 członków Rady Nadzorczej). Może to powodować problemy prawne podczas wyborów jej członków (str. 17 protokołu).

Lustracja nie wykazała przypadków podejmowania przez organy Spółdzielni uchwał niezgodnych z ich statutowo określonymi kompetencjami z wyjątkiem 3 decyzji Rady Nadzorczej, które leżały w kompetencji Zarządu oraz 1 uchwały Rady, która była bezprzedmiotowa, co szczegółowo opisano w protokole (str. 10-21).

Czynności podejmowane przez Zarząd były zgodne z obowiązującymi unormowaniami i nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni, z wyjątkiem decyzji podjętej w dniu 22.04.2013 r., dotyczącej sposobu rozliczania kosztów poszczególnych nieruchomości, a nie przypisanych do budynków - decyzja należała do Rady Nadzorczej w drodze aneksu do Regulaminu rozliczania kosztów (str. 69 protokołu).

Sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu w okresie objętym lustracją były co roku zatwierdzane przez Zebranie Przedstawicieli i Walne Zgromadzenie, a Zarząd każdorazowo otrzymywał absolutorium - od roku 2015 - zgodnie z zapisem statutu - absolutorium udziela się również członkom Rady Nadzorczej.

Struktura organizacyjna Spółdzielni została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą i zapewnia realizację jej zadań. Schemat obowiązujący w okresie objętym lustracją nie odpowiada rzeczywistemu funkcjonowaniu pionów organizacyjnych. Nie funkcjonuje Zastępca Prezesa ds. organizacyjno-prawnych. W roku 2016 Rada Nadzorcza powołała Zastępcę Prezesa ds. Finansowych. Obowiązująca w strukturze organizacyjnej nie przewiduje takiej funkcji członka Zarządu,

Obsługa prawna w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni zlecona została jednostkom zewnętrznym. Dodatkowo w okresie od 04.12.2012 r. do 31.08.2014 r. zatrudniano radcę prawnego na etacie. Spółdzielnia posiada zawarte 20 umów na obsługę prawną ze względu na bardzo dużą ilość prowadzonych spraw (up. 362 sprawy prowadzone w roku 2013, 330 spraw w roku 2015). Sumaryczne koszty obsługi prawnej wyniosły odpowiednio: 590.118 zł w roku 2013, 431.245 zł w roku 2014 oraz 452.010 zł w roku 2015.

Lustracja akt osobowych wykazała, że są one prowadzone i przechowywane w sposób prawidłowy, zgodny z wymogami rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. Przyznane pracownikom wynagrodzenia zgodne są z ustalonym taryfikatorem.

Lustracja wykazała, że nie wszyscy pracownicy posiadają zakresy czynności, pomimo takiego wymogu określonego postanowieniami Regulaminu Organizacyjnego. W zakresie wykonywania przez Spółdzielnię zadań statutowych dotyczących przetwarzania danych jej członków i pracowników, osoby mające dostęp do zbioru danych osobowych zostały przez Zarząd wyposażone w stosowne upoważnienia, co czyni zadość wymaganiom ustawy o ochronie danych osobowych. Obowiązujący w Spółdzielni "Regulamin ochrony danych osobowych" określa sposób prowadzenia ewidencji osób zatrudnionych przy przetwarzaniu danych osobowych, które nie są w pełni respektowane - szczegóły opisano w protokole (str. 30).

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały prawidłowość działań Spółdzielni. Prawidłowo prowadzona jest dokumentacja członkowska oraz wymagane prawem rejestry. Akta członkowskie zawierają niezbędny komplet dokumentów związanych z członkostwem w Spółdzielni oraz w zakresie praw do lokali.

