**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W RADOMIU**
**26-600 RADOM, UL. CZACHOWSKIEGO 34**

# PROTOKÓŁ LUSTRACJI

**przeprowadzonej w:** **Spółdzielni Mieszkaniowej**

„ NASZ DOM"
w Radomiu

**26-600 RADOM, ul. MARII CURIE – SKŁODOWSKIEJ 18**

**w okresie: 25.05.2017.r. – 08.09.2017. r.**

***LUSTRATOR:***

**Henryk ROZMUS** – posiadający uprawnienia lustracyjne nr 342/95 nadane przez Naczelną Radę Spółdzielczą w Warszawie,

**RADOM, dnia 12 Września 2017. r.**

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W RADOMIU**
**26-600 RADOM, UL. CZACHOWSKIEGO 34**

# PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej **„ NASZ DOM"** w Radomiu, ul. Marii Curie – Skłodowskiej 18, **26- 600 RADOM**, zwanej dalej „Spółdzielnią", z przeprowadzonej lustracji na podstawie art. 91-93 i 240 § 3 pkt. 1 Ustawy „Prawo Spółdzielcze" z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 54 z 1995 r., poz. 288 z późniejszymi zmianami), oraz umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu, w dniu 25.05.2017.r.

## A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Lustrację przeprowadził lustrator Henryk Rozmus, posiadający uprawnienia lustracyjne Nr 342/95 nadane przez Naczelną Radę Spółdzielczą w Warszawie.

2. Podstawą przeprowadzenia lustracji było UPOWAŻNIENIE do przeprowadzenia lustracji kompleksowej za okres 2014 – 2016 w Spółdzielni Mieszkaniowej **„NASZ DOM"** w Radomiu, wystawione przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Radomiu pismem z dnia 25.05.2017.r.

3. Lustrację przeprowadzono w dostosowaniu do zasad określonych w Ustawie „Prawo Spółdzielcze" (jedn. tekst z 2003 r. Dz. U. nr 188 poz. 288 z późniejszymi zmianami), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz.1116, z późniejszymi zmianami), "Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych", stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01 lipca 2010 r.

4. O rozpoczęciu i programie lustracji poinformowano Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Pana Marka Stąpora, na początku lustracji.

5. Lustrację przeprowadzono w Biurze Spółdzielni w dniach 25.05.2017.r. – 08.09.2017.r.

6. Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli zewnętrznych prowadzonej przez Spółdzielnię, w poz. 2/2017.

## B. INFORMACJE OGÓLNE

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZ DOM" w Radomiu powołana została na Zebraniu Założycielskim w dniu 13.12.1958.r.

   Na Zebraniu tym uchwalono Statut Spółdzielni, oraz wybrano Zarząd i Radę Nadzorczą.

   Pierwszej rejestracji i wpisania Statutu dokonano w Sądzie Rejonowym, Wydział Cywilny – Rejestr Handlowy w Radomiu, w dniu 23.01.1959.r.

   Pierwotnie lustrowana Spółdzielnia nosiła nazwę: Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Nasz Dom" w Radomiu. W roku 1972 podczas dokonywania zmian statutowych, zmieniono również nazwę na obecnie obowiązującą. Kolejna reorganizacja nastąpiła w roku 1978, kiedy to do Spółdzielni przyłączono część zasobów mieszkaniowych Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani" w Radomiu.

2. Spółdzielnia posiada:

   - Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP) 796-007-00-49 nadany przez Urząd Skarbowy w Radomiu, w dniu 26.05.1993 r.,
   - Regon nr 000485227 nadany zaświadczeniem Urzędu Statystycznego w Warszawie, z dnia 13.10.2010.r .,

     a także :
   - została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem: 0000151458.

3. Statutowym celem działalności Spółdzielni, zapisanym w § 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZ DOM" w Radomiu, jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

4. Majątek Spółdzielni według bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2016 r. wynosił 104.478.264,98 zł, średnioroczne zatrudnienie na koniec 2016 r. wynosiło 32,92 etaty.

5. Podczas przeprowadzanej lustracji, w skład Zarządu wchodzili:

   - Eugeniusz Jacek WOŹNIAK – Prezes Zarządu, od dnia 25.10.1999.r.
   - Rafał KOWALIK – Zastępca Prezesa ds. Technicznych, od dnia 17.11.2014.r.
   - Monika NOWOTARSKA – Członek Zarządu - Główny Księgowy od dnia 01.11.2011.r.

6. W trakcie badania lustracyjnego informacji udzielali Członkowie Zarządu, Główny Księgowy, oraz pracownicy Spółdzielni, stosownie do swoich kompetencji wynikających z zakresów czynności.

7. Według stanu na dzień 31.12.2016.r. zgodnie z tabelą podstawowych danych charakteryzujących działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZ DOM" w Radomiu, zawartą w **załączniku Nr 1 do protokołu lustracji**, Spółdzielnia posiadała:

> 103 budynki mieszkalne,
---
> 7.017 mieszkań ogółem,
w tym:
> 83 mieszkania lokatorskie,
> 4.579 mieszkań własnościowych,
> 2.232 mieszkania odrębnej własności,
> 59 mieszkania bez tytułu prawnego,
> 30 mieszkania na umowy najmu,
> 34 mieszkania zastępcze w budynku przy ul. Energetyków 16 H.
---
> 326.000,70 m² powierzchnia użytkowa zasobów ogółem,
w tym:
> 305.652,43 m² powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych,
> 20.348,27 m² powierzchnia użytkowa lokali o innym przeznaczeniu.
---
> 5.986 członków Spółdzielni ogółem

8. Przeprowadzona lustracja objęła całokształt działalności Spółdzielni za lata 2014 – 2016 według następujących zagadnień:

I. Realizacją wniosków z lustracji przeprowadzonej za lata 2010 – 2013,
II. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni,
III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie,
IV. Organizacja i działalność organów samorządowych,
V. Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków (zagadnienia członkowsko - mieszkaniowe),
VI. Planowanie działalności statutowej,
VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
VIII. Działalność inwestycyjna,
IX. Działalność społeczno – kulturalna,
X. Rachunkowość i finanse,
XI. Realizacja postanowień ustawy z dnia 15.12.2000.r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
XII. Inne tematy zgłoszone do lustracji.

## C. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### I. REALIZACJA WNIOSKÓW Z LUSTRACJI PRZEPROWADZONEJ ZA LATA 2010 – 2013.

1. Stosownie do postanowień art. 91-93 i 240 znowelizowanej ustawy Prawo Spółdzielcze, w Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZ DOM" w Radomiu, została przeprowadzona lustracja kompleksowa działalności Spółdzielni za lata 2010 – 2013. Lustracja została przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu w okresie od 03.12.2013.r. do 10.04.2014.r. Z przeprowadzonej lustracji został sporządzony protokół, który po uprzednim podpisaniu przez lustratorów, oraz Zarząd Spółdzielni, został w dwóch egzemplarzach pozostawiony w Spółdzielni, celem wykorzystania zapisów tegoż protokołu w dalszych pracach Zarządu i Rady Nadzorczej. Protokół z lustracji jest dokumentem urzędowym i powinien być udostępniony członkom spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, dokonał oceny działalności Spółdzielni na podstawie protokołu z przeprowadzonej lustracji i przesłał do Spółdzielni list polustracyjny wraz z wnioskami w dniu 15.04.2014.r, za pismem: L.dz.: 33/2014. Kserokopia listu polustracyjnego zawierającego ocenę działalności Spółdzielni wraz z wnioskami, **stanowi załącznik Nr 2 do protokołu lustracji.**

2. W liście polustracyjnym, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu, oprócz oceny działalności Spółdzielni, zamieścił 3 wnioski, które w ocenie Związku, powinny usprawnić działalność Spółdzielni i wyeliminować powstałe niedociągnięcia.

3. Ustalenia z przeprowadzonej lustracji i sformuowane wnioski polustracyjne, , zostały omówione przez lustratorów na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16.04.2014.r. W protokole z posiedzenia Rady – Nr 4/2014 zapisano: „Rada Nadzorcza przyjęła przedstawione wnioski z lustracji z całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2010 – 2013, które przedstawi celem zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu Członków". .

4. Na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 20.09.2014.r., Rada Nadzorcza przedstawiła wyniki lustracji działalności Spółdzielni za lata 2010 – 2013.r. i odczytała list polustracyjny. Walne Zgromadzenie podjęło Uchwałę Nr 3/2014, w sprawie zatwierdzenia wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z przeprowadzonej pełnej lustracji za okres od 01.01.2010 – do 31.12.2013 przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu.

5. Wypełniając obowiązek wynikający z art. 93, § 1b Ustawy „Prawo Spółdzielcze", Zarząd Spółdzielni:

   - przedstawił informację z realizacji wniosków polustracyjnych Walnemu Zgromadzeniu Członków, w dniu 16.05.2015.r. Informacja ta została przyjęta Uchwałą Nr 3/2015,
   - przekazał informację z realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi przeprowadzającemu lustrację, tj. Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu, za pismem Nr DO/3460/111/2014.

Kserokopia informacji o sposobie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji **stanowi załącznik Nr 3 do protokołu lustracji.**

6. Podczas lustracji przeprowadzono analizę realizacji wszystkich wniosków polustracyjnych – i ustalono, że:

   - Wniosek Nr 1, o treści: „Uchwalić odrębny Regulamin zasad tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni." --- **został zrealizowany**, przedmiotowy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.11.2014, Uchwałą Nr 59/2014,
   - Wniosek Nr 2, o treści: „Dokonać zmian w regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków z dnia 26.06.2012.r, poprzez wprowadzenie zapisów by różnice z tytułu zużycia wody (niedopłata lub nadpłata) – były indywidualnie rozliczane przez poszczególnych użytkowników lokali ze Spółdzielnią." --- **został zrealizowany.** Nowy Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu, w którym został zawarty przedmiotowy wniosek z lustracji – uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 27.10.2015, Uchwałą Nr 67/2015,
   - Wniosek Nr 3, o treści: „ Stawki opłat eksploatacyjnych na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ustalać na poziomie gwarantującym pokrycie ponoszonych kosztów oraz niedoborów przychodów z roku poprzedniego." --- **został zrealizowany,** poprzez coroczną kalkulację opłat w miarę możliwości.

## II. PODSTAWY PRAWNE I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI.

1. Podstawę działania Spółdzielni w latach objętych lustracją stanowił Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 27.11.2007.r, Uchwałą Nr 2/2007. Statut został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla M. ST. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie, Postanowieniem z dnia 18.02.2008.r, wraz ze zmianami uchwalonymi przez:

   > Walne Zgromadzenie Członków w dniu 20.06.2009,r, Uchwałą Nr 10/2009. Zmiana dotyczy dodatkowych zapisów w § 21 Statutu. Zostały wpisane do rejestru prowadzonego przez Krajowy Rejestr Sądowy, Wydział XIV Gospodarczy w Warszawie, w dniu 21.08.2009.r.,

   > Walne Zgromadzenie Członków w dniu 26.06.2010.r, Uchwałą Nr 9/2010. Zmiana dotyczy zapisów w § 32, ust. 3 Statutu. Uchwalone zmiany statutowe, zostały wpisane do rejestru sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. ST. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie, Postanowieniem z dnia 02.09.2010.r. Zmiany dotyczyły czterech paragrafów Statutu,

Na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 16.05.2015.r., Uchwałą Nr 13/2015, dokonano kolejnych zmian w Statucie, w dziewięciu paragrafach, które porządkują dotychczasowe postanowienia Statutu. Zmiany Statutu wyszczególnione w tej Uchwale, zostały wpisane do rejestru sądowego w dniu 02.07.2015.r, na wniosek Spółdzielni z dnia 03.06.2015.r. Kserokopia Uchwały Walnego Zgromadzenia

Członków z dnia 16.05.2015.r, Nr 13/2015, wraz z wyszczególnionymi zmianami, **stanowi załącznik Nr 4 do protokołu lustracji.**

2. Analiza zgodności aktualnego Statutu – wraz ze zmianami uchwalonymi w roku 2015 – z postanowieniami znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo Spółdzielcze, naruszeń tych ustaw nie wykazała.

3. W okresie objętym lustracją, Rada Nadzorcza wykonując swoją funkcję stanowiącą prawo wewnętrzne, uchwaliła i dostosowała niżej wymienione regulaminy do aktualnego Statutu. Regulaminy te są niezbędne do prawidłowej działalności Spółdzielni i rozliczeń z członkami. Uchwalono łącznie 6 regulaminów, oraz 12 aneksów do istniejących regulaminów – przez Radę Nadzorczą, według zestawienia zamieszczonego niżej:

   - Regulamin przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo ustanawiania tytułów prawnych do lokali – uchwalony w dniu 15.09.2014, Uchwałą Nr 44/2014,
   - Regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom – uchwalony w dniu 15.09.2014, Uchwałą Nr 45/2014,
   - Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego – uchwalony w dniu 13.11.2014, Uchwałą Nr 59/2014,
   - Aneks Nr 1/2014 do Regulaminu zasad Gospodarki Finansowej Spółdzielni – uchwalony w dniu 13.11.2014, Uchwałą Nr 60/2014,
   - Aneks Nr 1/2015 do Regulaminu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych – uchwalony w dniu 12.02.2015, Uchwałą Nr 17/2015,
   - Aneks Nr 1/2015 do Regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom – uchwalony w dniu 29.09.2015, Uchwałą Nr 52/2015,
   - Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu – uchwalony w dniu 27.10.2015, Uchwałą Nr 67/2015,
   - Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali – uchwalony w dniu 26.11.2015, Uchwałą Nr 75/2015,
   - Aneks Nr 2/2015 do Regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom – uchwalony w dniu 22.12.2015, Uchwałą Nr 85/2015,
   - Regulamin Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom" w Radomiu – uchwalony w dniu 28.01.2016, Uchwałą Nr 9/2016,
   - Aneks Nr 2/2016 do Regulaminu pobierania opłat za centralną ciepłą wodę i rozliczania kosztów dostawy ciepła dla celów podgrzania wody – uchwalony w dniu 19.05.2016, Uchwałą Nr 30/2016,
   - Aneks Nr 3/2016 do Regulaminu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali – uchwalony w dniu 19.05.2016, Uchwałą Nr 31/2016,
   - Aneks Nr 1/2016 do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych i usługowych w zasobach Spółdzielni – uchwalony w dniu 09.06.2016, Uchwałą Nr 42/2016,
   - Aneks Nr 3/2016 do Regulaminu pobierania opłat za centralną ciepłą wodę i rozliczania kosztów dostawy ciepła dla celów podgrzania wody – uchwalony w dniu 25.08.2016, Uchwałą Nr 43/2016,
   - Aneks Nr 1/2016 do Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu – uchwalony w dniu 25.08.2016, Uchwałą Nr 44/2016,
   - Aneks Nr 1/2016 do Regulaminu zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali – uchwalony w dniu 15.12.2016, Uchwałą Nr 86/2016,

- Aneks Nr 2/2016 do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych i usługowych w zasobach Spółdzielni – uchwalony w dniu 15.12.2016, Uchwałą Nr 87/2016,
- Aneks Nr 4/2016 do Regulaminu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali – uchwalony w dniu 15.12.2016, Uchwałą Nr 88/2016,

Uchwalone regulaminy, wraz z aneksami, w sposób prawidłowy zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków. Wykaz obowiązujących regulaminów , **stanowi załącznik Nr 5 do protokołu lustracji.**

4. Celem działalności Spółdzielni, zawartym w § 3 aktualnie obowiązującego Statutu, jest: „zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu."

   Natomiast przedmiotem działalności Spółdzielni określonym w § 4 pkt. 1 przedmiotowego Statutu jest:

   - budowa budynków mieszkalnych, niemieszkalnych i garaży,
   - budowa domów jednorodzinnych,
   - nabywanie budynków mieszkalnych, niemieszkalnych i garaży,
   - najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
   - nabywanie terenów pod budownictwo,
   - zarządzanie majątkiem własnym i na zlecenie budynkami mieszkalnymi,
   - zarządzanie majątkiem własnym i na zlecenie budynkami użytkowymi (niemieszkalnymi),
   - zaspokojenie potrzeb kulturalnych członków,

   Stosownie do zapisów § 4 pkt. 2 Statutu, przedmiot działalności zapisany wyżej, Spółdzielnia realizuje poprzez:

   - budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
   - budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   - budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   - budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   - zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
   - zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
   - zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
   - prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej,

   Ponadto, dla realizacji zadań określonych w § 4 Statutu, Spółdzielnia:

- prowadzi działalność inwestycyjną,
- zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

Tak więc cel, jak również przedmiot działania Spółdzielni jest zgodny z wymogami Ustawy „Prawo Spółdzielcze", oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami, a w szczególności z jej nowelizacją z dnia 14.06.2007.r.

5. Faktycznym obszarem działania Spółdzielni jest miasto Radom.

6. W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia zapłaciła składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej, zgodnie z art. 259 i art. 266 Ustawy „Prawo Spółdzielcze", w poniższych terminach i wysokościach:

   - za rok 2014 – w dniu 16.10,2014.r. – w kwocie zł. 360,00
   - za rok 2015 – w dniu 13.02.2015.r. – w kwocie zł. 360,00
   - za rok 2016 – w dniu 15.02.2016.r. – w kwocie zł. 360,00

## III. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA I ZATRUDNIENIE.

1. W latach objętych lustracją, Rada Nadzorcza uchwalała schematy organizacyjne wraz z planami etatów, i tak:

   - na rok 2014 – uchwalony w dniu 18.12.2013, Uchwałą Nr 73/2013,
   - na rok 2015 – uchwalony w dniu 09.06.2015, Uchwałą Nr 40/2015,
   - na rok 2016 – uchwalony w dniu 28.01.2016, Uchwałą Nr 11/2016,
   - na rok 2016 – uchwalony w dniu 20.04.2016, Uchwałą Nr 29/2016 – korekta,
   - na rok 2016 – uchwalony w dniu 25.08.2016, Uchwałą Nr 50/2016 – korekta.

2. Zatrudnienie w latach 2014 – 2016 w stosunku do założeń planowych wynosiło:

**w etatach**

| Zatrudnienie | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|
| 1. Planowane wg struktury organizacyjnej, w tym: | 65,00 | 64,00 | 31,00 |
| a) na stanowiskach nierobotniczych | 39,00 | 39,00 | 31,00 |
| b) na stanowiskach robotniczych | 26,00 | 25,00 | 0,00 |
| 3 Rozliczenie zatrudnienia w stosunku do planowanej struktury organizacyjnej | | | |
| a) przekroczenie | 5,10 | 0,40 | 1,92 |
| b) oszczędność | - | - | - |

Jak wynika z powyższej tabeli w latach objętych lustracją zatrudnienie było stabilne. W latach 2014 – 2016 wykazywało przekroczenia etatów, lecz systematycznie się zmniejszało. Sytuacja taka była związana z porządkowaniem stanu osobowego pracowników i prywatyzacją pracowników na stanowiskach robotniczych.

3. Zbadano prawidłowość prowadzenia, oraz kompletność akt osobowych pracowników zatrudnionych aktualnie w Spółdzielni, a to:

> członków Zarządu – 3 osoby,
> na stanowiskach kierowniczych – 6 osób,
> na stanowiskach specjalistów i starszych specjalistów – 7 osób,

– razem 16 osób, co stanowi 48,60 % ogółu zatrudnionych,

Na podstawie przeglądu akt osobowych pracowników wyszczególnionych wyżej, stwierdzono:

> w aktach osobowych znajdują się dokumenty dotyczące:

a) nawiązania stosunku pracy tj. kwestionariusz osobowy, kserokopie świadectw pracy z poprzednich miejsc pracy, świadectw szkolnych, dyplomów wyższych uczelni i innych dokumentów kwalifikacyjnych,
b) przebiegu zatrudnienia - umowy o pracę, zmiany wysokości wynagrodzenia, informacje dodatkowe do umowy o pracę, zakresy czynności, zapytania o niekaralność, itp.

> akta osobowe pracowników zostały skompletowane zgodnie Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r., w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy, oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracowników (Dz. U. Nr 62/96, poz. 286) – z widocznym podziałem na trzy grupy tematyczne: A, B, C.

> akta osobowe pracowników przechowywane były w sposób uporządkowany, zapewniający przestrzeganie przepisów o ochronie danych osobowych.

4. Analiza badanych akt osobowych pracowników, oraz pozostałej dokumentacji kadrowej wykazała, że:

> pracownicy Spółdzielni posiadają aktualne zakresy czynności,
> pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni, posiadają aktualne świadectwa o zdolności do pracy, na obowiązujących drukach,
> wszyscy członkowie Zarządu posiadają wyciągi z rejestru skazanych o niekaralności,
> osoba pełniąca funkcję Kasjera, w aktach osobowych posiada: oświadczenie o odpowiedzialności majątkowej
> podpisane oświadczenia o :
  < przyjęciu do wiadomości regulaminu pracy,
  < przyjęciu informacji zawierającej obowiązujące normy prawne dotyczące równego traktowania pracowników w zatrudnieniu,

< zapoznaniu się z arkuszem ryzyka zawodowego na danym stanowisku pracy
> ewidencja czasu pracy oraz ewidencja urlopów prowadzona jest komputerowo.

