

SPÓŁDZIELCZY REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY

w Białymstoku

---

Egz. Nr 3.

PROTOKÓŁ LUSTRACJI

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„POJEZIERZE” w OLSZTYNIE

REGON – 000487798

---

OLSZTYN – STYCZEŃ, LUTY – 2012 ROK

## PROTOKÓŁ

Lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie kod pocztowy 10-444, przy ul. Kołobrzeskiej Nr 13, zwanej dalej „Spółdzielnią”, przeprowadzonej w okresie od 09 stycznia do 29 lutego 2012 roku przez lustratora Wiktora Kowalczuka posiadającego uprawnienia lustracyjne Nr 5675/2009 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w dniu 08 maja 2009 roku.

Lustrację przeprowadzono na podstawie upoważnienia z dnia 14 grudnia 2011 roku, wydanego przez Aleksandra Nikołajuka członka Zarządu Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku.

### I. INFORMACJE WSTĘPNE

#### 1. Spółdzielnia posiada:

- Numer Identyfikacji Podatkowej NIP 739-020-38-48 nadany w dniu 04 czerwca 1993 roku, przez Urząd Skarbowy w Olsztynie,
- REGON 000487798 nadany w dniu 06 października 1995 roku, przez Urząd Statystyczny w Olsztynie,
- Numer w Krajowym Rejestrze Sądowym 0000026607 nadany dnia 20 lipca 2001 roku, przez Sąd Rejonowy w Olsztynie.

2. Lustrację przeprowadzono stosownie do zawartej w dniu 04 listopada 2011 roku umowy pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Białymstoku i Zarządem Spółdzielni.

3. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za lata 2009-2011.

4. W trakcie lustracji Spółdzielnię reprezentowali:

- Prezes Zarządu Pan Wiesław Barański-wpisany do rejestru sądowego w dniu 05 października 2005 roku,
- Zastępcy Prezesa: ds. technicznych Pan Andrzej Mróz-wpisany do rejestru sądowego w dniu 05 października 2005 roku i ds. eksploatacji Pan Roman Chodor-wpisany do rejestru sądowego w dniu 24 lipca 2007 roku,
- Główna Księgowa Pani Hanna Podgórska-zatrudniona od 01 lipca 2007 roku (pełnomocnik Zarządu).

Poza ww. przedstawicielami Spółdzielni informacji i wyjaśnień w toku lustracji udzielali kierownicy istniejących komórek organizacyjnych oraz merytoryczni pracownicy zajmujący samodzielne stanowiska pracy.

5. Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi Spółdzielni w dniu jej rozpoczęcia.

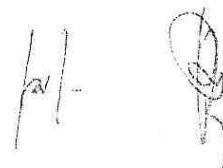


6. W dniu rozpoczęcia lustracji zapoznano z tematyką badań Radę Nadzorczą, za pośrednictwem jej przewodniczącej Pani Olgi Mokrej. Przedstawiciele Rady Nadzorczej nie brali udziału w czynnościach lustracyjnych.
7. Spółdzielnia w analizowanym okresie nie uzyskiwała efektów rzeczowych w postaci nowych mieszkań.
8. Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku w okresie od 05 marca do 30 kwietnia 2009 roku przeprowadził pełną lustrację Spółdzielni obejmując całokształt jej działalności za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2008 roku. Przeprowadzona przez lustratora analiza stanu realizacji wydanych 10 wniosków polustracyjnych wykazała, że Zarząd 5 wniosków zrealizował w pełni, a realizacja pozostałych 5 wniosków znajdowała się w toku, z uwagi na ich długotrwały charakter niezależny od działań Spółdzielni. I tak:
  - dokonano rejestracji statutu po zmianach. Sąd Rejonowy w Olsztynie, na podstawie uchwały Nr10/2011 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z 16 kwietnia 2011 roku, postanowieniem z dnia 20 lipca 2011 roku zarejestrował zmiany do statutu Spółdzielni,
  - wprowadzono zmiany we wszystkich wnioskowanych nw. 3 regulaminach w celu zachowania ich spójności formalnej i merytorycznej.
    - ⊕ uchwałą Nr 114/20/2009 z 04 listopada 2009 roku Rady Nadzorczej wdrożono w życie regulamin rozdziału obowiązków w zakresie napraw i używania lokali oraz porządku domowego,
    - ⊕ z dniem 01 stycznia 2011 roku wdrożono w życie regulamin funduszu na remonty Spółdzielni, który Rada Nadzorcza na podstawie §39 ust. 1, pkt 11 statutu zatwierdziła uchwałą Nr 2/2/2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku. Uchwała weszła w życie z dniem 01 stycznia 2011 roku,
    - ⊕ uchwałą Nr 2/1/2012 z 26 stycznia 2012 roku Rady Nadzorczej wdrożono w życie z dniem 01 stycznia 2012 roku regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
  - wdrożono w życie działania zmierzające do zmian statusu mieszkań pozostających w najmie w lokale z prawem odrębnej własności. Przejmowane lokale w zasoby Spółdzielni wystawiano w przetargu na zawarcie umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności. W latach 2009-2011 z ogólnej liczby 157 umów najmu rozwiązano 16 umów, w tym 8 z powodu podnajmowania przez najemców lokali osobom trzecim, 3 z powodu powstałych zaległości, a 5 za porozumieniem stron. Z odzyskanych 16 lokali:
    - ⊕ 3 nie spełniały warunków samodzielnych lokali mieszkalnych bowiem w żadnym z tych mieszkań nie było co najmniej jednego pokoju, który powinien mieć

powierzchnię nie mniejszą niż 16 m<sup>2</sup>. Wymóg ten wynika z & 94 ust.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku<sup>1</sup>,

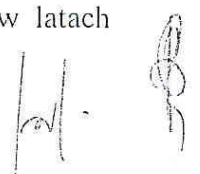
- ✚ 6 sprzedano w przetargu,
- ✚ wobec 4 najemców sprawy skierowano do sądu o wydanie wyroków eksmisyjnych. W 2 przypadkach uzyskano wyroki eksmisyjne z prawem do lokali socjalnych, które wskazać ma Urząd Miasta w Olsztynie (*sprawy w toku*), a w pozostałych 2 przypadkach trwa postępowanie sądowe,
- ✚ w stosunku do 2 byłych najemców trwają działania windykacyjne w celu wyegzekwowania zaległych należności, a w odniesieniu do jednego najemcy windykację wstrzymano, z uwagi na spłatę zaległych należności (*załącznik Nr 1 do niniejszego protokołu*),
- dokonano aktualizacji w majątku trwałym i kapitałach własnych (*funduszach*) Spółdzielni w 2009 roku (*według stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku*) poprzez wprowadzenie wymaganych korekt w księgach rachunkowych, polegających na:
  - ✚ przeniesieniu salda konta 019 „aktualizacja środków trwałych” na konto 812 „fundusz zasobowy”,
  - ✚ wyodrębnieniu konta 819-wartość umorzeń zasobów mieszkaniowych z konta 812 funduszu zasobowego,
  - ✚ przeniesieniu z konta 808 zwiększeń wartości budynków na konto 812 fundusz zasobowy,
  - ✚ korekcie naliczonych umorzeń w obrębie funduszu zasobowego (*konto 812*) i utworzonego konta 819 (*załącznik Nr 2 do niniejszego protokołu*),
- kontynuowano od miasta Olsztyn wykup z 90% bonifikatą pozostałych gruntów użytkowanych na zasadzie wieczystej dzierżawy. W 2011 roku w łącznej powierzchni 780 309m<sup>2</sup> gruntów, które stanowiły zasoby Spółdzielni, 548 952m<sup>2</sup> to grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi, w tym 12 581 m<sup>2</sup> gruntów było pod budynkami, które już wcześniej (*przed procesem przekształceń*) stanowiły własność Spółdzielni. W latach 2009-2011 przekształcono z użytkowania wieczystego na własność 131 011m<sup>2</sup> gruntów, co stanowiło 24% gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i 17% całych zasobów Spółdzielni. Począwszy od 2006 roku, w ostatnich 6 latach spośród 548 952 m<sup>2</sup> gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi łącznie przekształcono 478 156m<sup>2</sup>, tj. 87% gruntów, które stanowiły 61% całych zasobów Spółdzielni.

<sup>1</sup> Dz. U. z 2002 roku Nr 75, poz. 690



Ostatecznie na dzień 31 grudnia 2011 roku do przekształcenia pozostało 58 215 m<sup>2</sup> (10,6%) ww. gruntów. Wzmiankowane przekształcanie gruntów Spółdzielnia realizowała przy współdziałaniu osób już uwłaszczonych. Na długotrwałość tego procesu w istotny sposób rzutował ciągły brak zgody części współwłaścicieli oraz wydłużanie się czasokresu postępowań spadkowych, a także nieuregulowanie wpisów w księgach wieczystych przez właścicieli wyodrębnionych lokali. Po zmianie, z dniem 09 października 2011 roku, przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, o przekształcenie gruntu mogą ubiegać się współużytkownicy, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę, przy czym jeżeli chociaż jeden z nich zgłosi sprzeciw wobec złożonego wniosku to decyzja w tej sprawie zostanie wydana dopiero po uzyskaniu oświadczenia woli na drodze postępowania sądowego. Zgodnie z orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 stycznia 2010 roku, który uznał za niezgodne z Konstytucją udzielanie przez jednostki samorządu terytorialnego bonifikaty osobom fizycznym od opłaty za opisany rodzaj przekształcenia, Urząd Miasta w Olsztynie z dniem 09 sierpnia 2011 roku zaprzestał udzielania tym osobom wspomnianych bonifikat. Zgodnie z obowiązującą uchwałą Nr XXV/309/08 Rady Miasta Olsztyn z dnia 23 kwietnia 2008 roku 90% bonifikata przysługuje wyłącznie Spółdzielniom Mieszkaniowym (*załączniki Nr 3, 3a i 3b do niniejszego protokołu*),

- kontynuowano realizację potrzeb z zakresu poprawy stanu nawierzchni ciągów pieszych. W badanym okresie wyremontowano 4.462 m<sup>2</sup> chodników, pokrywając w 32% potrzeby z tego zakresu. W latach 2012-2013 przewidziano zakończyć remont pozostałych 9.108 m<sup>2</sup> chodników (*załącznik Nr 4 do niniejszego protokołu*),
- zadbano o terminową realizację wniosków o ustanowienie odrębnych własności lokali. Po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w latach 2002-2006 trwały prace związane z regulacją stanu prawnego nieruchomości. Dotyczyły one ujednoczenia okresu użytkowania wieczystego gruntu, połączeniu i podziałach nieruchomości oraz aktualizacji ich ewidencji. Pierwszą uchwałą w sprawie określenia odrębnej własności lokali podjęto w październiku 2005 roku, a w 2006 roku zrealizowano pierwsze wnioski o przeniesienie własności. Po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (*weszła w życie w lipcu 2007 roku*) spółdzielnie zostały zobowiązane do ustanawiania nieruchomości jednobudynkowych, poprzez podział nieruchomości wielobudynkowych. Proces ten zakończono w czerwcu 2008 roku, podejmując stosowne uchwały warunkujące przeniesienie własności lokali. Osoby wnioskujące w tej sprawie informowano na bieżąco o gotowości Spółdzielni do zawarcia aktu notarialnego. Spośród przyjętych w latach



2005-2011 łącznie 6341 wniosków podpisano 4676 (73,7%) umów o ustanowienie i przeniesienie własności lokali. Bezpośrednią przyczyną wykazanej różnicy pomiędzy liczbą wniosków i umów był fakt nieprzystępowania wnioskodawców do zawarcia umów (*załącznik Nr 5 do niniejszego protokołu*),

- wobec osób zadłużonych, z tytułu zaległych opłat za lokale mieszkalne i garaże, prowadzono postępowanie windykacyjne poprzez własną sekcję windykacji i umowę zawartą z Krajowym Rejestrem Długów jak i postępowania sądowe oraz komornicze. W realizacji znajdował się wniosek dotyczący podjęcia skutecznych działań zmierzających do wyegzekwowania należnych Spółdzielni kwot. W latach 2009-2011 kwota zadłużeń z ww. tytułu zmalała z 5,8 mln zł do 5,3 mln zł. Działania Spółdzielni zmierzające do egzekucji zaległych opłat za mieszkania i garaże polegały na dostarczaniu dłużnikom potwierdzonych wezwań do zapłaty. Wezwania kierowano od 2009 roku (*po 3 rocznie*). Po wysłaniu w 2011 roku dłużnikom wezwań ostatecznych (*wezwania mieszkańcom doręczano głównie bezpośrednio, podczas przekazywania danych z rozliczeń wody*) oraz przeprowadzeniu z nimi przez pracowników sekcji windykacji rozmów indywidualnych i braku reakcji z ich strony, sprawy skierowano do egzekucji sądowej i komorniczej. Aktualnie wyegzekwowanie zadłużeń w kwocie 5,3 mln zł uzależnione jest od skuteczności komorniczej (*załącznik Nr 6 do niniejszego protokołu*),
- spopularyzowano działania informacyjne o prawach i obowiązkach członków stwarzając im możliwość udziału w pracach organów samorządowych Spółdzielni, w szczególności poprzez umieszczenie na własnej stronie internetowej szeregu istotnych akt prawnych jak np. statutu czy też prawa spółdzielczego. Każdy zainteresowany mieszkaniec rejestrując się jako użytkownik na stronie [www.smp.olsztyn.pl](http://www.smp.olsztyn.pl), może uzyskać wiele informacji np. o składnikach naliczeń czynszu, sprawdzić stan rozliczenia za wodę w swoim lokalu, wprowadzać stany liczników zimnej i ciepłej wody oraz zużycie za ostatni okres rozliczeniowy. Zamieszczono także szczegółową informację o warunkach uzyskania dodatku mieszkaniowego z podaniem przepisów z tego zakresu i miejscu złożenia wniosku przez osoby ubiegające się o ten dodatek. Zapewniono również w sieci dostępność do informacji o stanie i rodzaju zadłużeń mieszkańców w poszczególnych klatkach schodowych budynków, a także o działalności dwóch spółdzielczych domów kultury i sprawach aktualnych na temat funkcjonowania Spółdzielni.



Nadal realizowano wymogi art. 8<sup>1</sup> ust. 3 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>2</sup>, o treści: „Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni”. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 15 lipca 2009 roku doprecyzował ten obowiązek stwierdzając, że dostęp do ww. danych powinni mieć wyłącznie członkowie spółdzielni, za pomocą określonego hasła warunkującego logowanie na stronie. Poza tym system dostępu musi spełniać wymogi ustawy z 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych<sup>3</sup> oraz ustawy z 18 lipca 2002 roku o świadczeniu usług drogą elektroniczną<sup>4</sup>.

Dotychczasowe działania Zarządu zmierzające do wdrożenia w życie opisanych usług drogą elektroniczną wraz z zapewnieniem członkom Spółdzielni odrębnego logowania polegały na:

- wstępnym ustaleniu kosztów tego zadania na kwotę ponad 220 tys. zł,
  - znalezieniu w 2010 roku możliwości dofinansowania z zewnątrz w wyniku ogłoszenia przez tutejszy Zarząd Województwa konkursu,
  - po udziale w ww. konkursie otrzymano zapewnienie potwierdzone umową o dofinansowaniu zadania z środków unijnych w kwocie 145 tys. zł, tj. do poziomu 48% jego kosztu (301 tys. zł) wykonania,
  - w ramach dwukrotnego zapytania o cenę wyłoniono wykonawcę (firma Com System), która zobowiązała się do wykonania całości projektu „Nowe usługi elektroniczne- poprawa jakości obsługi klientów Spółdzielni”, w terminie do końca listopada 2012 roku.
- Do czasu zakończenia niniejszej lustracji strona Spółdzielni uniemożliwiała bezpieczne udostępnianie dokumentów wyłącznie osobom uprawnionym.
9. W badanych latach zewnętrzne organy inspekcyjno-kontrolne przeprowadziły w Spółdzielni łącznie 3 kontrole. I tak:
1. PKO BP SA Oddział 2 w Olsztynie przeprowadził 2 kontrole w dniach 23 listopada 2009 roku i 14 września 2010 roku z zakresu (*„Prawidłowości: złożonego do banku oświadczenia o wpłatach wniesionych do Spółdzielni przez jej lokatorów z przeznaczeniem na spłatę zadłużenia z tytułu kredytu oraz prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń przypadających na poszczególne lokale zgodnie z ustawą z dnia 30*

<sup>2</sup> tj. Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116

<sup>3</sup> tj. Dz. U. Nr 101, poz. 926 ze zm. z 2002 roku,

<sup>4</sup> Dz. U. Nr 144, poz. 1234 ze zm.

listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych<sup>5</sup>". Nieprawidłowości nie stwierdzono, wniosków pokontrolnych nie zredagowano. Każdorazowo potwierdzono, że „Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną zgodnie z wymogami przewidzianymi w ww. ustawie”.

2. Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Olsztynie w okresie 18 maja-20 lipca 2010 roku przeprowadził kontrolę „*Prawidłowości i rzetelności obliczania, potrącania i opłacania składek i wypłat, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego; ustalania uprawnień do świadczeń pieniężnych z ubezpieczenia chorobowego i wypadkowego ich wypłacania i rozliczania wraz ze sprawdzeniem prawidłowości obliczania przez płatników składek kwot wyrównań i ich rozliczania w ciężar składek na ubezpieczenia społecznie w wyniku realizacji wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 24 czerwca 2008 roku; prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe; prawidłowości wystawiania zaświadczeń lub zgłoszenia danych dla celów ubezpieczeń społecznych*”. Nieprawidłowości nie stwierdzono, wniosków pokontrolnych nie zredagowano.
10. Fakt przeprowadzenia lustracji odnotowany został w książce kontroli Spółdzielni pod poz. 17.

## II. Podstawy prawne i zakres działalności.

1. Przeprowadzona przez lustratora analiza z ww. zakresu wskazuje m. in., że Spółdzielnia w badanych latach z zachowaniem obowiązującego trybu zadbała o terminowe dokonywanie regulacji zawartych w statucie, a także o ich zgodność z ustawą-Prawo Spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Przed wprowadzeniem poszczególnych zmian w statucie treść ich redagował Zarząd Spółdzielni, a akceptowała je Rada Nadzorcza, po czym Zarząd każdorazowo przedstawiał projekty zmian najpierw do akceptacji Zebraniom Grup Członkowskich (*istniały zgodnie z §53 statutu do 25 czerwca 2009 roku*), a następnie do uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków (*funkcjonowało zgodnie z § 23 statutu do 25 czerwca 2009 roku*). Rodzaje tych zmian szczegółowo opisano poniżej.
2. Spółdzielnia zgodnie z trybem art. 9 ustawy z 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, w ustawowym terminie, tj. do 30 listopada 2007 roku zadbała o uchwalenie przez Nadzwyczajne

<sup>5</sup> tj. Dz. U. Nr 94, poz. 786 z 30 maja 2005 roku,



Zebranie Przedstawicieli Członków zmian w statucie (*uchwała Nr 1/2007 z 27 listopada 2007 roku*). Wniosek o rejestrację zmian złożono 13 grudnia 2007 roku. Sąd Rejonowy w Olsztynie pismem z 12 marca 2008 roku wezwał Spółdzielnię do spełnienia warunków zatwierdzenia zmian w statucie, poprzez usunięcie 11 wypunktowanych uwag, które wymagały spełnienia procedur związanych z rejestracją statutu. Spółdzielnia po naniesieniu poprawek, 03 czerwca 2008 roku przedstawiła na Zebraniu Przedstawicieli Członków projekt zmian w statucie, które Zebranie uchwaliło (*uchwała Nr 17/2008*). Sąd nie zarejestrował statutu po zmianach, z uwagi-jak poinformował-na toczący się proces w sprawie ważności 14 z 18 uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków, w tym i uchwałę w sprawie zmian w statucie, z powództwa członka Spółdzielni. Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z 17 lutego 2009 roku oddalił powództwo w całości, po czym Sąd Rejonowy w Olsztynie postanowieniem z 26 czerwca 2009 roku sygn. spr. OL. VIII. Ns-Rej. KRS /009152/08/171 dokonał wpisu zmian w statucie. Sąd w wydanym zaświadczeniu z ww. dnia potwierdził wpisanie jednolitego tekstu statutu do Rejestru Sądowego Nr KRS. 0000026607. Statut ten obowiązywał do 19 lipca 2011 roku. Weześniej bo uchwałą Nr 10/2011 Walnego Zgromadzenia z 16 kwietnia 2011 roku uchwalono zmiany do statutu, po czym 12 maja 2011 roku złożono do sądu wnioski o rejestrację zmian, które sąd postanowieniem z 20 lipca 2011 roku sygn. spr. OL. VIII. Ns-Rej. KRS /007540/11/290 wprowadził i dokonał ich wpisu. Sąd na wniosek Spółdzielni przesłał jej jednolity tekst statutu przeszyty i ostemplowany pieczęcią własną.