Unormowania wymaga szczegółowe określenie zasad prowadzenia w rejestrze członków informacji o zaległościach z tytułu opłat związanych z członkostwem i opłat związanych z lokalem w Spółdzielni oraz naliczonych odsetkach ustawowych (str. 41 protokołu). Zarząd warunkował przyjęcie w poczet członków od wniesienia opłat statutowych - wpisowego i udziału. Zgodnie ze statutem wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków. Również wyrażano zgodę na wniesienie opłat statutowych w ratach, czego nie dopuszczają zapisy statutu, w takim przypadku przyjęcie w poczet członków następowało po wniesieniu ostatniej raty (str. 47 protokołu).

Nie stwierdzono nieprawidłowości w przeprowadzaniu przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali i udziałów w miejscach postojowych zarówno z inwestycji jak i z lokali z odzysku wolnych w sensie prawnym.

Rozliczenia z byłymi członkami lub spadkobiercami po wygasnięciu prawa do lokalu odbywały się prawidłowo, z wyjątkiem jednego przypadku, kiedy prawo do lokatorskiego prawa do lokalu wygasło w roku 1993. W przypadku, kiedy lokatorskie prawo do lokalu wygasło pod rządami ustawy - Prawo spółdzielcze rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami byłego członka powinno nastąpić na podstawie wówczas obowiązujących przepisów w dacie wygasnięcia prawa. Sąd Najwyższy w sprawie rozliczeń z tego tytułu w zasadzie jest już konsekwentny. Oprożnienie lokalu jest warunkiem prawnym powodującym powstanie roszczenia, Do daty jego spełnienia roszczenie nie powstaje. Wyjątkiem są prawa, które wygasły do dnia 23.04.2001 r., wtedy rozliczanie następuje według przepisów ustawy - Prawa spółdzielczego (str. 50 protokołu).

Uregulowany stan prawny gruntu umożliwił realizację przez Zarząd postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczącego określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. W przypadku działki Nr 4/1 o powierzchni 21.380 m² położonej pomiędzy ul. Lanciego i K.E.N., Spółdzielnia czyni starania o zmianę umowy 29-letniej dzierżawy w prawo użytkowania wieczystego. Ogółem do dnia 31.12.2015 r. zawarto 2.468 aktów notarialnych ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu.

W myśl postanowienia statutu Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych, które corocznie uchwała Rada Nadzorcza, zgodnie z przypisaną kompetencją,

Plany w okresie objętym lustracją były zatwierdzane; na lata 2013 i 2014 w II połowie roku obrotowego, na rok 2015 w dniu 15.06.2015 r., co oznacza, że przez cały rok działalność prowadzona była bez uchwalonych planów (str. 71 protokołu). Pomimo braku uchwalonych planów, Zarząd w roku 2013 zatwierdzał zmiany w obowiązujących stawkach opłat za lokale, a zgodnie z "Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi..." podstawą do ustalenia wysokości opłat lokalowych jest roczny plan finansowo-gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą,

Wysokość opłat w okresie objętym lustracją uchwalali Zarząd i Rada Nadzorcza, Ze względu na fakt, że statut nie określa organu uprawnionego do uchwalania stawek opłat, kompetencja w tym zakresie należy do Zarządu jako organu zarządzającego,

Wszystkie wprowadzane stawki opłat były ustalane na podstawie przeprowadzanych kalkulacji w tym zakresie z uwzględnieniem członków i osób niebędących członkami,

Od dnia 01.01.2015 r. zmieniły się jednostki rozliczeniowe m.in. opłat za diwigi z liczby osób na powierzchnię użytkową lokalu z zastosowaniem zwolnienia pateru z opłat i wprowadzeniem połowy stawki dla lokali pierwszego piętra. Należy mieć na uwadze, że zwolnienie, o którym mowa wyżej dotyczy jedynie osób posiadających spółdzielcze prawa do lokalu, nie dotyczy właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy od pierwszego dnia miesiąca następującego po spisaniu

aktu notarialnego zobowiązani są ponosić koszty utrzymania dZwignów jako nieruchomości wspólnej w wysokości proporcjonalnej do ich udziału w nieruchomości wspólnej (str. 70-71 protokołu).