Analiza wydruków komputerowych wskazuje na fakt iż ewidencja ta prowadzona jest na bieżąco. Na dzień 31.12.2016, pracownicy nie posiadali zaległych urlopów

Listy obecności znajdujące się w siedzibie Spółdzielni, podpisywane są na bieżąco, również książka wyjść służbowych jest prowadzona na bieżąco.

5. Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni pracują na stanowiskach, które w zasadzie odpowiadają ich wykształceniu, oraz dotychczasowej często długoletniej pracy. Uczestniczą również w szkoleniach branżowych podnoszących kwalifikacje zawodowe. Należy więc uznać, że posiadają kwalifikacje do wykonywania powierzonych im obowiązków.

6. W zakresie unormowań regulaminowych Spółdzielnia posiada:

   - Regulamin Organizacyjny – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.01.2016.r., Zawiera on ramowe zakresy obowiązków i uprawnień poszczególnych działów Spółdzielni i etatów samodzielnych. Uwag nie wniesiono. Poprzednio obowiązywał Regulamin Organizacyjny uchwalony w dniu 29.05.2012, Uchwałą Nr 66/2012.

   - Regulamin Pracy – uchwalony został przez Zarząd Spółdzielni w dniu 01.04.2006 r., wraz ze zmianami uchwalonymi w Aneksach Nr 1 i Nr 2. opracowany w uzgodnieniu z organizacją związkową. Regulamin ten, ze względu na zmiany przepisów Ustawy „Kodeks Pracy", wymaga aktualizacji.

   - Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych - uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 04.08.2016.r, Uchwałą Nr 280/2016. Został sporządzony zgodnie z wymogami Ustawy o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych i uzgodniony z organizacjami związkowymi działającymi w Spółdzielni.

7. Bezpieczeństwo i Higiena Pracy.

W latach objętych lustracją, zagadnienia BHP w Spółdzielni, prowadzi Kierownik Obsługi Mieszkańców i lokali użytkowych, zgodnie z zakresem obowiązków.

W aktach pracowniczych znajdują się zaświadczenia o odbytych szkoleniach w zakresie BHP. Szkolenia pracowników odbywają się na bieżąco, prowadzone są przez firmę zewnętrzną.

Na dzień zakończenia lustracji, wszyscy pracownicy Spółdzielni posiadają aktualne szkolenia BHP. Należy zatem zaznaczyć, że przestrzegane są w Spółdzielni postanowienia Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 27.07.2004 w sprawie szkoleń BHP. Uwag w tym zakresie, nie wniesiono.

Na bieżąco są weryfikowane i dostosowane do potrzeb Spółdzielni arkusze oceny ryzyka zawodowego i zagrożeń występujących na stanowiskach pracy, opracowane przez osobę odpowiedzialną za sprawy BHP i podpisane przez Prezesa Zarządu, oraz



9/12 2016

osoby zatrudnione na stanowiskach pracy, szczególnie osoby przyjmowane do pracy w Spółdzielni. Arkusze, oraz oświadczenia pracowników o zapoznaniu się z nimi, znajdują się w dokumentacji Spółdzielni.

Stosownie do przepisów Ustawy „Kodeks Pracy", w Spółdzielni została opracowana i uchwalona przez Zarząd Spółdzielni, Tabela norm odzieży roboczej i obuwia roboczego w dniu 03.03.2005, Uchwałą Nr 67/2005. Tabela ta obowiązuje od dnia 01.02.2005.r.

Do końca 2015.r. prowadzone były indywidualne karty ewidencji wyposażenia dla każdego pracownika pracującego na stanowiskach robotniczych. Stosowano również wypłaty ekwiwalentu pieniężnego, stanowiącego zwrot kosztów za środki piorące, według cen ustalonych stosownymi uchwałami Zarządu Spółdzielni. Ostatnia Uchwała Zarządu dotycząca wysokości ekwiwalentu za pranie odzieży, podjęta została w dniu 21.11.2013.r. (Uchwała Nr 575/2013) i obowiązuje od dnia 01.12.2013.r.

Ponadto Spółdzielnia zapewnia pracownikom zatrudnionym na stanowiskach z monitorem ekranowym profilaktyczną opiekę zdrowotną w zakresach określonych w przepisach. Pracownikom którym przysługuje refundacja kosztów zakupu szkieł leczniczych, uzyskują taką refundację jednorazowo co dwa lata w kwocie do zł. 150,00. Refundacja taka następuje na pisemny wniosek pracownika złożony wraz z odpowiednim zaświadczeniem lekarskim zawierającym wskazania posiadania przez pracownika szkieł leczniczych przy pracy z komputerem. Na podstawie dokumentów znajdujących się w Spółdzielni, ustalono, że:

> w roku 2014 – przedmiotową refundacją objęto 2 pracowników,
> w roku 2015 – zrefundowano szkła lecznicze dla 2 pracowników.
> w roku 2016 – zrefundowano szkła lecznicze dla 4 pracowników.

W Spółdzielni prowadzone są rejestry wypadków przy pracy, oraz w drodze do pracy

W latach objętych lustracją miały miejsce 2 wypadki przy pracy w roku 2015. Badano dokumentację z tych wypadków. Należy uznać, że jest kompletna i szczegółowa, uwag nie nasuwa.

8. Stosownie do postanowień art. $241^{23}$ Kodeksu Pracy, lustrowana Spółdzielnia posiada:

- Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom", podpisany przez Zarząd Spółdzielni i NSZZ „Solidarność" Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom", w dniu 11.05.2005.r. W § 35 zapisano, że; Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.06. 2005 r, z mocą obowiązującą po upływie okresu wypowiedzenia pracownikom dotychczasowych warunków pracy.

  Regulamin ten zawiera:

  - postanowienia wstępne,
  - warunki wynagradzania za pracę,
  - świadczenia związane z pracą,

- zasady dokonywania wypłat wynagrodzeń pracownikom Spółdzielni.

Załączniki do Regulaminu stanowią:

- Taryfikator kwalifikacyjny dla pracowników na stanowiskach robotniczych i taryfikator kwalifikacyjny na stanowiskach nierobotniczych,
- Tabele stawek godzinowych wynagrodzenia zasadniczego,
- Tabele stawek miesięcznych, wynagrodzenia zasadniczego,
- Wykaz stanowisk na których przysługuje pracownikom dodatek funkcyjny oraz wysokość dodatku,
- Wykaz prac wykonywanych w warunkach utrudnionych i wysokość dodatków z tytułu wykonywanej pracy.

Do postanowień tego regulaminu uwag nie wniesiono.

- Podstawę wypłaty wynagrodzeń dla członków Zarządu w latach 2013 – 2016, stanowiły Uchwały Rady Nadzorczej, podejmowane indywidualnie w stosunku do każdego członka Zarządu oddzielnie.

9. Przeprowadzono kontrolę dokumentacji płacowej, wybranej losowo, za miesiąc Listopad 2016.r, obejmującej:

   - listy płac, zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni,
   - kartoteki płacowe pracowników, prowadzone w systemie komputerowym,
   - deklaracje miesięczne ZUS – DRA, ZUS – RCA, ZUS – RSA, sporządzane i przekazywane do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, drogą elektroniczną.

   Dokumentacja płacowa prowadzona czytelnie. Listy płac, listy zasiłków chorobowych sporządzane były właściwie. Kartoteki płacowe pracowników, prowadzone na bieżąco. Spełniały wymogi związane z podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Na bieżąco odprowadzane były również zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych, a także składki na ubezpieczenie społeczne pracowników.

10. W latach 2014 – 2016, środki na wynagrodzenia były zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Plan wynagrodzeń był jednym z elementów rocznego planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni.

    Wykonanie funduszu płac za lata objęte lustracją, na tle założeń planowanych przedstawia się następująco:

| Wyszczególnienie | Plan | Wykonanie | % wykonania |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **Rok 2014** | | | |
| Osobowy fundusz .płac | 3.013.200,00 | 2.978.853,00 | 98,86 |
| Bezosobowy fundusz .płac | 166.300,00 | 175.334,00 | 106,00 |
| Razem wynagrodzenia | 3.179.500,00 | 3.154.187,00 | 99,20 |
| | | | |

| Wyszczególnienie | Plan | Wykonanie | % wykonania |
|---|---|---|---|
| **Rok 2015** | | | |
| Osobowy fundusz płac | 3.194.000,00 | 2.964.585,00 | 92,82 |
| Bezosobowy fundusz płac | 215.000,00 | 179.123,00 | 84,00 |
| Razem wynagrodzenia | 3.409.000,00 | 3.143.708,00 | 92,22 |
| | | | |
| **Rok 2016** | | | |
| Osobowy fundusz płac | 1.953.300,00 | 1846.333,00 | 94,53 |
| Bezosobowy fundusz płac | 215.000,00 | 123.405,00 | 57,40 |
| Razem wynagrodzenia | 2.168.300,00 | 1.969.738,00 | 90,84 |
| | | | |

Wykonanie funduszu płac ogółem, wykazuje w latach :

- 2014/2015 - zmniejszenie o 0,33 % ,
- 2015/2016 - zmniejszenie o 37,34 %.

Z powyższego zestawienia wynika, że:

> wykonanie ogółem funduszu płac, w latach objętych lustracją, kształtowało się poniżej założeń planowanych, to samo dotyczy osobowego i bezosobowego funduszu płac, za wyjątkiem bezosobowego funduszu płac w roku 2014, gdzie miało miejsce przekroczenie bezosobowego funduszu płac o 6,00 %,

> zmniejszenie funduszu płac, w roku 2016, w stosunku do lat poprzednich, związane było ze zmianami organizacyjnymi w zatrudnieniu.

12. Stosownie do przepisów Ustawy z dnia 29.08.1997.r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 101/2002, poz. 926 z późniejszymi zmianami), spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane są do prowadzenia dokumentacji ochrony danych osobowych, co wynika z art. 36² znowelizowanej Ustawy o ochronie danych osobowych. Sposób prowadzenia i zakres dokumentacji wynika z Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29.04.2004.r. ( Dz. U. Nr 100/2004, poz. 1024 ). Powyższe zagadnienia zostały uregulowane w Spółdzielni w następujących dokumentach:

➢ Polityka Bezpieczeństwa Przetwarzania Danych Osobowych – podpisana przez Zarząd Spółdzielni, w której zostały określone podstawowe zasady właściwego zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych. Zawarte w niej postanowienia dotyczą:

– zarządzania ochroną danych osobowych,
– upoważnień do przetwarzania danych osobowych,
– ewidencji osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych,
– obszarów przetwarzania danych osobowych,
– wykazów i opisów zbiorów danych osobowych,
– sposobu przepływu danych pomiędzy poszczególnymi zbiorami,
– powierzania przetwarzania danych osobowych,
– udostępniania danych osobowych,
– środków technicznych i organizacyjnych służących ochronie danych osobowych.

- Instrukcja Zarządzania Systemem Informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych – podpisana przez Zarząd Spółdzielni, w której zostały zawarte postanowienia dotyczące:

  – definicji podstawowych pojęć i dokumentów zawierające dane osobowe,
  – zabezpieczenia danych osobowych w systemach informatycznych,
  – obowiązków użytkowników systemu,
  – nadawania, zmian lub usuwania uprawnień w systemach informatycznych,
  – metod i środków uwierzytelniania w systemie informatycznym,
  – haseł w systemach informatycznych,
  – rozpoczęcia, zawieszania i zakończenia pracy w systemie,
  – sporządzania kopii zapasowych,
  – przechowywania nośników elektronicznych zawierających dane osobowe,
  – ochrony systemu przed działaniem szkodliwego oprogramowania,
  – zasad monitorowania, przeglądu i konserwacji systemu,
  – przetwarzania danych poza obszarem przetwarzania,
  – zasad komunikacji w sieci teleinformatycznej.

Omówione wyżej dokumenty podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.

Należy zauważyć, że w lustrowanej Spółdzielni, Uchwałą Zarządu Nr 393/2011 z dnia 01.12.2011, powołano pracownika do pełnienia obowiązków Administratora Bezpieczeństwa Informacji. Od roku 2015, funkcję tą powierzono osobie z poza Spółdzielni, na umowę zlecenia.

14. Załatwianie skarg i wniosków członków.

W ramach skarg i wniosków Prezes Spółdzielni, lub inny wyznaczony przez niego Członek Zarządu przyjmują członków w każdy poniedziałek w godz. $14^{00}$ - $17^{00}$. Rada Nadzorcza pełni dyżury w każdy pierwszy i trzeci poniedziałek miesiąca w godz. $15^{30}$ - $17^{00}$.

Informacja o pełnionych dyżurach znajduje się na tablicach informacyjnych w siedzibie Spółdzielni, w administracjach osiedlowych, oraz budynkach Spółdzielni.

Jak oświadczył Prezes Zarządu, sprawy zgłaszane przez członków do Zarządu Spółdzielni, były na bieżąco załatwiane, a występujące usterki usuwane. Wnioski poszczególnych członków wnoszone do Spółdzielni pisemnie, Zarząd rozpatrywał na swoich posiedzeniach, ustosunkowując się do każdej sytuacji odrębnie, w terminach określonych w § 58 Statutu Spółdzielni.

W siedzibie Spółdzielni prowadzony jest „Rejestr skarg i wniosków", lecz w latach 2014 – 2016 nie zarejestrowano żadnych skarg i wniosków członków, kierowanych do organów Spółdzielni.

# IV. ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH.

1. Zgodnie z § 28 obowiązującego Statutu, organami Spółdzielni są:

   a) Walne Zgromadzenie Członków,
   b) Rada Nadzorcza,
   a) Zarząd.

## A. WALNE ZGROMADENIE CZŁONKÓW.

1. W latach objętych lustracją , odbyły się Walne Zgromadzenia Członków, w następujących dniach:

   - 27.06.2014.r i druga część w dniu 20.09.2014.r,
   - 16.05.2015.r,
   - 21.05.2016.r,

   Przedmiotem analizy była dokumentacja obrad Walnych Zgromadzeń, odbytych w latach wyszczególnionych wyżej, a to:

   - listy obecności,
   - protokoły obrad Walnych Zgromadzeń, wraz z podjętymi uchwałami;
   - protokoły komisji wybranych na Walnych Zgromadzeniach;
   - materiały informacyjne, zawierające m. in. sprawozdania z działalności Zarządu, Rady Nadzorczej, sprawozdania finansowe,
   - kopie zawiadomień o czasie, miejscu i porządku obrad.

2. Na podstawie analizy dokumentów z obrad Walnych Zgromadzeń Członków wyszczególnionych wyżej, stwierdzono, że tryb zwoływania i zawiadamiania członków o Walnych Zgromadzeniach , był zgodny z postanowieniami Statutu i Regulaminu Obrad.

3. Tryb obradowania, określony w Statucie, był prawidłowy gdyż:

   - obrady toczyły się zgodnie z zatwierdzonym porządkiem obrad,
   - materiały sprawozdawczo – informacyjne były czytelne i zrozumiałe dla członków,
   - prace komisji Walnych Zgromadzeń Członków, oraz prezentacja wyników tych prac, były zgodne z postanowieniami Statutu,

4. Dokonano analizy dokumentacji z obrad Walnych Zgromadzeń Członków i stwierdzono, że:

   - członkowie Spółdzielni, zgodnie z § 32 Statutu, otrzymywali zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad, za pokwitowaniem, względnie listami poleconymi,
   - przedmiotowe zawiadomienia wysyłane były corocznie do Krajowej Rady Spółdzielczej, oraz Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu,

- corocznie zatwierdzano protokoły z poprzednich Walnych Zgromadzeń Członków,
- tematyka obrad mieściła się w zakresie kompetencji Walnych Zgromadzeń i nie wykraczała poza przyjmowany stosownymi uchwałami porządek obrad tych Zgromadzeń.
- materiały będące przedmiotem obrad Walnych Zgromadzeń, były udostępniane do wglądu w biurze Spółdzielni, co wynika z oświadczenia członków składanych podczas obrad tego organu,
- prawomocność obrad Walnych Zgromadzeń, każdorazowo badała Komisja Mandatowo-Skrutacyjna przedstawiając w tej sprawie stosowne protokoły, które znajdują się w aktach,
- corocznie przyjmowano sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej i sprawozdania finansowe, oraz podejmowano uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu,

5. Podejmowane uchwały przez Walne Zgromadzenia Członków w latach objętych lustracją, były zgodne z przepisami prawa, kompetencjami określonymi w Statucie oraz ustalonymi porządkami obrad, a w swojej treści były zgodne z interesami majątkowymi i społecznymi członków Spółdzielni. Uwag nie wniesiono.

6. Corocznie podejmowano uchwały dotyczące:

- wyboru Prezydium Walnych Zgromadzeń Członków,
- przyjęcia porządku obrad Walnych Zgromadzeń Członków,
- zatwierdzenia sprawozdań przedstawianych na Walnych Zgromadzeniach Członków, a to sprawozdań Zarządu, Rady Nadzorczej, oraz sprawozdań finansowych – uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych były prawidłowe w swej treści, zawierały wszystkie elementy tych sprawozdań, stosownie do przepisów Ustawy o rachunkowości,
- udzielania absolutorium dla członków Zarządu,
- przeznaczania nadwyżki bilansowej na cele Spółdzielni, lub pokrycia niedoborów,
- oznaczania najwyższej sumy zobowiązań jaką może Spółdzielnia zaciągać,
- przyjęcia wniosków zgłoszonych na danym Walnym Zgromadzeniu Członków,

oraz

- uchwalenia kierunków działania Spółdzielni na lata 2015 – 2020 – w roku 2015: Uchwała Nr 12/2015,
- uchwalenia zmian statutowych – w roku 2015: Uchwała Nr 13/2015 prawidłowa, podjęte kwalifikowaną większością 2/3 głosów, zgodnie z art. 12a Ustawy „Prawo Spółdzielcze",
- przyjęcia wniosków polustracyjnych – w roku 2014: Uchwała Nr 3/2014,
- odwołania dwóch członków Rady Nadzorczej – w roku 2014: Uchwała Nr 12/2014, w głosowaniu tajnym, kwalifikowaną większością głosów, zgodnie z porządkiem obrad,
- wyborów do Rady Nadzorczej – w roku 2015: Uchwała Nr 15/2015 w sprawie ogłoszenia składu osobowego Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom" w Radomiu,
- przyjęcia informacji dotyczącej realizacji wniosków z lustracji przeprowadzonej za lata 2010 – 2013 – w roku 2015: Uchwała Nr 3/2015,

- zbycia nieruchomości zabudowanych stacjami trafo – w roku 2015: Uchwała Nr 14/2015,
- wyboru przedstawiciela i zastępcy przedstawiciela na Zjazd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu, oraz wyboru przedstawiciela na VI Kongres Spółdzielczości – w roku 2016: Uchwała Nr 10/2016, oraz Uchwała Nr 11/2016,
- odwołania członka Spółdzielni od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni – w roku 2016: Uchwała Nr 12/2016, prawidłowa, zawiera uzasadnienie i pouczenie o drodze odwoławczej,

7. Podczas Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 16.05.2017.r. dokonano wyborów do Rady Nadzorczej – na kadencję 2015 – 2018.

   Ustalono, że wybory członków do Rady Nadzorczej, odbyły się w głosowaniu tajnym, były zgodne z trybem określonym w Statucie Spółdzielni. Wybory przeprowadzone zostały przez Komisję Wyborczą. Z pośród członków Spółdzielni wybrano 15 członków Rady Nadzorczej, oraz 3 zastępców członków Rady. Uchwałą Nr 15/2015 ogłoszono skład osobowy Rady Nadzorczej na kadencję 2015 – 2018. Dokumenty i protokoły z wyborów do Rady Nadzorczej, zostały włączone do dokumentacji Walnego Zgromadzenia Członków. Lustracja nie wnosi uwag co do prawidłowości przeprowadzenia wyborów do Rady Nadzorczej.

8. Protokoły z obrad Walnych Zgromadzeń Członków, pisane były chronologicznie, zawierały w swej treści porządek obrad, treść podejmowanych uchwał, wyniki głosowań nad uchwałami, oraz treść dyskusji. Protokoły podpisywali: Przewodniczący obrad oraz Sekretarz, zgodnie z § 44 Statutu Spółdzielni.

   W lustrowanej Spółdzielni prowadzone są także Rejestry uchwał Walnych Zgromadzeń Członków, oddzielnie dla każdego odbytego Zgromadzenia.

9. Dokumentacja dotycząca obrad Walnych Zgromadzeń Członków za lata 2014 – 2016, została skompletowana w sposób ujednolicony i nie budzi zastrzeżeń. Jest przechowywana w siedzibie Spółdzielni.

## B. RADA NADZORCZA .

1. Obowiązujący Statut Spółdzielni, stanowi, że Rada Nadzorcza składa się z „15 osób i ich zastępców w liczbie 3 osób" wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie. „Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia Członków, które dokona wyboru Rady na następną kadencję" ( § 47, pkt. 3 Statutu).