W analizowanym okresie nie odnotowano zmian w składzie Zarządu Spółdzielni co opisano w *dziale I, pkt 4 niniejszego protokołu lustracji*.

Po wyborze 15 członków Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie (*15 uchwałami Nr, Nr od 8/2010 do 22/2010 z 29 maja 2010 roku*), Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy, na wniosek Zarządu Spółdzielni dokonał wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego uaktualnionego składu Rady Nadzorczej, po czym pismem z 20 sierpnia 2010 roku potwierdził dokonanie wpisu w ww. rejestrze nowego składu Rady, w którym do czasu zakończenia niniejszej lustracji nie dokonywano zmian.

3. Spółdzielnia z zachowaniem wymogów statutu posiadała łącznie 7 regulaminów wewnętrznych normujących zakres jej funkcjonowania oraz organów kolegialnych jak: Rady Nadzorczej (*obowiązuje od 23 maja 2007 roku, został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą Nr 12/2007*), Zarządu Spółdzielni (*obowiązuje od 10 lutego 2006 roku, został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 4/3/2006*). Porównanie treści ww. 2 regulaminów z wymogami określonymi dla nich w statucie

Spółdzielni wykazało, że spełniały one ich warunki i były aktualizowane w miarę potrzeb. Dotyczyło to także innych regulaminów wewnętrznych, których potrzeba aktualizacji wynikała z wejścia w życie ustawy z 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. I tak np.: z dniem 26 stycznia 2011 roku (*uchwała Rady Nadzorczej Nr 2/2/2011*) uaktualniono regulamin funduszu na remonty Spółdzielni; z dniem 04 listopada 2009 roku (*uchwała Rady Nadzorczej Nr 114/20/2009*) zaktualizowano regulamin rozdziału obowiązków w zakresie napraw i używania lokali oraz porządku domowego; z dniem 26 stycznia 2012 roku (*uchwała Rady Nadzorczej Nr 2/1/2012 z 26 stycznia 2012 roku*) wprowadzono w życie od 01 stycznia 2012 roku znowelizowany regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w Spółdzielni.

4. Spółdzielnia zgodnie z postanowieniami statutu zarządzała wyłącznie nieruchomościami stanowiącymi jej własność, a także nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **III. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni, zatrudnienie i sprawy pracownicze.**

1. W badanych latach Spółdzielnia posiadała zatwierdzoną na nw. okresy przez Radę Nadzorczą wewnętrzną strukturę organizacyjną w postaci szczegółowego schematu graficznego, przy czym do końca listopada 2011 roku obowiązywała struktura zatwierdzona przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 22/7/2008 z 16 kwietnia 2008 roku, a od 01 grudnia 2011 roku uchwałą Nr 179/24/2011 z 14 grudnia 2011 roku, w której treści dodano komórkę Projekty Unijne (*rewitalizacja*). Utworzenie tej 7-etatowej komórki spełniło wymóg otrzymania środków unijnych (*załącznik nr 7 do niniejszego protokołu lustracji*)

Właściwą organizację pracy wraz z zakresem obowiązków dla poszczególnych komórek i stanowisk oraz zasady ich współdziałania zapewniono poprzez określenie ich w regulaminie pracy, który Zarząd wprowadził w życie decyzją z dnia 01 października 2007 roku.

W badanych latach (*załącznik nr 8 do niniejszego protokołu lustracji*) Spółdzielnia nie przekroczyła planowanej liczby etatów. Na planowane w tych latach średnioroczne zatrudnienie na poziomie 247,25 etatu; w 2009 roku wykorzystano 242,41 etatu (98%), w 2010 roku-240,62 etatu (97%), a w 2011 roku-236,42 etatu (95,6%). Na wykazany w poszczególnych latach poziom wykorzystania planowanych etatów bezpośrednio miał wpływ fakt przejścia na emeryturę i rentę łącznie 7 osób, a także nie obsadzenie części

etatów, z uwagi na niewystarczające kwalifikacje zawodowe kandydatów ubiegających się o pracę.

2. Obowiązujący w Spółdzielni Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, Zarząd zatwierdził 27 października 2006 roku, po uprzednim uzgodnieniu ze Związkiem Zawodowym „Budowlani”. Ww. regulamin został wpisany do Rejestru Zakładowych Układów Zbiorowych Pracy w Okręgowym Inspektoracie Pracy w Olsztynie i obowiązuje od 01 grudnia 2006 roku. Regulamin posiadał 2 aktualizacje. W pierwszym przypadku dotyczyło to zmiany w kategoriach zaszeregowania i stanowisk pracy, a w drugim określenia dopuszczalnej liczby godzin nadliczbowych. Przeprowadzona przez lustratora analiza przestrzegania przez Spółdzielnię postanowień tego regulaminu wskazuje, że jak opisano poniżej (*pkt 3*) Spółdzielnia należycie wywiązywała się z tego obowiązku.
3. Dokumentację osobową pracowników przechowywano w wydzielonym pomieszczeniu w szafie pancernej, do której dostęp (*klucz*) miał pracownik odpowiedzialny za prowadzenie akt osobowych. Sprawdzenie łącznie 30 z 237 akt osobowych (*teczek*), w tym 15 z 91 teczek pracowników zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych i 15 ze 146 teczek pracowników na stanowiskach robotniczych wykazało, że w każdej z tych teczek podzielonych na trzy części (*A, B i C*) znajdowały się wymagane prawem aktualne dokumenty ponumerowane chronologicznie, potwierdzające m. in. zasadność dopuszczenia do pracy poszczególnych osób na zajmowanych stanowiskach, a w szczególności:
  - pisemne umowy o pracę i zmiany w angażach,
  - aktualne zakresy czynności zawierające obowiązki pracowników, potwierdzone pisemnie przez nich w dniu im przekazania,
  - oświadczenia imienne pracowników o przyjęciu odpowiedzialności materialnej zgodnie z wymogiem art. 124 kodeksu pracy,
  - świadectwa aktualnych okresowych badań lekarskich pracowników potwierdzających brak przeciwwskazań zdrowotnych do wykonywania pracy na zajmowanym stanowisku,
  - zaświadczenia o ukończeniu szkoleń w zakresie bhp i ppoż.,
  - oświadczenia imienne pracowników o zapoznaniu się z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami i instrukcjami oraz o ochronie danych osobowych,
  - świadectwa kwalifikacyjne kategorii *E* konserwatorów, uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń instalacji i sieci gazowych posiadało 8 pracowników, a sieci energetycznych 15 pracowników,

Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy z zakresu posiadanych przez pracowników umysłowych kwalifikacji zawodowych do wykonywania powierzonych im obowiązków wskazują, że wszyscy pracownicy spełniali wymogi określone dla nich w obowiązującym taryfikatorze kwalifikacyjnym.

4. Stan przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów ustawodawstwa pracy poddano analizie, której wyniki przedstawiono poniżej. I tak:
  - w zakresie wykorzystania urlopów wypoczynkowych ustalono, że w badanych latach na bieżąco monitorowano wykorzystanie urlopów przez pracowników podległych Zarządowi. W Spółdzielni czas pracy ewidencjonowano w indywidualnych kartach pracy poszczególnych pracowników, które były założone wg wzoru określonego rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 roku. Na podstawie tych kart sporządzano zestawienia roczne z wykorzystania czasu pracy przez poszczególnych pracowników;
  - w zakresie postępowania przy przyjmowaniu do pracy ustalono, że naboru kandydatów dokonywano na podstawie własnego rozeznania na rynku pracy odnośnie przydatności kandydatów na proponowane im stanowiska, a także poprzez ogłaszanie zapotrzebowania w prasie lokalnej. W 2009 roku przyjęto w ten sposób do pracy 18 osób (*m. in. 3 inspektorów nadzoru ds. budowlanych, 3 sprzątaczkę, 3 konserwatorów, 3 sprzątaczy posesji, specjalistę ds. windyacji*), w 2010 roku 20 osób (*m. in. 3 inspektorów ds. finansowo-księgowych, inspektora ds. członkowsko-mieszkaniowych, 2 ładowaczy nieczystości, mistrza ds. sanitarnych*), a w 2011 roku 14 osób (*m. in. 3 sprzątaczy posesji, 4 konserwatorów, inspektora ds. terenowo-prawnych*). W ww. latach łącznie z 66 osobami rozwiązano umowę o pracę, w tym 4 osoby przeszły na emeryturę, 3 na rentę, 28 odeszło za porozumieniem stron, 10 osobom wypowiedziano pracę, 3 zwolniono dyscyplinarnie, w stosunku do 1 osoby umowa o pracę wygasła z dniem śmierci pracownika, 17 osób odeszło po upływie terminu, na który zawarto umowę o pracę. Spółdzielnia podczas przyjmowania kandydatów do pracy, w każdym z opisanych przypadków przestrzegała przepisów prawa pracy;
  - w zakresie postępowania odnośnie bezpieczeństwa i higieny pracy ustalono, że Spółdzielnia z zachowaniem obowiązującego trybu realizowała to zadanie poprzez m. in.:
    - a) przeszkalanie z tego zakresu wszystkich pracowników (*umysłowych co 5 lat, a fizycznych co 3 lata*) przez Placówkę Kształcenia Zawodowego w Olsztynie. Po szkoleniach pracownicy otrzymywali świadectwa ukończenia, które znajdują się w ich aktach osobowych,

- b) wyposażenie pracowników w wymagany na poszczególnych stanowiskach pracy stosowny sprzęt, narzędzia, odzież ochronną wraz z obuwem i środki ochrony indywidualnej,
- c) wydawanie w okresie zimowym posiłków regeneracyjnych pracownikom fizycznym pracującym w terenie ponad cztery godziny dziennie, a w okresie letnim podczas upałów wydawanie wszystkim pracownikom napoi chłodzących,
- d) przeszkolenie przez bhp-owca nowo zatrudnianych pracowników z zakresu bhp, a także wraz z kierownikami poszczególnych komórek organizacyjnych-przeszkolenie tych pracowników na przypisanych im stanowiskach pracy. Po szkoleniach nowo zatrudniani pracownicy otrzymywali kolejno: zaświadczenie wydane przez bhp-owca o ukończeniu instruktażu ogólnego z zakresu bhp oraz dokument wydany przez bhp-owca i kierownika danej komórki organizacyjnej, potwierdzający przeszkolenie z zakresu nabycia wymaganych umiejętności na stanowisku pracy.

W badanym okresie odnotowano w Spółdzielni łącznie 16 wypadków podczas pracy (*np. skręcenie stawu skokowego nogi, nadwyrężenie stawu barkowego, zbitcie palca, naderwanie ścięgna lewej ręki*). Nie odnotowano natomiast jakiegokolwiek wypadku w drodze z pracy.

5. Spółdzielnia uregulowała przestrzeganie przez pracowników ustawy o ochronie danych osobowych poprzez podpisanie przez każdego pracownika w dniu *10 kwietnia 2008 roku* oświadczenia, w którym podpisujący je potwierdził, że „zapoznał się z przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych określonych ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. U. Nr 133 z 1997 roku) i Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 03 czerwca 1998 roku (Dz. U. Nr 80 z 1998 roku) i zobowiązuje się do ich przestrzegania”. W analizowanym okresie nie odnotowano jakichkolwiek przypadków naruszenia przez pracowników tej ustawy.
6. Obowiązujący w Spółdzielni systemu płacowy określony został w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy zawartym w 27 października 2006 roku pomiędzy Zarządem Spółdzielni a Zarządem Związków Zawodowych „Budowlani”. Państwowa Inspekcja Pracy Okręgowy Inspektorat Pracy w Olsztynie dokonała wpisu ww. Układu do Rejestru Zakładowych Układów Zbiorowych Pracy 13 listopada 2006 roku pod Nr U-DXXIII z mocą obowiązującą od 01 grudnia 2006 roku. Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy obejmował wszystkich pracowników zatrudnionych w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę poza członkami Zarządu, którym warunki pracy i płacy-zgodnie z tym Układem-określa Rada Nadzorcza. Z zachowaniem wymogów kodeksu pracy, pracę osób

*[Handwritten signature]*

zatrudnionych na stanowiskach robotniczych ewidencjonowano w indywidualnych kartach pracy i na listach obecności, a pracowników umysłowych na listach obecności. Dokumentację płacową stanowiły listy płac, na podstawie których pracownikom fizycznym i umysłowym wypłacano wynagrodzenie do ostatniego dnia każdego miesiąca.

7. Organizację i funkcjonowanie kontroli wewnętrznej Spółdzielni, nad działalnością której nadzór sprawuje prezes Zarządu, określono w regulaminie organizacyjnym Spółdzielni w obowiązkach i uprawnieniach pracowników i kierowników komórek organizacyjnych, poprzez przypisanie poszczególnym komórkom zadań w zależności od ich charakteru z zakresu działalności gospodarczej, finansowej i ochrony mienia. W przypadku lustrowanej Spółdzielni bezpośrednią ochroną *poza godzinami pracy*-objęte były wszystkie budynki administracyjne w liczbie 5-ciu, w których funkcjonowała instalacja alarmowa. Poza tym pracownicy Firmy Ochroniarskiej „Zakład Pracy Chronionej WULKAN” dozorują główny budynek administracyjny Spółdzielni w ciągu tygodnia w godzinach 15<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>, a w soboty w godzinach 7<sup>00</sup>-15<sup>00</sup>. Tereny poszczególnych osiedli Spółdzielni monitorują na bieżąco pracownicy firmy „EFEKT-WARMA”.

W imieniu Rady Nadzorczej (*zgodnie z jej statutowym zakresem działania*) kontrolę działalności gospodarki finansowej i stanu majątku Spółdzielni sprawowała Komisja Rewizyjna; Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa i Rozliczeń opiniowała stawki opłat za lokale oraz analizowała skuteczność działań windykacyjnych, a także opiniowała wnioski o wykluczenie i wykreślenie osób z rejestru członków; Komisja Techniczna opiniowała założenia rzeczowo-finansowe do planu remontów jak i same plany, których realizację z postępu oceniała na bieżąco. Nadzorowała także działalność remontowo-konserwacyjną i eksploatacyjną. Okresowej ocenie poddawała stan techniczny zasobów Spółdzielni oraz uczestniczyła w komisjach przetargowych.

8. Spółdzielnia nie przedstawiła lustratorowi książki skarg i wniosków. Interesanci przyjmowani byli przez Członków Zarządu w każdy poniedziałek w godzinach od 13<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup>. Członkowie Rady Nadzorczej przyjmowali interesantów podczas pełnienia dyżurów w biurze Spółdzielni w wyznaczonych godzinach od 15<sup>30</sup> do 17<sup>00</sup>, w każdy drugi i ostatni poniedziałek miesiąca, a w pierwszy poniedziałek miesiąca w ww. godzinach dyżury pełniła Przewodnicząca Rady Nadzorczej.

#### IV. Działalność organów samorządowych.

1. Zgodnie ze & 22 statutu Spółdzielni do 26 czerwca 2009 roku organy samorządowe Spółdzielni stanowiły: Zebranie Przedstawicieli Członków, Rada Nadzorcza, Zarząd,

Zebranie Grupy Członkowskiej, a od 27 czerwca 2009 roku (& 22 *statutu*) Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

- a) Zarząd Spółdzielni w 2009 roku zwołał Zebrania 11 Grup Członkowskich w terminach od 18 do 27 maja, zachowując określony w & 53 *statutu* termin powiadomienia (*na 7 dni przed terminem zebrania*) członków Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad, poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz w gablotach umieszczonych na klatkach schodowych poszczególnych bloków mieszkalnych, a także w lokalnej prasie. Zebrania, jak wynikało z protokołów podpisanych przez przewodniczących i sekretarzy zebrań, przeprowadzono zgodnie z ich porządkiem. Piąta Grupa Członkowska w wyborach uzupełniających wybrała wówczas delegata na Zebranie Przedstawicieli Członków, który uzupełnił 100 osobowy skład Przedstawicieli, wybrany w 2006 roku.
- b) Zarząd w 2009 roku zadbał o prawidłowe zwołanie obrad Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni, przebieg obrad i należyte sporządzenie dokumentacji z obrad. Pismem z dnia 20 maja 2009 roku, z zachowaniem 14 dniowego terminu (*wymóg & 28 statutu*), zaprosił wszystkich 100 przedstawicieli reprezentujących członków Spółdzielni do wzięcia udziału w obradach Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu 05 czerwca 2009 roku w lokalu Spółdzielni. W zawiadomieniu podał porządek obrad wraz z informacją, że w biurze Spółdzielni są wyłożone do wglądu n.w. dokumentacja za 2008 rok, tj.: protokół z Zebrania Przedstawicieli Członków z 03 czerwca, sprawozdanie finansowe Spółdzielni wraz z opinią biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni. W załączeniu do ww. pisma zamieścił materiały przygotowane na zebranie, które stanowiły przedmiot obrad. O terminie i porządku obrad ww. pismem powiadomiono także Krajową Radę Spółdzielczą spełniając tym samym wymóg art. 40 § 1 ustawy-Prawo Spółdzielcze.

Obrady, jak wynikało z protokołu zebrania, podpisanego przez przewodniczącego i sekretarza zebrania, przeprowadzono zgodnie z ich porządkiem, podejmując łącznie 19 uchwał z zachowaniem przepisów prawa i *statutu*, w tym m. in. w następujących sprawach:

- zatwierdzono sprawozdanie Zarządu z działalności za 2008 rok,
- przyjęto i zatwierdzono sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2008 rok,
- przyjęto do realizacji wnioski z lustracji ustawowej,
- zatwierdzono roczne sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej,
- udzielono absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,

- rozpatrzono 4 odwołania członków Spółdzielni od uchwał Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza Spółdzielni z zachowaniem wymogów & 23 statutu w 2010 roku podzieliła na 11 części obrady Walnego Zgromadzenia. Zarząd przeprowadził je w okresie od 21 do 29 maja 2010 roku. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadomił członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem, a Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny na 14 dni przed terminem, do uczestnictwa w danej części obrad, zachowując (& 28 statutu) termin powiadomienia. W każdym z zawiadomień zawarto informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zarząd Spółdzielni zadbał o prawidłowe zwołanie i przeprowadzenie obrad poszczególnych 11 części Walnego Zgromadzenia. Obrady, jak wynikało z protokołów zebrań z poszczególnych części, podpisanych przez przewodniczących i sekretarzy zebrań, przeprowadzono zgodnie z ich porządkiem, głosując tej samej treści uchwały w liczbie 28. Uchwały podjęto z zachowaniem przepisów prawa i statutu, w tym m. in. w następujących sprawach:

- zatwierdzono sprawozdanie Zarządu z działalności za 2009 rok,
- przyjęto i zatwierdzono sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2009 rok,
- zatwierdzono roczne sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej,
- udzielono absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,
- zatwierdzono podział nadwyżki bilansowej za 2009 rok,
- uchwalono najwyższą dopuszczalną sumę zobowiązań (*kredytów*) jakie Spółdzielnia może zaciągnąć na sfinansowanie bieżącej działalności,
- dokonano wyboru nowego składu Rady Nadzorczej podejmując w tej sprawie 15 uchwał powołujących w jej skład 15 członków,

Rada Nadzorcza Spółdzielni w opisanym wyżej trybie w 2011 roku podzieliła na 11 części obrady Walnego Zgromadzenia. Zarząd przeprowadził je w okresie od 08 do 16 kwietnia 2011 roku, zachowując określony statutem termin powiadomienia Krajowej Rady Spółdzielczej i członków Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad, a także opisany wyżej tryb zawiadomień i wyłożeniu w biurze Spółdzielni wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Uwzględnił wniosek złożony przez członków Spółdzielni o ujęciu w porządku obrad: zmian do statutu polegających na tym aby liczba uprawnionych do zwołania Walnego Zgromadzenia stanowiła 1/5 członków



zamiast 1/10, ograniczenia czasu zbierania podpisów przez członków o zwołanie Walnego Zgromadzenia do 30 dni na listach sporządzonych wyłącznie przez Spółdzielnię wraz z podaniem numeru członkowskiego i celu zbierania podpisów, zapewnienia ciszy wyborczej podczas trwania wyborów, kandydaci nie mogą posiadać zadłużenia w Spółdzielni i nie mogą być karani sądownie. Zarząd (na 14 dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia) o załączeniu do materiałów na Walne Zgromadzenie projektu uchwały wynikającej z ww. wniosku powiadomił wszystkich członków Spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz w gablotach umieszczonych na klatkach schodowych poszczególnych bloków mieszkalnych. O fakcie tym powiadomiono także Krajową Radę Spółdzielczą. Obrady, jak wynikało z protokołu podpisanego przez przewodniczącego i sekretarza zebrania, przeprowadzono zgodnie z ich porządkiem, przyjmując do realizacji 14 uchwał, które podjęto zgodnie z przepisami prawa i statutu, w tym m. in. w następujących sprawach:

- zatwierdzono sprawozdanie Zarządu z działalności za 2010 rok,
- przyjęto i zatwierdzono sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2010 rok,
- zatwierdzono roczne sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej,
- udzielono absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,
- zatwierdzono podział nadwyżki bilansowej za 2010 rok,
- zatwierdzono zmiany w statucie Spółdzielni.
- uchwalono najwyższą dopuszczalną sumę zobowiązań (*kredytów*) jakie Spółdzielnia może zaciągnąć na sfinansowanie bieżącej działalności,

2. W analizowanym okresie Rada Nadzorcza, w składzie 15 osobowym, wybranym w tajnym głosowaniu przez Walne Zgromadzenie 29 maja 2010 roku, działała na podstawie statutu Spółdzielni i regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego ostatnio przez Zebranie Przedstawicieli uchwałą Nr 12/2007 z 23 maja 2007 roku, a także rocznych planów pracy ujmujących tematykę posiedzeń plenarnych i stałych 5-osobowych dwóch komisji problemowych (*techniczna oraz członkowsko-mieszkaniowa i rozliczeń*) i 4-osobowej komisji rewizyjnej. W skład prezydium Rady wchodziło: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz oraz trzech przewodniczących ww. komisji stałych. Prezydium Rady Nadzorczej odpowiadało za organizację i koordynację pracy Rady i jej komisji.

a) Zgodnie z wymogami statutu Spółdzielni roczne plany pracy ww. komisji każdorazowo były zatwierdzane decyzjami Rady. Ujęta w planach tematyka posiedzeń wyczerpywała w pełni sprawy podlegające (&39 statutu) wyłącznemu rozpatrzeniu przez Radę.