Koszty eksploatacji miejsc postojowych rozlicza się proporcjonalnie do ilości miejsc postojowych (powierzchnia miejsca postojowego wynosi od 11,32m² do 18,29m²), a nie w oparciu o wielkość miejsca postojowego. Powyższy sposób jest niezgodny z brzmieniem § 25 statutu: "do miejsc postojowych związanych z ułamkowymi udziałami we współwłasności garażu wielostanowiskowego stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące prawa odrębnej własności lokali".

Spółdzielnia rozlicza koszty w podziale na poszczególne nieruchomości z podziałem na budynki i rodzaje lokali, co jest zgodne z dyspozycją określoną w art. 4 ust. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Unormowania wymaga sposób prowadzenia ewidencji księgowej kosztów i przychodów dotyczących lokali użytkowych i miejsc postojowych oraz niektórych pozycji dotyczących lokali mieszkalnych (nie wszystkie pozycje kosztów rodzajowych pokrywają się z przychodami na ich pokrycie), co umożliwi analizie prawidłowości ustalania stawek opłat w tych pozycjach.

Zarząd podejmuje działania prawem przewidziane w zakresie windykacji należności, Zaległości za lokale mieszkalne są, na niewysokim poziomie i stanowiły odpowiednio 6,20% wymiaru rocznego opłat w roku 2013 i 2014 i 5,0% w roku 2015.

W zakresie lokali użytkowych w roku 2013 wskaźnik kształtował się na poziomie 21,0%, w roku 2015 wskaźnik wynosił 8,48% rocznego wymiaru opłat.

Na szczególne podkreślenie zasługują działania Zarządu w zakresie windykacji zaległych wkładów budowlanych z rozliczonych inwestycji. Działania te, prowadzone w okresie objętym lustracją spowodowały zmniejszenie zadłużenia o 170.176 zł oraz skutkowały naliczeniem odsetek w wysokości 155.878 zł.

Rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia dokonuje według unormowań określonych w obowiązującym Zakładowym Planie Kont, w rozbiciu na poszczególne budynki w nieruchomościach, stosując zasadę określoną w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie jest rozliczany z użytkownikami gaz w budynkach ze zbiorczym licznikiem. Rozliczenie pozostałych mediów oraz wskaźniki prawidłowości ustalania zaliczkowych opłat opisano szczegółowo w protokole.

Wyniki narastająco na dzień 31.12.2015 r, na poszczególnych nieruchomościach oraz przeliczenie na 1m² powierzchni użytkowej miesięcznie przedstawiono w formie tabelarycznej w protokole polustracyjnym.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i sporządzenia rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów. Przeprowadzone zostały także kontrole stanu technicznego sprawności instalacji budynków określone w art. 62 ustawy - Prawo budowlane, co znajduje odzwierciedlenie w ksiązkach obiektu budowlanego, które są prowadzone dla wszystkich budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, których sposób wyboru dokonywany był zgodnie z postanowieniami regulaminu wewnętrznego. Umowy zawarte z wykonawcami, w sprawdzonych w lustracji przypadkach, w sposób należyty zabezpieczały interesy Spółdzielni, a rozliczenia były zgodne z ich postanowieniami.

Według ewidencji księgowej na dzień 31.12.2015 r. na koncie - "fundusz ogólnospółdzielczy" zaewidencjonowano naliczenie funduszu w wysokości 5.224.305 zł, który pochodzi głównie z przekształceń lokatorskich praw do lokali na własnościowe prawo dokonywanych w latach 1998 - 2007. Naliczenia nie są wykorzystywane. Niezbędnym jest uchwalenie szczegółowych zasad gospodarowania środkami tego funduszu, które m. in. by przeznaczone na remonty mienia wspólnego. Należy również zaktualizować zapisy "Regulaminu gospodarki remontowo - konserwacyjnej i modernizacyjno - rozwojowej", który nie był aktualizowany od roku 1998 i zawiera zapisy niedostosowane do zasad rozliczeń w obecnym stanie prawnym.