2. Działalność Rady Nadzorczej w latach objętych lustracją, oparta była na Regulaminie Rady Nadzorczej uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 27.11.2007.r, Uchwałą Nr 3/2007, który obowiązuje od daty uchwalenia. Nie wniesiono uwag do treści tego Regulaminu. Ponadto powołane komisje stałe Rady Nadzorczej pracują w oparciu o Regulaminy, wyszczególnione niżej, a to:

- Regulamin Komisji Rewizyjnej – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.03.2014.r, Uchwałą Nr 13/2014,
- Regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.03.2014.r, Uchwałą Nr 14/2014,
- Regulamin Komisji Społeczno – Samorządowej – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.03.2014.r, Uchwałą Nr 15/2014.

3. Jak wynika z protokołów Rady Nadzorczej, Prezydium Rady ukonstytuowało się na pierwszym posiedzeniu Rady, zgodnie z postanowieniami obowiązujących Statutów Spółdzielni, w składzie:

- Przewodniczący Rady,
- Zastępca Przewodniczącego,
- Sekretarz Rady,
- Przewodniczący stałych Komisji Rady.

Działalność Prezydium Rady była zgodna z postanowieniami art. 46 § 3 Ustawy „Prawo Spółdzielcze". Nie stwierdzono, aby Prezydium Rady Nadzorczej podejmowało uchwały, czy też decyzje, wiążące Zarząd Spółdzielni.

4. W okresie 2012 – 2015 Prezydium Rady Nadzorczej pracowało w następującym składzie:

> Przewodniczący Rady – Tomasz Paprocki – do 05/2014,
– do 13.11.2014.r. – funkcję Przewodniczącego Rady pełnił jego Zastępca – Mirosław Kwapień,
– od 14.11.2014.r . Przewodniczący – Ewa Sokołowska,
> Zastępca Przewodniczącego – Mirosław Kwapień,
> Sekretarz Rady – Kazimierz Pietrasik,
> Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – Ewa Sokołowska –do 13.11.2014,
– od 14.11.2014.r . Przewodniczący Komisji – Krystyna Nawrot,
> Przewodniczący Komisji G.Z.M. – Leszek Kiraga,
> Przewodniczący Komisji Społeczno – Samorządowej – Bogusława Stypińska– Kwiecień,

Na kadencję 2015 – 2018, Prezydium Rady Nadzorczej zostało wybrane następująco:

> Przewodniczący Rady – Marek Stąpor,
> Zastępca Przewodniczącego – Mirosław Kwapień,
> Sekretarz Rady – Kazimierz Pietrasik,
> Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – Krystyna Nawrot,
> Przewodniczący Komisji G.Z.M. – Andrzej Dygas,
> Przewodniczący Komisji Społeczno – Samorządowej – Jerzy Figas,

Członkowie Rady Nadzorczej wybranej na kadencję 2015 – 2018, zostali zgłoszeni w dniu 03.06.2015.r. i zarejestrowani w Sądzie Rejonowym, dla m. St. Warszawy w Warszawie, Wydział XIV Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 02.07.2015.r. Uwag nie wniesiono.

5. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła:

a) posiedzenia Prezydium Rady:

- w roku 2014 – 9 posiedzeń,
- w roku 2015 – 2 posiedzenia,
- w roku 2016 – 1 posiedzenie,

b) posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej:

- w roku 2014 – 14 posiedzeń, podejmując 62 uchwały,
- w roku 2015 – 12 posiedzeń, podejmując 86 uchwał,
- w roku 2016 – 9 posiedzeń, podejmując 90 uchwał,

Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej były protokołowane. Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o roczne plany pracy,

6. Dokumentacja z posiedzeń Rady Nadzorczej była kompletna i czytelna, prowadzona właściwie.

Protokoły z posiedzeń Rady pisane były w systemie komputerowym i numerowane według kolejności posiedzeń. każdorazowo podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady, zgodnie z postanowieniami Regulaminu Rady.

Zawierały one syntetyczną informację o rozpatrywanych sprawach, oraz treść podjętych uchwał.

Należy zaznaczyć, że treść uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą w latach 2014–2016, była redakcyjnie poprawna i odpowiednio uzasadniona. Materiały informacyjne i pomocnicze do tematów omawianych na posiedzeniach, były gromadzone chronologicznie w segregatorach i właściwie powiązane z protokołami z posiedzeń Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą z podaniem ich oznakowania, daty i tytułu.

Do sposobu sporządzania protokołów z posiedzeń Rady, prowadzenia ewidencji uchwał, oraz kompletowania i przechowywania dokumentów tego organu, lustracja nie wniosła uwag.

7. Analiza protokołów Rady Nadzorczej i pozostałej dokumentacji wykazała, że:

- tryb zwoływania oraz przebieg obrad Rady był zgodny z postanowieniami Regulaminu Rady Nadzorczej;
- podejmowane przez ten organ Uchwały były zgodne z przepisami prawa, a także nie przekraczały kompetencji Rady, zapisanych w Statucie;
- podejmowane Uchwały przez Radę Nadzorczą odbywały się w obecności wymaganego quorum.

8. Stosownie do postanowień § 50 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza:

- corocznie uchwalała plany gospodarczo – finansowe i plany remontów,
- w ramach struktury organizacyjnej uchwalała okresowo schematy organizacyjne i plany etatów,
- zatwierdzała stawki opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy, oraz opłaty za media,
- podejmowała decyzje w zakresie prowadzonych remontów;
- podejmowała decyzje o wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za lata objęte lustracją,
- corocznie omawiała sprawozdania finansowe i wyniki Spółdzielni w nich zawarte;
- okresowo dokonywała analizy zaległości w opłatach eksploatacyjnych;
- podejmowała uchwały w sprawie wykluczenia i wykreślania z rejestru członków Spółdzielni,
- zatwierdzała sprawozdania Rady Nadzorczej prezentowane następnie na Walnym Zgromadzeniu Członków;
- wykonywała również swoje obowiązki z zakresu kompetencji stanowiących, gdyż uchwalała regulaminy wewnętrzne, stwarzając tym samym podstawy do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni;

Jak z powyższego wynika, Rada Nadzorcza w swojej działalności realizowała pełny zakres kompetencji zapisanych w Statucie.

9. Komisje Rady Nadzorczej

W okresie objętym lustracją, w latach 2014 – 2016, działały stałe komisje Rady Nadzorczej, a to:

> Komisja Rewizyjna,
> Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
> Komisja Społeczno – Samorządowa.

10. W analizowanym okresie poszczególne komisje Rady Nadzorczej odbyły posiedzenia w ilości:

> Komisja Rewizyjna w latach:

– 2014r. – 7 posiedzeń,
– 2015r. – 9 posiedzeń.
– 2016r. – 8 posiedzeń.

> Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

– 2014r. – 8 posiedzeń,
– 2015r. – 7 posiedzeń,
– 2016r. – 7 posiedzeń.

> Komisja Społeczno – Samorządowa:

– 2014r. – 3 posiedzenia,
– 2015r. – 5 posiedzeń,
– 2016r. – 9 posiedzeń.

Wszystkie posiedzenia poszczególnych komisji branżowych Rady były protokołowane.

Badaniem lustracyjnym objęto działalność Komisji Rewizyjnej, w latach 2014 – 2016. Stwierdzono, że zakres prac Komisji, koncentrował się głównie na zagadnieniach ekonomiczno – finansowych. Uwag nie wniesiono.

## C. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

1. W okresie objętym lustracją w skład Zarządu wchodzili:

   - Eugeniusz Jacek Woźniak – Prezes Zarządu w okresie od 25.10.1999.r. – do nadal,
   - Henryk Dziedzic – Zastępca Prezesa ds. technicznych, w okresie od dnia 01.01.2013.r. – do 01.10.2014.r,
   - Rafał Kowalik – Zastępca Prezesa ds. technicznych od dnia 17.11.2014.r. – do nadal,
   - Monika Nowotarska – Członek Zarządu, Główny Księgowy, od dnia 01.11.2011.r. – do nadal.

   Wszyscy członkowie Zarządu zostali wpisani do rejestru sądowego, prowadzonego dla Spółdzielni przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Uwag nie wniesiono.

2. Zarząd Spółdzielni pracował w oparciu o Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 25.11.2010.r., Uchwałą Nr 70/2010. Uwag nie wniesiono.

3. W okresie objętym lustracją Zarząd odbył:

   > w roku 2014 – 29 posiedzeń, podejmując 503 uchwały,
   > w roku 2015 – 35 posiedzeń, podejmując 514 uchwał,
   > w roku 2016 – 30 posiedzeń, podejmując 464 uchwały.

   Wszystkie posiedzenia Zarządu były protokołowane.

4. Protokoły z posiedzeń Zarządu pisane były w systemie komputerowym i numerowane według kolejności posiedzeń. Protokoły te, stosownie do postanowień Regulaminu Zarządu zawierały: kolejny numer protokołu, datę posiedzenia, wykaz osób uczestniczących w posiedzeniu, porządek obrad, oraz numery i treść podjętych uchwał, Protokoły te podpisywane były na bieżąco przez wszystkich członków Zarządu uczestniczących w posiedzeniach i odpowiednio przechowywane.

5. W oparciu o analizę protokołów z posiedzeń Zarządu ustalono, że organ ten na swoich posiedzeniach, zgodnie z porządkami obrad, zajmował się problemami, wynikającymi z działalności Spółdzielni, a szczególnie:

   - rozpatrywał zagadnienia związane z:
   - bieżącą działalnością Spółdzielni;

- sprawami członkowsko-mieszkaniowymi ( przyjęcia w poczet członków, wykreślenia ze względu na zgony członków );
- sprawami techniczno – administracyjnymi;
- zagadnieniami remontowymi;
- podejmując stosowne uchwały i decyzje.

6. Ponadto Zarząd opracowywał:

   - projekty planów gospodarczo – finansowych i planów remontów,
   - projekty kalkulacji opłat eksploatacyjnych;
   - projekty regulaminów wewnętrznych, przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia;
   - roczne sprawozdania z pracy Zarządu, przedkładane następnie na Walnych Zgromadzeniach Członków;

7. Analiza podejmowanych uchwał Zarządu w latach 2014–2016 wykazała, że były one zgodne z przepisami prawa, obowiązującymi Statutami i regulaminami wewnętrznymi, zmierzały do zabezpieczenia interesów Spółdzielni i jej członków. Indywidualne sprawy członków Spółdzielni wnoszone do Zarządu, były rozpatrywane z troską o zabezpieczenie ich interesów.

   Materiały informacyjne do spraw omawianych na posiedzeniach Zarządu, gromadzone były w oddzielnych segregatorach, z podziałem na kolejne lata i kolejne posiedzenia.

8. Wszystkie Uchwały i decyzje Zarządu, podejmowane były zgodnie z kompetencjami, określonymi w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Zarządu, oraz w obecności wymaganego quorum.

9. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał Zarządu, z podaniem ich oznakowania, daty i tytułu.

   Do sposobu sporządzania protokołów z posiedzeń Zarządu, prowadzenia ewidencji uchwał, oraz kompletowania i przechowywania dokumentów tego organu, lustracja nie wniosła uwag.

## V. ZASPOKOJENIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW ( ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE)

1. Aktualnie obowiązujący Statut Spółdzielni w części dotyczącej zagadnień członkowsko-mieszkaniowych został dostosowany do postanowień Ustawy Prawo Spółdzielcze, oraz Ustawy z dnia 14.06.2007r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

   Zagadnienia członkowskie prowadzone są zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni.

2. Stosownie do postanowień art. 30 Ustawy „Prawo Spółdzielcze" w Spółdzielni prowadzony jest rejestr członków.

Analiza zapisów w tym Rejestrze wykazała, że jest on prowadzony w sposób chronologiczny i prawidłowy.

Zawiera wszystkie informacje, wynikające z art. 30 Ustawy „Prawo Spółdzielcze", uzupełnione ewidencją księgową w zakresie wysokości wniesionych przez członków udziałów i wkładów, co spełnia wymagania ustawowe w tym zakresie.

Na dzień 31.12.2016r. rejestr ten zamyka się liczbą 16.862.

3. Tabela analityczna zagadnień członkowsko – mieszkaniowych zawierająca podstawowe dane w zakresie liczby członków, przyjęć i skreśleń oraz pozostałych zagadnień członkowskich w latach objętym lustracją, **stanowi załącznik Nr 6 do protokołu lustracji.**

   Analiza wielkości liczbowych wynikających z przywołanej wyżej tabeli, wskazuje na fakt, że:

   - liczba członków Spółdzielni, w latach objętych lustracją, zmniejszyła się z 6.342 członków, według stanu na dzień 01.01.2014.r. do 5.986 członków – na dzień 31.12.2016.r., tj. o 5,61 %,
   - liczba członków przyjętych w poszczególnych latach objętych analizą, była zdecydowanie niższa od liczby członków skreślonych w tych latach,
   - ilość lokali mieszkalnych w najmie, pozostaje mniej więcej na niezmienionym poziomie,
   - w latach objętych badaniem lustracyjnym, następuje systematyczny spadek lokali mieszkalnych, zajmowanych bez tytułu prawnego,
   - przeprowadzone eksmisje: - w roku 2014 – 4 eksmisje, - w roku 2015 – 10 eksmisji, zaś w roku 2016 – 1 eksmisję,
   - ilość wyroków eksmisyjnych na koniec roku: - 2014 – 60 eksmisji, - 2015 – 47 eksmisji, - 2016 – 51 eksmisji,

4. Struktura członków w Spółdzielni, na dzień 31.12.2016.r, przedstawiała się następująco:

| Członkowie ogółem, stan na 31.12.2016r. – 5.986 osób, w tym : | |
|---|---|
| zamieszkali | 5.540 |
| oczekujący | 1 |
| os. prawne | 12 |
| współmałżonkowie | 433 |
| pozostali | - |

5. Jak wynika z Tabeli Zagadnień Członkowskich przyjęcia w poczet członków dotyczyły głównie:

   - nabycia praw do mieszkań w drodze zakupu,
   - nabycia praw do mieszkań w związku z nabyciem spadku lub darowizny,

Skreśleniami objęto członków rezygnujących z członkostwa głównie z powodu zbycia lokali, darowizn i spadków, oraz innych przyczyn, w tym zgonem członków, wykluczeń i wykreśleń z członkostwa na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

6. Podstawowe informacje o członkach zamieszkałych w budynkach Spółdzielni, oraz zajmowanych przez nich mieszkaniach, znajdują się w indywidualnych teczkach członkowskich, w których kompletowane są dokumenty związane z przyjęciem w poczet członków, korespondencją w sprawie przydziału mieszkania, lub ustanowienia prawa do lokalu w formie umowy, oraz inne dokumenty związane z członkostwem i zamieszkiwaniem. Teczki te prowadzone są w przekroju poszczególnych członków.

7. Przyjęć w poczet członków dokonywał Zarząd Spółdzielni.

   Fakt przyjęcia odnotowany był w protokołach, oraz na deklaracjach przystąpienia i potwierdzany każdorazowo podpisami członków Zarządu.

   Analiza przyjęć w poczet członków dokonanych w III kwartale 2015 , oraz w IV kwartale 2016, wykazała, że dokumentacja prowadzona jest właściwie. Uwag nie wniesiono.

   Deklaracje spełniały wymogi wynikające z obowiązującego Statutu Spółdzielni. Statutowe terminy przyjęć w poczet członków Spółdzielni zostały dotrzymane.

8. Stosownie do postanowień art. $17^6$ Ustawy z dnia 15.12.2000.r, o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami, lustrowana Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali wpisanych do ksiąg wieczystych. Jest on prowadzony w przekroju poszczególnych budynków i ulic. Uwag nie wniesiono.

   Przywołany wyżej rejestr zawiera : oznaczenie osoby dla której została otwarta Księga Wieczysta, oznaczenie lokalu, data zawiadomienia o wpisie do Księgi Wieczystej, Nr Księgi Wieczystej, ograniczenia i wpisy do hipoteki, a w przypadku Rejestru lokali mieszkalnych wyodrębnionych – data i numer Aktu Notarialnego. Przedmiotowy rejestr umożliwia ewidencję wszelkich zmian odnotowanych w założonych księgach wieczystych i wpisy hipotek, bieżące uzyskiwanie informacji, oraz wydawanie rzetelnych zaświadczeń dla zainteresowanych członków Spółdzielni. Do prowadzenia wymienionych tego rejestru, uwag nie wniesiono.

9. Zasiedlanie mieszkań pochodzących z odzysku, w latach objętych lustracją, następowało w wyniku rozstrzygnięć przetargów, na ustalenie pierwszeństwa ustanowienia tytułów prawnych do lokali mieszkalnych. Przetargi te organizowane były na podstawie Regulaminu przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo ustanawiania tytułów prawnych do lokali - uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 15.09.2014.r., Uchwałą Nr 44/2014. Uwag do Regulaminu nie wniesiono.

   Ustalono, że przedmiotowe przetargi na pierwszeństwo ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, były ogłaszane w prasie lokalnej, oraz siedzibie Spółdzielni.

Zamieszczona niżej tabela, przedstawia informacje o przetargach i ich wynikach za lata 2014, 2015 i 2016,r.

| Data przetargu | Ilość mieszkań zgłoszonych do przetargu | Ilość mieszkań sprzedanych w przetargu | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | po raz pierwszy | w kolejnych przetargach | razem | kwoty wkładów budowlanych uzyskanych w wyniku przetargu |
| 04.02.2014 | 1 | 1 | - | 1 | 52.000,00 |
| 06.05.2014 | 1 | - | 1 | 1 | 61.000,00 |
| 09.09.2014 | 1 | - | 1 | 1 | 70.000,00 |
| 20.08.2014 | 1 | - | 1 | 1 | 47.000,00 |
| **rok 2014 razem** | 4 | 1 | 3 | 4 | 230.000,00 |
| 17.03.2015 | 1 | 1 | - | 1 | 65.500,00 |
| 26.05.2015 | 2 | 2 | - | 2 | 147.400,00 |
| 10.06.2015 | 1 | - | 1 | 1 | 82.000,00 |
| 28.07.2015 | 2 | 1 | - | 1 | 74.500,00 |
| 12.08.2015 | 1 | - | 1 | 1 | 60.000,00 |
| 23.09.2015 | 1 | - | 1 | 1 | 91.000,00 |
| 29.10.2015 | 1 | 1 | - | 1 | 67.700,00 |
| 10.11.2015 | 1 | 1 | - | 1 | 67.500,00 |
| 10.12.2015 | 1 | 1 | - | 1 | 64.500,00 |
| **rok 2015 razem** | 11 | 7 | 3 | 10 | 720.100,00 |
| 05.04.2016 | 1 | - | 1 | 1 | 88.000,00 |
| 28.07.2016 | 1 | - | 1 | 1 | 60.000,00 |
| 08.11.2016 | 1 | 1 | - | 1 | 60.500,00 |
| **rok 2016 razem** | 3 | 1 | 2 | 3 | 208.500,00 |

Z przedmiotowej tabeli wynika, że w latach 2014 – 2016, złożono ofertę zasiedlenia 18 lokali mieszkalnych, zaś w wyniku przetargów, zasiedlono 17 mieszkań, w tym przedstawionych do przetargów po raz pierwszy – 9 lokali, w kolejnych przetargach – 8 lokali mieszkalnych.

Przeprowadzono analizę dokumentacji przetargowej z przetargów, które odbyły się w roku 2016 i ustalono, że :

- cena wywoławcza ustalana była na poziomie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.
- zainteresowanie mieszkańców Radomia ofertą uzyskania pierwszeństwa na nabycie odrębnej własności lokalowej, było niewielkie – na mieszkania te składano niewiele ofert.

Środki finansowe uzyskane na przetargach, zgodnie z przepisami, zapisano na wkład budowlany nabywców tych mieszkań, zostały przeznaczone na zwrot wkładów osób

zwalniających mieszkania, zgodnie z zasadami gospodarki finansowej spółdzielczości mieszkaniowej.

Do dokumentacji z przywołanych wyżej przetargów, uwag nie wniesiono.

10. W latach objętych lustracją, Spółdzielnia przenosiła lokale mieszkalne:

< z lokatorskiego prawa do lokalu, na odrębną własność,

– w roku 2014 – 15 lokali,
– w roku 2015 – 15 lokali.
– w roku 2016 – 12 lokali.
Razem przeniesiono 42 lokale.

< z własnościowego prawa do lokalu, na odrębną własność.

– w roku 2014 – 8 lokali,
– w roku 2015 – 16 lokali.
– w roku 2016 – 24 lokale.
Razem przeniesiono 48 lokali.

oraz

< lokali o innym przeznaczeniu na odrębną własność.

– w roku 2014 – 2 lokale,
– w roku 2015 – 1 lokal,
– w roku 2016 – 7 lokali.
Razem przeniesiono 10 lokali.