- b) Rada Nadzorcza w pełni zrealizowała liczbę posiedzeń przewidzianych na dany rok w statucie. Na wymagane statutem (& 41) 4 posiedzenia w roku, odbyto w badanych latach kolejno: 25, 27 i 25 posiedzeń, podczas których podjęto łącznie 497 uchwał, w tym 36 formalnych przyjmujących i zatwierdzających stosowne dokumenty oraz 461 zalecających Zarządowi podjęcie stosownych działań (*załącznik Nr 9 do niniejszego protokołu lustracji*).
- c) Rada Nadzorcza do przedkładanych jej na posiedzenia przez Zarząd materiałów nie wносиła zastrzeżeń ani uwag, uznając je za wyczerpujące i sporządzone rzetelnie zgodnie z oczekiwaniem Rady. Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy dotyczącej oceny części tych materiałów pod względem ich kompletności i rzetelności potwierdziły opinię Rady Nadzorczej. Oceną objęto materiały przedłożone Radzie przez Zarząd na posiedzenia plenarne odbyte:
- w 2009 roku* w dniu 18 marca (*wnioski o wykreślenie i wykluczenie członków, projekty regulaminów obrad Grup Członkowskich, sprawozdania z działalności spółdzielczych domów kultury „Akces” i „Agora” za 2008 rok*);
- w 2010 roku* w dniu 22 grudnia (*plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2011 rok, projekt uchwały w sprawie wysokości odpisów na fundusz remontowy w 2011 roku*);
- w 2011 roku* w dniu 23 listopada (*sprawozdanie z postępu realizacji rocznego planu remontów wraz z projektem uchwały w sprawie jego korekty, projekt uchwały w sprawie wysokości zaliczki na remonty lokali użytkowych*).
- d) Rada Nadzorcza w swojej działalności przestrzegała postanowień statutu i regulaminu pracy. Protokoły z posiedzeń plenarnych Rady sporządzono starannie, nadano im kolejną numerację i datę odbycia. Zawierały imienny wykaz uczestników posiedzeń, porządek obrad i bieżących potrzeb rozpatrzenia spraw należących do kompetencji Rady, a także szczegółowe odzwierciedlenie przebiegu obrad i dyskusji przed podjęciem uchwał. Protokoły każdorazowo podpisywali zgodnie z regulaminem Rady jej przewodniczący i sekretarz. Uchwały Rady spełniały wymogi formalno-prawne i merytoryczne. Przedmiotem rozpatrzenia i podejmowania uchwał były w szczególności n.w. zagadnienia związane z działalnością Spółdzielni, tj.:
- plany gospodarczo-finansowe oraz rzeczowo-finansowe remontów, a w przypadku potrzeby także i ich korekty,
  - okresowe i roczne analizy i oceny wykonania planów i wyników finansowych,
  - okresowe analizy stanu zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych i czynszowych,

- rozpatrywanie wniosków Zarządu i podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia członków ze Spółdzielni z tytułu niewnoszenia opłat za korzystanie z mieszkania,
- stawki opłat eksploatacyjnych i zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- rozpatrywanie wyników ustawowych lustracji i przyjmowanie do realizacji przez Zarząd wniosków polustracyjnych,
- przyjmowanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz sprawozdań ze swojej działalności za kolejne lata,
- uchwalanie regulaminów przewidzianych w statucie,
- rozpatrywanie skarg i odwołań od uchwał Zarządu.

Przygotowane i podpisane przez Zarząd materiały dotyczące rozpatrywanych przez Radę Nadzorczą spraw stanowiły załączniki do poszczególnych protokołów z ww. posiedzeń Rady.

e) Spośród 461 uchwał Rady Nadzorczej, które w badanym okresie zalecały Zarządowi podjęcie stosownych działań w bieżącej działalności, lustrator oceną stanu ich realizacji, pod względem terminowości i merytorycznej poprawności, objął łącznie 9 uchwał wybranych losowo (po 3 z każdego roku). I tak:

✓ 2009 rok;

- Rada Nadzorcza uchwałą Nr 108/18 z 30 września 2009 roku w sprawie obciążenia wydzielonej nieruchomości służebnościami przejścia i przejazdu, wyraziła zgodę na ustanowienie bezpłatnych służebności gruntowych będących we współwłasności Spółdzielni z lokatorami posiadającymi odrębną własność. Zarząd ww. ustanowienie niezwłocznie wdrożył w życie,
- Rada Nadzorcza uchwałą Nr 77/19/2008 z 13 listopada 2008 roku zatwierdziła plan remontów na 2009 rok, po czym uchwałą Nr 68/9/2009 z 04 maja 2009 roku rozszerzyła zakres rzeczowo-finansowy ww. planu i zatwierdziła jego realizację bez uwag uchwałą Nr 42/9/2010 z 22 kwietnia 2010 roku,
- Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podjęła uchwałę Nr 80/17/2009 17 września 2009 roku o wykreśleniu członka Spółdzielni z rejestru, z uwagi na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy sprzedaży, po czym Zarząd niezwłocznie dokonał tego wykreślenia, o czym Rada Nadzorcza poinformowała zainteresowanego,

✓ 2010 rok


- Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podjęła uchwałę Nr 149/21/2010 z 20 października 2010 roku o wykreśleniu członka Spółdzielni z rejestru, z uwagi na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy darowizny, po czym Zarząd niezwłocznie dokonał tego wykreślenia, o czym Rada Nadzorcza poinformowała zainteresowanego,
- Rada Nadzorcza uchwałą Nr 39/9/2010 z 22 kwietnia 2010 roku zatwierdziła miesięczne zaliczkowe opłaty za zagospodarowanie nieczystości stałych od 01 maja 2010 roku według stawek dla poszczególnych grup użytkowników nw. lokali, tj.: mieszkalnych-11,90 zł od osoby; użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu-0,47 zł netto za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; garaży-0,49 zł netto za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Zarząd o fakcie tym poinformował wszystkich lokatorów Spółdzielni pismem z 27 kwietnia 2010 roku, w którym podał wysokość tych stawek,
- Rada Nadzorcza uchwałami Nr 41/9/2010 z 22 kwietnia 2010 roku zatwierdziła miesięczne opłaty dla użytkowników lokali w budynku przy ul. Dworcowej Nr 48A od 01 czerwca 2010 roku w wysokości: za przygotowanie 1m<sup>3</sup> ciepłej wody użytkowej-21,60 zł; za centralne ogrzewanie indywidualne zaliczkowe opłaty powiększono o 20,6%. Zarząd o fakcie tym powiadomił lokatorów tego budynku pismem z dnia 07 maja 2010 roku,

✓ 2011 rok;

- Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podjęła uchwałę Nr 155/20/2011 z 26 października 2011 roku o wykluczeniu członka Spółdzielni z członkostwa, z uwagi na uporczywe i rażące naruszanie regulaminu porządku domowego, po czym Zarząd niezwłocznie dokonał tego wykluczenia, o czym Rada Nadzorcza poinformowała zainteresowanego,
- Rada Nadzorcza uchwałą Nr 1/1/2011 z 20 stycznia 2011 roku w sprawie obciążenia nieruchomości Spółdzielni hipotekami kaucyjnymi zobowiązała Zarząd do oszacowania wartości nieruchomości i wpisanie hipotek obciążanych nieruchomości do ksiąg wieczystych. Zarząd zrealizował to zadanie dokonując wyboru rzeczoznawcy, który określił wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie, po czym wystąpił z wnioskiem do Sądu Rejonowego w Olsztynie Wydział Ksiąg Wieczystych o wpisanie ww. hipotek,
- Rada Nadzorcza uchwałą Nr 179/24/2011 z 14 grudnia 2011 roku zatwierdziła schemat graficzny struktury organizacyjnej Spółdzielni wraz z etatyzacją zatrudnienia od 01 grudnia 2011 roku. Zarząd zrealizował to zadanie nie przekraczając poziomu zatrudnienia, o czym szczegółowo opisano w *dziale III, pkt 1. niniejszego protokołu lustracji.*

- f) roczne sprawozdania Rady Nadzorczej za lata 2009-2010 Walne Zgromadzenie, z zachowaniem wymogów statutu, zatwierdziło kolejno uchwałami Nr 2/2010 z 29 maja 2010 roku i Nr 2/2011 z 16 kwietnia 2011 roku,
- g) Rada Nadzorcza, w ramach sprawowanego nadzoru nad działalnością Spółdzielni i pracą Zarządu, dokonywała okresowych analiz (*w 2009 roku-29 krotnie, w 2010 roku-36 krotnie, w 2011 roku-34 krotnie*) z postępu realizacji przypisanych tym organom zadań, nie wnosząc uwag co do rzetelności i terminowości ich wykonywania. Nie wystąpiły przypadki ewentualnego dyscyplinowania Zarządu z tego zakresu. Przedstawione opinie Rada Nadzorcza każdorazowo potwierdzała w rocznych sprawozdaniach ze swojej działalności,
- h) Z zachowaniem wymogów regulaminowych trzech komisji stałych (*rewizyjna, członkowsko- mieszkaniowa i rozliczeń oraz techniczna, zatwierdzonych uchwałami Rady Nadzorczej kolejno: Nr 2/1/2007 z 21 stycznia 2007 roku, Nr 6/2/2007 z 08 lutego 2007 roku i Nr 92/20/2006 z 07 grudnia 2006 roku*), ww. komisje z przebiegu obrad sporządzały protokoły podpisane każdorazowo przez ich przewodniczących i sekretarzy. Protokoły zawierały treść przebiegu obrad oraz przyjęte wnioski i oceny. Wzmiankowane komisje Rady Nadzorczej realizowały zadania kontrolne i organizacyjne, przypisane im przez Radę w rocznych planach pracy. Wzmiankowaną ocenę potwierdziły wyniki analizy zestawionych przez lustratora danych (*załącznik nr 10 do niniejszego protokołu lustracji*) o stanie realizacji ww. zadań w latach 2009-2011 wg danych źródłowych (*plany pracy i protokoły z obrad komisji*). Dane te wskazują także, że komisje przekroczyły liczbę planowanych posiedzeń (*4 razy w roku*), podczas których rozpatrywano przyjęte w planach pracy zagadnienia tematyczne. I tak:
- *spośród 54 posiedzeń Komisji Rewizyjnej*, w 11 uczestniczyli przedstawiciele Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej, a w 6 Komisji Technicznej. Przedmiotem wspólnych posiedzeń komisji była tematyka związana m.in. z opiniowaniem: projektów uchwał w sprawie wyboru form sprzedaży mieszkań, wniosków w sprawie rozliczenia rzeczowego i finansowego rocznych planów remontów, projektów podziału członków na Grupy Członkowskie oraz regulaminów obrad zebrań tych Grup, projektów uchwał w sprawie zużycia wody i odprowadzania ścieków jak i zasad rozliczania kosztów niezbilansowanej wody w budynkach Spółdzielni, projektu uchwały w sprawie obciążenia nieruchomości służebnościami gruntowymi i przesyłu, działalności domów kultury, przyjęcia informacji o kosztach, przychodach oraz wyniku finansowym z działalności Spółdzielni za poszczególne lata,

- *spośród 62 posiedzeń Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej i Rozliczeń*, w 15 uczestniczyli przedstawiciele Komisji Rewizyjnej, a w 1 posiedzeniu Komisji Technicznej. Przedmiotem wspólnych posiedzeń komisji była tematyka związana m.in. z opiniowaniem opisanych projektów uchwał i pozostałej problematyki podczas wspólnych posiedzeń Komisji Rewizyjnej,
  - *spośród 47 posiedzeń Komisji Technicznej*, w 6 uczestniczyli przedstawiciele Komisji Rewizyjnej, a w 1 posiedzeniu Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej i Rozliczeń. Przedmiotem wspólnych posiedzeń komisji była tematyka związana m.in. z opiniowaniem opisanych projektów uchwał i pozostałej problematyki podczas wspólnych posiedzeń Komisji Rewizyjnej,
3. W badanych latach Zarząd działał w 3 osobowym składzie, który nie uległ zmianie.
- a) członkowie aktualnie urzędującego Zarządu w składzie trzyosobowym wykazani zostali w Krajowym Rejestrze Sądowym: dwóch członków w KRS 11297/5/991 z 05 października 2005 roku, a trzeci w KRS 008247/07/882 z 24 lipca 2007 roku, z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie wymogów,
- b) Zarząd w badanym okresie przestrzegał, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 4/3/2006 z 10 lutego 2006 roku, regulaminu Zarządu, a w szczególności:
- ✓ na obowiązującą do odbycia przez Zarząd w ciągu każdego roku liczbę 12 posiedzeń (*wymóg & 6, ust. 2 regulaminu*), w 2009 roku odbyto 35 posiedzeń, a w każdym z kolejnych lat po 30 posiedzeń,
  - ✓ z zachowaniem wymogu (§ 8, *ust 2 regulaminu*) po posiedzeniach każdorazowo sporządzano protokół, który podpisywali dwaj członkowie zarządu obecni na danym posiedzeniu. Wnioski, plany i sprawozdania będące przedmiotem obrad załączano do protokołów z posiedzeń, które sporządzano starannie i przejrzysto. Protokoły przechowywano w segregatorach założonych na poszczególne lata. W porządku dziennym posiedzeń ujmowano w pierwszej kolejności sprawy należące wyłącznie do kolegialnych decyzji Zarządu podejmowane w formie uchwał i decyzji, a następnie sprawy różne. Przedmiotem posiedzeń Zarządu były przede wszystkim zagadnienia związane z bieżącym zarządzaniem Spółdzielnią, a także: rozpatrywanie wniosków i podań wpływających od członków Spółdzielni, dokonywanie ocen materiałów i sprawozdań sporządzanych na posiedzenia Rady Nadzorczej, jej komisji oraz na Zebrania Grup Członkowskich, Zebrania Przedstawicieli Członków i na Walne Zgromadzenia, ocena w postępie spłat zadłużeń czynszowych wraz z analizą stanu zużycia wody i wywozu nieczystości, zatwierdzanie planów tworzenia oraz wydatkowania środków finansowych



- z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, rozpatrywanie wyników rocznych inwentaryzacji, akceptowanie przygotowanych projektów planów remontów, podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
- ✓ w trybie & 11 regulaminu Zarządu, mając na uwadze należyte zarządzanie Spółdzielnią, poszczególnym jego członkom przypisano konkretne czynności i kompetencje,
- c) zgodnie z rejestrami uchwał założonymi na poszczególne lata jak i segregatorami zawierającymi uchwały w układzie rocznym, Zarząd łącznie podjął 1.131 uchwał, w tym w 2009 roku-432, w 2010 roku-384, a w 2011 roku-315. Przeprowadzona przez lustratora analiza legalności podejmowania ww. uchwał oraz ich treści na przykładzie losowo wybranych łącznie 169 uchwał (15%), w tym: 15 uchwał z 2009 roku (*Nr od 1 do 10 oraz 63/2009/Uwł., 64/2009/Uwł., 140/2009/Uwł., 162/2009/Uwł., 163/2009/Uwł.*); 63 uchwał z 2010 roku (*Nr, Nr od 139 do 146; od 162 do 171; od 196 do 220; od 326 do 345*) oraz 91 uchwał z 2011 roku (*Nr, Nr od 1 do 29; od 37 do 65; od 85 do 102; od 128 do 141 oraz 164/2011/Uwł.*) wykazała, że Zarząd każdorazowo podejmował je kolegialnie z zachowaniem wymogów & 46 statutu Spółdzielni i & 6 regulaminu Zarządu, po uprzednim zaopiniowaniu przez radcę prawnego pod względem formalno-prawnym, jako że podejmowanie ich należało do wyłącznej kompetencji Zarządu. Tematyka uchwał wskazuje na zasadność ich podjęcia, z uwagi na fakt, że związana była bezpośrednio z funkcjonowaniem Spółdzielni. Uchwały w szczególności dotyczyły:
- **w 2009 roku:** w 4 przypadkach-przyjęcia w poczet członków (&7, *ust. 1 i 2 statutu*); w 6-ciu-skreślenia z rejestru członków (& 16 *statutu*); w 5-określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach,
  - **w 2010 roku;** w 15 przypadkach-przyjęcia w poczet członków; w 44-skreślenia z rejestru członków; w 4-odmowy przyjęcia w poczet członków (& 7, *ust. 2 i 6 statutu*),
  - **w 2011 roku;** w 11 przypadkach-przyjęcia w poczet członków; w 79-skreślenia z rejestru członków; w 1-określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w nieruchomości,
4. Zebrania Grup Członkowskich funkcjonowały w strukturze Spółdzielni w 2009 roku, kiedy to odbywały się Zebrania Przedstawicieli Członków. Aczkolwiek istnienie grup ustało w 2008 roku, po wejściu w życie 31 lipca 2007 roku znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>6</sup>, to w Spółdzielni funkcjonowały one do czasu zarejestrowania zmian w statucie, co miało miejsce 26 czerwca 2009 roku i było zgodne z art. 54, ust. 2 wspomnianej ustawy. Za 2009 rok istnieje w Spółdzielni dokumentacja z

<sup>6</sup> Dz. U. z 2007 roku Nr 125, poz.873

organizacji i przebiegu zebrań ww. grup. W związku z ustawową likwidacją Grup Członkowskich lustrator odstąpił od oceny stanu realizacji podejmowanych przez Zebrania Grup Członkowskich wniosków (*uchwał nie podejmowano*), które miały charakter porządkowy i dotyczyły bieżących spraw w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

5. W badanych latach na terenie działania Spółdzielni nie funkcjonowały rady osiedli ani też rady członków poszczególnych nieruchomości.

V. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.

1. Przeprowadzona przez lustratora ocena stanu dokumentacji członkowsko-mieszkaniowej na przykładzie losowo wybranych 30 teczek akt członkowskich o numerach: 4235/2185; 6754; 6747; 6745; 6541; 6563; 6687; 6650; 6584; 6642; 6759; 1694; 1701; 1925; 1775; 2085; 2082; 2094; 2114; 2130; 2137; 2216; 2276; 2278; 2353; 2360 wskazuje m. in., że:
- a) Spółdzielnia zadbała o kompletność prowadzonej w teczkach ww. akt wymaganej dokumentacji warunkującej podstawy formalno-prawne i merytoryczne do przyjęcia poszczególnych osób w poczet członków. Teczki w szczególności zawierały: deklaracje przystąpienia do Spółdzielni, decyzje Zarządu o przyjęciu w poczet członków, a w teczkach z okresu budowy budynków: wnioski o zawarcie umów o budowę lokali, zawarte umowy o budowę lokali ustalające m. in. zobowiązania do zawarcia umów ustanowienia statusu prawnego do lokalu, końcowe rozliczenie wkładu budowlanego oraz protokoły zdawczo-odbiorcze. Poza tym w aktach członkowskich osób, które nabyły uprawnienia do mieszkania w drodze czynności cywilno-prawnych, znajdowały się wymagane dokumenty sądowe lub notarialne. W każdym z przypadków nabycia tą drogą praw do mieszkania następowało przyjęcie osób w poczet członków w trybie przewidzianym w § 9 statutu.
- b) Spółdzielnia poprzez wdrożenie w życie (*w 2009 roku*) programu komputerowego „UNISOFT” zaktualizowała stan dokumentacji członkowskiej oraz zapewniła sobie bieżącą jej aktualizację, którą przeprowadzano od tego czasu na bieżąco w każdym przypadku gdy zachodziła potrzeba wynikająca np. z faktu zmiany właściciela mieszkania lub zmiany statusu prawnego mieszkania.
2. Dane (*załącznik Nr 11 do niniejszego protokołu lustracji*) wskazują m. in., że w latach 2009-2011 liczba członków Spółdzielni-po zaktualizowaniu ich stanu liczbowego poprzez wdrożeniu w życie wzmiankowanego programu komputerowego-faktycznie zmniejszyła się o 571 osób (*z 10784 do 10213 członków*), przy czym w 2011 roku, wobec lat poprzednich, liczba członków oczekujących na mieszkania wzrosła o 104 osoby (*z 222 do*



326 osób). W 2012 roku w stosunku do 2009 roku, w wyniku podjętej aktualizacji dokumentacji członkowskiej wykazano spadek o 953 osób (z 5909 do 4956 osób) liczby członków zamieszkałych w mieszkaniach własnościowych, które nabyły prawo do mieszkania i były w trakcie załatwiania formalności z tym związanych. Po wejściu w życie z dniem 31 lipca 2007 roku znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>7</sup>, w badanych latach nastąpił istotny wzrost zawartych aktów notarialnych (2514 akty notarialne) o ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków Spółdzielni.

3. Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy z zakresu przestrzegania zasad przyjmowania osób do grona członków Spółdzielni wskazują, że Spółdzielnia przyjmowała członków z zachowaniem wymogów określonych w && 8-10 statutu Spółdzielni. Zgodnie z rejestrem członków w badanym okresie przyjęto łącznie 279 osób do grona członków (w 2009 roku-100 osób; w 2010 roku-134 osoby, a w 2011 roku-45 osób). Dokonany przez lustratora przegląd z przyjęcia w 2009 roku losowo wybranych 10 teczek członkowskich o numerach: (32157; 32174; 32206; 32210; 32220; 32221; 32225; 32227; 32230; 32233) w 2010 roku 10 teczek członkowskich o numerach (5324; 16629; 25720; 32259; 32264; 32292; 32310; 32329; 32348;32389) i w 2011 roku 10 teczek członkowskich o numerach (6604; 32390; 32395; 32397;32401; 32408; 32412; 32430; 32431; 32434) wykazał, że każda z ww. 30 teczek zawierała wymagane dokumenty warunkujące przyjęcie danej osoby w poczet członków Spółdzielni. I tak np. akt notarialny-w przypadku nabycia prawa do mieszkania w drodze umowy cywilno-prawnej; postanowienie sądowe-w przypadku nabycia spadku; deklaracja członkowska i decyzja Zarządu w formie uchwały o przyjęciu w poczet członków-w każdym przypadku; przesłanie do nowego członka zawiadomienia o terminie wpłaty udziału członkowskiego oraz wpisowego w określonych kwotach-w każdym przypadku.
4. Lustrator, na bazie wzmiankowanych łącznie 30 teczek członkowskich dokonał analizy pod względem przestrzegania przez nowo przyjętych członków terminowego wnoszenia wpisowego i udziału członkowskiego. Wyniki tej analizy wskazują, że spośród 30 członków wszyscy wnieśli opłaty w terminie określonym im przez Zarząd w przesłanych pismach.


Spółdzielnia w latach 2009-2011 na bieżąco dokonywała zwrotu udziałów członkowskich na podstawie podań złożonych przez członków, którzy wypowiedzieli członkowstwo.

<sup>7</sup> patrz przypis Nr 3

Według dokumentacji księgowej w ww. okresie łącznie zrealizowano 202 podania o zwrot udziałów na kwotę 13820 zł, w tym w 2009 roku 75 podań na kwotę 4325 zł, w 2010 roku 66 podań na kwotę 3699 zł, a w 2011 roku 61 podań na kwotę 5796 zł (*załącznik Nr 12 do niniejszego protokołu lustracji*).

5. W latach 2009-2011 (*załącznik Nr 11 do niniejszego protokołu lustracji*) o 34,5% wzrosła liczba członków wykreślonych (z 249 do 335) w szczególności z powodu zgonów oraz zbycia lub utraty prawa do lokalu. Miały także miejsce 4 przypadki wykluczeń z członkostwa (*trzy w 2010 roku z powodu działań na szkodę spółdzielni i jeden w 2011 roku z powodu notorycznego zakłócania porządku domowego*). Rada Nadzorcza dokonała wykluczeń z zachowaniem obowiązującego trybu określonego w art. 24 ustawy Prawo spółdzielcze i w &, & 13 oraz 15 statutu.
6. Przeprowadzona przez lustratora analiza pod względem poprawności w zakresie prowadzenia rejestru członków Spółdzielni wykazała, że był on prowadzony starannie (*bez skreśleń i poprawek*). Rejestr z zachowaniem obowiązującego trybu określonego w art. 30 Prawo Spółdzielcze zawierał imiona i nazwiska członków, datę urodzenia, miejsce zamieszkania, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Przestrzegano także wymogów regulaminu organizacyjnego, w którym przypisano do samodzielnego stanowiska ds. organizacji samorządu, pracowniczych i członkowsko-mieszkaniowych prowadzenie nw. rejestrów, tj.:
  - a) rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. W rejestrze tym wyszczególniono wykaz ksiąg wieczystych lokali mieszkalnych w poszczególnych budynkach, a także nr budynku i nr księgi wieczystej budynku, nr księgi wieczystej lokalu i jego nr oraz imię i nazwisko właściciela lokalu, hipotekę i uwagi,
  - b) rejestru umów zawartych z członkami o ustanowienie lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, który zawierał: imię i nazwisko członka, jego nr członkowski, nr uchwały Zarządu i datę jej podjęcia oraz rodzaj uzyskanego prawa do lokalu,
7. W latach 2009-2011 na terenie Spółdzielni łącznie 33 osoby nabyły spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. W okresie tym (*załącznik Nr 5 do niniejszego protokołu lustracji*) 2154 członków zawarło ze Spółdzielnią umowy notarialne o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności lokalu, w tym w 2009 roku 1671 członków (77,6%).

Przeprowadzona przez lustratora analiza pod względem prawidłowości zawieranych umów na opisane rodzaje ustanowienia prawa do mieszkania na bazie: 20 z 33 zawartych

*pril.* 

umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego o numerach: 8605; 12952; 16279; 16514; 19252; 20548; 21873; 22358; 23885; 25837; 32126; 32146; 32208; 32219; 32226; 32230; 32231; 32256; 32412; 32426; oraz 30 z 2154 umów o numerach: 714; 2003; 2099; 2883; 4834; 5164; 5268; 6558; 6869; 6995; 9292; 9464; 9652; 12834; 12914; 15187; 15337; 15521; 15845; 15945; 16320; 16449; 17592; 17914; 18959; 19115; 21110; 25416; 26222; 29483 o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności lokalu wykazała, że Zarząd w każdym z analizowanych przypadków przestrzegał wymogów prawnych, podczas zawierania poszczególnych rodzajów umów. I tak:

- a) przed podpisaniem umów Zarządu z członkami Spółdzielni na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego radca prawny każdorazowo wydawał na piśmie opinię potwierdzającą zasadność podpisania umowy,
  - b) na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu zawierano z członkami spółdzielni umowy wyłącznie w formie aktu notarialnego.
8. W latach 2009-2011 w Spółdzielni nie wystąpiły przypadki przekształcenia praw do lokali mieszkalnych z lokatorskich na własnościowe.
9. W latach 2009-2011 Spółdzielnia zarejestrowała (*rejestr wniosków*) łącznie 1058 wniosków o przeniesienie własności lokali w odrębną własność, w tym w 2009 roku-833 wnioski (78,7%); w 2010 roku-155 wniosków (14,7%), a 2011 roku-70 wniosków (6,6%). Przeprowadzona przez lustratora analiza stanu realizacji wniosków w każdym z ww. lat wraz z prawidłowością ich załatwienia wykazała, że:
- a) na zrealizowanie wniosków, dla których ustawodawca ustanowił termin 3 miesięcy, załatwiano w przedziale od 7 dni (*wniosek Nr 1042 z 21 grudnia 2011 roku*) do 71 dni (*wniosek Nr 11552 z 11 lutego 2010 roku*),
  - b) wnioski realizowano poprzez zawarcie każdorazowo umów w formie aktów notarialnych,
  - c) na przykładzie zrealizowanych w 2009 roku 34 z 833 wniosków zawartych w teczkach członkowskich o numerach: 3295; 15902; 15838; 15480; 11455; 712; 26769; 4446; 162; 6268; 17364; 12860; 31824; 21108; 15316; 26494; 14980; 26605; 29082; 29002; 260; 243; 25305; 22723; 6780; 8487; 29850; 29244; 14309; 2998; 28659; 17850; 7730; 16669 oraz w 2010 roku 10 ze 155 wniosków zawartych w teczkach członkowskich o numerach: 556; 1044; 8137; 14141; 24554; 18711; 24938; 504; 1374; 11558, a także w 2011 roku 10 z 70 wniosków zawartych w teczkach członkowskich o numerach: 16440; 2053; 15072; 15187; 18949; 6593; 7153; 1042; 5268; 20642 - lustrator ustalił, że Zarząd w każdym z tych przypadków przestrzegał ustawowego trybu (*art. 12.1 ustawy z dnia 14*

czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>8</sup>), ponieważ Zarząd:

- ✓ po otrzymaniu danego wniosku każdorazowo informował wnioskodawcę o terminie uiszczenia na konto Spółdzielni, wpłaty zadłużenia czynszowego (jeśli istniało) oraz kwoty, wyliczonej na podstawie ww. ustawy, wraz z klauzulą, że „nie dopełnienie tych warunków będzie równoznaczne z rezygnacją z realizacji wniosku, a w przypadku ich dopełnienia wnioskodawca poniesie jeszcze dodatkowe koszty notarialne, a także związane z założeniem księgi wieczystej”,
- ✓ każdorazowo podejmował uchwałę dotyczącą ustanowienia, na rzecz osoby uprawnionej, odrębnej własności lokali w nieruchomości wraz z udziałem w prawie własności działki gruntu i prawie własności części budynku i urządzeń służących do użytku ogółu właścicieli lokali,
- ✓ po skompletowaniu dokumentów warunkujących zawarcie aktu notarialnego wraz z zaświadczeniem potwierdzającym spełnienie przez wnioskodawcę wszystkich warunków do podpisania aktu notarialnego, kierował całość dokumentacji do kancelarii notarialnej, informując wnioskodawcę o terminie wyznaczonym przez kancelarię notarialną do podpisania aktu notarialnego. Wypisy aktów notarialnych znajdują się w Spółdzielni w poszczególnych teczkach członkowskich.

10. Spółdzielnia zadbała o należyte zabezpieczenie ochrony danych osobowych członków poprzez przechowywanie ich teczek z danymi osobowymi w archiwum zamykanym na klucz.

11. W badanym okresie do Spółdzielni nie wpłynęły wnioski o zamianę mieszkania.

#### VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1. Dane z tego zakresu (załącznik Nr 13 do niniejszego protokołu lustracji) wskazują m. in., że w 2011 roku:
  - a) w liczbie 225 nieruchomości 159 (71%) stanowiło zabudowane mienie Spółdzielni, z których 133 (84%) oznaczono do ustanawiania odrębnej własności lokali, a pozostałe to m.in. nieruchomości z lokalami użytkowymi oraz lokalami na potrzeby własne Spółdzielni,
  - b) w ogólnej liczbie 199 budynków, 140 (70%) stanowiły budynki mieszkalne, 30 (15%) użytkowe, a 29 (15%) to zespoły garaży wolnostojących,

<sup>8</sup> patrz przypis Nr 3

- c) w ogólnej liczbie 10870 szt. lokali mieszkalnych, 5812 szt. lokali (53,5%) posiadało status własnościowy, a 4541 szt. (42%) to lokale o statusie z odrębną własnością,
  - d) w ogólnej liczbie 19 szt. lokali o innym przeznaczeniu 9 lokali (47%) posiadało status własnościowego prawa do lokalu, a 10 lokali (53%) było z odrębnym prawem własności,
  - e) w 529 489 m<sup>2</sup> powierzchni lokali w zasobach ogółem 479 894 m<sup>2</sup> (91%) zajmowały lokale mieszkalne, a pozostałe 49 547 m<sup>2</sup> (9%) lokale o innym przeznaczeniu,
  - f) w ogólnej powierzchni 479 894 m<sup>2</sup>, powierzchnia lokali korzystających z centralnej ciepłej wody stanowiła 444 458 m<sup>2</sup> (93%),
  - g) spośród 159 nieruchomości zabudowanych 144 (91%) posiadało opomiarowanie zużycia ciepła, a 124 wody (78%),
  - h) spośród 10870 lokali, 10632 lokale (98%) posiadało opomiarowanie zużycia ciepła, a 10778 lokali (99,2%) zużycia wody.
2. Spółdzielnia z zachowaniem wymogów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, z dniem 21 października 2008 roku zakończyła regulację stanu prawnego gruntów będących w jej władaniu. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku (*załącznik Nr 14 do niniejszego protokołu lustracji*) grunty pozostające we władaniu Spółdzielni stanowiły 780 309 m<sup>2</sup>, z tego 533 356 m<sup>2</sup> (68,3%) grunty własne, a 246 953 m<sup>2</sup> (31,6%) w użytkowaniu wieczystym. W ogólnej powierzchni 780 309 m<sup>2</sup> gruntów, powierzchnia zabudowana stanowiła łącznie 575 099 m<sup>2</sup> (73,7%), a 4 nieruchomości gruntowe o powierzchni łącznej 23 369 m<sup>2</sup> przewidziano do zabudowy pod: budynek mieszkalny, 2 budynki mieszkalno-usługowe i budynek usługowy (*załącznik Nr 15 do niniejszego protokołu lustracji*).
3. Spółdzielnia na dzień 31 grudnia 2011 roku z 225 nieruchomości wyodrębniła łącznie 133, w tym 111 nieruchomości ze 140 budynkami mieszkalnymi; 2 nieruchomości z 3 budynkami usługowymi oraz 20 nieruchomości z 554 garażami (*załącznik Nr 16 do niniejszego protokołu lustracji*).

Przeprowadzona przez lustratora analiza prawidłowości przebiegu procesu wyodrębniania tych nieruchomości na bazie 20 ze 140 ww. budynków, wszystkich 3 budynków usługowych i 55 z 554 garaży wykazała, że Zarząd proces ten przeprowadził z zachowaniem wymogów art. 40-43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> tj. Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116

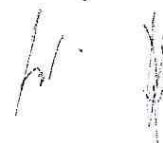


4. Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy na bazie wszystkich 6 podjętych uchwał w latach 2009-2011, z zakresu prawidłowości przebiegu procesu oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach obejmujących budynki, wskazują że Zarząd w każdej z 6 uchwał o numerach: (63/2009/Uwł.; 64/2009/Uwł.; 140/2009/Uwł.; 162/2009/Uwł.; 163/2009/Uwł.; 164/2011/Uwł.)-podjętych w tym przedmiocie, przestrzegał wymogów określonych w art. 40-43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>6</sup>, ponieważ:
- a) w każdym przypadku podejmował projekt uchwały wraz z załącznikami stanowiącymi: wypis z rejestru gruntu z wrysem z mapy ewidencyjnej gruntów, odpis księgi wieczystej i wykaz lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych z wyszczególnieniem danych charakteryzujących lokal, który to projekt wykladał w biurze Spółdzielni, po uprzednim powiadomieniu pisemnym każdego członka Spółdzielni z danej nieruchomości i uzyskaniu potwierdzenia z przyjęcia powiadomień,
  - b) w powiadomieniu w szczególności informowano o: terminie wyłożenia ww. projektu, o możliwości składania wniosków o dokonanie ewentualnych zmian w projekcie, o tym, że złożone wnioski, w terminie 14 dni od otrzymania powiadomienia, zostaną rozpatrzone w ciągu miesiąca, a o sposobie ich załatwienia zainteresowani zostaną powiadomieni w ciągu 14 dni od daty ich rozpatrzenia. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosków, Zarząd w przesłanej wnioskodawcom informacji, poda treść zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, a w przypadku nieuwzględnienia wniosku lub jego części podał faktyczne i prawne uzasadnienie przyjętego stanowiska. Dodatkowo poinformowano, że „wnioskodawcy, których wnioski odrzucono mogą zaskarżyć uchwałę do sądu jeśli uznają, że jest ona niezgodna z prawem lub narusza ich interesy”. Podkreślono przy tym, że „w razie zaskarżenia uchwały do sądu bieg terminów przewidzianych ustawą do dokonania czynności uzależnionych od jej treści rozpoczyna się z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu”.
  - c) członkowie Spółdzielni, w okresie wyłożenia projektów wzmiankowanych 6 uchwał, w jednym przypadku złożyli wniosek o ich korektę, która zarówno przez Zarząd jak i Sąd nie została uznana,
  - d) Zarząd, po upływie terminów wyłożenia opisanych 6 projektów uchwał, po ich podjęciu i uprawomocnieniu, przesłał ich kopie zainteresowanym członkom wraz z pismem przewodnim i posiadał potwierdzenia ich odbioru. Pisma informowały, że „załączona uchwała umożliwia zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu po uprzednim złożeniu wniosku i spełnieniu warunków zawartych w ustawie o spółdzielniach

h/

*mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. Nr 4 z 2001 roku ze zm.)*". Poza tym pisma zawierały klauzulę o tym, że „w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszej uchwały przysługuje prawo jej zaskarżenia do sądu”. Adresaci, poza jedną osobą, nie wnieśli jakichkolwiek uwag do przesłanych im materiałów,

- e) Zarząd na podstawie opisanych uchwał zawierał z członkami umowy w formie aktów notarialnych o czym szczegółowo opisano w *dziale V, pkt 7. niniejszego protokołu lustracji*.
5. Zgodnie ze strukturą organizacyjną zatwierdzaną przez Radę Nadzorczą (*ostatnio uchwałą nr 179/24/2011 z 14 grudnia 2011 roku*), organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi na terenie dwóch osiedli („*Kormoran*” i „*Pojezierze*”) była prowadzona przez ich administracje, na terenie których służby własne odpowiadały za n.w. rodzaje prac. W osiedlach wyodrębniono po dwie komórki organizacyjne, do kompetencji których należało w szczególności:
- a) grupa remontowo-konserwacyjna zajmowała się bieżącą konserwacją techniczną wszystkich budynków i budowli będących we władaniu Spółdzielni, a także wykonywała remonty bieżące i planowane. Pracownicy tego działu zapewniali obsługę techniczną wszystkich zasobów Spółdzielni. Po godzinach pracy i w dni wolne usuwaniem awarii, zgodnie z zawartą umową, zajmowała się lokalna firma „*REMONDIS*” Spółka z o. o. S.K.A.
- b) dział sprzątaczy pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach odpowiadał za utrzymanie na ich terenie porządku, ładu i czystości. Poza tym sekcja terenów zielonych i osiedlowych odpowiadała za konserwację zieleni i utrzymanie porządku na terenach osiedli. Wzmiankowana organizacja pracy warunkowała bieżące utrzymanie na terenie zasobów Spółdzielni należytego stanu technicznego oraz ładu, porządku i czystości. Na stanowisku zaopatrzeniowca zatrudniony był pracownik z 11 letnim stażem pracy, który posiadał wymagane wykształcenie średnie. Do jego zadań należało przede wszystkim zaopatrzenie wzmiankowanych administracji w potrzebne materiały dla elektryków, hydraulików, ślusarzy i stolarzy, a także w środki czystości i odzież ochronną.
6. Wyniki oględzin 10 budynków mieszkalnych, w tym 8 wysokich (*załączniki Nr 17 i 18 do niniejszego protokołu lustracji*), przeprowadzonych w dniach 09,10 i 13 lutego 2012 roku przez lustratora przy współudziale przedstawicieli kierownictwa wymienionych 2 osiedli, wskazują, że mieszkańcy wykazywali należyłą troskę o mienie Spółdzielni. Stan techniczny i porządkowo-estetyczny nie budził zastrzeżeń. Tynki i obróbki blacharskie bez uszkodzeń i ubytków, okna plastikowe. Przed budynkami znajdują się rabaty



kwiatowe (*głównie róże*) oraz krzewy ozdobne. Teren wokół budynków pokrywa kilkucentymetrowa warstwa śniegu. Drzwi wejściowe do klatek schodowych wyposażone w sprawne samozamykacze. Przed każdym wejściem do budynków znajdują się domofony sprawne technicznie. Klatki schodowe utrzymane w należytej czystości. Balustrady estetycznie wykończone drewnianymi pochwytami. W instalacji elektrycznej klatek schodowych i zejść do piwnic znajdują się czujniki ruchu zapewniające oświetlenie na czas przejść lokatorów. Na klatkach panował ład i porządek. Dotyczyło to także wejść do piwnic i ich korytarzy. W oszkleniu drzwi wejściowych oraz okien na klatkach schodowych i w piwnicach nie stwierdzono uszkodzeń. W budynkach wysokich windy i zsypy sprawne technicznie. Wszystkie budynki poddane oględzinom posiadały uziemienie w formie instalacji piorunochronnej. Zadbano o należyte informowanie mieszkańców o bieżącej działalności, a także o postępowaniu w razie wystąpienia ewentualnego zagrożenia (*pożar, pęknięta rura itp.*) poprzez umieszczenie niezbędnych informacji w oszklonych gablotach na ścianach poszczególnych klatek schodowych, w tym m. in. o numerach telefonów do służb technicznych, straży pożarnej i policji, wyciągi z regulaminu porządkowego danego budynku, wykazy z lokalizacją mieszkań w budynku, informacje bieżące oraz dni i godziny przyjęć interesantów przez Zarząd. Wzdłuż bloków do wejść prowadzą chodniki z polbruku, bez ubytków i nierówności. Także powierzchnie asfaltowe dróg dojazdowych nie posiadają ubytków. Przygotowanie budynków do sezonu zimowego nie budziło zastrzeżeń. Budynki należycie zabezpieczone przed utratą ciepła poprzez dokładne uszczelnienie drzwi wejściowych. Na 10 budynków poddanych oględzinom 9 posiadało wiatrołapy przed drzwiami wejściowymi na klatki schodowe. Zadbano o ciągłą dostawę do budynków ciepła i ciepłej wody poprzez zawarcie z dostawcami energii stosownych umów zapewniających tę dostawę bez przerw i o wymaganych ustawowo parametrach.