Odpis na fundusz remontowy dotyczący miejsc postojowych ustalony w roku 2005 nalicza się od miejsca postojowego, co jest niezgodne z "Regulaminem funduszu ...", zgodnie z którym jednostka rozliczeniowa jest m² pow. użytkowej (str. 104 p. protokołu). Jednocześnie stwierdzono, że w latach 2014 i 2015 dokonywano odpisów w ciężar kosztów w innej wysokości niż naliczenia w wymiarze opłat. Ewidencja oraz wycena wielkości przychodów funduszu remontowego powinna odbywać się zgodnie z zasadami rachunkowości, tj.

memorialu, czyli zaliczania w koszty i przychody danego okresu,

współmierności, czyli koszty mają służyć przychodom danego okresu,

ostrożnej wyceny.

Odpis na fundusz remontowy obciążający koszty gospodarki zasobami - zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powinien być dokonywany za każdy miesiąc obrachunkowy do wysokości należnych opłat.

Naliczenie funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r. wynosi 8.267.335 zł, jako fundusz nieruchomości. Wszystkie nieruchomości posiadają salda dodatnie, a szczegółowe wyliczenie tych sald oraz dane w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie zawarto w protokole

polustracyjnym. Sprawdzone wydruki zapisów analitycznych wykorzystania funduszu remontowego - wybrane droga losowa wykazały, że z funduszu finansowane były wydatki, które nie stanowią remontów: wykonanie map, geodezyjne projekty, zakup znaków bezpieczeństwa i instrukcji p. poz. itp. Koszty powyższe powinny być rozliczane w ramach eksploatacji bieżącej z jednoczesnym ustaleniem stawki opłat według kalkulacji, gdyż nie stanowią remontu. Kwalifikując roboty jako remontowe lub konserwacyjne należy posługiwać się definicjami określonymi w art. 3 pkt 8 ustawy - Prawo budowlane oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz. U. z 2015 r., poz. 1422. W pozostałym zakresie wykorzystanie funduszu nie budzi zastrzeżeń.

W zakresie zagadnień finansowo - księgowych stwierdzono, że Spółdzielnia posiada dokumentację stosowanych zasad rachunkowości, w tym Wzorcowy Zakładowy Plan Kont. Ewidencja prowadzona jest przy wykorzystaniu programów komputerowych, na które Spółdzielnia posiada licencje. System posiada zabezpieczenie hasłowe przed dostępem osób nieupoważnionych,

Niezbędnym jest zaktualizowanie zapisów "Regulaminu gospodarki finansowej", który nie był zmieniany od roku 1998 i nie jest dostosowany do rozliczeń w obecnym stanie prawnym.

W okresie objętym lustracją rozliczenie kosztów zarządu na poszczególne działalności odbywało się w oparciu o strukturę przychodów, co jest zgodne z art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia podlegała obowiązkowi ustawowego badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta, którego wyboru dokonywała Rada Nadzorcza, zgodnie z kompetencją określona w jej statucie. Biegli rewidentzi badający sprawozdania każdorazowo wydawali pozytywne opinie o badanych sprawozdaniach wskazując na poprawiające się wskaźniki ekonomiczne Spółdzielni oraz wskaźniki płynności finansowej.

Sprawozdania finansowe były zatwierdzane przez Zebrania Przedstawicieli i Walne Zgromadzenie w roku 2015.