Ponadto ustanowiono odrębną własność do 2 lokali po przekwalifikowaniu lokali o innym przeznaczeniu na odrębną własność.

Szczegółowa analiza tych zagadnień, została zamieszczona w rozdziale pn; „Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych" niniejszego protokołu.

11. W latach 2014 - 2016 , dokonano:

➢ wykreśleń z rejestru członków:

- w roku 2014 – 9 członków,
- w roku 2015 – 10 członków.
- w roku 2015 – 24 członków.

➢ skreśleń z rejestru członków w związku ze zgonem:

- w roku 2014 – 70 członków,
- w roku 2015 – 105 członków.
- w roku 2015 – 64 członków.

- skreśleń z rejestru członków w związku z wypowiedzeniem członkostwa:

  - w roku 2014 – 92 członków,
  - w roku 2015 – 74 członków.
  - w roku 2015 – 61 członków.

Określony przepisami Statutu tryb postępowania Spółdzielni przy wykreśleniu i skreśleniu z rejestru członków był przestrzegany. Postanowienia Statutu w tym zakresie były zgodne z Ustawą „Prawo Spółdzielcze".

Główną przyczyną wykreśleń było uporczywe uchylanie się od obowiązków wnoszenia opłat eksploatacyjnych i posiadanie zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

Uchwały o wykreśleniu podejmowała Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu zainteresowanego członka, o ile był obecny na posiedzeniu Rady Nadzorczej. O powziętych uchwałach informowano członka listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru.

Uchwały o wykreśleniu, zawierały informacje o przysługującym członkowi prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia Członków, oraz obrony swoich interesów przed tym zgromadzeniem. Badano dokumentację związaną z wykreśleniami, jakie miały miejsce w roku 2013r. Uwag nie wniesiono.

Uchwały o skreśleniu z rejestru członków podejmował Zarząd Spółdzielni, zgodnie z kompetencjami zapisanymi w Statucie.

Skreśleń z rejestru członków dokonywano w związku ze zgonami członków (około 51 % ogółu skreśleń), oraz z wypowiedzeniem członkostwa ze względu na sprzedaż lokalu mieszkalnego, darowiznę, względnie zamianę.

Badano dokumentację związaną z wykreśleniami i skreśleniami z rejestru członków, jakie miały miejsce w IV kwartale 2015.r. i IV kwartale 2016.r.. Do badanej próby uwag nie wniesiono.

## VI. PLANOWANIE DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ

### A. KIERUNKI ROZWOJU – Program działalności Spółdzielni.

1. Pod obrady Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 16.05.2015.r. Zarząd przedstawił Główne kierunki działania Spółdzielni na lata 2015 – 2020., które zostały uchwalone Uchwałą Nr 12/2015.

2. Zapisane w załączniku do Uchwały przywołanej wyżej, kierunki działania Spółdzielni, na lata 2015 – 2020, dotyczyły głównie takich zagadnień jak:

   (1) – działalność inwestycyjna , realizowana poprzez:

- budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Staszica 6/8 i Żeromskiego 116 B, w latach 2016 – 2018.

(2) – gospodarka zasobami mieszkaniowymi, realizowana poprzez:
- realizację zadań remontowych ujętych w planach remontów, a to:
  - zakończenie programu termomodernizacji budynków mieszkalnych i pozyskiwanie środków zewnętrznych na fundusze termo modernizacyjne,
  - poprawę infrastruktury wewnętrznej przez remont instalacji wodno – kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych,
  - poprawę infrastruktury zewnętrznej poprzez: remont chodników, ciągów pieszo –jezdnych i dróg osiedlowych,
- rozbudowę placów zabaw na terenie osiedla , poprzez:
  - montaż nowych urządzeń zabawowych,
  - wykonywanie bieżących napraw,
  - wykonywanie ogrodzenia.

(3) – działalność ciepłownicza, realizowana poprzez:
- analizowanie zużycia energii cieplnej na poszczególnych budynkach w celu obniżenia mocy zamówionej,
- wykonywanie regulacji sieci wewnętrznej centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody na budynkach w celu obniżenia ilości zużytego ciepła,
- przebudowę grupowych węzłów cieplnych na węzły indywidualne, w celu uzyskania jednoznacznego systemu rozliczeń za dostarczone ciepło w rozbiciu na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę osobno dla każdej nieruchomości.

(4) – działalność finansowo – ekonomiczna, realizowana poprzez:
- utrzymanie bezpiecznej wysokości wskaźników finansowych w Spółdzielni, w tym głównie wskaźników płynności finansowej,
- utrzymanie na właściwym poziomie wysokości funduszy celowych w Spółdzielni,
- pozyskiwanie środków zewnętrznych na finansowanie remontów,
- zmniejszenie kosztów bieżącej eksploatacji zasobów,
- minimalizowanie poziomu zaległości w opłatach przez mieszkańców poprzez:
  - ciągłe monitorowanie stanu zadłużenia mieszkańców,
  - kontynuowanie działań windykacyjnych w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego, sądowego i komorniczego,
  - współpraca z Gminą w celu pozyskiwania mieszkań socjalnych dla rodzin z wyrokami sądowymi,
  - występowanie do Gminy o odszkodowanie za niedostarczone lokale socjalne.

(5) – działalność społeczno – kulturalna, realizowana poprzez:
- organizowanie spotkań okazjonalnych, wieczorków tanecznych dla ludzi starszych,
- rozwijanie działalności wśród dzieci poprzez koła zainteresowań,
- organizowanie zajęć dla dzieci w okresie ferii zimowych i wakacji letnich.

Przedstawione i uchwalone Główne kierunki działania Spółdzielni na lata 2015 - 2020, są szczegółowe, spełniają wymogi statutowe w tym zakresie. Uwag nie wniesiono.

## B. PLANY GOSPODARCZE- Program bieżącej, rocznej działalności Spółdzielni

1. Zarząd lustrowanej Spółdzielni corocznie opracowywał i przedkładał do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej Spółdzielni kompleksowe plany finansowo – rzeczowe, oraz plany remontów, w przekroju rzeczowym i finansowym. Następnie Rada Nadzorcza po dokonanej analizie, podejmowała uchwały o zatwierdzeniu tych planów i tak:

   - **na rok 2014:**

     - w dniu 28.11.2013.r, Uchwałą Nr 69/2013 – uchwaliła plan finansowy i program działalności społecznej i kulturalnej w Klubie „Kwadrat" oraz opłaty na działalność społeczno kulturalną na rok 2014,
     - w dniu 28.11.2013.r, Uchwałą Nr 70/2013 – zatwierdziła plan kosztów na rok 2014 oraz stawek opłat na rok 2014 dla lokali użytkowych własnościowych wolnostojących na Osiedlu „Żeromskiego" i „Nad Potokiem",
     - w dniu 28.11.2013.r, Uchwałą Nr 71/2013 – zatwierdziła plan kosztów na rok 2014 oraz stawek opłat na rok 2014 dla nieruchomości zabudowanych garażami na Osiedlu „Żeromskiego" i „Nad Potokiem",
     - w dniu 18.12.2013.r, Uchwałą Nr 77/2013 – zatwierdziła plan kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych i pozostałych odbiorców na rok 2014, oraz wysokości ryczałtu za zimną wodę dla lokali nieopomiarowanych,
     - w dniu 18.12.2013.r, Uchwałą Nr 80/2013 – uchwaliła plan remontów na rok 2014 dla Osiedla „Żeromskiego" i „Nad Potokiem" w zakresie wykonawstwa zleconego i własnego,
     - w dniu 17.02.2014.r, Uchwałą Nr 4/2014 i Nr 5/2014 – uchwaliła rozszerzenie planu remontów na rok 2014,
     - w dniu 17.02.2014.r, Uchwałą Nr 6/2014 – uchwaliła plan finansowo – rzeczowy wraz z planem funduszu płac na rok 2014,
     - w dniu 17.02.2014.r, Uchwałą Nr 8/2014 – zatwierdziła plan kosztów na rok 2014 dla nieruchomości mieszkalnych – budynków wielorodzinnych Osiedle Żeromskiego – budynki bez dozoru, oraz stawek opłat za używanie lokali na rok 2014.r.,
     - w dniu 17.02.2014.r, Uchwałą Nr 9/2014 – zatwierdziła plan kosztów na rok 2014 dla nieruchomości mieszkalnych – budynków wielorodzinnych Osiedle Żeromskiego – budynki z dozorem, oraz stawek opłat za używanie lokali na rok 2014.r.,
     - w dniu 17.02.2014.r, Uchwałą Nr 10/2014 – zatwierdziła plan kosztów na rok 2014 dla nieruchomości mieszkalnych – budynków wielorodzinnych Osiedle „Nad Potokiem", oraz stawek opłat za używanie lokali na rok 2014.r.,
     - w dniu 23.06.2014.r, Uchwałą Nr 29/2014 – uchwaliła zmiany do planu remontów na rok 2014.

➢ **na rok 2015:**

- w dniu 14.01.2015.r, Uchwałą Nr 1/2015 – uchwaliła plan remontów na rok 2015 dla Osiedla „Żeromskiego" i „Nad Potokiem" w zakresie wykonawstwa własnego i zleconego,
- w dniu 14.01.2015.r, Uchwałą Nr 3/2015 – zatwierdziła plan kosztów na rok 2015 oraz stawek opłat na rok 2015 dla lokali użytkowych własnościowych wolnostojących na Osiedlu „Żeromskiego" i „Nad Potokiem",
- w dniu 14.01.2015.r, Uchwałą Nr 4/2015 – zatwierdziła plan kosztów na rok 2015 oraz stawek opłat na rok 2015 dla nieruchomości zabudowanych garażami wolnostojącymi na Osiedlu „Żeromskiego" i „Nad Potokiem",
- w dniu 14.01.2015.r, Uchwałą Nr 5/2015 – zatwierdziła plan kosztów zimnej wody dla zasobów Spółdzielni na rok 2015, oraz wysokości ryczałtu za zimną wodę dla mieszkań nieopomiarowanych,
- w dniu 14.01.2015.r, Uchwałą Nr 7/2015 – zatwierdziła plan kosztów na rok 2015 dla nieruchomości mieszkalnych – budynków wielorodzinnych Osiedle „Żeromskiego" – budynki z dozorem, oraz stawek opłat za używanie lokali na rok 2015.r.,
- w dniu 14.01.2015.r, Uchwałą Nr 8/2014 – zatwierdziła plan kosztów na rok 2015 dla nieruchomości mieszkalnych – budynków wielorodzinnych Osiedle „Żeromskiego" – budynki bez dozoru, oraz stawek opłat za używanie lokali na rok 2015.r.,
- w dniu 14.01.2015.r, Uchwałą Nr 9/2015 – zatwierdziła plan kosztów na rok 2015 dla nieruchomości mieszkalnych – budynków wielorodzinnych Osiedle „Nad Potokiem", oraz stawek opłat za używanie lokali na rok 2015.r.,
- w dniu 14.01.2015.r, Uchwałą Nr 10/2015 – zatwierdziła plan finansowy i program działalności społecznej i kulturalnej w Klubie „Kwadrat" oraz opłaty na działalność społeczno kulturalną na rok 2015,
- w dniu 12.02.2015.r, Uchwałą Nr 15/2015 – zatwierdziła plan kosztów centralnej ciepłej wody , oraz opłat na rok 2015,
- w dniu 26.03.2015.r, Uchwałą Nr 20/2015 – uchwaliła zmiany do planu remontów na rok 2015, oraz planu inwestycyjnego w Osiedlach „Żeromskiego" i „Nad Potokiem",
- w dniu 29.09.2015.r, Uchwałą Nr 51/2015 – uchwaliła zmiany do planu remontów na rok 2015, w Osiedlach „Żeromskiego" i „Nad Potokiem",

➢ **na rok 2016:**

- w dniu 27.10.2015.r, Uchwałą Nr 59/2015 – uchwaliła plan kosztów dzierżawy pojemników na śmieci, oraz stawki opłaty za dzierżawę na poszczególnych nieruchomościach na rok 2016,
- w dniu 27.10.2015.r, Uchwałą Nr 61/2015 – uchwaliła plan kosztów gazu zbiorczego, wywozu nieczystości, energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania, domofonów, oraz stawek opłat na rok 2016,
- w dniu 27.10.2015.r, Uchwałą Nr 62/2015 – zatwierdziła plan kosztów i opłat eksploatacyjnych dla nieruchomości lokali użytkowych własnościowych wolnostojących na rok 2016,

- w dniu 27.10.2015.r, Uchwałą Nr 63/2015 – zatwierdziła plan kosztów i opłat dla nieruchomości zabudowanych garażami na Osiedlu „Nad Potokiem" na rok 2016,
- w dniu 27.10.2015.r, Uchwałą Nr 64/2015 – zatwierdziła plan kosztów i opłat dla nieruchomości zabudowanych garażami na Osiedlu „Żeromskiego" na rok 2016,
- w dniu 26.11.2015.r, Uchwałą Nr 70/2015 – zatwierdziła plan finansowy i program działalności społecznej i kulturalnej w Klubie „Kwadrat" oraz opłaty na działalność społeczno kulturalną na rok 2016,
- w dniu 26.11.2015.r, Uchwałą Nr 71/2015 – zatwierdziła plan kosztów konserwacji dźwigów i opłat na poszczególnych nieruchomościach na rok 2016,
- w dniu 26.11.2015.r, Uchwałą Nr 72/2015 – zatwierdziła plan kosztów centralnej ciepłej wody , oraz opłat na poszczególnych nieruchomościach na rok 2016,
- w dniu 26.11.2015.r, Uchwałą Nr 73/2015 – uchwaliła plan remontów na rok 2016 dla Osiedla „Żeromskiego" i „Nad Potokiem" ,
- w dniu 22.12.2015.r, Uchwałą Nr 79/2015 – uchwaliła plan kosztów dozoru – ochrony mienia oraz opłat rok 2016,
- w dniu 22.12.2015.r, Uchwałą Nr 80/2015 – zatwierdziła plan kosztów na rok 2016 dla nieruchomości mieszkalnych – budynków wielorodzinnych Osiedle „Żeromskiego" – budynki z dozorem, oraz stawek opłat za używanie lokali na rok 2016.r.,
- w dniu 22.12.2015.r, Uchwałą Nr 81/2015 – zatwierdziła plan kosztów na rok 2016 dla nieruchomości mieszkalnych – budynków wielorodzinnych Osiedle „Żeromskiego" – budynki bez dozoru, oraz stawek opłat za używanie lokali na rok 2016.r.,
- w dniu 22.12.2015.r, Uchwałą Nr 82/2015 – zatwierdziła plan kosztów na rok 2016 dla nieruchomości mieszkalnych – budynków wielorodzinnych Osiedle „Nad Potokiem", oraz stawek opłat za używanie lokali na rok 2016.r.,
- w dniu 22.12.2015.r, Uchwałą Nr 83/2015 – zatwierdziła plan kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków dla mieszkań nieopomiarowanych, na poszczególnych nieruchomościach na rok 2016,
- w dniu 22.12.2015.r, Uchwałą Nr 84/2014 – uchwaliła plan finansowo – rzeczowy wraz z planem funduszu płac na rok 2016,
- w dniu 19.05.2016.r, Uchwałą Nr 32/2016 – zatwierdziła zmiany do planu finansowego w Klubie „Kwadrat" na rok 2016,
- w dniu 25.08.2016.r, Uchwałą Nr 48/2016 – zatwierdziła zmiany w planie remontów na rok 2016 dla Osiedla „Żeromskiego" i „Nad Potokiem" ,
- w dniu 25.08.2016.r, Uchwałą Nr 49/2016 – zatwierdziła rozszerzenie w planie remontów na rok 2016 pozycji dotyczącej rozbudowy parkingu przy ul Grzybowskiej 13 i Katowickiej 11,

2. Roczne plany gospodarcze działalności Spółdzielni były obszerne, sporządzane dla poszczególnych działalności występujących w Spółdzielni, a w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w przekroju poszczególnych nieruchomości budynkowych, stosownie do znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007.r.

Dane liczbowe zawarte w planach były realne, w sposób właściwy powiązane z danymi wynikającymi z ewidencji księgowej.

Plany kosztów zostały opracowane na podstawie faktycznego wykonania kosztów w roku poprzednim, z uwzględnieniem zmian cen, ewentualnych zmian w ilości zużycia, oraz zakładanych oszczędności.

Plany wpływów oparte zostały na stawkach opłat eksploatacyjnych, oraz opłatach na fundusz remontowy i za media uchwalanych corocznie przez Radę Nadzorczą, oraz przychodach ze źródeł poza spółdzielczych, szczegółowo określanych w planach.

3. Drugą grupą planów rocznych Spółdzielni, były plany remontów sporządzane w przekroju rzeczowym i finansowym na poszczególne nieruchomości.

   Podstawą sporządzania planów remontów były przeglądy techniczne stanów budynków i instalacji, zgłaszane przez lokatorów Spółdzielni potrzeby remontowe, oraz wnioski z Walnych Zgromadzeń. Przyjmowane wartości do planów remontów ustalano w sposób szacunkowy, wykorzystując zakresy planowanych robót z lat ubiegłych i przedmiary robót, oraz nośniki cenotwórcze ogólnopolskie i regionalne

4. Na podstawie ewidencji księgowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, prowadzonej w przekroju poszczególnych nieruchomości, oraz przygotowanych rocznych planów ekonomiczno – gospodarczych, na dany rok kalendarzowy, Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawie regulacji (podwyższania, względnie obniżania) opłat eksploatacyjnych, oraz innych opłat, jakie w Spółdzielni występują, w oparciu o sporządzane kalkulacje opłat na poszczególne nieruchomości.

   Zestawienie stawek opłat eksploatacyjnych obowiązujących w latach 2014 – 2016 dla Osiedla „Żeromskiego" **stanowi załącznik Nr 7 do protokołu lustracji,** zaś dla Osiedla „Nad Potokiem" – **stanowi załącznik Nr 8 do protokołu lustracji,**

   Analiza wyszczególnionych wyżej tabel wskazuje, że stawki opłat eksploatacyjnych rosły w sposób umiarkowany. Były zróżnicowane w stosunku do poszczególnych nieruchomości i określane, jak już wspomniano wyżej, na podstawie sporządzanych kalkulacji opłat. Różnice w stawkach opłat wynikały z wyposażenia technicznego poszczególnych nieruchomości, świadczonych rodzajów usług w nieruchomościach, oraz potrzeb remontowych i termomodernizacyjnych.

   Należy zauważyć, że opłaty za używanie lokali mieszkalnych, były liczone:
   - od $m^2$ powierzchni użytkowych lokali,
   - od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu,
   - od lokalu mieszkalnego,
   - według wskazań urządzeń pomiarowych.

   Ze względu na brak obowiązków meldunkowych, brak jest możliwości precyzyjnego ustalenia ilości osób zamieszkałych w danym lokalu, dlatego też należy rozważyć możliwość ustalania opłat np. za gaz, lub dźwigi, w przeliczeniu na 1 $m^2$ powierzchni użytkowej, lub udział, rezygnując z przeliczenia na osoby.

## C. KONTROLA DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ

1. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni wykonywana była kontrola funkcjonalna, przez:
   - organy Spółdzielni w zakresie wyznaczonym Statutem Spółdzielni,
   - pracowników Spółdzielni, stosownie do imiennych zakresów czynności.

2. Badanie lustracyjne dokumentacji pracy organów samorządowych Spółdzielni, wykazało należyte i w wystarczającym zakresie wykonywanie kontroli:

   - przez Radę Nadzorczą w odniesieniu do zamierzeń Zarządu oraz – Zarządu i jego poszczególnych członków w odniesieniu do pracy i działań podległych pracowników,
   - akceptującej – wykonywanej przez Radę Nadzorczą m.in. poprzez rozpatrywanie rocznych sprawozdań i analiz sporządzanych przez Zarząd Spółdzielni z realizacji planów gospodarczych,
   - końcowej – wykonywanej przez Radę Nadzorczą m.in. poprzez rozpatrywanie, kontrolowanie i badanie sprawozdań finansowych i innych sprawozdań i analiz,
   - kompleksowej – wykonywanej przez Walne Zgromadzenie Członków poprzez rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych za rok obrotowy,
   - wycinkowej – wykonywanej przez Zarząd i Radę Nadzorczą przy rozpatrywaniu wystąpień interwencyjnych członków i załatwiania skarg i wniosków składanych przez członków.

3. Dokumenty Spółdzielni są należycie przechowywane w szafach, w pomieszczeniach biurowych oraz w pomieszczeniu archiwum i odpowiednio zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych. Każda komórka organizacyjna ma wydzielony, określony zbiór dokumentów wynikający z zakresu jej działania. Pomieszczenia biurowe Spółdzielni, są zamykane i odpowiednio chronione. Majątek Spółdzielni w latach objętych lustracją, był ubezpieczony w Towarzystwie Ubezpieczeń „UNIQA" S.A. w Łodzi, Agencja Generalna w Radomiu, w dostatecznym zakresie rzeczowym i rodzajowym.