Wyniki z przeglądu pomieszczeń zaplecza technicznego Administracji Osiedli „Pojezierze” i „Kormoran” (*załączniki Nr 19 i 20 do niniejszego protokołu lustracji*), wskazują, że:

- zaplecza zlokalizowane na terenach ogrodzonych stanowią 2 pojedyncze budynki oraz łącznie 25 pomieszczeń przeznaczonych do przechowywania sprzętu przeznaczonego do prac porządkowych (*wiadra, taczki, drabiny, szlauchy, druty do udrażniania kanalizacji*) oraz 2 wiaty magazynowe. Na terenie osiedli liczba 11 garaży i hala na garażowanie sprzętu w pełni zabezpiecza potrzeby przechowywania posiadanego taboru (*samochody-śmieciarki, ciągniki i mikrociągniki wraz ze sprzętem współpracującym [plugi do*

*[Signature]*



odsnieżania, szczotki, piaskarki, przyczepy, kosiarki], ładowacze, pojazdy specjalne do usuwania z terenu nieczystości organicznych). Wszystkie pomieszczenia utrzymane były w należytym stanie porządkowym, zamknięte na kłódki. Opisane zaplecza wraz z terenem zabezpiecza poza godzinami pracy monitoring prowadzony przez Centrum Dowodzenia „ATUT” Agencję Ochrony, w systemie dyskretnego ostrzegania z reakcją załogi interwencyjnej wyposażonej w broń palną. W analizowanych latach nie odnotowano wejść osób nieupoważnionych na tereny obiektów poza godzinami pracy,

- wyniki przeglądu w ww. 2 budynkach administracji wzmiankowanych osiedli, tj. łącznie 31 pomieszczeń socjalnych załogi (*stołówki, łazienki z natryskami, WC, szatnie dla poszczególnych grup zawodowych*) oraz 13 pomieszczeń biurowych wykazały, że były one utrzymane w należytym porządku. W pomieszczeniach socjalnych, które spełniały przypisane im wymogi pod względem wyposażenia i użytkowania panował ład i porządek. Także pomieszczenia biurowe, które były utrzymane w należytym stanie technicznym i porządkowym, dostosowano do potrzeb pracowników poprzez ich wyposażenie w biurka, szafy i komputery. Pomieszczenia warsztatowe (*po 2 stolarnie i ślusarnie*) dostosowano do potrzeb pracowników. Utrzymane były w należytym stanie technicznym i porządkowym. Narzędzia poukładane na regałach. Wejścia do pomieszczeń magazynowych (*2 wiaty i magazynki podręczne w budynkach*) należycie zabezpieczone poprzez kłódki, do których klucze posiadają osoby uprawnione: na osiedlu „*Pojezierze*” magazynier, który posiada wymagane wykształcenie średnie i 12 letni staż pracy na tym stanowisku (*wymagany 6 letni*), a na osiedlu „*Kormoran*” mistrzowie i konserwatorzy, którzy przejmują materiały dowożone z magazynu głównego z osiedla „*Pojezierze*”. Materiały zgromadzone w magazynach były ułożone na metalowych regałach w układzie asortymentowym i oznaczone metryczkami z informacją o ich nazwie, indeksie, ilości i cenie. W pomieszczeniach magazynowych zastano ład i porządek. Na widocznych miejscach umieszczono tablice informacyjne z wzorami podpisów osób uprawnionych do podpisywania druków *Rw-rozchód wewnętrzny*,
- zadbano o zabezpieczenie przeciwpożarowe oraz warunki bezpieczeństwa i higieny pracy. W budynkach administracji osiedli na widocznych miejscach umieszczono instrukcje przeciwpożarowe wraz z oznaczeniem strzałkami drogi ewakuacyjnej. Na drzwiach pomieszczeń zajmowanych przez administratorki, mistrzów i kuchni umieszczone są tabliczki informujące o ulokowaniu w tych pomieszczeniach apteczek pierwszej pomocy medycznej. W miejscach wskazanych przez przedstawiciela straży pożarnej i bhp-owca umieszczono w budynkach administracyjnych oraz w magazynach pod wiatami, garażach

12/11

i warsztatach gaśnice p. poż. Posiadają one wystawione przez straż pożarną atesty z aktualną datą ważności,

- **Osiedle „Kormoran”** ; w 2 magazynkach podręcznych, zlokalizowanych w budynku administracyjnym, utrzymanych w należyтым stanie porządkowym, zbadano niektóre materiały. Ustalono rzeczywisty ich stan przez przeliczenie i stwierdzono, że był on zgodny z dokumentacją księgową. Na stanie znajdowało się na regałach 20 sztuk tarczek aluminiowych, 40 sztuk zawiasów okiennych, 2 klamki typu Eco, 20 szt. klamek drzwiowych i 40 szt. klamek okiennych. Przychody te potwierdzały 2 dokumenty przyjęcia na stan magazynowy, tj. Pz/12/100 z 08 lutego 2012 roku i Pz 12/104 z 10 lutego 2012 roku. Wspomniane materiały podczas oględzin zostały rozchodowane. Pobrał je konserwator na Rw 111/AOI z przeznaczeniem na remont okien i drzwi na klatkach schodowych. Z przeglądu dokumentów przyjęcia materiałów na stan magazynowy i wydania wynika, że składowane są w magazynkach przez okres od 1 do 3 dni (*załącznik Nr 21 do niniejszego protokołu lustracji*).
  - **Osiedle „Pojezierze”**; w budynku administracyjnym, w wydzielonym pomieszczeniu znajduje się magazynek podręczny, w którym panuje ład i porządek. Podczas przeglądu zbadano ilość zapasów magazynowych ustalając ich stan przez przeliczenie i stwierdzono, że był on zgodny z dokumentacją księgową. Na stanie znajdowało się w puszkach 40 litrów farb olejnych (*material łatwopalny*), które z zachowaniem wymogów p. poż., ustawiono na regale w oddaleniu od pozostałych materiałów, tj. zaprawy klejącej w ilości 100 kg oraz 10 sztuk narożników aluminiowych. Przychody te nie były rozchodowane, a ich ilość i rodzaje potwierdzał dokument przyjęcia na stan magazynowy, tj. Pz/12/91/AOI z 07 lutego 2012 roku. Z przeglądu dokumentów przyjęcia materiałów na stan magazynowy i wydania wynika, że składowane są w magazynkach przez okres od 1 do 5 dni (*załącznik Nr 22 do niniejszego protokołu lustracji*).
  - w pomieszczeniach warsztatowych (*stolarskie i ślusarskie*) na widocznych miejscach umieszczono instrukcje obsługi maszyn. Stan urządzeń zabezpieczających obsługę maszyn przed wypadkami nie budził zastrzeżeń. Na stanowiskach pracy panował porządek.
7. W 2011 roku (*załącznik Nr 13 do niniejszego protokołu lustracji*) spośród 10870 lokali, mieszkalnych 10632 (98%) posiadało opomiarowanie zużycia ciepła, a 10778 lokale (99%) zużycia wody. Użytkownicy nieopomiarowanych lokali (238 bez podzielników ciepła i 92 lokale bez liczników wody) do czasu zakończenia niniejszej lustracji nie wyrazili zgody na zamontowanie w mieszkaniach podzielników ciepła i wody i-zgodnie z

regulaminem dotyczącym tego rodzaju rozliczeń-są obciążani stałą miesięczną stawką ryczałtową.

8. Spółdzielnia opracowując na poszczególne lata projekty rocznych planów finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uwzględniała: wykonanie planu za rok poprzedni oraz zakładane przez dostawców usług podwyżki cen za dostawę wody, ciepła, energii elektrycznej, a także-*w ramach własnej działalności*- za wywóz śmieci jak i wzrost cen na materiały remontowe i wzrost podatku od nieruchomości, mając na uwadze zachowanie płynności finansowej. Opracowane przez Zarząd wspomniane projekty rocznych planów w pełni obejmowały gospodarkę rzeczowo-finansową Spółdzielni, ponieważ zawierały: plan gospodarczo-finansowy przychodów; plan gospodarczo-finansowy kosztów; plan zatrudnienia i funduszu płac wraz z wyszczególnieniem bezosobowego funduszu płac oraz plan rzeczowo-finansowy remontów zasobów mieszkaniowych. Zarząd tak opracowane (*na każde z badanych lat*) projekty ww. planów przedkładał Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia, zachowując tym samym wymogi § 39 statutu. Rada Nadzorcza na kolejnych posiedzeniach w dniach: 19 grudnia 2008 roku; 16 grudnia 2009 roku i 22 grudnia 2010 roku zatwierdziła te plany na poszczególne lata uchwałami Nr, Nr odpowiednio: 102/22/2008; 145/24/2009; 161/26/2010, a plany remontów kolejno uchwałami: Nr 77/19/2009 z 13 listopada 2008 roku; Nr 144/23/2009 z 10 grudnia 2009 roku; Nr 52/6/2011 z 11 marca 2011 roku.
9. Przeprowadzona przez lustratora analiza wykonania w badanych latach rocznych planów finansowo gospodarczych wraz ze stopniem pokrycia poniesionych kosztów, ustalonymi i pobieranymi opłatami za użytkowanie lokali z uwzględnieniem kosztów dostawy energii cieplnej, wody i wywozu nieczystości wykazała, że:
- a) plan za 2009 roku w pozycji przychody z naliczeń opłat od użytkowników lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu i odrębną własnością, wykonano w 98,5%, a w pozycji koszty w 96,4%, pokrywając w 93% koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmującymi eksploatację z odpisem na remonty. Wzmiankowane koszty przekroczyły przychody z naliczeń opłat o 1,3 mln zł i zostały pokryte nadwyżką bilansową (*załącznik Nr 48 do niniejszego protokołu lustracji*),
- b) plan za 2010 rok w pozycji przychody z naliczeń opłat od użytkowników lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu i odrębną własnością, wykonano w 95%, a w pozycji koszty w 98%, pokrywając w 87% koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmującymi eksploatację z odpisem na remonty.

Wzmiankowane koszty przekroczyły przychody z naliczeń opłat o 2,2 mln zł i zostały pokryte nadwyżką bilansową (*załącznik Nr 48 do niniejszego protokołu lustracji*,

- c) plan za 2011 rok w pozycji przychody z naliczeń opłat od użytkowników lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu i odrębną własnością, wykonano w 99,1%, a w pozycji koszty w 96,4%, pokrywając w 91,5% koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmującymi eksploatację z odpisem na remonty. Wzmiankowane koszty przekroczyły przychody z naliczeń opłat o 1,5 mln zł i zostaną pokryte nadwyżką bilansową po podjęciu (w II kwartale br.) uchwały przez Walne Zgromadzenie, tak jak w latach poprzednich (*załącznik Nr 48 do niniejszego protokołu lustracji*),

Spółdzielnia w badanych latach prowadziła ewidencję księgową zdarzeń gospodarczych w rozbiciu na poszczególne nieruchomości. Ewidencja stanowiła podstawę do oceny wielkości ponoszonych kosztów oraz uzyskanych przychodów, którą sporządzano w okresach półrocznych. Ewidencję przychodów i kosztów z tytułu zakupu usług komunalnych (*zimna woda i ścieki, gaz, energia elektryczna ogólnego użytku i ciepła*), a także konserwacji domofonów i gospodarki nieczystościami prowadzono w zespole kont Nr 2 (*rozrachunki*). Różnice pomiędzy kosztami zakupu a przychodami z naliczeń za te usługi rozliczano z użytkownikami w następnych okresach rocznych (*załącznik Nr 29 do niniejszego protokołu lustracji*),

Koszty eksploatacji obejmują m.in. koszty ogólne zarządu, które w latach 2009-2011 stanowiły kolejno: 5 mln zł i po 5,3 mln zł. Rozliczano je zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, tj. według poziomu i struktury uzyskiwanych przychodów na poszczególnych działalnościach (*załącznik Nr 23 do niniejszego protokołu lustracji*).

10. Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy, z zakresu prawidłowego sporządzania kalkulacji opłat eksploatacyjnych wraz z rozliczaniem wyników eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości wskazują, że w analizowanych latach:
- a) w odniesieniu do członków posiadających lokatorskie i własnościowe prawa do lokali (*którzy korzystali z pożytków Spółdzielni pomniejszających wysokość stawki opłat zgodnie z art.5, ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>10</sup>*) stosowano jednakową stawkę kalkulacyjną opłat eksploatacyjnych, przy czym stawki te występowały w przedziale od 0,97 do 1,68 zł /m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w zależności od ponoszonych

<sup>10</sup> Patrz przypis Nr 6

kosztów utrzymania danej nieruchomości. Na zróżnicowanie stawek rzutowały przede wszystkim: rodzaje budynków (*niski lub wysoki-w nich eksploatacja dźwigów*), obszar gruntu przypisanego do konkretnej nieruchomości po podziałach, mający bezpośredni wpływ na koszty utrzymania terenów zewnętrznych, a także prawo do gruntu (*własność bądź wieczyste użytkowanie*).

- b) członkowie z odrębną własnością lokali wnoszą opłaty niższe (*w przedziale od 0,91 do 1,62 zł/m<sup>2</sup>*), w związku z tym, że wnoszą sami opłaty z tytułu podatku od nieruchomości bądź wieczystego użytkowania gruntu,
- c) osoby niebędące członkami wnoszą opłaty w wysokości (*od 1,19 do 1,90 zł/m<sup>2</sup>*) pokrywającej w pełni koszty utrzymania, a ich zróżnicowanie wynika z przyczyn wymienionych w podpunkcie a) (*załącznik Nr 24 do niniejszego protokołu lustracji*),

Średnie stawki opłat eksploatacyjnych w nieruchomościach eksploatowanych przez Spółdzielnię w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla członków użytkujących lokale mieszkalne stanowiły w latach 2009-2010- kolejno: kwotę po 1,33 zł/ m<sup>2</sup>, a w 2011 roku-1,27 zł/ m<sup>2</sup>. Możliwość zmniejszenia w 2011 roku średniej granicy stawki opłaty eksploatacyjnej w skali Spółdzielni wynikała głównie z uzyskanych w badanych latach efektów realizacji programu oszczędnościowego, który zarzutował także na obniżenie kosztów utrzymania nieruchomości jak i uzyskiwane korzystne wyniki na działalności gospodarczej. Zmalały także średnie stawki odpisu na fundusz remontowy z 1,50 zł do 1,48 zł, na co bezpośredni wpływ miał fakt zmniejszenia rozmiaru potrzeb remontowych w odniesieniu do budynków najpóźniej oddanych do użytku (*załącznik Nr 25 do niniejszego protokołu lustracji*).

Według danych z ewidencji księgowej poniesione w latach 2009-2011 jednostkowe koszty eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości nie przekroczyły ich planowanego poziomu, bowiem koszt eksploatacji liczony w zł/m<sup>2</sup> w 2009 roku wyniósł: 1,53 przy planowanym 1,65 zł/m<sup>2</sup>; a w 2011 roku odpowiednio 1,54 i 1,66 zł/m<sup>2</sup>.

11. Przeprowadzona przez lustratora analiza przestrzegania przez członków Spółdzielni terminowości wnoszenia opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży oraz skuteczności stosowanych przez Spółdzielnię środków dochodzenia należności wykazała (*załącznik Nr 6 do niniejszego protokołu lustracji*), że w latach 2009-2011:
- łącznie wysłano do dłużników 5320 wezwań do zapłaty oraz wyegzekwowano od nich kwotę 838 tys. zł odsetek za nieterminowe regulowanie opłat za lokale mieszkalne i garaże. Liczba lokali zalegających z opłatami zmalała z 4493 do 2408 szt., tj. o 54%,
  - wskaźnik zadłużenia malał sukcesywnie i wynosił: lokale mieszkalne i garaże; 13,5% i 11,9%, a za użytkowe odpowiednio 10,7% i 8,6%. W strukturze zaległości opłat za lokale

*Handwritten signature*

mieszkalne i garaże największy udział stanowiły zaległości powyżej 12 miesięcy, które w 2009 roku były na poziomie 73,0%, a w 2011 roku wzrosły do 80,0%. Na wielkość wskaźników zadłużenia w lokalach mieszkalnych i garażach rzutował fakt ich wykazywania wg stanu na koniec badanych lat, zgodnie z obowiązującym trybem ich księgowania. Kwoty tych zadłużeń były zawsze równe jednomiesięcznym obciążeniom, regulowanym przez użytkowników ww. lokali w następnym miesiącu. W związku z powyższym w stosunku do tych użytkowników nie stosowano środków dyscyplinujących na rzecz terminowego wnoszenia opłat. W odniesieniu do członków Spółdzielni, którzy zalegali z opłatami za czynsz stosowano szereg środków egzekucyjnych, jak: wezwania do zapłaty, upomnienia i wykluczenia z członkostwa. Gdy ww. środki nie przynosiły oczekiwanych rezultatów to kierowano sprawy do egzekucji sądowej. W badanych latach łącznie skierowano 1100 spraw do sądu, w tym 55 spraw o eksmisję. Spółdzielnia, z posiadanych na dzień 31 grudnia 2011 roku 46 orzeczeń o eksmisję wykonała 17 eksmisji, a do wykonania pozostawało 29 orzeczeń,

- łącznie do komorników skierowano 508 spraw, w tym 458 (90%) o egzekucję należności, z 4 spraw o przeprowadzenie eksmisji przymusowej komornicy wykonali 1 egzekucję, 24 sprawy skierowano o dokonanie opisu i oszacowania lokalu, a 22 sprawy o licytację lokali z czego 8 zlicytowano, z których 4 lokale wykupiła Spółdzielnia,
- w wyniku wezwań do zapłaty i upomnień stan zaległości w opłatach sukcesywnie malał i w ww. okresie zmniejszył się o 500 tys. zł (z 5,8 mln zł do 5,3 mln zł). Poza tym zaległości w opłatach z tytułu najmu lokali użytkowych, lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu oraz dzierżawy gruntu i miejsc pod reklamy stanowiły kolejno: 0,9 mln zł i 0,8 mln zł (załącznik Nr 26 do niniejszego protokołu lustracji).

12. Zarząd w aktualnie obowiązującym od 04 listopada 2009 roku regulaminie określił podział obowiązków w zakresie utrzymania budynków i lokali pomiędzy Spółdzielnią a członkami. Przeprowadzona przez lustratora analiza egzekwowania przez Spółdzielnię, przypisanych mieszkańcom tym regulaminem obowiązków, wykazała że sprowadzało się to praktycznie do corocznego przeglądu w mieszkaniach stanu technicznego: drożności kanałów wentylacyjnych, szczelności instalacji gazowych, a także co 5 lat instalacji elektrycznej. Wyniki z tych przeglądów za 2011 rok (przeprowadzone w okresie styczeń-grudzień (przeglądy kominiarskie) oraz wrzesień-listopad (instalacja gazowa) wykazały, że:

- ✓ z 10870 mieszkań przeglądem sprawności kanałów wentylacyjnych objęto 10631 mieszkań (97,8%), kosztem 93,5 tys. zł. W pozostałych 239 lokalach nie dokonano przeglądu, z uwagi na brak dostępu do mieszkań. Wysłane w tej sprawie monity do mieszkańców nie przyniosły oczekiwanych efektów, bowiem żaden z ww. liczby mieszkańców nie zgłosił gotowości do

dokonania przeglądu. Stwierdzono, że w 406 mieszkaniach (3,8%) przewody wentylacyjne wymagały udrożnienia. Służby techniczne Spółdzielni (*druki ścisłego zarachowania „zgłoszenie-zlecenie”*), sukcesywnie (*na bieżąco*) przywracały ich sprawność techniczną.