Na szczególne podkreślenie zasługuje działalność Zarządu w zakresie pozyskiwania dodatkowych środków finansowych: lokaty terminowe, odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat. Pozytki uzyskane z tego tytułu w okresie lustrowanym wyniosły 2.009.780,80 zł i zostały przeznaczone na zasilenie funduszu zasobowego lub na dofinansowanie kosztów eksploatacji.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przedkłada następujące wnioski:

1. Podjąć działania mające na celu zaktualizowanie i wyeliminowanie niescisłości występujących w statucie Spółdzielni oraz w regulaminach wewnętrznych wyszczególnionych w protokole polustracyjnym, ~. ustalić szczegółowo kompetencje Rady Nadzorczej i Zarządu do ustalania norm wewnętrznych i określić organ uprawniony do uchwalania stawek opłat za używanie lokali.
2. W protokole obrad Walnych Zgromadzeń zapisywać treść projektów uchwał i poprawek zgodnie z wymogami określonymi w "Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia" w tym zakresie.
3. Stosować nazewnictwo funkcji pełnionych w Zarządzie określone w statucie.
4. Określić zasady ustalania ilości członków Rady Nadzorczej wybieranych z poszczególnych 8 obszarów wyborczych.
5. Zaktualizować obowiązujący "Regulamin organizacyjny" i doprowadzić do zgodności z obowiązującymi schematami organizacyjnymi zarówno w pionach organizacyjnych, jak i występujących stanowiskach.
6. Ustalić zakresy czynności pracownikom, którzy ich nie posiadają, do czego zobowiązują postanowienia "Regulaminu organizacyjnego".
7. Prowadzić ewidencje osób zatrudnionych przy przetwarzaniu danych osobowych uwzględniając dane określone w "Regulaminie ochrony danych osobowych".
8. Przyjmować w poczet członków dokonywać w terminach określonych w statucie bez warunkowania wniesieniem opłat statutowych, na które członkowie mają termin statutowy 30 dni, W przypadku wnoszenia opłat statutowych na raty dokonać odpowiednich zapisów w statucie.
9. Określić szczegółowo zasady prowadzenia w rejestrze członków informacji o zaległościach z tytułu opłat związanych z członkostwem i opłat związanych z lokalem w Spółdzielni oraz naliczonych odsetkach ustawowych.
10. Dochody uzyskane z wynajmu lokali mieszkalnych, tzw. "socjalnych" traktować jako pożytki danej nieruchomości, a nie dochody z działalności gospodarczej Spółdzielni ze względu na fakt, iż zostały utworzone z części wspólnych nieruchomości,
11. Plany finansowo - gospodarcze uchwalac na początku roku obrotowego, co pozwoli na zrównoważone ustalenie przewidywanych kosztów gospodarki nieruchomościami oraz dostosowanie tych kosztów do obciążeni finansowych użytkowników poszczególnych grup lokali.
12. Określić zasady finansowania i rozliczania działalności społeczno-kulturalnej, która prowadzi Spółdzielnia.

13. Opłaty wnoszone na pokrycie kosztów dostawy gazu w budynkach z licznikami zbiorczymi traktować jako opłaty zaliczkowe, które należy rozliczyć z użytkownikami w ustalonym okresie.
14. Unormować sposób prowadzenia ewidencji księgowej kosztów i przychodów dotyczących lokali użytkowych i miejsc postojowych oraz wybranych pozycji dotyczących lokali mieszkalnych, co umożliwi analizie prawidłowości ustalania opłat w poszczególnych pozycjach kosztowych .:
15. Zaktualizować postanowienia "Regulaminu gospodarki remontowo - konserwacyjnej i modernizacyjno - rozwojowej", uchwalić zasady gospodarowania środkami funduszu ogólnospółdzielczego.
16. Odpisy na fundusz remontowy dokonywać zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami oraz zasadami rachunkowości,
17. Wykorzystując środki funduszu remontowego należy kwalifikować roboty zgodnie z definicjami określonymi w art. 3 pkt 8 ustawy - Prawo budowlane oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz. U. z 2015 r., poz. 1422.
18. Zaktualizować postanowienia "Regulaminu gospodarki finansowej" dostosowując je do rozliczeń obowiązujących w aktualnym stanie prawnym.
19. Kontynuować realizację wniosków przedłożonych przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych po poprzednich lustracjach, które nie zostały zrealizowane do czasu obecnej lustracji.

Przedstawiając powyższe, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.

Z poważaniem