4. W latach objętych lustracją, Zarząd Spółdzielni, na podstawie przygotowanych przez pracowników kwartalnych sprawozdań i analiz, przedstawiał Radzie Nadzorczej informacje o realizacji planów finansowych i rzeczowych planów remontowych. Okresowo przedkładano również informacje o wysokości zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych. Przygotowane informacje i analizy były przedmiotem posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, która wypełniając swoje powinności statutowe, dokonywała oceny stopnia wykonania planów i przyjmowała przedstawiane dokumenty oraz akceptowała realizację zadań wynikających z przyjętych planów finansowych, podejmując stosowne uchwały w tej sprawie.

## VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Na dzień 31.12.2016, Spółdzielnia posiadała ogółem 103 budynki mieszkalne w których znajduje się 7.017 mieszkań, w tym:

- mieszkania zajmowane na zasadzie własnościowego prawa do lokalu – - 4.579
- mieszkania o charakterze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – - 83
- mieszkania przeniesione na odrębną własność – - 2.232
- mieszkania zajmowane na podstawie umów najmu – - 30
- bez tytułu prawnego – - 59
- budynek przy ul. Energetyków 16 h - 34

Zasoby mieszkaniowe, stanowiące własność Spółdzielni i wyodrębnione, na dzień 31.12.2016.r. wynoszą :

| | | |
|---|---|---|
| - ogółem - | - | 326.000,70 m2 |
| w tym: | | |
| > lokale mieszkalne | - | 305.340,43 m2 |
| > domki jednorodzinne, szeregowe | - | 312,00 m2 |
| > lokale użytkowe i garaże | - | 20.348,27 m2 |

Charakterystyka lokali, pod względem statusu własności przedstawia niżej zamieszczone zestawienie:

| | | |
|---|---|---|
| Zasoby stanowiące własność Spółdzielni | - | 221.944,24 m2 |
| w tym: | | |
| > lokale mieszkalne | - | 204.449,26 m2 |
| > domki jednorodzinne szeregowe – 3 szt. | - | 312,00 m2 |
| > lokale o innym przeznaczeniu | - | 17.182,98 m2 |
| – w tym : garaże | - | 8.009,02 m2 |

| | | |
|---|---|---|
| Zasoby stanowiące odrębną własność członków – zarządzane przez Spółdzielnię | - | 104.056,46 m2 |
| w tym: | | |
| > lokale mieszkalne | - | 100.891,17 m2 |
| > garaże | - | 1.723,81 m2 |
| > lokale użytkowe | - | 1.441,48 m2 |

Wszystkie budynki mieszkalne zostały wyposażone w instalacje: elektryczne, wodociągowe i kanalizacyjne przyłączone do sieci miejskiej, gazowe gazu przewodowego, centralnego ogrzewania ze źródeł obcych, oraz instalacje do odbioru sygnału RTV.

W zasobach Spółdzielni zostało zamontowanych 62 dźwigi osobowe, w tym:
- w Osiedlu „Żeromskiego" – 51 dźwigów,

- w Osiedlu „Nad Potokiem" – 11 dźwigów.

2. W dniu 22.06.2017.r. przeprowadzono kontrolę stanu technicznego i porządkowego budynków Spółdzielni, zlokalizowanych w Radomiu przy ulicy:

   - 25 Czerwca 59, 71, 77,
   - Batorego 2,
   - Curie – Skłodowskiej 11/13,
   - Czachowskiego 14, 15,
   - Słowackiego 5A,

   Z przeglądu wynika, że zasoby mieszkaniowe są utrzymane w dobrym stanie technicznym i estetyczno – porządkowym. Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi piesze i pieszo –jezdne oraz parkingi są utrzymane w należytej czystości. Uwag nie wniesiono.

3. Czystość Osiedli.

   Sprzątanie budynków i otoczenia w okresie objętym lustracją, realizowane było systemem zleconym poprzez firmy świadczące usługi utrzymania czystości, a to:

   - SITA WSCHÓD Spółka z o.o. 20 – 479 Lublin, ul. Ciepłownicza 6 – na podstawie umowy Nr 14/2014, zawartej w dniu 30.06.2014. Umowa zawarta na podstawie rozstrzygnięcia postępowania przeprowadzonego w drodze przetargu nieograniczonego, dotyczy sprzątania budynków mieszkalnych i terenów zewnętrznych Osiedla „Żeromskiego" w Radomiu, wraz z utrzymaniem terenów zielonych i odśnieżaniem,
   - Firma CARZONI – Izabela Seweryn, zam. w Radomiu – na podstawie umowy Nr 15/2014, zawartej w dniu 01.07.2014. Firma wyłoniona w drodze przetargu nieograniczonego. Według umowy świadczy usługi sprzątania i utrzymania czystości na terenach Osiedla „Nad Potokiem" w Radomiu, według zakresu, jak w umowie wyżej.

   Zawarte umowy określają przedmiot, obowiązki stron, warunki finansowe i określenie kar umownych za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy. W załącznikach do umów określone zostały szczegółowe zakresy czynności utrzymania czystości. Zakres i częstotliwość prac porządkowych realizowany jest według harmonogramu ujętego w załącznikach do umów.

   Z analizy dokumentów, oraz oświadczeń Kierownika Działu G.Z.M. wynika, że wykonywane usługi sprzątania przez firmy wyszczególnione wyżej, są na bieżąco kontrolowane przez pracowników Spółdzielni.

4. Dostawa mediów komunalnych.

   W zakresie dostawy mediów komunalnych, a to:

   - dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
   - dostawy energii cieplnej,
   - dostawy energii elektrycznej,

- dostawy gazu ziemnego

Spółdzielnia posiada zawarte umowy w okresach wcześniejszych.

W latach 2014 – 2016 nie było zmian w umowach, a zatem aktualne są ustalenia zapisane w protokołach z poprzednich lustracji, dotyczące tych zagadnień.

5. Rozliczenia z członkami z tytułu dostawy ww. mediów przeprowadzane były w oparciu o regulaminy wewnętrzne, uchwalone przez Radę Nadzorczą, zaktualizowane po lustracji przeprowadzonej w roku 2014,

w następujący sposób:

- rozliczenie kosztów poniesionych na wywóz nieczystości w Spółdzielni. W związku z wprowadzeniem w życie znowelizowanej Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – ( Dz. U. Nr 152, poz. 897, wraz z późniejszymi zmianami), od dnia 01.07.2013.r. to gmina jest właścicielem odpadów (śmieci), powstających na jej terenie i to Rada Gminy ustala stawki za ich wywóz. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne opłaty za dzierżawę pojemników na odpady komunalne.

- rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dokonywało się w następujący sposób: członkowie i użytkownicy lokali wnosili miesięczne zaliczki z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków na podstawie wyliczeń Spółdzielni, przez okres 12 miesięcy. Podstawę rozliczeń dostawy wody i odprowadzenia ścieków stanowiły wskazania wodomierzy głównych budynkach, oraz wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych. W przypadku braku wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach obciążenie kosztami zużytej wody i odprowadzenia ścieków, odbywa się w Spółdzielni na zasadach ryczałtowych, według postanowienia Regulaminu. Rozliczenie różnic powstałych pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami zużycia wody na podstawie faktur, a opłatami wniesionymi przez użytkowników lokali odbywa się po zakończeniu przyjętego okresu rozliczeniowego, poprzez obciążenie członków i użytkowników lokali proporcjonalnie do ilości zużytej wody.

- rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania mieszkań i dostawy centralnej ciepłej wody użytkowej, dokonywane jest w oparciu o postanowienia wewnętrznego Regulaminu Spółdzielni, w taki sposób, że: poniesione koszty na podstawie faktur wystawianych przez Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej „RADPEC" w Radomiu, były dzielone w Spółdzielni, na koszty stałe i zmienne. Członkowie i użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą miesięczne zaliczki w okresie rozliczeniowym, który obejmuje okres 12 miesięcy i trwa od 1 maja – do 30 kwietnia roku następnego. Wysokość zaliczek indywidualnych ustala Rada Nadzorcza na podstawie postanowień Regulaminu wewnętrznego, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Każdy z budynków Spółdzielni jest rozliczany oddzielnie. Powstała po zakończeniu rozliczanego sezonu grzewczego różnica kosztów centralnego ogrzewania w poszczególnych lokalach mieszkalnych w danym budynku była rozliczana następująco:

- w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów – nadpłata ta była zaliczana na poczet opłat za lokal w kolejności i terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni,
- w przypadku wystąpienia niedopłaty, członek Spółdzielni i użytkownik lokalu zobowiązany był dokonać wpłaty w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.

Na poczet rozliczeń kosztów centralnej ciepłej wody, członkowie i użytkownicy lokali mieszkalnych wnosili zaliczkowe wysokości stawek opłat za wodę, z rozdziałem na opłatę stałą oraz zmienną, ustalaną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Rozliczenie zaliczek centralnej ciepłej wody użytkowej, następowało jeden raz w roku, tj. na koniec roku kalendarzowego.

- rozliczenie kosztów zużycia energii elektrycznej, następuje w stawce opłat eksploatacyjnych w zł/$m^2$ miesięcznie.

- rozliczenie kosztów zużycia gazu w budynkach spółdzielczych w których instalacja gazowa przewiduje jeden zbiorczy licznik gazowy, następuje rozliczenie jeden raz w roku, po zakończeniu roku kalendarzowego. Zużycie gazu w ramach budynku rozliczane jest według ilości osób w mieszkaniach, z uwzględnieniem zmiany ilości osób w trakcie okresu rozliczeniowego.

6. Rozliczenia z członkami i użytkownikami lokali z pozostałych tytułów eksploatacyjnych były realizowane według zasad:

- koszty eksploatacji dźwigów osobowych – były rozliczane miesięcznie w zł/osobę,
- koszty konserwacji domofonów – były rozliczane w okresach miesięcznych zł/ na poszczególne lokale,
- podatek od nieruchomości – rozliczano miesięcznie w zł/m2 powierzchni użytkowej lokalu,
- opłata za wieczyste użytkowanie – rozliczano miesięcznie w zł/m2 powierzchni użytkowej lokalu,
- ubezpieczenie majątku – rozliczano miesięcznie w zł/m2 powierzchni użytkowej lokalu,
- opłata za dozór w budynkach wielorodzinnych w Osiedlu „Żeromskiego" – rozliczano miesięcznie w zł./ na poszczególne lokale.

7. Konserwacje w zasobach Spółdzielni.

Konserwacje w Spółdzielni w latach 2014 – 2015 wykonywane były przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni, w ilości; – w roku 2014 – 31,37 etatów, zaś w roku 2015 – 24,24 etatów. Wykonywali oni prace instalacyjne i ogólnobudowlane, likwidując usterki, oraz wszelkie awarie. W Spółdzielni prowadzona była ewidencja zgłoszeń awarii i usterek, w przekroju branży ogólnobudowlanej, oraz instalacyjnej. Do sposobu prowadzenia ewidencji – uwag nie wniesiono.

W dniu 23.12.2015.r została zawarta umowa Nr TT/19/2015 o świadczenie usług w ramach konserwacji, z Firmą: „BOKA – DOM" Spółka z o.o. z siedzibą w Radomiu – od dnia 01.01.2016.r., wraz z czteroma Aneksami. Firma „BOKA – DOM"

rozpoczynając działalność przejęła pracowników służb technicznych Spółdzielni oraz wynajęła od Spółdzielni pomieszczenia w budynku przy ul. Grzybowskiej 16. Powstanie tej firmy, miało na celu odciążenie Spółdzielni od części kosztów eksploatacyjnych i remontowych, ponoszonych przez mieszkańców. Oprócz usług konserwacyjnych, świadczonych dla Spółdzielni, Firma „BOKA – DOM" świadczy też odpłatne usługi remontowo – konserwacyjne, zlecane przez użytkowników lokali, w związku z awariami w ich mieszkaniach.

W umowie zapisano, że: „Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania w ramach Konserwacji zakres usług który obecnie świadczy Administracja na rzecz mieszkańców z wyjątkiem bezpośredniego nadzoru nad firmami zewnętrznymi mającymi podpisane umowy ze Spółdzielnią". Ponadto w umowie określono obowiązki Zamawiającego i Wykonawcy, oraz odpowiedzialność cywilną i karną. Zapisano też, że : „Wykonawca jest zobowiązany do wykonywania przedmiotu umowy w taki sposób, by stan techniczny obsługiwanych budynków nie uległ pogorszeniu", oraz że: „ W przypadku braku możliwości zabezpieczenia konserwacji we własnym zakresie Wykonawca może usługi wykazane w załączniku Nr 1, zlecić podwykonawcy bez dodatkowego wynagrodzenia od Zamawiającego pod warunkiem każdorazowego poinformowania Zamawiającego i uzyskania jego pisemnej zgody. W takim wypadku Wykonawca odpowiada za działania podwykonawcy jak za własne". Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania usług wynikających z umowy, Wykonawca został zobowiązany: „posiadać opłaconą polisę zabezpieczającą pokrycie ewentualnych szkód w wysokości 300.000,00 zł", udzielić Zamawiającemu gwarancji na okres 12 miesięcy, na wykonane usługi i zastosowane materiały, zaś udzielona gwarancja nie wyłącza możliwości dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi. Ponadto w § 12 umowy zapisano system kar umownych jakie zapłaci Wykonawca Zamawiającemu, z tytułu niewykonania lub nie należytego wykonania przedmiotu umowy. Na podstawie ustaleń zapisanych wyżej, należy uznać, że treść umowy zabezpiecza interesy Spółdzielni i jej członków. Do przedmiotowej umowy, uwag nie wniesiono.

8. Legalizacja wodomierzy.

Należy zwrócić uwagę, że wodomierze są przyrządami pomiarowymi spełniającymi rolę pomiaru objętości przepływającej przez nie wody. W związku z tym podlegają kontroli metrologicznej i obowiązkowi ich legalizacji.

Stosownie do przepisów Ustawy z dn. 11.05.2001 r. „Prawo o miarach" (Dz. U. Nr 63/2001, poz. 636 z późniejszymi zmianami), oraz zgodnie z § 4, ust. 1, pkt. 2. Zarządzenia Nr 1 Prezesa Głównego Urzędu Miar z dnia 03.01.1994 r. w sprawie określenia przyrządów pomiarowych podlegających legalizacji, warunków i trybu zgłaszania tych przyrządów do legalizacji oraz określenia wzorów cech legalizacyjnych (Dz. Urz. Miar i Probiernictwa Nr 1, poz. 1, z późniejszymi zmianami), przyrządy pomiarowe jakimi są wodomierze powinny być zgłaszane do ponownej legalizacji przez użytkownika – względnie wymieniane na nowe posiadające cechy legalizacji. Użytkownikiem przyrządu pomiarowego – wodomierza jest strona, biorąca udział w transakcji rozliczeniowej, która otrzymuje należności za ilość zużytej wody na podstawie wskazań wodomierzy. Tak więc w lokalach mieszkalnych w budynkach stanowiących własność, lub współwłasność Spółdzielni, użytkownikiem wodomierzy jest sama Spółdzielnia, która rozlicza ilość zużytej wody

z użytkownikami lokali, oraz otrzymuje od nich należności za wodę, a także jest właścicielem instalacji doprowadzającej wodę.

W Spółdzielni podejmowano działania zmierzające do legalizacji wodomierzy w indywidualnych w mieszkaniach. Na podstawie wewnętrznej ewidencji komputerowej w programie czynszowym, dokonywano wymiany wodomierzy w tych budynkach mieszkalnych, w których upłynął pięcioletni okres od daty montażu wodomierza.

Zestawienie ilości wymienionych wodomierzy w poszczególnych budynkach mieszkalnych, w latach 2014 – 2016, stanowi **załącznik Nr 9 do protokołu lustracji.**

Jak wynika z załącznika przywołanego wyżej, w latach objętych lustracją, wymieniono wodomierze w ilości ogółem 7.272 szt. , w tym :

- w roku 2014 – 6.475 szt.
- w roku 2015 – 341 szt.
- w roku 2016 – 456 szt.

Wykonanie pierwotnych podejść w celu zamontowania wodomierzy finansowane było ze środków funduszu remontowego, zaś wymiana wodomierzy – z funduszu tworzonego na ten cel.

9. Eksploatacja dźwigów osobowych.

Eksploatacja dźwigów osobowych w latach 2014 – 2016, prowadzona była systemem zleconym, na podstawie zawartej umowy Nr WA/14/UKD/2014 z dnia 16.09.2014.r z Firmą: „INWESTPROJEKT – DŹWIG Spółka z o.o. ul. Skrzetuskiego 12 w Lublinie. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

W §. 1 umowy, jest zapis następującej treści: „Wykonawca zobowiązuje się wykonywać konserwację i przeglądy urządzeń dźwigowych zgodnie z przepisami Urzędu Dozoru Technicznego oraz instrukcji konserwacji producenta urządzeń. Wykonawca zobowiązuje się do okresowych kontroli, czyszczenia, smarowania oraz niezbędnych czynności regulacyjnych. Urządzenia zostaną poddane okresowej ocenie pod względem zużycia części i stanu technicznego. Konserwacja obejmuje kontrolę bezpieczeństwa wszystkich urządzeń w tym prace regulacyjne w ramach technicznych wymagań dotyczących bezpieczeństwa. Przegląd zostanie zakończony pisemnym raportem w dzienniku dźwigu znajdującym się w maszynowni." I dalej zapisano że: „Wykonawca dostarczy i wymieni nieodpłatnie materiały i części, które są wymienione w Załączniku nr 1 do umowy". „Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego uczestniczenia w okresowych badaniach dokonywanych przez Urząd Dozoru Technicznego", „Wykonawca wykona okresowe pomiary elektroenergetyczne wymagane przepisami," „Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia pogotowia dźwigowego dla usuwania bieżących usterek i innych niesprawności w pracy urządzeń w godzinach 7.00 – 22.00 oraz uwalniania ludzi z kabiny całodobowo we wszystkie dni miesiąca."

Zapisy umowy zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków. Uwag nie wniesiono.

Na podstawie ewidencji księgowej ustalono, że poniesione koszty konserwacji dźwigów wyniosły:

- w roku 2014 – zł. 250.594,00
- w roku 2015 – zł. 268.607,00
- w roku 2016 – zł. 257.274,00.

Do wszystkich urządzeń dźwigowych prowadzone są książki rewizji dźwigów. Sprawdzono wyrywkowo sposób prowadzenia i kompletność zapisów w książkach rewizji dźwigów dla niżej wymienionych budynków w Radomiu, przy ulicy:

- Kolberga 20, klatka I, II, III, IV,
- Sadkowska 11, Klatka I, II, III,
- Żeromskiego 116 a, klatka I, II, III,
- Struga 44, klatka I, II,
  – razem 12 dźwigów.

Uwag do sposobu prowadzenia książek nie wniesiono.

W książkach wpisywane są na bieżąco protokoły z badania technicznego urządzenia, które przechowywane są wraz z książkami.

Ponadto znajdują się w książkach takie dokumenty, jak:
- protokół czynności poprzedzających wydanie pierwszej decyzji zezwalającej na eksploatację,
- decyzje Urzędu Dozoru Technicznego, zezwalające na dalszą ich eksploatację,
- deklarację zgodności WE i certyfikat zgodności,
- dokumentację techniczno – odbiorczą dźwigu,
- protokoły z badań elektrycznych rezystencji izolacji obwodów elektrycznych, oraz skuteczności działań urządzeń ochronnych.

Należy zauważyć, że w protokołach z badań elektrycznych, każdorazowo ustalano terminy następnych badań elektrycznych. Zalecenia z przeglądów, wykonywane były według stopnia pilności, oraz posiadanych środków.

Kontrole dźwigów przeprowadzał też Urząd Dozoru Technicznego. Wszystkie dźwigi w latach 2014 – 2016, były dopuszczone do dalszej eksploatacji.

Na bieżąco dokonywane były przeglądy energetyczne urządzeń dźwigowych. Do zapisów w protokołach z przeglądów – lustracja uwag nie wnosi. Kontrole dźwigów przeprowadzał też Urząd Dozoru Technicznego. W latach objętych lustracją nie było przypadku niedopuszczenia dźwigu do dalszej eksploatacji.

Poniesione koszty remontów dźwigów, w analizowanym okresie wyniosły:

- w roku 2014 – zł. 83.647,00
- w roku 2015 – zł. 205.786,00
- w roku 2016 – zł. 140.027,00

i były odniesione w ciężar funduszu remontowego dźwigów.

W tym czasie nie wykonywano wymiany dźwigów osobowych.

10. Gospodarka lokalami o innym przeznaczeniu i dzierżawy terenów,

Jak wynika z analizy stanu zasobów mieszkaniowych, lustrowana Spółdzielnia posiadała na dzień 31.12.2016.r, lokale o innym przeznaczeniu, a to:

- garaże – ogółem : – 579 szt.
  - w tym:
  - < garaże własnościowe – 474 szt.
  - < garaże odrębnej własności – 104 szt.
  - < garaże oddane w najem – 1 szt.
- lokale użytkowe własnościowe – 30 szt.
- lokale użytkowe oddane w najem – 67 szt.
- lokale użytkowe odrębnej własności – 16 szt.
- lokale przeznaczone na potrzeby własne – 33 szt.