- ✓ spośród 10508 mieszkań z instalacją gazową w 782 mieszkaniach korzystano z piecyków gazowych. Przeglądem szczelności instalacji gazowych objęto łącznie 10501 mieszkań (99,9%), kosztem 68,3 tys. zł. W pozostałych 7 mieszkaniach nie dokonano przeglądu z przyczyn podanych wyżej. Wyniki przeglądu potwierdziły należyłą szczelność instalacji gazowych w mieszkaniach, poza 50 przypadkami, które polegały na nieszczelności na zaworach lub śrubunku. Stwierdzone nieszczelności na bieżąco były usuwane przez służby techniczne Spółdzielni,
- ✓ ostatni przegląd instalacji elektrycznych miał miejsce w 2008 roku, termin następnego przypada na 2013 rok,
- ✓ wyniki stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, wszystkich 140 budynków mieszkalnych wykazały, że wymiany urządzeń zabawowych należy dokonać na 15 z 38 istniejących placów zabaw. Zarząd wykonanie wykazanych potrzeb ujął w planie remontowym na lata 2012-2013.

13. Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy z zakresu gospodarowania lokalami użytkowymi wskazują, że w badanych latach Spółdzielnia zadania związane z tą gospodarką realizowała z zachowaniem wymogów Kodeksu Cywilnego na podstawie zawieranych z najemcami umów najmu lokali użytkowych, a w szczególności:

- naboru najemców ww. lokali każdorazowo dokonywano poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie, bądź na stronie internetowej Spółdzielni, a także poprzez wywieszanie na tablicach ogłoszeń, w siedzibie Spółdzielni i na terenie administracji osiedli „Pojezierze” i „Kormoran”, informacji o oferowanych do wynajęcia wolnych lokalach użytkowych na prowadzenie działalności usługowej, z adnotacją o miejscu i telefonie gdzie można uzyskać szczegółowe informacje z tego zakresu,
- w przypadku większej ilości chętnych na najem lokalu użytkowego organizowano przetargi ustne, a gdy na wynajem danego lokalu zgłaszała się jedna osoba lokal wynajmowano w trybie bezprzetargowym,
- przestrzegano przyjętych przez Zarząd zasad zawierania umów z najemcami ww. lokali, poprzez każdorazowe ich zawieranie w formie pisemnej,

- przy ustalaniu wysokości czynszów brano pod uwagę przede wszystkim: poziom cen jakie występowały na lokalnym rynku, liczbę oferentów, powierzchnię i lokalizację oferowanego lokalu, a także wyniki własnej kalkulacji warunkujące opłacalność wynajmu lokalu,
  - w § 1 i 2 umowy najmu stosownie zapisy zabezpieczające możliwość pełnego egzekwowania czynszu, o treści-*wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym w przypadkach gdy: najemca używa lokalu niezgodnie z przeznaczeniem, rażąco narusza ustalony porządek domowy, zalega z opłatami co najmniej za 2 miesiące, bądź podnajmuje lokal bez zgody Spółdzielni.*
  - W latach 2009-2011 średnia powierzchnia lokali nie wynajętych zmniejszyła się z 2139 m<sup>2</sup> do 1678 m<sup>2</sup> (o 21,6%). Niewynajęte lokale zlokalizowane były głównie w pomieszczeniach piwnicznych oraz na najwyższych kondygnacjach pawilonów usługowych, na które nie było chętnych oferentów. W badanych latach, wraz ze wzrostem powierzchni wynajmowanych lokali użytkowych z 29539 m<sup>2</sup> do 29900 m<sup>2</sup> liczba umów o najem wzrosła z 265 do 270 sztuk. Wynajęte powierzchnie stanowiły kolejno 93% i 95% powierzchni przeznaczonej do wynajmu (*załącznik Nr 27 do niniejszego protokołu lustracji*). Według ewidencji księgowej w latach 2009-2011 z najmu lokali użytkowych uzyskany wynik netto wyniósł kolejno: 2,5 mln zł, 1,5 mln zł i 2,3 mln zł.
14. Zgodnie z obowiązującą w Spółdzielni strukturą organizacyjną-w grupie służb, na których spoczywał obowiązek utrzymania na terenach osiedli remontów, ładu i porządku na dzień 31 grudnia 2011 roku zatrudniano łącznie 100 pracowników, w tym: 23 ogólnobudowlanych, 17 hydraulików, 12 konserwatorów zieleni obsługujących mikrociągniki, 19 sprzątaczy posesji, 8 kierowców śmieciarek i innego sprzętu, 4 elektryków, 4 stolarzy, 4 ślusarzy, 5 ładowaczy, 3 sprzątaczy komór zsypanych śmietników i zaopatrzeniowca. Prowadzona dokumentacja z zakresu rozliczeń z pracy konserwatorów to w szczególności:
- ✓ dzienniki zgłoszeń awarii na terenie zasobów Spółdzielni, w których odnotowywano zgłoszenia lokatorów. Na podstawie przyjętych zgłoszeń wystawiano na drukach ścisłego zarachowania „zgłoszenie-zlecenie” potrzebę usunięcia przez odpowiedniego konserwatora bez zbędnej zwłoki danej awarii,
  - ✓ konserwatorzy, po wykonaniu zleconego zadania, składali w administracji danego osiedla na ww. druku opis wykonanych robót wraz z rodzajem i ilością zużytych materiałów, a także wykazywali zużyty czas pracy. Dane te każdorazowo zatwierdzała osoba upoważniona do nadzoru pracy konserwatorów (*mistrz*) poprzez potwierdzenie podpisem z datą wykonania robót i zużytego materiału pobranego uprzednio z magazynu dokumentem *Rw-rozchód wewnętrzny*,



- ✓ nadzór nad pracą konserwatorów sprowadzał się do rozdziału zleceń, kontroli podczas wykonywania zleconych im prac oraz potwierdzania na piśmie wykonania powierzonych robót,
- ✓ wg danych z dzienników zgłoszeń awarii, w analizowanych latach ich rozmiar utrzymywał się w badanym okresie na stałym poziomie i wynosił po 17 tys. zadań rocznie. Awarie usuwano na bieżąco bez zbędnej zwłoki, w ramach remontów bieżących, w trybie i na zasadach opisanych wyżej.

Administracje osiedli zrealizowały poza tym planowane w badanych latach prace remontowe w liczbie 1359 zadań, mające na celu utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym. Łącznie w badanych latach wykonano 52359 zadań, kosztem 11,2mln zł, w tym 1359 planowanych remontów kosztem 7,9 mln zł (70%). Prace te w szczególności polegały na: demontażu starych i montażu nowych grzejników centralnego ogrzewania; ułożeniu w listwach krytych istniejących przewodów elektrycznych, kablówki, domofonów; malowaniu wiatrołapów i wejść do zsympów; udrażnianiu kanalizacji przyblokowej; likwidacji odpowietrzeń zbiorczych centralnego ogrzewania; remoncie chodników i schodów na ciągach pieszych między blokami; wymianie tablic elektrycznych administracji; wymianie otulin instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji wody w piwnicach; kompleksowych remontach klatek schodowych; remontach bieżących elewacji budynków i opasek wokół budynków, remontach podestów wejściowych do budynków, remontach śmietników oraz remontach komór zsympowych w budynkach wysokich (*załącznik Nr 28 do niniejszego protokołu lustracji*).

15. Przeprowadzona przez lustratora analiza z zakresu prawidłowości świadczonych usług na rzecz Spółdzielni, przez przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej oraz rozliczenia z tego tytułu, wykazała że:
- Zarząd posiadał wieloletnie umowy z przedsiębiorstwami gospodarki komunalnej świadczącymi usługi na rynku lokalnym. Umowy te zabezpieczały w pełni dostawę energii elektrycznej i ciepłej oraz zimnej wody do posiadanych zasobów mieszkaniowych,
  - przestrzegano przyjętych przez Zarząd zasad zawierania umów z przedsiębiorstwami gospodarki komunalnej świadczącymi usługi na rynku lokalnym, poprzez każdorazowe zawieranie umów w formie pisemnej, w których zabezpieczono interes Spółdzielni w przypadku nieterminowego świadczenia usług lub świadczenia usług o złej jakości,
  - w badanym okresie-jak wynikało z prowadzonych comiesięcznych analiz-nie wystąpiły przypadki zakłóceń w dostawie energii elektrycznej bądź ciepłej, ani też nadmierne ich zużycie, które stanowiłoby podstawę do wszczęcia procedury wyjaśniającej. Rozliczeń z

dostawcami mediów dokonywano na podstawie własnych-przeprowadzanych komisyjnie-pomiarów zużycia, po uprzednim sprawdzeniu ich z otrzymywanymi rachunkami za dostawę.

16. Spółdzielnia w badanym okresie dokonywała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu zużycia energii cieplnej i elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, niezbilansowanej wody i legalizacji wodomierzy z zachowaniem kryteriów zatwierdzonych stosownymi uchwałami przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzona przez lustratora ocena prawidłowości tych rozliczeń za lata 2009-2011, na niżej opisanych przykładach stosowanych zasad rozliczeń, potwierdziła przestrzeganie ww. kryteriów. I tak:

- ✓ 2009 rok: na bazie dokumentacji księgowej z programu komputerowego (aplikacja „czynsze”) rozliczenie wody prowadzono na podstawie kwartalnych odczytów z wodomierzy (w 10766 mieszkaniach opomiarowanych [99,0% ogółu mieszkań]), z których dane wprowadzano do systemu komputerowego, a uzyskane w ten sposób wyniki (nadpłata lub niedopłata) odnotowywano na indywidualnych kontach poszczególnych mieszkańców, których po rozliczeniu informowano indywidualnymi pisemnymi komunikatami. Mieszkańcom pozostałych 104 mieszkań (1,0% ogółu mieszkań), którzy dotychczas nie wyrazili zgody na założenie liczników, ustalono ryczałtową opłatę, równą cenie 1m<sup>3</sup> wody, przyjmując normę zużycia, tj. 5,4 m<sup>3</sup>/osobę.  
Spółdzielnia na remont i legalizację wodomierzy nie pobierała od mieszkańców jakiegokolwiek opłaty.
- ✓ 2010 rok: roczne rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, na zlecenie Spółdzielni, prowadziła firma *Ista Polska sp. z o.o.* na podstawie odczytów, (dokonywanych następnego roku), z podzielników ciepła zainstalowanych na kaloryferach (w 10627 mieszkaniach opomiarowanych [97,8% ogółu mieszkań]). Spółdzielnia otrzymane z odczytów wyniki (nadpłata lub niedopłata) odnotowywała na indywidualnych kontach poszczególnych mieszkańców, których po rozliczeniu informowano indywidualnymi pisemnymi komunikatami. Mieszkańcom pozostałych 243 mieszkań (2,2% ogółu mieszkań), którzy dotychczas nie wyrazili zgody na założenie podzielników ciepła, ustalono ryczałtową opłatę w wysokości 200% średniego kosztu ogrzewania w budynku w przeliczeniu na powierzchnię lokalu.
- ✓ w latach 2009-2011: Spółdzielnia ponoszone koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonowała i rozliczała zbiorczo dla wszystkich nieruchomości. Rozliczeń kosztów na poszczególne lokale dokonywano proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach (załącznik Nr 29 do niniejszego protokołu lustracji).

17. We wszystkich 48 budynkach wysokich funkcjonuje 146 dźwigów osobowych, za których sprawność techniczną-zgodnie z umową-odpowiada firma „OLDŻWIG”. Firma ta-wg wpisów w indywidualnych ksiązkach urzędzeń dźwigowych- należycie wywiązywała się z obowiązku dokonywania miesięcznych przeglądów technicznych dźwigów dbając o ich sprawność, a w przypadkach wystąpienia usterek niezwłocznie je usuwała. Poza opisaną firmą, Urząd Dozoru Technicznego na każdy rok, indywidualnymi protokołami dopuszczał windy do eksploatacji. Nie stwierdzono podczas tej procedury przypadków niedopuszczenia dźwigu do użytku. W badanych latach Spółdzielnia ww. jednostkom łącznie zapłaciła 2,0 mln zł za wykonane prace i czynności. W badanych latach w ramach planowanych remontów łącznie dokonano wymiany 35 wind na nowe oraz w 4 przypadkach wymiany podzespołów w windach kosztem łącznym 5,2 mln zł (*załącznik Nr 30 do niniejszego protokołu lustracji*).
18. Spośród zainstalowanych w budynkach mieszkalnych urzędzeń, koszty instalacji i użytkowania domofonów oraz telewizji kablowej ponosili mieszkańcy we własnym zakresie. Obsługą instalacji domofonów zajmowały się 2 firmy (*Centrum Zabezpieczeń s.c „WIT-CZAR” oraz firma Ireneusza Gruchaly*). Z ogólnej liczby 10392 mieszkań wyposażonych w domofony 9634 (93%) obsługuje firma „WIT-CZAR”, a pozostałe 758 mieszkań (7%) druga firma. Ww. firmy należycie wywiązywały się z przyjętych na siebie obowiązków określonych w umowach, utrzymując instalację w należytej sprawności. W przypadkach jej uszkodzeń bez zbędnej zwłoki dokonywano napraw domofonów w ramach kosztów własnych, przy czym za zużyte materiały obciążano kosztami Spółdzielnię, która wzmiankowanym firmom z ww. tytułu zwróciła w badanym okresie za zużyty materiał w naprawach kwotę łączną 21064 zł, w tym w 2009 roku-12234 zł; w 2010 roku-5760 zł, a w 2011 roku-3070 zł (*załącznik Nr 31 do niniejszego protokołu lustracji*)

## VII. Gospodarka remontowa.

1. Dział Techniczny posiadał pełną dokumentację techniczną 199 budynków (*projekty: architektoniczno-budowlane, instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej*), w tym 140 budynków mieszkalnych i 30 administracyjno-biurowych oraz 29 zespołów garaży.
2. Przeprowadzona przez lustratora analiza z zakresu prawidłowości, terminowości i kompletności przeprowadzanych przez Spółdzielnię przeglądów technicznych wymaganych przepisami ustawy-Prawo budowlane, na przykładzie losowo wybranych 20 ze 140 ksiąg obiektów mieszkalnych (*ul. Kolobrzaska Nr od 13a do 13f; ul. Dworcowa*



Nr od 10 do 15; ul. Pana Tadeusza Nr 12 do 15; ul. Żołnierska Nr 20 do 23) wykazała, że Dział Techniczny należycie wywiązywał się z tego obowiązku, ponieważ:

- ✓ książki obiektów mieszkalnych założone zostały wg wzoru ustalonego Rozporządzeniem Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji z 19 października 1998 roku<sup>11</sup>. Przeglądy techniczne przeprowadzano w ustawowych terminach (*każdego roku przegląd stanu technicznego budynku, wentylacji i szczelności instalacji gazowych, a co 5 lat stanu technicznego przydatności obiektu budowlanego do użytku i instalacji elektrycznych*),
  - ✓ przeglądy przeprowadzały osoby posiadające uprawnienia o określonej specjalności. Np. uprawnienia budowlane Nr 36/00/OL „do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie” z 2000 roku wydał Wydział Planowania Przestrzennego Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie,
  - ✓ wszystkie przeglądy kończono protokołem nadając mu numer wraz z datą przeprowadzenia oraz z podpisem uprawnionej osoby, przy czym protokoły z przeglądów instalacji gazowych oraz elektrycznych posiadały także podpisy lokatorów.
3. Przegląd 20 zanalizowanych książek obiektów budowlanych wykazał m. in., że książki, które znajdowały się w archiwum podręcznym zamykanym na klucz prowadzono starannie, wpisów dokonywano chronologicznie kolejno w każdej z obowiązujących tabel, czytelnie bez skreśleń i poprawek. Książki zawierały kompletne wpisy o wykonanych na poszczególnych budynkach pracach remontowych. Wpisu każdorazowo dokonywała osoba upoważniona przez Zarząd.
  4. W badanych latach nadzór nad stanem technicznym budynków mieszkalnych w imieniu Zarządu pełniło 10 pracowników, którzy posiadali wymagane uprawnienia: 5 inspektorów nadzoru ds.: sanitarnych (*1 osoba*), elektrycznych (*1 osoba*), budowlanych (*3 osoby*) z uprawnieniami (*Nr, Nr: 163/84/OL; 104/93/OL; WAM/0057/PWOK/08; 1597/73; AM/IE/0084/05*), kierownik działu technicznego uprawnienie ds. budowlanych *Nr WAM/0088/OWOK/05*; mistrz ds. budowlanych uprawnienie *Nr 36/00/OL* oraz 2 kierowników administracji osiedli „*Pojezierze*”, „*Kormoran*” i zastępca kierownika „*Pojezierze*” z uprawnieniami kolejno: *352/94/OL; 60/88/OL; 20/02/OL*.
  5. Przeprowadzona przez lustratora analiza stosowanych przez Spółdzielnię zasad kwalifikacji potrzeb remontowych wykazała, że w badanych latach potrzeby remontowe budynków po wykonanych przeglądach budowlanych przedstawiał każdorazowo Zarządowi kierownik Działu Technicznego, a członkowie Zarządu kwalifikowali

<sup>11</sup> Dz. U. Nr 135, poz. 882 ze zm.

ostateczny zakres remontów, których rozmiar limitowany był głównie własnym funduszem remontowym. Kwalifikacji tej dokonywano przed opracowaniem projektu planu rzeczowo-finansowego na rok następny. Potrzeby remontowe ustalano każdorazowo na podstawie wyników z przeglądów poszczególnych budynków. Dotyczyły one przede wszystkim remontów: klatek schodowych, instalacji sanitarnych, docieplenia stropodachów i ścian, dachów, placów zabaw, chodników, wymiany dźwigów na nowe, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, chodników i dróg osiedlowych.