---

Ogółem lokale o innym przeznaczeniu – 725 szt.

Powierzchnia lokali o innym przeznaczeniu wynosi ogółem – 20.348,27 m2
- w tym:
- garaże – ogółem : – 9.732,83 m2
- lokale użytkowe własnościowe – 2.347,40 m2
- lokale użytkowe oddane w najem – 4.106,14 m2
- lokale użytkowe odrębnej własności – 1.441,48 m2
- lokale przeznaczone na potrzeby własne – 2.720,12 m2

Dodatkowo, Spółdzielnia dzierżawiła tereny pod działalność handlową, oraz ściany budynków pod reklamy.

Przeprowadzono analizę losowo wybranych umów najmu na lokale użytkowe, a to:

- umowy najmu Nr 21/2014 zawartej w dniu 21.11.2014.r, o najem pomieszczenia w budynku przy ul. Marii Curie – Skłodowskiej 18 – III piętro pokój Nr 303 o powierzchni 15,40 m2 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności związanej ze zdrowym odżywaniem,
- umowy najmu Nr 89/2015 zawartej w dniu 01.09.2015.r, o najem pomieszczenia w budynku przy ul. Żeromskiego 116, o powierzchni 38,60 m2 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług krawieckich,
- umowy najmu Nr 31/2016 zawartej w dniu 19.09.2016.r, o najem pomieszczenia w budynku przy ul. Marii Curie – Skłodowskiej 18 – III piętro pokój Nr 302 o powierzchni 15,21 m2 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności biurowej Ośrodka Szkolenia Kierowców „AS".

Z analizy tej wynika, że były one spisane prawidłowo. Zapisy umów zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków. Uwag nie wniesiono.

Przeprowadzono również analizę losowo wybranych umów najmu i dzierżawy miejsc pod reklamy, a to:

- umowy najmu Nr 13/2014 zawartej w dniu 24.06.2014.r, o dzierżawę powierzchni na ogrodzeniu posesji przy ul. Staszica 22 w Radomiu – działka Nr 25/2 z przeznaczeniem pod reklamę o wielkości 4,5 $m^2$ tj. 3 m x 1.5 m,
- umowy najmu Nr 16/2014 zawartej w dniu 08.10.2014.r, o najem części ściany szczytowej budynku mieszkalnego – od strony północnej, przy ul. 25 Czerwca Nr 77 w Radomiu do zamocowania banera reklamowego o wymiarach 12 m x 6 m, o treści jaka została przedstawiona przez Agencję wynajmującą część ściany, w piśmie z dnia 30.09.2014.r,
- umowy najmu Nr 1/2016 zawartej w dniu 15.01.2016.r, o najem części ściany szczytowej budynku mieszkalnego – od strony północnej, przy ul. Żeromskiego 114 w Radomiu do zamocowania dwóch tablic reklamowych BB o wymiarach 5,00 m x 2,23 m każda.

Do przeprowadzonych umów, uwag nie wniesiono. Zabezpieczają one interesy Spółdzielni i jej członków.

Przychody z lokali o innym przeznaczeniu, stanowią około 4% ogółu przychodów Spółdzielni.

Przeprowadzono analizę Zestawienia opłat eksploatacyjnych na lokale użytkowe – własnościowe, obowiązujące w roku 2016, które **stanowi załącznik Nr 10 do protokołu lustracji**, oraz Zestawienia stawek opłat eksploatacyjnych za lata 2014 – 2016 na garaże dla Osiedla „Żeromskiego" i drugie – dla Osiedla „Nad Potokiem". Zestawienia te **stanowią kolejne załączniki Nr 11 i Nr 12 do protokołu lustracji.**

Analiza wyszczególnionych wyżej zestawień wskazuje, że stawki opłat eksploatacyjnych lokali o innym przeznaczeniu były zróżnicowane w stosunku do poszczególnych nieruchomości, a ich wzrost był umiarkowany. Ich wysokość określono, jak już wspomniano wyżej, na podstawie sporządzanych kalkulacji opłat. Różnice w stawkach opłat wynikały z wyposażenia technicznego poszczególnych nieruchomości.

11. Książki obiektów budowlanych.

Obowiązek prowadzenia Książek Obiektów Budowlanych przez właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych został wprowadzony Ustawą z dnia 07.07.1994.r."Prawo Budowlane", art. 64. Celem prowadzenia takich książek jest systematyczne dokumentowanie wszystkich decyzji i czynności mających znaczenie dla utrzymania stanu technicznego obiektów budowlanych. Dlatego też przy książkach obiektów w oddzielnych segregatorach znajdują się protokoły z przeglądów wynikających z przepisów art. 62. Ustawy „Prawo Budowlane". W Spółdzielni są otwarte Książki Obiektów Budowlanych na wszystkie budynki.

Sprawdzono prowadzenie Książek Obiektów Budowlanych następujących budynków, wybranych losowo, zlokalizowanych na terenie miasta Radomia, w Osiedlach „Żeromskiego", oraz „Nad Potokiem", przy ulicy:

- Olsztyńska 25, 35,
- Grzybowska 3, 17, 24, 26,
- Niedziałkowskiego 7/9, 23,

- Kolberga 14,
- Czachowskiego 14,
- Żeromskiego 113, 114,
- Sienna 4,
- Struga 44,
- Sadkowska 12.

Razem – 15 budynków mieszkalnych.

Książki te są wypełnione we wszystkich działach – za wyjątkiem działu III – Spis dokumentacji dołączonej do Książki Obiektu – stosownie do przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998.r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 135/98 poz. 882), oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003.r. w sprawie książki obiektu budowlanego ( Dz. U. Nr 120, poz. 1134.).

Dokumentacja techniczna przechowywana jest w archiwum, posegregowana, właściwie opisana i poukładana budynkami. Lustracja uwag nie wnosi.

12. Przeglądy techniczne zasobów.

Stosownie do przepisów art. 62 Ustawy „Prawo Budowlane" okresowej kontroli stanu technicznego podlegają wszystkie budynki mieszkalne, wielorodzinne (obiekty budowlane), których właścicielem lub zarządcą jest spółdzielnia mieszkaniowa.

W Spółdzielni w latach 2014 – 2016, wykonywane były wszystkie przeglądy wynikające z Ustawy „Prawo Budowlane", w obowiązujących terminach.

Badaniem lustracyjnym objęto protokoły i pozostałą dokumentację przeglądów technicznych wykonanych w tych budynkach, których szczegółowo analizowano prawidłowość zapisów w Książkach Obiektów Budowlanych, wyszczególnionych wyżej – razem sztuk 15.

a) przeglądy roczne budynków

Przeglądy te w latach objętych lustracją były wykonywane corocznie przez własnych pracowników, posiadających uprawnienia budowlane bez ograniczeń. Protokoły z przeglądów, w ocenie lustracji, są zbyt ogólne. Brak jest również klauzuli, że obiekty nadają się do dalszego użytkowania, nie wyznaczono też terminu następnego badania. W załączonych do protokołu „Kartach kontroli budynku", wyszczególniono zakres robót niezbędnych do wykonania w celu utrzymania budynku w należytym stanie technicznym.

b) przeglądy instalacji gazowej (przeglądy roczne)

Przeglądy wykonywane były przez Zakład Instalacji Sanitarnych i Gazowych „INSTALGAZ" – Tkaczyk Karolina, zam. w Radomiu. Na podstawie protokołów z przeglądów ustalono, że; osoby dokonujące przeglądów posiadają uprawnienia energetyczne typu „E" i „D" – kserokopie uprawnień znajdują się w dokumentacji Spółdzielni. Protokoły spisywane były oddzielnie na każdy budynek i każde mieszkanie, spisane protokoły zawierają zapisy o dopuszczeniu instalacji do dalszego

użytkowania, brak jest natomiast wyznaczonego terminu następnego badania. Protokoły zawierają oznaczenia przyrządów, przy pomocy których przeprowadzane były badania, są też świadectwa kalibracji tych przyrządów.

Z analizy protokołów z poszczególnych budynków wynika, że zawierają one numery mieszkań w danym budynku, które nie zostały poddane przeglądowi. Spółdzielnia odwrotnie występowała pisemnie do osób, które nie udostępniły mieszkań do przeglądu, z wnioskiem o niezwłoczne ich udostępnienie, na podstawie § 7 Regulaminu Porządku Domowego, podając telefony kontaktowe do osób, które wykonują przedmiotowe przeglądy.

c) przeglądy przewodów kominowych (przeglądy roczne)

Przeglądy te wykonywane były przez Zakład Usług Kominiarskich – Marek Białas, zam. w Radomiu.

Przeglądy wykonywane były przez osobę posiadającą dyplom mistrza kominiarskiego. Uwierzytelnione kserokopie dyplomu przeprowadzającego przeglądy kominiarskie, znajdują się w aktach Spółdzielni.

Protokoły spisywane były oddzielnie na każdy budynek. W protokołach zawarte zostały wskazania urządzenia pomiarowego, oraz oceny technicznej sprawności przewodów kominowych, a także klauzule, stwierdzające, że „Przewody kominowe wentylacyjne są drożne i nadają się do użytkowania." Wyznaczano też termin następnego badania.

Protokoły zawierają także numery mieszkań w danym budynku, które nie zostały poddane przeglądowi. Spółdzielnia odwrotnie występowała pisemnie do osób, które nie udostępniły mieszkań do przeglądu, z wnioskiem o niezwłoczne ich udostępnienie na podstawie § 7 Regulaminu Porządku Domowego, podając telefony kontaktowe do osób, które wykonują przedmiotowe przeglądy. W końcowej części pisma jest zapis o treści: „Przypominamy, że użytkowanie urządzeń gazowych bez właściwej wentylacji w mieszkaniu może spowodować śmiertelne zatrucie tlenkiem węgla, a ponadto powoduje pogarszanie się wentylacji w pozostałych lokalach w pionie mieszkań".

d) przeglądy instalacji elektrycznej i piorunochronnej (przeglądy pięcioletnie)

Przeglądy instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, wykonywane były w roku 2015 przez Firmę: „Complex" – Rafał Gajda, zam. we Wrocławiu. Osoby wykonujące przeglądy posiadały uprawnienia energetyczne typu „E" i „D".

Protokoły spisywane na każdy budynek zawierają tabele pomiarów wykonane w każdym mieszkaniu, na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku, lecz brak jest schematów ideowych jednokreskowych badanych obwodów z zaznaczonymi punktami pomiarów. W protokołach oznaczono przyrządy pomiarowe, którymi przeprowadzano badania. Została zawarta również klauzula, że badane

instalacje nadają się do dalszego użytkowania, lecz nie wyznaczono terminu następnego badania.

Przeglądy instalacji odgromowej przeprowadzał ww. wykonawca. W Protokołach zostały zawarte: wyniki pomiarów, oraz szkice instalacji z zaznaczonymi i ponumerowanymi uziomami, które były poddane badaniom. W protokołach brak jest stwierdzenia, że punkty kontrolne posiadają połączenia metaliczne (dotyczy to połączeń krzyżowych i liniowych), według faktycznego stanu istniejącej instalacji. Protokoły zawierają klauzule, że badane urządzenia piorunochronne nadają się do dalszego użytkowania, nie wyznaczono natomiast terminu następnego badania.

Wszystkie Protokoły zawierały oznaczenia przyrządów, przy pomocy których przeprowadzane były badania, wraz ze świadectwami legalizacji i homologacji.

e) przeglądy technicznej sprawności i wartości użytkowej zasobów (przeglądy pięcioletnie)

Przeglądy te, w roku 2014, wykonywane były przez osoby posiadające stosowne uprawnienia z poza Spółdzielni, na podstawie umów – zleceń, zawieranych z Zarządem Spółdzielni.

Protokoły z przeglądów spisywane były na każdy budynek. Obejmowały ogólną ocenę stanu technicznego w zakresie konstrukcji budynków, konstrukcji dachów, powłok malarskich oraz wyposażenia w instalacje branżowe. W końcowej części protokołów są zapisy, że: „budynek znajduje się w należytym stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie", jest również wyznaczony termin następnego badania. Protokoły nie zawierają informacji o wykonaniu zaleceń z poprzedniej kontroli pięcioletniej stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej zasobów.

Należy zaznaczyć, że dla oceny technicznej sprawności i wartości użytkowej budynku konieczne jest dokonywanie również przeglądów mieszkań, aby można było ocenić stan techniczny ścian zewnętrznych, tynków, stropów, balkonów, stolarki okiennej, oraz prawidłowości montażu balustrad na balkonach.

13. Plany remontów.

W lustrowanej Spółdzielni corocznie opracowywano plany remontów, w przekroju rzeczowym i finansowym z uwzględnieniem poszczególnych branż i nieruchomości budynkowych. Plany te obejmowały:

- opracowane na rok 2014, dla Osiedla „Żeromskiego" ( dane po korektach):

< wykonawstwo własne – plan na kwotę zł. 246.400,00
< wykonawstwo zlecone – plan na kwotę zł. 2.835.050,00

razem: zł. 3.081.450.00

➢ opracowane na rok 2014, dla Osiedla „Nad Potokiem" ( dane po korektach):

< wykonawstwo własne – plan na kwotę zł. 220.000,00
< wykonawstwo zlecone – plan na kwotę zł. 2.693.442,00

razem: zł. 2.913.442,00

➢ opracowane na rok 2015, dla Osiedla „Żeromskiego" ( dane po korektach):

< wykonawstwo własne – plan na kwotę zł. 366.000,00
< wykonawstwo zlecone – plan na kwotę zł 13.977.088,00
+ remonty dźwigów – plan na kwotę zł. 246.000,00
+ remonty mienia ogólnego – plan na zł. 106.000,00

razem: zł. 14.695.088,00

➢ opracowane na rok 2015, dla Osiedla „Nad Potokiem" ( dane po korektach):

< wykonawstwo własne – plan na kwotę zł. 408.200,00
< wykonawstwo zlecone – plan na kwotę zł 9.869.812,00
+ remonty dźwigów – plan na kwotę zł. 55.000,00
+ remonty mienia ogólnego – plan na zł. 110.000,00

razem: zł.10.443.012,00

➢ opracowane na rok 2016, dla Osiedla „Żeromskiego" ( dane po korektach):

< wykonawstwo zlecone – plan na kwotę zł. 5.833.570,00
+ remonty dźwigów – plan na kwotę zł. 317.500,00
+ remonty mienia ogólnego – plan na zł. 178.000,00

razem: zł. 6.329.070.00

➢ opracowane na rok 2016, dla Osiedla „Nad Potokiem" ( dane po korektach):

< wykonawstwo zlecone – plan na kwotę zł 1.363.400,00
+ remonty mienia ogólnego – plan na zł. 309.000,00

razem: zł. 1.672.400,00

Podstawą sporządzania planów remontów były roczne przeglądy techniczne stanów budynków i instalacji oraz zgłaszane przez lokatorów Spółdzielni potrzeby remontowe. Przyjmowane wartości do planów remontów ustalano w sposób szacunkowy, wykorzystując zakresy planowanych robót z lat ubiegłych i przedmiary robót, oraz nośniki cenotwórcze ogólnopolskie i regionalne.

Plany remontów i ich korekty, oraz poszerzenia każdorazowo uchwalane były przez Radę Nadzorczą.

Tabela dotycząca finansowania gospodarki remontowej w lustrowanej Spółdzielni, **stanowi załącznik Nr 13 do protokołu lustracji**. Z tabeli tej wynikają potrzeby remontowe Spółdzielni ujawnione podczas przeglądów technicznych zasobów mieszkaniowych i możliwości ich realizacji z funduszu remontowego.

14. Realizacja planów remontów.

Roboty remontowe wynikające z planu remontów, wykonywane były w większości w systemie zleconym. Dobór wykonawców odbywał się poprzez organizowane przetargi przez Zarząd, w oparciu o Regulamin zlecania dostaw i usług(robót budowlanych) wykonywanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom" w Radomiu przez obcych wykonawców. Regulamin ten został uchwalony przez Radę Nadzorczą. Do regulaminu lustracja nie wnosi uwag.

Do wszystkich przetargów zostały przygotowane szczegółowe specyfikacje robót, które wydawano oferentom.

15. Analiza funduszu remontowego.

W latach objętych lustracją, tworzenie i gospodarowanie funduszem na remonty - ogółem, przedstawiało się następująco:

| **Wyszczególnienie** | **2014.r.** | **2015.r.** | **2016.r.** |
|---|---|---|---|
| Stan na dzień 01.01. | - 3.069.242,53 | - 11.966.410,82 | - 24.387.859,82 |
| Zwiększenia | 7.581.925,97 | 8.238.756,16 | 7.656.018,15 |
| Zmniejszenia | 16.479.094,26 | 20.660.205,16 | 9.231.643,09 |
| Stan na dzień 31.12. | - 11.966.410,82 | - 24.387.859,82 | - 25.963.484,76 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Stan kredytów na termomodernizację | 13.784.518,98 | 26.061.856,96 | 29.585.559,71 |

– tym:

- **tworzenie i gospodarowanie funduszem na remonty nieruchomości budynkowych, przedstawiało się następująco:**

| **Wyszczególnienie** | **2014.r.** | **2015.r.** | **2016.r.** |
|---|---|---|---|
| Stan na dzień 01.01. | - 3.127.529,74 | - 12.123.114,17 | - 24.518.431,82 |
| Zwiększenia | 7.399.862,56 | 8.059.101,62 | 7.339.773,72 |
| Zmniejszenia | 16.395.446,99 | 20.454.419,27 | 9.091.616,61 |
| Stan na dzień 31.12. | - 12.123.114,17 | - 24.518.431,82 | - 26.270.274,71 |

Źródłem finansowania robót remontowych w nieruchomościach budynkowych, w latach objętych lustracją, był fundusz remontowy, tworzony zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 6 ust. 3), poprzez odpis w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na podstawie stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Pozwoliło to na zgromadzenie środków na remonty w wysokości:

> w roku 2014 – zł. 5.994.922,73
> w roku 2015 – zł. 6.525.097,12 – wzrost o 8,84 %,
> w roku 2016 – zł. 6.892.008,78 – wzrost o 5,62 %.

Odpis na fundusz remontowy stanowił średnio około 85 % zwiększeń funduszu remontowego.

Drugie źródło zwiększenia funduszu remontowego, stanowiły uzyskane premie termo modernizacyjne w związku z prowadzonym procesem termomodernizacji zasobów spółdzielczych, a to:

> w roku 2014 – zł. 1.230.269,17
> w roku 2015 – zł. 1.269.270,42
> w roku 2016 – zł. 447.764,94

Pozostałe zwiększenia funduszu remontowego stanowiły odszkodowania i inne tytuły, które ogółem w latach 2014 – 2016 wynosiły:

> w roku 2014 – zł. 174.670,66,
> w roku 2015 – zł. 264.734,08
> w roku 2016 – zł. 0,00

Zgromadzone w ten sposób środki pozwoliły na wykonanie koniecznych remontów wynikających z planu remontów.

- **tworzenie i gospodarowanie funduszem remontowym dźwigów, przedstawiało się następująco:**

| Wyszczególnienie | 2014.r. | 2015.r. | 2016.r. |
|---|---|---|---|
| Stan na dzień 01.01. | 58.287,21 | 156.703,35 | 130.572,00 |
| Zwiększenia | 182.063,41 | 179.654,54 | 316.244,43 |
| Zmniejszenia | 83.647,27 | 205.785,89 | 140.026,48 |
| Stan na dzień 31.12. | 156.703,35 | 130.572,00 | 306.789,95 |

Źródłem finansowania remontów dźwigów w zasobach spółdzielczych był odpis w koszty tej działalności

> w roku 2014 – zł. 182.063,41
> w roku 2015 – zł. 179.654,54 – zmniejszenie o 1,32 %,
> w roku 2016 – zł. 316.244,43 – wzrost o 76,03 %.

Zgromadzone w ten sposób środki pozwoliły na wykonanie koniecznych remontów urządzeń dźwigowych w zasobach spółdzielczych.

Gospodarowanie funduszem remontowym, było zgodne z Regulaminem tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego – uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 13.11.2014.r, Uchwałą Nr 59/2014, wraz z Aneksem Nr 1/2016, uchwalonym w dniu 20.04.2016.r, Uchwałą Nr 3/2016. Do przywołanego wyżej regulaminu, uwag nie wniesiono.

Źródłem finansowania robót remontowych w latach objętych lustracją, był fundusz remontowy, tworzony zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 6 ust. 3), poprzez odpis w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla lokali mieszkalnych, na podstawie stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Zwiększenia funduszu w poszczególnych latach objętych lustracją, pozwoliły na zgromadzenie środków na remonty w wysokości:

> w roku 2014 – zł. 7.581.925,97
> w roku 2015 – zł. 8.238.756,16 – wzrost o 8,66 %,
> w roku 2016 – zł. 7.656.018,15 – zmniejszenie o 7,07 %.

W ewidencji księgowej fundusz remontowy prowadzony był w przekroju poszczególnych nieruchomości budynkowych, stosownie do przepisów znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z dnia 14.06.2007.r. – art. 4, ust.4[1] i stanowił główne źródło finansowania robót remontowych w tych nieruchomościach, zgodnie z uchwalanymi corocznie planami remontów.

Szczegółową analizą objęto rozliczenie funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości za rok 2016, które stanowiło załącznik Nr 16 do sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2016 – przedstawiane na walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 27.05.2017.r.

Z tego rozliczenia wynika, że ogółem w 83 nieruchomościach, na dzień 31.12.2016.r. występowały ujemne salda funduszu remontowego – na kwotę zł. 27.250.604,00 zaś w pozostałych 16 nieruchomościach salda funduszu remontowego były dodatnie – w kwocie zł. 980.329,29 – w tym:

- w Osiedlu „Żeromskiego" – 46 nieruchomości posiadało salda ujemne funduszu remontowego – kwotę zł. 18.074.067,60 zaś w 6 nieruchomościach salda funduszu remontowego były dodatnie w kwocie zł. 251.897,86,
- w Osiedlu „Nad Potokiem" – 37 nieruchomości posiadało salda ujemne funduszu remontowego – kwotę zł. 9.176.536,40 zaś w 10 nieruchomościach salda funduszu remontowego były dodatnie w kwocie zł. 728.431,43.

W ocenie lustracji, ujemne salda funduszu remontowego nie stanowią zagrożeń dla tych nieruchomości, gdyż wynikają ze spłaty kredytów pobranych na termomodernizację zasobów wraz z odsetkami, spłacanych na bieżąco. Nie mniej jednak należy ostrożnie i oszczędnie gospodarować środkami funduszu remontowego,

wykonując tylko konieczne i niezbędne prace remontowe na tych nieruchomościach, w których stany funduszu remontowego są ujemne.

Na dzień 31.12.2016, według ewidencji księgowej – stany kredytów pobranych na remonty budynków wynoszą zł. 29.585.559,71 – w tym kredytu:
- kredytu na roboty termo modernizacyjne – zł . 26.609.167,40
- kredytu na roboty ogólnobudowlane – zł. 2.976.392,31

Szczegółowe zestawienie pozycji zwiększeń i zmniejszeń funduszu remontowego nieruchomości budynkowych, w roku 2016, w przekroju rodzajów robót remontowych, zostało zamieszczone w tabeli, która **stanowi załącznik Nr 14 do protokołu lustracji**.

Z tabeli zamieszczonej w załączniku jak wyżej, wynika, że z funduszu remontowego finansowano remonty i naprawy, mające na celu utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie zabezpieczającym bezpieczeństwo zamieszkiwania użytkowników lokali, oraz wykonanie napraw zapewniających prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i instalacji w budynkach mieszkalnych i w obiektach z nimi związanych.

Na wartość ogółem wykonanych remontów w roku 2016, finansowanych z funduszu remontowego w kwocie zł. 9.091.616,61, największe pozycje to:

| | | *udział w ogólnej kwocie wydatków:* |
|---|---|---|
| ➢ termomodernizacja – docieplenie ścian | – zł. 2.096.967,56 | 23,06 % |
| ➢ termomodernizacja – roboty towarzyszące | – zł. 2.047.570,04 | 22,52 % |
| ➢ odsetki od kredytów | – zł. 1.149.443,43 | 12,64 % |
| ➢ remonty instalacji gazowej | – zł. 692.306,23 | 7,61 % |
| ➢ remonty instalacji c.c.w. | – zł. 674.219,22 | 7,42 % |
| ➢ roboty drogowe, chodniki, ciągi piesze | – zł. 598.551,02 | 6,58 % |

16. Wykonawstwo systemem zleconym

Zakres rzeczowo-finansowy robót remontowych wynikający z planów remontów w latach 2014 – 2016, realizowany był systemem zleconym. Dobór wykonawców odbywał się poprzez organizowane przetargi przez Zarząd, w oparciu o Regulamin zlecania dostaw i usług(robót budowlanych) wykonywanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom" w Radomiu przez obcych wykonawców. Protokoły z posiedzeń Komisji Przetargowych znajdują się w dokumentacji Spółdzielni.

Analizą objęto dokumentację przetargową, oraz zawarte umowy z wykonawcami robót remontowych, wybrane losowo, a to:

- ➢ umowę Nr 16/TT/2014 zawartą w dniu 15.07.2014.r, z Zakładem Instalacji Sanitarnych i Gazowych „INSTAGAZ" – Karolina Tkaczyk, zam. w Radomiu, na wykonanie kompleksowej wymiany instalacji gazowej z wyłączeniem i uruchomieniem instalacji w pięciu budynkach w Radomiu,
- ➢ umowę Nr 24/TT/2014 zawartą w dniu 16.09.2014.r, z Przedsiębiorstwem Budowlano – Usługowym „BUD-INSTAL"- Zygmunt Grzegolec, zam. Masłów Pierwszy, na wykonanie wewnętrznej instalacji centralnej ciepłej wody w dwóch budynkach przy ul. Niedziałkowskiego w Radomiu, wraz z dostawą i montażem wodomierzy radiowych,

- umowę Nr 3/02/2015 zawartą w dniu 17.02.2015 r, z Firmą „EDEN" Nawierzchnie & Ogrody - Dariusz Bujak, zam. w Radomiu, na wykonanie remontu chodnika, drogi i miejsc postojowych przy budynku ul. Kolberga w Radomiu,
- umowę Nr 16/10/2015 zawartą w dniu 05.10.2015. r, z Zakładem Instalatorstwa Elektrycznego R.S.T. – Sylwester Rutka, zam. Romanów, na wykonanie remontu instalacji elektrycznej w 9 budynkach spółdzielczych, oraz oświetlenie terenu budynków przy ul. Sadkowskiej 6 i 7 w Radomiu,
- umowę Nr TT/6/2016 zawartą w dniu 07.09.2016 r, z Przedsiębiorstwem Produkcyjno Handlowo Usługowym „Bruker" w Radomiu, na wykonanie zadania z branży drogowej w zakresie: Zadanie 1 – roboty drogowe przy budynkach: Olsztyńska 26, 26A, 26B w Radomiu, Zadanie 2 – roboty drogowe przy budynkach : Szklana 22, 20 w Radomiu,
- umowę Nr 10/2016 zawartą w dniu 09.11.2016 r, z Firmą „EDEN" Nawierzchnie & Ogrody - Dariusz Bujak, zam. w Radomiu, na wykonanie rozbudowy istniejącego parkingu o 24 miejsca postojowe wraz z kanalizacją deszczową oraz remontem istniejącej nawierzchni parkingu przy ul. Grzybowskiej i Katowickiej w Radomiu,

W wyniku analizy dokumentacji robót remontowych, jak wyżej, ustalono, że:

- ogłoszenie, przebieg i udokumentowanie przetargów zgodne z Regulaminem zlecania dostaw i usług(robót budowlanych) wykonywanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom" w Radomiu przez obcych wykonawców – uwag nie wniesiono,
- dokumentacje przetargowe kompletne. Specyfikacje istotnych warunków zamówienia szczegółowe,
- w umowach szczegółowo określono przedmiot umowy, terminy realizacji, terminy i warunki płatności, okres gwarancji i rękojmi,
- w umowach wyszczególniono w sposób precyzyjny termin rozpoczęcia i zakończenia robót remontowych,
- precyzyjnie określano obowiązki wykonawcy i zamawiającego oraz zabezpieczenie należytego wykonania umowy i system kar umownych, oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
- w umowach zapisano postanowienia co do sposobu postępowania w przypadku wystąpienia robót dodatkowych.

Dokumentacja zawartych umów, związanych z wykonywanymi robotami remontowymi, w ocenie lustracji jest kompletna i zabezpiecza interesy Spółdzielni i jej członków. Uwag nie wniesiono.

17. Termomodernizacja zasobów.

W latach objętych lustracją kontynuowano proces termomodernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, finansowanych z funduszu remontowego i wspomaganych środkami finansowymi pochodzącymi z kredytów bankowych i uzyskanymi w ten sposób premiami termo modernizacyjnymi, wspomagającymi proces termomodernizacji. W latach objętych lustracją, procesem termo modernizacyjnym objęto (rozpoczęcie prac):

- **w roku 2014** – budynki w Osiedlu:
  a) „Żeromskiego", przy ulicy:
     - Staszica 6/8,
     - Zbrowskiego 29,
     - Kolberga 17, 20,
     - Niedziałkowskiego 7/9, 8/10.

  b) „Nad Potokiem", przy ulicy:
     - Szklana 33,
     - Olsztyńska 26A, 26B, 26C, 35,
     - Sadkowska 9, 15,
     - Sienna 41,
     - Grzybowska 13,
     - Katowicka 11.

- **w roku 2015** – budynki w Osiedlu:
  a) „Żeromskiego", przy ulicy:
     - Słowackiego 5A, 5B,
     - Struga 44, 48,
     - Żeromskiego 74, 84, 112, 114,
     - Czachowskiego 15,
     - 25 Czerwca 59, 81,
     - Kelles-Krauza 36A,
     - Curie-Skłodowskiej 11/13.

  b) „Nad Potokiem", przy ulicy:
     - Szklana 20, 22,
     - Olsztyńska 11, 13, 14, 24,
     - Sadkowska 10, 11,
     - Grzybowska 7, 15, 26.

- **w roku 2016** – budynki w Osiedlu:
  a) „Żeromskiego", przy ulicy:
     - Żeromskiego 76/82,
     - Czachowskiego 14,
     - Kelles-Krauza 34.

W wyniku przeprowadzonego procesu termo modernizacyjnego w latach 2014 – 2016, uzyskano efekty rzeczowe: ocieplono 43 budynki o liczbie mieszkań 3.366, w tym:
- w Osiedlu „Żeromskiego" – 22 budynki o liczbie mieszkań 2.245,
- w Osiedlu „Nad Potokiem" – 21 budynków o liczbie mieszkań 1.121.

Zakres prac termo modernizacyjnych obejmował:

- ocieplenie ścian zewnętrznych budynków,
- ocieplenie stropów ostatniej kondygnacji,
- wymianę obróbek blacharskich,
- wymianę rynien i rur spustowych,
- wymianę parapetów zewnętrznych,
- wymianę instalacji odgromowej,

- montaż daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji,
- remont płyt i paneli balkonowych.

Badaniem lustracyjnym objęto dokumentację przetargową, oraz zawartą umowę Nr 2/01/2015 w dniu 19.01.2015, z Firmą: „Arbud" Spółka z o.o. Spółka komandytowa w Radomiu– wykonawcą kompleksowej termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych w Radomiu, przy ulicach: Olsztyńska 11, Olsztyńska 13, Szklana 20, Olsztyńska 14, Sadkowska 10, Grzybowska 26, Grzybowska 15, Sadkowska 11.

W zawartej umowie szczegółowo określono przedmiot umowy, terminy realizacji, terminy i sposoby płatności, okres gwarancji i rękojmi. Precyzyjnie określano obowiązki wykonawcy i zamawiającego oraz zabezpieczenie należytego wykonania umowy i system kar umownych. Ogłoszenie i przebieg przetargu – bez uwag.

18. Sprawy terenowo – prawne.

Na dzień 01.01.2014.r Spółdzielnia posiadała tereny ogółem o powierzchni 291.118,70 m² w tym:

W roku 2016 nastąpiło zwiększenie stanu gruntów Spółdzielni, o 1.939,00 m² w związku z nabycie gruntów pod inwestycje mieszkaniowe.

W tym samym okresie, nastąpiło zmniejszenie stanu gruntów Spółdzielni o 5.188,40 m², związanych;

> z wyniesieniem lokali mieszkalnych na odrębną własność – 4.617,63 m²
> z wyniesieniem lokali użytkowych i garaży na odrębną własność – 570,77 m²

Na dzień 31.12.2016.r Spółdzielnia posiadała tereny o powierzchni ogółem 287.869,30 m² , w tym grunty:

> grunty o pełnej własności – 228.580,60 m²
> grunty w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni – 59.288,70 m²

Szczegółowe zestawienie zwiększeń i zmniejszeń gruntów będących we władaniu Spółdzielni, w układzie powierzchni liczonej w m² **stanowi załącznik Nr 15 do protokołu lustracji.**

Na dzień 31.12.2016.r, Spółdzielnia posiadała wszystkie tereny z uregulowanym stanem prawnym.

## VIII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. Stosownie do postanowień obowiązującego Statutu, w lustrowanej Spółdzielni, w latach 2014 – 2016 prowadzono działalność inwestycyjną, polegającą na przygotowaniu budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanych w Radomiu, przy ulicy:

- Żeromskiego 116 B,
- Staszica 6/8,
- Grzybowskiej 10,

## A.) Analiza przygotowania budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Żeromskiego 116 B,

1. Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny ośmiokondygnacyjny z garażem podziemnym, przygotowywany został do realizacji na działce Nr 15/19 w miejscu dawnej siedziby Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom" w Radomiu, przy ul. Żeromskiego 116 B. W podpiwniczeniu budynku zostaną zlokalizowane pozostałe pomieszczenia techniczne, komórki gospodarcze, oraz garaż podziemny. Pozostałe piętra budynku stanowią kondygnacje mieszkalne.

   Parametry techniczne budynku:

   - powierzchnia działki Nr 15/19 - 4045,48 $m^2$,
   - powierzchnia zabudowy - - 488,13 $m^2$,
   - powierzchnia użytkowa mieszkań - 2637,60 $m^2$,
   - powierzchnia garażu podziemnego - 775,90 $m^2$,
   - ilość mieszkań – 56 sztuk,
   - ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym – 29 miejsc postojowych,
   - ilość miejsc postojowych w terenie – 35 miejsc postojowych = razem 64 miejsc postojowych,
   - ilość kondygnacji mieszkalnych – 8 kondygnacji,
   - ilość kondygnacji podziemnych (w tym garaż wielostanowiskowy) – 1 kondygnacja,
   - ilość klatek schodowych – 2 klatki.

2. W dniu 15.07.2015.r została zawarta umowa Nr 295027 ze Spółdzielnią Projektowania i Usług Inwestycyjnych „Inwestprojekt" w Radomiu ul. Czachowskiego 34, na wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym z niezbędną infrastrukturą techniczną w Radomiu przy ul. Żeromskiego 116 B.

   W zawartej umowie zapisano:

   - w § 1 umowy – przedmiot umowy, a to: wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym z niezbędną infrastrukturą techniczną w Radomiu przy ul. Żeromskiego 116 B, oraz sprawowanie nadzoru autorskiego na wezwanie Zleceniobiorcy,
   - w § 2 umowy – określono wysokość wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy, z zastrzeżeniem, że:
     - nie obejmuje ona ceny za opracowanie specjalistycznej dokumentacji teletechnicznej,

- nie obejmuje ceny za sprawowanie nadzoru autorskiego, które wyliczane będzie według aktualnej stawki za dzień jego pełnienia, określonej w zarządzeniu wewnętrznym Wykonawcy,
- nie obejmuje opłat z tytułu uzyskania niezbędnych materiałów do projektowania, jak podkłady geodezyjne, dokumentacja geologiczna, oraz uzgodnienia dokumentacji,

➢ w § 3 umowy – ustalono termin realizacji przedmiotu umowy,
➢ w § 4 umowy – określono terminy płatności faktur wystawionych za wykonanie przedmiotu umowy, wraz z zastrzeżeniem, że ustala się możliwość wystawiania faktur przejściowych w uzgodnieniu ze Zleceniodawcą,
➢ w § 5 umowy – zapisano że dokumentacja stanowiąca przedmiot umowy zostanie wykonana w 5 egzemplarzach, za wyjątkiem przedmiarów robót – które zostaną wykonane w 3 egzemplarzach, a kosztorysy inwestorskie – w 1 egzemplarzu,
➢ w § 6 umowy – określono zabezpieczenie należytego wykonania umowy poprzez system kar umownych, czy też wyszczególnionych przypadków, kiedy zamawiający i wykonawca mogą odstąpić od umowy,

Analizowana Umowa o wykonanie dokumentacji projektowej w pełni zabezpiecza interesy Spółdzielni i jej członków. Uwag nie wniesiono.

3. Na zlecenie z dnia 13.07.2015.r, została opracowana w miesiącach: Sierpień – Wrzesień 2015.r, przez Firmę: „EKO" – Pracownię Ochrony Środowiska – Tomasz Spętany, zam. w Radomiu Opinia Geotechniczna dla potrzeb budowy budynku przy ul. Żeromskiego 116 B.

4. Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 25.08.2015.r podjęła Uchwałę Nr 48/2015 w sprawie planu budowy dwóch budynków mieszkalnych o planowanej lokalizacji przy ul. Żeromskiego 116 B i ul. Staszica 6/8 w Radomiu, której warunkiem jest uzyskanie chętnych na zakup 50 % budowanych lokali mieszkalnych.
W przedmiotowej Uchwale zapisano że: „Przed rozpoczęciem inwestycji mieszkaniowej … Rada Nadzorcza ustali koszt budowy poszczególnych lokali, jednakże koszt ich budowy winien się mieścić przedziale 3.200 zł /$m^2$ , – 3.500 zł/ $m^2$ .

5. Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 26.11.2015.r podjęła Uchwałę Nr 75/2015 w sprawie zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali dla budynków
   ➢ przy ul. Żeromskiego 116 B – zadanie 1,
   ➢ pryz ul. Staszica – zadanie 2,

   wraz z Aneksem – uchwalonym Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 21/2016 w dniu 20.04.2016.r.

6. Protokołem zdawczo – odbiorczym została przekazana w dniu 15.05.2016.r. kompletna dokumentacja projektowa, na podstawie której Spółdzielnia wystąpiła do Prezydenta Miasta Radomia o wydanie pozwolenia na budowę przedmiotowego budynku.

7. W dniu 01.02.2017.r. Prezydent Miasta Radomia, na pisemny wniosek Spółdzielni z dnia 16.11.2016.r, uzupełniony w dniu 07.12.2016.r, wydał Decyzję Nr 67/2017, zatwierdzającą projekt budowlany, oraz udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego ośmiokondygnacyjnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym, wraz z miejscami postojowymi - 35 szt. i obsługą komunikacyjną oraz przyłączami kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, przebudową przyłączy wodociągowych z hydroforownią oraz przebudową sieci elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym budynkiem na działkach Nr 15/129, 15/16, 15/17, 15/18, 15/6, 65/1 położonych w Radomiu przy ul. Stefana Żeromskiego.

   Przywołana wyżej decyzja zawiera między innymi postanowienia dotyczące: zatwierdzenia przedłożonych projektów budowlanych:

   - < szczególnych warunków zabezpieczenia terenu i prowadzenia robót budowlanych,
   - < szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie,
   - < obowiązki inwestora i kierownika budowy.

   Ponadto w przedmiotowej Decyzji o pozwoleniu na budowę budynków, inwestor zobowiązany został:

   - < prowadzić dziennik budowy,
   - < umieścić w widocznym miejscu tablicę informacyjną, oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
   - < uzyskać pozwolenie na użytkowanie powstałego w wyniku inwestycji obiektu budowlanego,
   - < dokonywać inwentaryzacji elementów obiektu budowlanego ulegających zakryciu – przed ich zakryciem.

8. W dniu 23.02.2017.r. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 11/2007, w której:

   - ➢ uchyliła swoją Uchwałę Nr 48/2015 w sprawie planu budowy dwóch budynków mieszkalnych o planowanej lokalizacji przy ul. Żeromskiego 116 B i ul. Staszica 6/8 w Radomiu,
   - ➢ zatwierdziła budowę budynku mieszkalnego o planowanej lokalizacji przy ul. Żeromskiego 116 B,
   - ➢ zatwierdziła plan rzeczowo – finansowy inwestycji przy ul. Żeromskiego 116 B,
   - ➢ zatwierdziła Regulamin rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali dla budynku przy ul. Żeromskiego 116 B w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom" w Radomiu.

9. Poniesione nakłady na przygotowanie inwestycji mieszkaniowej przy ul. Żeromskiego 116 B według stanu na dzień 31.12.2016.r. – brutto – wynoszą kwotę zł. 320.740,04, w tym:

| Lata w których poniesiono nakłady: | netto | VAT | brutto |
|---|---|---|---|
| 2015 | 160.802,01 | 36.922,68 | 197.724,69 |
| 2016 | 100.253,94 | 22.761,41 | 123.015,35 |
| **OGÓŁEM** | **261.055,95** | **59684,09** | **320.740,04** |

Zestawienie poniesionych nakładów według faktur na dzień 31.12.2016.r. **stanowi załącznik Nr 16 do protokołu lustracji.**

## B.) Analiza przygotowania budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Staszica 6/8,

1. Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny czterokondygnacyjny, przygotowywany został do realizacji na działkach Nr 167/14 i 167/20. W podpiwniczeniu budynku zostaną zlokalizowane pozostałe pomieszczenia techniczne, oraz komórki gospodarcze. W parterze budynku przewiduje się garaż wielostanowiskowy. Pozostałe piętra budynku stanowią kondygnacje mieszkalne.