6. Przeprowadzona przez lustratora ocena stopnia zabezpieczenia potrzeb remontowych wynikających z przeglądów budynków, a ujętych w rocznych planach remontów, wskazuje że Zarząd w badanym okresie w ww. planach uwzględniał te potrzeby do poziomu zgromadzonych środków finansowych na ten cel. Na poniższych przykładach (*załącznik Nr 32 do niniejszego protokołu lustracji*) przedstawiono stopień uwzględnienia ww. potrzeb w rocznych planach remontów wraz ze stanem ich realizacji.
- ✓ w 2009 roku z ustalonych potrzeb; remontu 103 klatek schodowych (*do planu przyjęto wyremontowanie 295 klatek za 9,9 mln zł, a wykonano ich remont za 8,9 mln zł[90%]*); budowy 5 tys.m<sup>2</sup> zatok postojowych dla samochodów osobowych oraz parkingów (*do planu przyjęto całą powierzchnię 5 tys.m<sup>2</sup> za 2,8 mln zł*). Nie podjęto realizacji tego zadania, z uwagi: na zaistniałą możliwość otrzymania dofinansowania tych robót z środków unijnych w 2012 roku, a także odstąpieniem od tej budowy przez jej współudziałowca, tj. Urząd Miasta w Olsztynie, z uwagi na brak środków Urzędu,
  - ✓ w 2010 roku z ustalonych potrzeb; remontu 185 klatek schodowych (*do planu przyjęto wyremontowanie 144 klatek za 6,2 mln zł, a wykonano ich remont za 6,0 mln zł[96,8%]*). Nieujęcie w planie faktycznych potrzeb, tj. remontu pozostałych 41 klatek schodowych spowodowane zostało zaistnieniem możliwości ubiegania się o dofinansowanie robót z środków unijnych; pokrycia 2293 m<sup>2</sup> powierzchni dachów papą termozgrzewalną (*do planu przyjęto całość 2293 m<sup>2</sup> powierzchni za 189 tys. zł i zrealizowano w pełni to zadanie za 108 tys. zł[57%]*); wymiany 11 wind (*do planu przyjęto wymianę 4 wind za 520 tys. zł, a wymieniono je za 494 tys. zł[95%]*). Nieujęcie w planie faktycznych potrzeb, tj. remontu pozostałych 7 wind spowodowane zostało zaistnieniem możliwości ubiegania się o dofinansowanie robót z środków unijnych; wymiany 21 pionów wodnokanalizacyjnych w 2 budynkach wysokich (*do planu przyjęto całość zadania za 265 tys. zł, a wymieniono je za 175 tys. zł[66%]*), wymiany drzwi i stolarki okiennej w liczbie kolejno: 72 szt. i 300 szt. (*do planu przyjęto całość zadania za kwotę łączną 316 tys. zł, a wymieniono je za 251 tys. zł[79,4%]*,

- ✓ w 2011 roku z ustalonych potrzeb; remontu 72 klatek schodowych (do planu przyjęto wyremontowanie wszystkich 72 klatek za 6,0 mln zł, a wykonano ich remont za 4,7 mln zł[78,3%]); docieplenia 5,5 tys. m<sup>2</sup> stropodachów (do planu przyjęto całość zadania za 1470 tys. zł, które zrealizowano w pełni za 740 tys. zł[50,3%]); wymiany pionów wodnokanalizacyjnych w 7 budynkach wysokich (do planu przyjęto całość zadania za 1360 tys. zł, a wymieniono w 12 budynkach za 1260 tys. zł[92,6%] (załącznik Nr 32 do niniejszego protokołu lustracji).
7. Wg danych księgowych środki finansowe na fundusz remontowy pozyskiwano w latach 2009-2011 z należnej części środków od osób posiadających tytuł prawny do lokali mieszkalnych i garaży oraz z nadwyżki bilansowej, po podziale dodatniego wyniku finansowego, wypracowanego na pozostałej działalności gospodarczej, a w 2011 roku także z refundacji otrzymanych z będących w realizacji 7 projektów unijnych (załącznik Nr 33 do niniejszego protokołu lustracji).
8. Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy z zakresu trybu i kryteriów doboru wykonawców robót remontowych na bazie 25 z 284 umów z lat 2009-2011, tj. **7 umów z 2009 roku;** ( umowy Nr, Nr: 7/2009 z 05 stycznia, 14/2009 z 06 lutego, 17/2009 z 09 lutego, 24/2009 z 26 marca, 33/2009 z 01 kwietnia, 52/2009 z 11 sierpnia, 67/2009 z 20 października); **6 umów z 2010 roku;** (Nr, Nr: 3/2010 z 06 stycznia, 10/2010 z 31 marca, 21/2010 z 07 maja, 33/2010 z 09 lipca, 43/2010 z 04 sierpnia, 59/2010 z 24 września); **12 umów z 2011 roku;** (Nr, Nr: 5/2011 z 21 lutego, 13/2011 z 23 marca, 21/2011 z 12 kwietnia, 27/2011 z 12 maja, 35/2011 z 02 czerwca, 45/2011 z 24 czerwca, 53/2011 z 11 lipca, 60/2011 z 02 sierpnia, 65/2011 z 08 sierpnia, 79/2011 z 19 września, 94/2011 z 14 października, 99/2011 z 21 października)-zawartych z wykonawcami robót wskazują, że Zarząd w badanych latach, w umowach z wykonawcami robót zadbał o interes Spółdzielni, uwzględniając w nich kary za złą jakość i nieterminowość, a także zabezpieczył się na wypadek możliwości wyegzekwowania od wykonawców ujawnionych w okresie rękojmi wad. I tak:
- a) wyboru wykonawców robót, na bazie przeanalizowanych 25 umów, dokonywano każdorazowo poprzez umieszczanie ogłoszeń o przetargach zamieszczanych w regionalnej gazecie „Gazeta Olsztyńska”, z podaniem wykazu robót i terminu ich realizacji oraz terminie i miejscu złożenia pisemnych ofert i odbycia przetargu. Ponadto załączano informację o odbiorze pełnej specyfikacji robót w Dziale Technicznym Spółdzielni i zapis o prawie odstąpienia przez Spółdzielnię od przetargu w całości lub części bez podania przyczyn. Dane te umieszczano jednocześnie na stronie internetowej

Spółdzielni i wysyłano je z zaproszeniami ofertowymi do wykonawców robót z lat ubiegłych,

- b) Zarząd przed przystąpieniem do każdego z przetargów powoływał, 5 lub 8 osobową komisję przetargową spośród pracowników Działu Technicznego oraz członków Komisji Technicznej, Mieszkaniowej i Rewizyjnej Rady Nadzorczej,
- c) każde otwarcie ofert, odbywało się na posiedzeniach komisji z udziałem oferentów. Posiedzenia każdorazowo dokumentowano protokołem sporządzanym na tę okoliczność. Rozpatrywano wyłącznie oferty, które spełniały wszystkie kryteria podane w specyfikacji, a wyboru wykonawcy danej roboty budowlanej, dokonywano ostatecznie po przeprowadzonych z oferentami negocjacjach bezpośrednich, podczas których kierowano się, poza posiadaną wiedzą o jakości wykonywanych robót przez wykonawców, ostatecznie ustalonym kosztem wykonania robót. Nadzór inwestorski z ramienia Spółdzielni nad jakością wykonywanych robót i ich zgodnością z przedmiarami każdorazowo sprawował pracownik posiadający wymagane uprawnienia budowlane. Odbioru robót zawsze dokonywano komisyjnie z udziałem przedstawicieli wykonawcy robót i inwestora. Do protokołów końcowych odbioru robót dołączano zawsze faktury zawierające zakres robót i ich koszt, które w ustalonym w umowie terminie inwestor realizował bez zbędnej zwłoki.

**9. Wykonanie planu remontów w układzie rzeczowym i finansowym.**

- a) Spółdzielnia jak opisano w pkt 7 niniejszego działu, wykonywane remonty finansowała wyłącznie ze środków własnych (w 2011 roku także i z dofinansowania ze środków unijnych) i nie korzystała z kredytów (załącznik Nr 33 do niniejszego protokołu lustracji).
- b) Spółdzielnia w badanych latach łącznie zrealizowała 14 remontów poza planem, kosztem 696 tys. zł, w tym w 2009 roku 4 remonty, których koszt wyniósł 278 tys. zł (usunięcie awarii na sieci kanalizacji sanitarnej przy ul. Dworcowej, utwardzenie poboczy z polbruku przy ul. Żołnierskiej i Dworcowej, modernizacja 2 dźwigów przy ul. Dworcowej, oraz opracowanie dokumentacji projektowej wymiany gazu w budynkach przy ul. Kołobrzeskiej Nr 13 E i F, w 2010 roku 7 remontów, których koszt wyniósł 236 tys. zł, w tym m. in. (3 awarie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej przy ul. Piłsudskiego, Wyszyńskiego i Dworcowej, modernizacja 2 dźwigów przy ul. Dworcowej, wykonanie zamknięć wejść do śmietników), w 2011 roku 3 remonty kosztem 181 tys. zł (wymiana windy w budynku przy ul. Dworcowej nr 10, remont 2 wiatrołapów przy ul. Dworcowej Nr

83 i remont chodnika oraz miejsc postojowych przy ul. Dworcowej Nr 68)(załącznik Nr 34 do niniejszego protokołu lustracji).

c) w analizowanym okresie w jednym przypadku, który wystąpił w 2011 roku, Zarząd odstąpił od planowanego remontu kominów w budynku przy ul. Kopernika 12ab, z uwagi na brak wykonawcy robót, mimo 4-ro krotnego poszukiwania wykonawcy tych prac. Remont ten przewidziano wykonać w 2012 roku.

10. Spółdzielnia, podejmowane w badanym okresie remonty bloków mieszkalnych, zlecała zarówno wykonawcom zewnętrznym, którzy wykonywali roboty wyłącznie z własnych materiałów, jak i realizowała je we własnym zakresie. Zlecenie remontów wykonawcom z zewnątrz wynikało z ograniczonych możliwości przerobu siłami własnymi.

11. Z przeprowadzonej przez lustratora wspomnianej analizy na bazie opisanych, w pkt 8. niniejszego działu, 25 umów wynika m. in., że realizacja zadań przyjęta tymi umowami przebiegała pod nadzorem pracownika Spółdzielni posiadającego-wymagane Prawem Budowlanym-uprawnienia budowlane. Przed przystąpieniem do realizacji zadań ujętych w umowach zadbano o zgromadzenie wymaganej dokumentacji, ponieważ:

- ✓ w badanych latach spośród ujętych w ww. 25 umowach na roboty budowlane, 7 (umowa Nr 33/2009, 52/2009, 10/2010, 33/2010, 53/2011, 79/2011, 99/2011), zgodnie z art. 30 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku ze zm., realizowano po uzyskaniu, z Wydziału Architektury Budownictwa Urzędu Miasta Olsztyna pozwoleń na budowę (docieplenie ścian podłużnych 2 budynków, remont nawierzchni drogi przy ul. Głowackiego, wymiana poziomów instalacji centralnego ogrzewania przy ul. Żołnierskiej Nr 22, wymiana instalacji gazowej przy ul. Kotobrzeskiej 13E i F oraz Wyszyńskiego Nr 6, budowy budynku mieszkalnego przy ul. Kotobrzeskiej, a przeprowadzone remonty wynikające z pozostałych 18 umów, z uwagi na charakter robót (np. malowanie klatek schodowych, pokrycie dachów papą termozgrzewalną), nie wymagały zgłoszeń ani też uzyskania pozwoleń na budowę,
- ✓ po zakończeniu robót w każdym przypadku sporządzano komisyjnie protokoły końcowego ich odbioru.

#### VIII. Działalność jednostek wykonawstwa własnego:

Zagadnienia te opisano szczegółowo w dziale VI, pkt 14 niniejszego protokołu lustracji.

#### IX. Gospodarka magazynowa.

I. Zarząd w ustalonej strukturze organizacyjnej wydzielił samodzielne stanowisko ds. zaopatrzenia materiałowego. Obowiązek ten powierzono pracownikowi posiadającemu wykształcenie średnie i 11 letni staż pracy w Spółdzielni.

*[Handwritten signature]*



2. Przeprowadzona przez lustratora analiza z zakresu prawidłowego prowadzenia w badanych latach dokumentacji rozchodowo-przychodowej materiałów na przykładzie losowo wybranych nw. dokumentów, tj., faktur zakupu, druków: *Pz-przyjęcia na magazyn, Rw-rozchodu wewnętrznego (z magazynu)*, wykazała że zadbano o należyte dokumentowanie zakupów i rozchodów poszczególnych materiałów, co potwierdziło (*podczas przeglądu stanów magazynowych*) porównanie stanu magazynowego materiałów z dokumentacją ich przychodów i rozchodów. Szczegółowy opis tego stanu (*w układzie osiedli*) zawiera **dział VI, pkt 6 niniejszego protokołu lustracji**.

Zgodnie z obowiązującym obiegiem dokumentów, po upływie danego miesiąca, administracje osiedlowe przekazywały do Działu Księgowości wymagane zestawienia rozchodu opisanych rodzajów materiałów wraz z oryginałami druków Rw. Poza tym administracje na bieżąco przekazywały do ww. działu oryginały faktur i druków Pz.

#### X. Transport.

1. Spółdzielnia-własne potrzeby transportowe, które dotyczyły praktycznie: dowozu materiałów do magazynu; przewozu pracowników wraz z materiałami i narzędziami służącymi do usuwania w budynkach mieszkalnych zgłoszonych awarii; wywozu zgromadzonych na śmietnikach odpadów wielkogabarytowych, niesegregowanych nieczystości komunalnych z lokali mieszkalnych na miejskie wysypisko śmieci; wywozu z terenów zielonych liści, skoszonej trawy oraz ściętych gałęzi z drzew i żywopłotów na ww. wysypisko, a w okresie zimowym odśnieżania dróg wewnętrznych, parkingów i szerokich chodników, a także dojazdów do garaży-zabezpieczała w pełni własnymi środkami transportowymi w liczbie 40 sztuk o wartości inwentarzowej ponad 5 mln zł. Spośród tego sprzętu w badanym okresie zakupiono 31 sztuk (77,5%), w tym 15 sztuk w 2009 roku za 3,6 mln zł, w której to kwocie 1,8 mln zł (49,5%) stanowiły środki unijne otrzymane w formie dofinansowania (*załącznik Nr 35 do niniejszego protokołu lustracji*).


Poza tym w budynkach wysokich do utrzymania w czystości komór zsypanych i pojemników, używano przewoźnej myjki typu Reno, zapewniając cykliczne odkażanie ich wewnętrznych powierzchni.

2. Zgodnie z danymi z dziennych raportów pracy, które stanowiły podstawę do sporządzania zestawień z przerobu transportu w układzie miesięcznym, kwartalnym i rocznym, generalnie sprzęt wykorzystywany był w godzinach pracy, poza przypadkami wystąpienia awarii w jego pracy oraz okresowymi przeglądami technicznymi. Pozostały sprzęt użytkowano w zależności od potrzeb.

3. Poniesione przez Spółdzielnię na przykładzie 2011 roku rzeczywiste koszty eksploatacji środków transportu wraz ze sprzętem towarzyszącym nie przekroczyły planowanych 1,02 mln zł bowiem wyniosły 1,0 mln zł (98% planu) (załącznik Nr 36 do niniejszego protokołu lustracji).
4. W badanym okresie w obowiązkach pracy kierowców przewidziano, w przyjętym systemie kontroli technicznej pojazdów, codzienną obsługę techniczną polegającą w szczególności na sprawdzeniu, przed wyjazdem pojazdów z bazy, poziomu oleju w silnikach oraz sprawności hamulców i świateł. Poza tym w okresach rocznych pojazdy przechodzą obowiązkowe badania techniczne w Stacji Obsługi Pojazdów w Olsztynie, które potwierdzone były w dowodach rejestracyjnych pojazdów i dopuszczały je do ruchu. Kontrola pracy kierowców obsługujących samochody ciężarowe polega na wystawianiu im kart drogowych na każdy dzień pracy pojazdu, a raportu dziennego dla kierowców miniciągników i koparek. Wykonaną pracę potwierdza podpisem na karcie lub raporcie osoba zlecająca pracę. Karty drogowe i raporty dzienne przechowywano w segregatorach założonych na poszczególne pojazdy. Dokumenty te stanowiły podstawę do miesięcznych rozliczeń ze zużycia paliwa.
5. Stosowany w Spółdzielni w badanych latach system rozliczeń zużytego paliwa przez ww. pojazdy polegał na comiesięcznym sporządzeniu zestawienia zużycia materiałów pędnych przez poszczególne pojazdy zgodnie z ustaloną dla nich normą. Wszystkie pojazdy tankowano na stacji benzynowej. Przeprowadzona przez lustratora analiza z zakresu sposobu stosowanych rozliczeń ze zużycia paliwa w stosunku do obowiązujących norm dla danego pojazdu wykazała, że Spółdzielnia w analizowanym okresie przestrzegała obowiązującego trybu tych rozliczeń. W rocznych rozliczeniach nie odnotowano przypadków ponadnormatywnego zużycia paliwa.

#### XI. Zagadnienia inwestycyjne.

Spółdzielnia w analizowanym okresie nie uzyskiwała efektów rzeczowych w postaci nowych mieszkań. Na rozpoczętą w 2011 roku budowę budynku mieszkalnego na dzień 31 grudnia 2011 roku wydatkowano 556 825,79 zł, w tym w latach 2007-2009 wydatki związane z wyborem wykonawcy na wykonanie dokumentacji projektowej III etapów i końcowego wyniosły 186 330,06 zł (33%). W 2011 roku wydatkowano dalsze 370 495,73 zł, z czego na budowę 366 400,00 zł (99%), a pozostałe 4 095,73 zł głównie na ogłoszenia o przetargu na budowę budynku mieszkalnego oraz na pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestycyjnego (załącznik Nr 37 do niniejszego protokołu lustracji).



## XII. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

Wymienioną działalność na terenie Spółdzielni od wielu lat prowadziły 2 domy kultury, tj. „Akces” i „Agora”(od 01 sierpnia 2011 roku działalność „Agory”, po przejściu od pracowników Spółdzielni, prowadzi Stowarzyszenie „Power Dance”), które w badanym okresie znacznie przekraczały planowane zadania roczne realizowane w ramach działających 76 kół, sekcji i klubów dla wszystkich grup wiekowych z różnych dziedzin artystycznych, sportowych, edukacyjnych i społecznych, jak m. in.: zespoły tańca, koła plastyczne i szachowe, sekcje instrumentów klawiszowych i gitary klasycznej, sekcje tkactwa artystycznego, aerobic, zajęcia baletowe, kluby tańca towarzyskiego i współczesnego, grupy form społeczno-oświatowych. Wyniki pracy tych jednostek charakteryzował rozmiar organizowanych przez nie imprez. Na przykład w 2010 roku w „Agorze” zorganizowano 100 imprez o różnym charakterze, w których uczestniczyło około 10 tys. osób, a także 48 nieodpłatnych imprez masowych z udziałem 1350 dzieci z osiedla. Poza tym w ramach współpracy ze Stowarzyszeniem Kultury Fizycznej „Power Dance” przeprowadzono 3 imprezy współfinansowane w kwocie 32,7 tys. zł przez Urzędy: Miasta i Marszałkowski w Olsztynie. W pierwszej dwutygodniowej imprezie (*bezpłatne warsztaty dla dzieci i młodzieży w różnych stylach tanecznych oraz zajęciach sportowo-rekreacyjnych*) wzięło udział ponad 400 uczestników w 20 zajęciach. W drugiej (*Mistrzostwa Polski Północnej w Tańcu Towarzyskim*) startowało 120 par, które rywalizowały w 13 kategoriach. Turniej obejrzało 900 osób. W trzeciej imprezie (*festyn sportowo-rekreacyjny zorganizowany na terenach zielonych osiedla „Kormoran*) uczestniczyli mieszkańcy Olsztyna w różnym wieku (*załącznik Nr 38 do niniejszego protokołu lustracji*).

W 2011 roku „Akces” zorganizował 48 imprez o charakterze: okolicznościowym-16; oświatowym-7; sportowo-rekreacyjnym-8; wystawy artystyczne-3; przeglądy, konkursy, festiwale dziecięce-4; występy zespołów dziecięcych i artystów zawodowych-10 imprez. W przeglądzie Małych Form Artystyczno-Teatralnych wzięło udział 240 dzieci. Poza tym dla dzieci w wieku szkolnym w okresie ferii zimowych zorganizowano półzimowisko (*uczestniczyło 25 dzieci*), a podczas wakacji letnich w 4 turnusach półkolonii uczestniczyło 96 dzieci w wieku od 7 do 12 lat (*załącznik Nr 39 do niniejszego protokołu lustracji*).

Domy kultury koszty działalności pokrywały z: wypracowanych wpływów z działalności własnej organizując odpłatne zajęcia dla dzieci oraz półzimowiska i półkolonie, imprezy biletowe, wynajem sal na uroczystości rodzinne lub zebrania, pozyskiwanie sponsorów; wpływów z opłat członków oraz wpływów z pozostałej działalności Spółdzielni. W 2009

roku udział ww. wpływów w pokryciu kosztów stanowił kolejno: 39,5%, 19,1% i 41,4%, a w 2011 roku odpowiednio: 43,6%, 26% i 30,4% (*załącznik Nr 40 do niniejszego protokołu lustracji*). W analizowanym okresie, zgodnie z uchwałami: Zebrania Przedstawicieli Nr 6/2007 z 27 listopada 2007 roku i Walnego Zgromadzenia Nr 28/2010 z 29 maja 2010 roku, członka Spółdzielni obowiązywała roczna stawka opłat w kwocie 1,85 zł, na pokrycie kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną. W latach 2009-2011 planowane koszty zmalały z 1421147 zł do 968677 zł (*o 32%*), a ich wykonanie niższe od planowanego, tj. 1242439 zł i 747304 zł (*kolejno o 12,6% i o 22,3%*) także uległo zmniejszeniu (*o 40%*)(*załącznik Nr 40 do niniejszego protokołu lustracji*). Do istotnych przyczyn rzutujących bezpośrednio na zmniejszenie w badanych latach wpływów na wzmiankowaną działalność domów kultury należały:

- zmniejszenie liczby członków o 571 osób (*o 5,3%*) z 10784 do 10213 osób,
- zwolnienie z dniem 01 stycznia 2010 roku -zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 28/2010 z dnia 29 maja 2010 roku- wszystkich członków z obowiązku wnoszenia opłaty miesięcznej na działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Od tego czasu od każdego lokalu wnoszona jest jedna opłata miesięczna niezależnie od liczby członków, którym przysługuje prawo do konkretnego lokalu,
- malejąca liczba uczestników w zajęciach oferowanych przez domy kultury, co skutkowało także zmniejszeniem zatrudnienia osób w „Akcesie” o 1 etat (z 5 i  $\frac{3}{4}$  etat do 4 i  $\frac{3}{4}$  etatu), a w „Agorze” o 4 etaty (z 7,75 etatu do 3,5 etatu) (*załączniki Nr 38 i 39 do niniejszego protokołu lustracji*).

### XIII. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

#### 1. Poprawność unormowań wewnętrznych regulujących gospodarkę finansową.

Spółdzielnia w badanym okresie prowadziła rachunkowość zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (*tekst jednolity Dz. U. Nr 76, poz. 694 z ze zm.*). W trybie art. 10 ust. 1 ww. ustawy wdrożono w życie zasady (*politykę*) rachunkowości kolejno: 21 kwietnia 2009 roku Nr 35/14/2009/GFK i 22 listopada 2011 roku Nr 66/27/2011 z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2011 roku, Zakładowym Planem Kont autorstwa Krzysztofa Huberta Dziewiora. Do prowadzenia ewidencji księgowej i ksiąg rachunkowych używano programów komputerowych.

Zasady funkcjonowania ww. programów określono w instrukcjach opracowanych przez ich autorów, a archiwizowanie danych na komputerowych nośnikach informacji oraz system ochrony danych komputerowych. W badanych latach obowiązywały instrukcje o

sporządzaniu, kontroli i obiegu dokumentów finansowo-księgowych zatwierdzone decyzjami Zarządu kolejno: z 21 grudnia 1994 roku oraz 05 listopada 2009 roku.

## 2. Ewidencja operacji gospodarczych.

Księgi rachunkowe i rachunek kosztów dostosowano do specyfiki branżowej i prowadzono z podziałem kosztów na rodzaje działalności. Tak prowadzona ewidencja zabezpieczała ustalanie podstawy opodatkowania oraz rozliczeń podatkowych i poprawne sporządzanie sprawozdania finansowego.

Przeprowadzone badania potwierdziły przestrzeganie przepisów ustawy o rachunkowości zwłaszcza w zakresie:

- technicznych zasad i sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- podstawowych zasad rachunkowości dotyczących kontynuacji, ciągłości, memoriału, ostrożności wyceny, istotności itp.,
- kompletnego i poprawnego dokonywania zapisów w badanym okresie i zamknięcia ksiąg,
- zgodności danych księgi głównej, ksiąg pomocniczych i dziennika,
- poprawnego udokumentowania operacji gospodarczych, ich zakwalifikowania do ujęcia w księgach, dekretacji oraz potwierdzenia przeprowadzonych kontroli,
- poprawnego archiwizowania dowodów i ksiąg rachunkowych.

## 2. System kontroli wewnętrznej.

System procedur postępowania, nadzoru nad działalnością Spółdzielni, zasady stosowanych zabezpieczeń i prowadzonych kontroli wynikają bezpośrednio z wewnętrznych regulacji dotyczących:

- zakresów pracy i odpowiedzialności poszczególnych pracowników i komórek organizacyjnych,
- regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonego uchwałą Nr 4/3/2006 Rady Nadzorczej z 10 lutego 2006 roku,
- zasad organizacji i prowadzenia rachunkowości określonych w polityce rachunkowości i w Zakładowym Planie Kont, przyjętych w badanym okresie decyzjami Zarządu kolejno: 21 kwietnia 2009 roku Nr 35/14/2009/GFK i 22 listopada 2011 roku Nr 66/27/2011 z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2011 roku,
- zasad obiegu i kontroli dokumentów księgowych określonych w instrukcji obiegu dokumentów finansowo-księgowych, przyjętych do stosowania decyzjami Zarządu kolejno: 21 grudnia 1994 roku, a następnie 05 listopada 2009 roku Nr 78/31/2009/GFK, które obowiązywały w analizowanym okresie,

- zasad i organizacji prowadzonych inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni,
- regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych zatwierdzonego decyzją Zarządu z 11 maja 2007 roku, z późniejszymi zmianami,

W ramach kontroli funkcjonalnej nadzór nad całością zagadnień gospodarczych i organizacyjnych sprawuje Zarząd.

Wyrwykowa kontrola dowodów księgowych w ilości 365 szt. (za wrzesień 2011 roku) (*dowody różne od numeru R/09/00001 do R/09/00365, dotyczyły w szczególności faktur zakupu materiałów do magazynu i not księgowych*), potwierdziła przestrzeganie podstawowych zasad nadzoru i kontroli. Dokumenty w szczególności zawierały klauzule o przeprowadzonych kontrolach pod względem merytorycznym, formalnym, i rachunkowym, zatwierdzone do realizacji przez głównego księgowego i członka Zarządu. Badania potwierdziły wystarczającą skuteczność kontroli wewnętrznej, która zapewniała rzetelne i poprawne sporządzanie we wszystkich istotnych aspektach sprawozdania finansowego.

### 3. Inwentaryzacja.

Spółdzielnia w badanych latach z zachowaniem obowiązującego trybu przeprowadzała inwentaryzacje z uwzględnieniem przedmiotu, terminu i częstotliwości.

Wszystkie składniki aktywów i pasywów obejmowano inwentaryzacją z zachowaniem częstotliwości określonej w ustawie o rachunkowości.

Spółdzielnia, na ostatni dzień roku obrotowego lustrowanego okresu, przeprowadziła inwentaryzację aktywów finansowych zgromadzonych na rachunkach bankowych drogą otrzymania z banków stosownych potwierdzeń sald. Aktywa oraz pasywa bilansu zostały wycenione i zinwentaryzowane drogą weryfikacji sald dla poszczególnych kont analitycznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w zakładowym planie kont i przepisami o rachunkowości. Zarząd decyzją z 25 października 2011 roku Nr 62/24/2011/GK przyjął plan inwentaryzacji składników majątku Spółdzielni w 2011 roku oraz skład 8 komisji inwentaryzacyjnych do przeprowadzenia spisów z natury, a także komisję do rozpatrzenia różnic inwentaryzacyjnych. W 2011 roku inwentaryzacją poprzez spis z natury objęto: gotówkę w kasie wewnętrznej Spółdzielni oraz w kasie Domu Kultury „Akces”, materiały nierozliczone a pobrane przez konserwatorów Spółdzielni do prac remontowo-konserwacyjnych, paliwo, weksle.

- prowadzone badania prawidłowości sporządzanych inwentaryzacji nie ujawniły nieprawidłowości, które mogłyby podważyć wartość majątku oraz funduszy własnych ujętych w sprawozdaniu finansowym, co potwierdziła komisja ds. rozpatrzenia różnic

inwentaryzacyjnych (*protokół Nr 62/24/2011/GK z posiedzenia z 25 stycznia 2012 roku*)  
(*załącznik Nr 41 do niniejszego protokołu lustracji*).

#### **Gospodarka kasowa.**

Spółdzielnia z dniem 01 września 2006 roku prowadzenie obsługi kasowej przekazała stosowną umową do Banku PKO BP S.A. Oddział w Olsztynie, którego to trzy agencje zapewniają jej pełną obsługę. Stąd też odstąpiono od przeprowadzenia kontroli kasy.

#### **4. Efektywność gospodarki finansowej spółdzielni i poprawność sporządzenia jej sprawozdania finansowego.**

Z uwagi na fakt, że Spółdzielnia podlega obowiązkowi poddania weryfikacji sprawozdań finansowych przez uprawniony podmiot, lustrator odstąpił od objęcia ich lustracją ustawową. Wydane za lata 2009-2010, przez biegłych rewidentów opinie odnośnie sprawozdań finansowych potwierdziły ich rzetelne sporządzenie (*aktualnie biegły rewident prowadzi badania za 2011 rok*). Sprawozdania te bez uwag przyjęła Rada Nadzorcza i zatwierdzone zostały: za kolejne lata 2009 i 2010 przez Walne Zgromadzenie. Biegli nie wnieśli także jakichkolwiek uwag bądź zastrzeżeń co do sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, potwierdzając tym samym prawidłowość dokumentowania: zaszczości gospodarczych, prowadzenia ewidencji księgowej, sporządzania sprawozdań finansowych czy też gospodarowania funduszami Spółdzielni. Sprawozdania finansowe zatwierdzano z zachowaniem obowiązującego trybu i składano w obowiązującym terminie w Sądzie Rejestrowym i Urzędzie Skarbowym, po czym bez zbędnej zwłoki ogłaszano w Monitorze Spółdzielczym.

#### **5. Fundusze podstawowe.**

Obejmują; udziałowy, zasobowy, pochodzący z aktualizacji wyceny środków trwałych niebędących zasobami mieszkaniowymi, wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Szczegółowe dane o stanie tych funduszy i zmianach (*zmniejszenie lub zwiększenie*) jakie miały miejsce w badanym okresie stanowi *załącznik Nr 42 do niniejszego protokołu lustracji*.

#### **6. Rozliczenia finansowe z tytułu kaucji i wkładów mieszkaniowych w latach 2009-2011.**

W ww. latach rozliczono 50 mieszkań, w tym 19 użytkowanych na zasadzie umowy najmu, a 31 na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na łączną kwotę 1,8 mln zł, z tego kaucje stanowiły 0,3 mln zł, a wkłady mieszkaniowe 1,5 mln zł (*załącznik Nr 43 do niniejszego protokołu lustracji*).

Z wyliczenia nw. wskaźników ekonomicznych wskazujących na ogólną sytuację finansową Spółdzielni wynika, że w latach 2009-2011:



- wskaźnik zaległości czynszowych nie powinien przekraczać 10%. Aczkolwiek wskaźnik ten uległ zmniejszeniu z 13% do 11,2% to utrzymywał się na niekorzystnym poziomie, z uwagi na rozmiar niewyegzekwowanych należności z tytułu opłat za mieszkania,
  - wskaźnik płynności finansowej (*bieżącej*) powinien wynosić co najmniej 1,5-2,0. W przypadku Spółdzielni wskaźnik ten (wyższy od wymaganego), uległ zmniejszeniu z 5,17 do poziomu 4,20. Zmniejszenie wskaźnika spowodowane zostało w tych latach wzrostem zobowiązań krótkoterminowych (z 7 mln zł do 9 mln zł), które w 2011 roku wynikały głównie ze wzrostu cen usług świadczonych przez dostawców energii cieplnej, gazu i wody,
  - wskaźnik globalnego zadłużenia nie może przekroczyć 50%. W Spółdzielni wskaźnik ten był 4,5 krotnie niższy od wymaganego, mimo że wzrósł z 8,7% do 11,1%,
  - przestrzegano złotej reguły bilansowej bowiem majątek trwały finansowano głównie kapitałem własnym. Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym i zobowiązaniami długoterminowymi było wyższe od wymaganego (100%) kolejno o 13,9% w 2009 roku i o 14,6% w 2011 roku. W 2009 roku kapitał własny o 10,2% był wyższy od wartości majątku trwałego, a zobowiązania długoterminowe o 3,7%. W 2011 roku odpowiednio o 10,5% i o 4,1% (*załączniki Nr 44, 44a, 44b, 44c i 6 do niniejszego protokołu lustracji*).
7. Zarząd, po wdrożeniu w życie w I kwartale 2006 roku programu oszczędnościowego w celu zredukowania kosztów oraz uzyskania poprawy efektywności w działalności Spółdzielni, konsekwentnie realizował przyjęte założenia osiągając wymierne rezultaty, co potwierdziły wyniki lustracji z lat poprzednich oraz aktualnej. W latach 2006-2011 w wyniku:
- zmiany obsługi systemu ciepłowniczego polegającej na przejęciu tego zadania przez pracowników Spółdzielni od firmy *ECOL* od czerwca 2007 roku,
  - zmniejszenia kosztu wydruku książeczek opłat za lokale mieszkalne poprzez zaprzestanie od 2006 roku drukowania 2 książeczek po 2 razy w roku opłat zawierających łącznie 5 różnych odcinków na rzecz jednej książeczki opłat ze standardowymi odcinkami wpłat,
  - przekazania od września 2006 roku kas spółdzielczych do obsługi agencjom PKO BP,
  - zmiany z dniem 01 maja 2006 roku organizacji ochrony obiektów administracyjnych Spółdzielni z osobowego na monitoring pomieszczeń, z ograniczeniem osobowego do minimum,





- racjonalizacji zaopatrzenia pracowników w materiały biurowe polegającej na opracowaniu instrukcji zaopatrzenia oraz wyborze w drodze przetargu firmy dostarczającej materiały na korzystniejszych niż uprzednio warunkach,
- zmiany z dniem 02 kwietnia 2007 roku umowy na dzierżawę sieci światłowodowej polegającej na rezygnacji z Telekomunikacji Kolejowej Spółka z o. o. na rzecz firmy VEKTRA Inwestycje S.A.,
- zwiększenia przychodów z najmu lokali użytkowych,
- dofinansowania ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na zakup sprzętu w ramach projektu „Ochrona terenów zielonych i poprawa bezpieczeństwa ekologiczno-sanitarnego w zasobach Spółdzielni,
- uzyskanie środków z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach RPO „Warmia i Mazury 2007-2013” na dofinansowanie projektów:
  - a) Humanizacji blokowisk-poprawa warunków technicznych budynków na łączną kwotę 23.286.731 zł,
  - b) Rewitalizacji osiedli „Pojezierze” i „Kormoran” na łączną kwotę 5.830.616 zł,
  - c) Nowe usługi elektroniczne-poprawa jakości obsługi klientów na łączną kwotę 1.825.165 zł.
  - d) Spółdzielnia zaoszczędziła 22 719 846 zł, w tym m. in. z tytułu zmiany obsługi systemu ciepłowniczego polegającej na przejęciu tego zadania przez pracowników Spółdzielni od firmy ECOL od czerwca 2007 roku zaoszczędzono 2,4 mln zł, w wyniku racjonalnej gospodarki lokalami użytkowymi uzyskano zwiększone przychody o 6,5 mln zł, z tytułu dofinansowania ze środków unijnych na: zakup sprzętu do utrzymania porządku na terenach osiedlowych, humanizację blokowisk, rewitalizację osiedli oraz poprawę jakości obsługi klientów w ramach nowych usług elektronicznych, a także premię termo modernizacyjną na ocieplenie budynków uzyskano łącznie 7,5 mln zł, wyegzekwowano kary umowne od wykonawców robót remontowych na kwotę 2,6 mln zł, po zmianie umowy na dzierżawę sieci telemetrycznej uzyskano ponad 1 mln zł, a w wyniku wdrożenia w życie racjonalizacji zużywania materiałów biurowych zaoszczędzono 1,2 mln zł. (załącznik Nr 45 do niniejszego protokołu lustracji).
  - e) Do końca 2013 roku do wykorzystania przez Spółdzielnię pozostało 27,5 mln zł (89%) z zapewnionych 30,9 mln zł środków unijnych (załącznik Nr 46 do niniejszego protokołu lustracji).

f) Spółdzielnia działalność gospodarczą prowadziła w zakresie: najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntów, sieci telemetrycznej i powierzchni pod reklamy oraz wywozu nieczystości odbiorcom spoza Spółdzielni, dostawy ciepła odbiorcom spoza Spółdzielni, a także działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej. Spółdzielnia w latach 2009-2011 na działalności gospodarczej uzyskiwała dodatni wynik finansowy brutto w kwocie kolejno: 7,7 mln zł, 4,6 mln zł i 5,3 mln zł. Z zachowaniem wymogów art. 27 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z 15 lutego 1999 roku ze zm. Spółdzielnia składała roczne zeznania (CIT-8) o wysokości dochodu (straty) osiągniętego w roku podatkowym w ustawowym terminie do 31 marca, i tak: za 2009 rok 25 marca 2010 roku wykazano podatek dochodowy od osób prawnych wysokości 0,6 mln zł, za 2010 rok 24 marca 2011 roku w kwocie 0,5 mln zł, a za 2011 rok w kwocie 0,7 mln zł. Po odprowadzeniu podatku dochodowego uzyskany wynik netto na działalności gospodarczej wyniósł kolejno: 7,1 mln zł, 4,1 mln zł i 4,6 mln zł. Kwoty te rozdysponowywano zgodnie z uchwałami Walnych Zgromadzeń *załącznik Nr 47 do niniejszego protokołu lustracji*).

#### **INFORMACJE KOŃCOWE**

##### **1. Integralną część niniejszego protokołu lustracji stanowią następujące załączniki:**

*Nr 1; Zestawienie rozwiązanych umów najmu w latach 2009-2011,*

*Nr 2; Potwierdzenie wprowadzenia korekt w księgach rachunkowych,,*

*Nr 3, 3a, 3b; Zestawienia: nieruchomości przekształconych z użytkowania wieczystego w prawo własności oraz gruntów nieprzekształconych zabudowanych budynkami mieszkalnymi,*

*Nr 4; Zestawienie danych z postępu realizacji potrzeb remontowych nawierzchni chodników,*

*Nr 5; Podstawowe informacje o członkach Spółdzielni za lata 2006, 2007, 2008,*

*Nr 6; Zestawienie o kształtowaniu się zaległości w opłatach za lata 2009-2011,*

*Nr 7; Uchwała Rady Nadzorczej zatwierdzająca strukturę organizacyjną Spółdzielni,*

*Nr 8; Zestawienie z wykonania zatrudnienia i funduszu płac,*

*Nr 9; Zestawienie posiedzeń i podjętych uchwał Rady Nadzorczej,*

*Nr 10; Zestawienie liczby posiedzeń i tematyki obrad 3 komisji Rady Nadzorczej,*

*Nr 11; Zestawienie danych o członkach spółdzielni,*

*Nr 12; Zestawienie zwróconych udziałów członkowskich,*

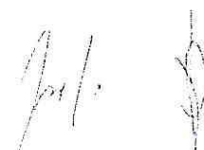
*Nr 13; Zestawienie ogólnej charakterystyki zasobów mieszkaniowych,*

*Nr 14; Gospodarka gruntami,*

*Nr 15; Wykaz nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę,*

*[Handwritten signature]*

- Nr16; Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych,
- Nr17; Protokół z kontroli stanu techniczno-mieszkaniowego osiedla „Pojezierze”,
- Nr18; Protokół z kontroli stanu techniczno-mieszkaniowego osiedla „Kormoran”,
- Nr19; Protokół z przeglądu pomieszczeń zaplecza technicznego administracji osiedla „Pojezierze”,
- Nr20; Protokół z przeglądu pomieszczeń zaplecza technicznego administracji osiedla „Kormoran”,
- Nr21; Protokół z kontroli stanu zapasów materiałowych-osiedle „Kormoran”,
- Nr22; Protokół z kontroli stanu zapasów materiałowych-osiedle „Pojezierze”,
- Nr23; Koszty ogólne zarządu i źródła ich finansowania
- Nr24; Zestawienie najniższych i najwyższych stawek opłat eksploatacyjnych obowiązujących w nieruchomościach eksploatowanych przez Spółdzielnię w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- Nr25; Wysokość średniej opłaty eksploatacyjnej i odpisu na remonty dla członków Sp-ni,
- Nr26; Zestawienie stanu należności i rocznego wymiaru opłat,
- Nr27; Zestawienie powierzchni lokali użytkowych w najmie i niewynajętych,
- Nr28; Rozmiar poniesionych kosztów remontów zrealizowanych przez służby własne,
- Nr29; Koszty i przychody z tytułu usług komunalnych,
- Nr30; Koszty utrzymania, eksploatacji i remontów dźwigów osobowych,
- Nr31; Koszty za zużyte materiały naprawy domofonów,
- Nr32; Realizacja potrzeb w zakresie technicznego utrzymania zasobów,
- Nr33; Rozliczenie odpisów i wydatków na fundusz remontowy,
- Nr34; Prace remontowe wykonane poza planem remontów,
- Nr35; Stan parku maszynowego,
- Nr36; Koszty eksploatacji środków transportu wraz ze sprzętem towarzyszącym,
- Nr37; Wydatki poniesione na budowę budynku mieszkalnego,
- Nr38; Sprawozdania z działalności domu kultury „Agora”,
- Nr39; Sprawozdania z działalności domu kultury „Akces”,
- Nr40; Koszty i przychody działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej,
- Nr41; Protokół z rozpatrzenia różnic inwentaryzacyjnych,
- Nr42; Stan funduszy podstawowych,
- Nr43; Rozliczenia finansowe z tytułu kaucji i wkładów lokali mieszkalnych,
- Nr44, 44a, 44b, 44c; Zestawienie współczynników ekonomicznych,
- Nr45; Stan realizacji Programu Oszczędnościowego,



Nr46; Postęp w realizacji otrzymanych środków na projekty unijne,  
 Nr47; Koszty i przychody pozostałej działalności gospodarczej (opodatkowanej)  
 Nr48; koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.


2. Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu z mocy & 18 instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych zatwierdzonej uchwałą Nr 16 Zebrania Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 15 grudnia 2005 roku - prawie zgłoszenia do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.
3. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach wręczając po jednym egzemplarzu Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

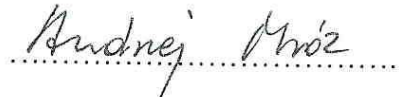
Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

Podpis lustratora

  
 .....

Podpisy Zarządu Spółdzielni:

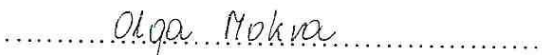
  
 .....

  
 .....

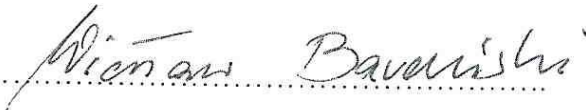
  
 .....

Potwierdzenie odbioru protokołu:

Za Radę Nadzorczą

  
 .....

Za Zarząd Spółdzielni

  
 .....

Olsztyn, dnia 13 marca 2012 roku.