   Parametry techniczne budynku:

   - powierzchnia działki Nr 167/14 - 396,95 $m^2$,
   - powierzchnia zabudowy - - 393,13 $m^2$,
   - powierzchnia użytkowa mieszkań - 628,60 $m^2$,
   - powierzchnia garażu w parterze - 271,00 $m^2$,
   - ilość mieszkań – 15 sztuk,
   - ilość miejsc postojowych w garażu w parterze – 7 miejsc postojowych,
   - ilość miejsc postojowych w terenie – 60 miejsc postojowych = razem 67 miejsc postojowych,
   - ilość kondygnacji – 4 kondygnacje:
     w tym:
     – mieszkalne – 3 kondygnacje,
     – garaże – 1 kondygnacja,
   - ilość kondygnacji podziemnych (w tym komórki gospodarcze i pomieszczenia techniczne ) – 1 kondygnacja,
   - ilość klatek schodowych – 1 klatka.

2. W dniu 15.07.2015.r została zawarta umowa Nr 295027 ze Spółdzielnią Projektowania i Usług Inwestycyjnych „Inwestprojekt" w Radomiu ul. Czachowskiego 34, na wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z niezbędną infrastrukturą techniczną w Radomiu przy ul. Staszica.

3. Protokołem zdawczo – odbiorczym została przekazana w dniu 29.02.2016.r. kompletna dokumentacja projektowa, na podstawie której Spółdzielnia wystąpiła następnie do Prezydenta Miasta Radomia o wydanie pozwolenia na budowę przedmiotowego budynku.

## C.) Analiza przygotowania budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Grzybowskiej 10,

1. Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny czterokondygnacyjny, przygotowywany został do realizacji na działkach Nr 174/1 i 174/6 w miejscu istniejącego budynku usługowego przeznaczonego do rozbiórki. W podpiwniczeniu budynku zostaną zlokalizowane pozostałe pomieszczenia techniczne, komórki gospodarcze dla każdego lokalu mieszkalnego. Pozostałe piętra budynku stanowią kondygnacje mieszkalne.
   Wejście do budynku zlokalizowane zostanie od strony wschodniej, prowadzące do jednej klatki schodowej.
   Wokół budynku zostaną zaprojektowane miejsca postojowe do parkowania przez mieszkańców, oraz plac gospodarczy ze śmietnikiem, wraz z ogrodzeniem i bramą wjazdową, oraz furtką.

   Parametry techniczne budynku:

   - powierzchnia działki Nr 174/1 i 174/6 - 1939,00 $m^2$,
   - powierzchnia zabudowy - - 317,90 $m^2$,
   - powierzchnia użytkowa mieszkań - 929,40 $m^2$,
   - ilość mieszkań – 16 sztuk,
   - ilość miejsc postojowych w terenie – 16 miejsc postojowych,
   - ilość kondygnacji mieszkalnych – 4 kondygnacje,
   - ilość kondygnacji podziemnych (w tym pomieszczenia techniczne i komórki gospodarcze) – 1 kondygnacja,
   - ilość klatek schodowych – 1 klatka.

2. Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 25.08.2016.r podjęła Uchwałę Nr 51/2016 w sprawie zgody na rozpoczęcie prac związanych z budową budynku przy ul. Grzybowskiej 10 w Radomiu. W przedmiotowej Uchwale zapisano że: „Zgodnie z zaproponowanym porozumieniem z Właścicielem powyższych działek wyraża zgodę na nabycie nieruchomości przy zleceniu budowy Właścicielowi w trybie bezprzetargowym".

3. Na zlecenie z dnia 19.07.2016.r, została wykonane w miesiącach: Sierpień – Wrzesień 2016.r, przez Firmę: „EKO" – Pracownię Ochrony Środowiska – Tomasz Spętany, zam. w Radomiu, badanie gruntu przy ul. Grzybowskiej 10 w Radomiu.

4. W dniu 21.10.2016.r została zawarta umowa Nr 296016 ze Spółdzielnią Projektowania i Usług Inwestycyjnych „Inwestprojekt" w Radomiu ul. Czachowskiego 34, na wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z niezbędną infrastrukturą techniczną z wariantowym opracowaniem najwyższej kondygnacji w Radomiu przy ul. Grzybowskiej 10.

   Należy zauważyć, że postanowienia umowy są zbliżone do zawartej Umowy Nr 295028 na wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym z

niezbędną infrastrukturą techniczną w Radomiu przy ul. Żeromskiego 116 B. Uwag do umowy nie wniesiono.

5. Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 16.11.2016.r podjęła Uchwałę Nr 82/2016 w sprawie zakupu nieruchomości przy ul. Grzybowskiej w Radomiu, o powierzchni 1.939 $m^2$ (działka Nr 174/1 i 174/6) z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalnego.

6. Uchwałą Nr 83/2016 z dnia 16.11.2016.r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zlecenie w trybie bezprzetargowym wykonanie stanu deweloperskiego budynku w Radomiu przy ul. Grzybowskiej 10, Firmie: P.B.H. „REMAR" – Rafał Makowski, zam. w Orońsku.

7. Aktem Notarialnym zawartym w dniu 16.12.2016.r. w Kancelarii Notarialnej w Radomiu przy ul. Kilińskiego 21/6, Spółdzielnia zakupiła prawo użytkowania wieczystego gruntu – działki Nr 174/1 i 174/6 przy ul. Grzybowskiej 10, oraz prawo własności posadowionego na tej nieruchomości budynku – innego budynku niemieszkalnego murowanego, stanowiącego odrębną nieruchomość.

8. W dniu 14.04.2017.r, Spółdzielnia Projektowania i Usług Inwestycyjnych „Inwestprojekt" w Radomiu przekazała, protokołem zdawczo – odbiorczym kompletną dokumentację projektową budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Grzybowskiej 10, na podstawie której Spółdzielnia wystąpi do Prezydenta Miasta Radomia o wydanie pozwolenia na budowę tego budynku.

9. Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 25.05.2017.r podjęła Uchwałę Nr 33/2016 w sprawie zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali dla budynku przy ul. Grzybowskiej 10.

10. Poniesione nakłady na przygotowanie inwestycji mieszkaniowej przy ul. Grzybowskiej 10, według faktur, na dzień 31.12.2016.r. – brutto – wynoszą kwotę zł. 57.658,08, w tym:

| Pozycja kosztów | netto | VAT | brutto |
|---|---|---|---|
| Badanie gruntu | 1.600,00 | 368,00 | 1.968,00 |
| Usługa projektowa | 45.000,00 | 10.350,00 | 55.350,00 |
| Projekt uzbrojenia | 203,32 | 46,76 | 250,08 |
| Opłaty za zaświadczenia | 90,00 | 0,00 | 90,00 |
| **OGÓŁEM** | **46.893,32** | **10.764,76** | **57.658.08** |

# IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

1. W latach 2014 – 2016, działalność społeczno – kulturalna prowadzona była w oparciu o własne zaplecze tj. Kub „Kwadrat" zlokalizowany w Radomiu, przy ul. Grzybowskiej i wykorzystywany do prowadzenia tej działalności.

2. Podstawę prowadzenia działalności społeczno – kulturalnej, stanowił zapis § 167 Statutu Spółdzielni, z których wynika, że członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach prowadzenia tej działalności. Rada Nadzorcza określa zaś zasady rozliczania kosztów i ustala obciążenia finansowe członków z tego tytułu.

   Wypełniając, zatem statutowy obowiązek, Rada Nadzorcza uchwaliła:

   - Regulamin Osiedlowego Klubu „Kwadrat" Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom" w Radomiu,
   - Regulamin funkcjonowania i finansowania działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom" w Radomiu oraz ustalania obciążeń finansowych członków Spółdzielni z tego tytułu,
   - Regulamin Klubu Seniora działającego przy Osiedlowym Klubie „Kwadrat",

   Do przedmiotowych regulaminów, uwag nie wniesiono.

3. Stosownie do przywołanych wyżej przepisów, Rada Nadzorcza corocznie podejmowała uchwały:

   - w dniu 28.11.2013.r, Uchwałą Nr 69/2013 – uchwalając plan finansowy i program działalności społecznej i kulturalnej w Klubie „Kwadrat" oraz opłaty na działalność społeczno kulturalną na rok 2014,
   - w dniu 14.01.2015.r, Uchwałą Nr 10/2015 – zatwierdziła plan finansowy i program działalności społecznej i kulturalnej w Klubie „Kwadrat" oraz opłaty na działalność społeczno kulturalną na rok 2015,
   - w dniu 26.11.2015.r, Uchwałą Nr 70/2015 – zatwierdziła plan finansowy i program działalności społecznej i kulturalnej w Klubie „Kwadrat" oraz opłaty na działalność społeczno kulturalną na rok 2016,

   Sprawozdania z wykonania planu i działalności Klubu przedstawiane były Radzie Nadzorczej, co kwartał. Rada Nadzorcza przyjmowała sprawozdania z wykonania planu w formie uchwał. Obszerne informacje z działalności społeczno – kulturalnej zamieszczano również w sprawozdaniach Zarządu z działalności Spółdzielni, prezentowanych następnie na Walnych Zgromadzeniach

4. Prowadzona działalność społeczno – kulturalna w Klubie „Kwadrat" była różnorodna. Odbywały się zajęcia adresowane dla dzieci i młodzieży, oraz dorosłych i seniorów.

   Jednym z celów działalności Klubu, było efektywne zagospodarowanie i wykorzystanie wolnego czasu dzieci i młodzieży, odkrywanie i doskonalenie ich zdolności i umiejętności między innymi poprzez uczestniczenie w organizowanych zajęciach. Na co dzień placówki te zajmowały się opieką i wychowaniem dzieci i

młodzieży przed i po lekcjach, a także dawały wypoczynek i odprężenie. Zapewniano też doraźną pomoc w nauce.

W placówce tej prowadzone były stałe formy zajęć, takie jak :

- sekcja szachowa,
- sekcja taekwondo,
- koło plastyczne dla dzieci,
- Szkoła Tańca „Styl",
- Szkółka Baletowa,
- taniec arabski,
- zajęcia plastyczne i inne.

Dla dorosłych mieszkańców Osiedli i seniorów, organizowano :

- gimnastykę leczniczą, prowadzoną przez fizjoterapeutę – dla mieszkańców Osiedla,
- aerobik,
- bezpłatne badania słuchu, spotkania z lekarzem,
- pogadanki na temat profilaktyki prozdrowotnej,
- zajęcia komputerowe,
- niedzielne wieczorki taneczne.
- imprezy okolicznościowe i inne,
- zajęcia rekreacyjne na świeżym powietrzu,
- zajęcia integracyjne.

W Klubie „Kwadrat", działa też Klub Seniora. oraz prowadzone są spotkania towarzyskie i okolicznościowe.

Poza Klubem „Kwadrat" , organizowano różnego rodzaju festyny, turnieje sportowe, wycieczki, oraz wycieczki piesze po mieście, a także wyjścia do kina i teatru, oraz na basen.

Pomieszczenia Klubu „Kwadrat" były wynajmowane też odpłatnie na zajęcia szkół tańca: towarzyskiego, arabskiego, baletu, oraz na :prezentacje medyczne, pokazy, zebrania, a także imprezy prywatne.

5. W ramach działalności społeczno – kulturalnej w Klubie „Kwadrat", prowadzone były również Akcje „Lato" i „Zima", skierowane głównie do dzieci i młodzieży z osiedli spółdzielczych, którzy pozostawali w okresie ferii zimowych i wakacji letnich w Radomiu. Dla akcji tych opracowywano odrębne programy zajęć, według których prowadzone były zajęcia.

   Akcje „Lato" i „Zima" realizowane były poprzez organizację różnorodnych imprez, oraz wyjazdy na różnego rodzaju wycieczki i imprezy.

6. Faktyczne wykonanie kosztów, przychodów i wyników, na tej działalności, w latach 2014 - 2016 kształtowało się następująco:

| Wyszczególnienie | Przychody | Koszty | Wyniki |
|---|---|---|---|
| > Rok 2014 | 121.642,00 | 138.626,00 | - 16.984,00 |
| > Rok 2015 | 119.950,00 | 136.510,00 | - 16.560,00 |
| > Rok 2016 | 152.885,00 | 142.736,00 | 10.149,00 |

Główne źródło przychodów z działalności społeczno – kulturalnej stanowią naliczenia opłaty na tą działalność od członków i użytkowników lokali, oraz pozostałe przychody z działalności Klubu pochodzące z odpłatności za wynajem pomieszczeń i odpłatności za zajęcia.

Koszty działalności Klubu dotyczą ; wynagrodzeń wraz z narzutami pracowników Kluby, koszty pomieszczeń Klubu, koszty prowadzenia zajęć, oraz pokrycie kosztów imprez kulturalnych.

Wyniki za lata 2014 i 2015, były ujemne, zaś za rok 2016 były dodatnie, co spowodowało częściową kompensatę wyników ujemnych na tej działalności w analizowanym okresie.

## X. RACHUNKOWOŚĆ I FINANSE

1. Rachunkowość Spółdzielni w latach objętych lustracją prowadzona była w systemie komputerowym, w oparciu o pakiet programów komputerowych, dostosowanych do warunków lustrowanej Spółdzielni, według „ Zintegrowanego Systemu Zarządzania PAPIRUS SQL" firmy SOFTHARD S.A. z siedzibą w Płocku, ul. Paderewskiego 18 C. Jak wynika z raportów biegłych rewidentów, przeprowadzających badania sprawozdań finansowych w latach objętych lustracją – księgi rachunkowe były prowadzone w sposób poprawny i zgodny z zasadami rachunkowości określonymi w Ustawie z dnia 29.09.1994.r. o rachunkowości - z późniejszymi zmianami.

   Lustrowana Spółdzielnia posiada dokumentację programową opisującą funkcjonowanie modułów księgowych, spełniającą wymagania Ustawy o rachunkowości. W aplikacjach księgowych stosowane były zabezpieczania w postaci kodów operatora i haseł dostępu do programów, co uniemożliwia dostęp do oprogramowania i baz danych przez osoby do tego nieupoważnione. Stosuje się też wieloszczeblową procedurę archiwizowania danych.

2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom" w Radomiu posiada opracowane Zasady Polityki Rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont - uchwalone przez Zarząd Spółdzielni w dniu 18.10.2012.r. Uchwałą Nr 376/2012, obowiązującą od dnia 01.01.2012.r., wraz z Aneksami, a to:

   - Nr 1 uchwalonym przez Zarząd Spółdzielni w dniu 14.02.2013.r, Uchwałą Nr 81/2013,
   - Nr 2 uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 23.12.2013.r., Uchwałą Nr 652/2013,
   - Nr 3 uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 02.10.2014.r, Uchwałą Nr 392/2014,

- Nr 4 uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 18.12.2014.r, Uchwałą Nr 503/2014,

Uchwałą Zarządu Nr 308/2016 z dnia 02.09.2016.r. wprowadzono nowe Zasady Polityki Rachunkowości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom"" w Radomiu.

Uchwalone Zasady Polityki Rachunkowości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom" w Radomiu, są zgodne z przepisami art. 10, ust. 1, Ustawy o Rachunkowości z dnia 29.09.1994.r. z późniejszymi zmianami, oraz znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007.r., a także uwzględniają stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości i zmiany ustawy o rachunkowości.

Przedstawione wyżej zasady obejmują:

- Wykaz kont Księgi Głównej,
- Zasady prowadzenia ksiąg pomocniczych i ich powiązania z kontami Księgi Głównej,
- Zasady klasyfikacji zdarzeń gospodarczych,
- Wykaz ksiąg rachunkowych i ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- Zasady rozliczania kosztów i inne zasady szczególne rachunkowości,
- Wykaz symboli dokumentów księgowych,
- Zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych przy użyciu komputerów,
- Metody wyceny aktywów i pasywów,
- Zasady ustalania i rozliczania wyników Spółdzielni,
- Zasady bieżącej i bilansowej wyceny aktywów i pasywów,
- Terminy inwentaryzacji aktywów i pasywów,
- System ochrony danych i ich zbiorów oraz zasady kontroli wewnętrznej,
- Wzory sprawozdania finansowego.

Uwag do dokumentacji polityki rachunkowości nie wniesiono.

Zabezpieczenie dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów:

- Spółdzielnia przechowuje zbiory na wydrukach papierowych, oraz na magnetycznych dyskach twardych,
- Przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie Zarządu Spółdzielni, w oryginalnej postaci w podziale na lata i miesiące,
- Okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości – tj. sprawozdania przechowywane trwale, a pozostałe zbiory 5 lat – liczone od początku roku następnego.

Rokiem obrotowym lustrowanej Spółdzielni jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym, miesiąc.

3. Uzupełnienie Zakładowego Planu Kont i zasad polityki rachunkowości stanowią regulaminy i instrukcje opracowane i zatwierdzone przez właściwe organy spółdzielcze, a to:

- Regulamin Zasad Gospodarki Finansowej – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.08.2011.r, Uchwałą Nr 55/2011, wraz z Aneksem Nr 1/2014, uchwalonym w dniu 13.11.2014.r., Uchwałą Nr 60/2014,
- Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.11.2014.r, Uchwałą Nr 59/2014, wraz z Aneksem Nr 1/2016, uchwalonym w dniu 20.04.2016.r, Uchwałą Nr 3/2016,
- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz ustalania opłat za używanie lokali – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 10.12,2012.r, Uchwałą Nr 114/2012, wraz z Aneksem Nr 1/2013, uchwalonym w dniu 18.02.2013.r, Uchwałą Nr 16/2013, wraz z czteroma Aneksami, ostatni Aneks Nr 4/2016 został uchwalony w dniu 15.12.2016.r, Uchwałą Nr 88/2016,
- Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, oraz ustalania odpłatności z tego tytułu – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.06.2012.r., Uchwałą Nr 75/2012,wraz z dwoma Aneksami, ostatni Aneks Nr 2 został uchwalony w dniu 22.05.2013, Uchwałą Nr 30/2013; nowy zmieniony Regulamin uchwalony został w dniu 27.10.2015, Uchwałą Nr 66/2015, wraz z Aneksem Nr 1/2016 – uchwalonym w dniu 25.08.2016, Uchwałą Nr 44/2016,
- Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i usługowych – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.09.2013.r, Uchwałą Nr 56/2013, wraz z trzema Aneksami, ostatni uchwalony został w dniu 15.12.2016.r, Uchwałą Nr 87/2016,
- Regulamin pobierania opłat za centralną ciepłą wodę i rozliczania kosztów dostawy ciepła dla celów podgrzania wody i rozliczania kosztów dostawy ciepła dla celów podgrzania wody – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.06.2012.r, Uchwałą Nr 74/2012, wraz z trzema Aneksami ostatni uchwalony został w dniu 25.08.2016.r, Uchwałą Nr 43/2016,
- Regulamin zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.04.2012.r., Uchwałą Nr /2012, wraz z Aneksem Nr 1/2016 – uchwalonym w dniu 15.12.2016, Uchwałą Nr 86/2016,
- Zasady prowadzenia windykacji bezpośredniej – uchwalone przez Zarząd Spółdzielni w dniu 11.05.2012.r, Uchwałą Nr 189/2012,
- Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych – uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 04.08.2016.r, Uchwałą Nr 280/2016.
- Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów, Wykaz dokumentów Spółdzielni – uchwalona przez Zarząd Spółdzielni w dniu 17.02.2016.r., Uchwałą Nr 79/2016, - wcześniejsza podpisana przez Zarząd Spółdzielni, obowiązywała od 01.01.2001.r.
- Instrukcję zasad gospodarki kasowej – uchwaloną przez Zarząd Spółdzielni w dniu 19.01.2012.r., Uchwałą Nr 20/2012,
- Instrukcja inwentaryzacyjna – uchwalona przez Zarząd Spółdzielni w dniu 19.01.2011.r., Uchwałą Nr 14/2011,

4. Zapisy księgowe prowadzone były na bieżąco, w sposób kompletny i przejrzysty, zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny, operacje gospodarcze udokumentowane prawidłowo.

Dokumenty zadekretowane, ponumerowane i przechowywane w odpowiednich segregatorach, w siedzibie Spółdzielni.

Dokumenty księgowe zawierają klauzule, stwierdzające dokonanie kontroli merytorycznej i formalno-rachunkowej przez pracowników oraz były zatwierdzane przez Głównego Księgowego i Zarząd Spółdzielni. Spełniają warunki zapisane w art. 21, ust. 1, pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

Stosowane dowody księgowe zawierają niezbędne dane wynikające z wymagań zawartych w art. 21 i 22 Ustawy o rachunkowości.

Sposób prowadzenia ewidencji księgowej pozwala na prawidłowe sporządzanie sprawozdań finansowych a także zabezpiecza kontrolę bieżącą i wtórną operacji gospodarczych.

Zapisy operacji gospodarczych w dzienniku, na kontach księgi głównej i kontach ksiąg pomocniczych, są zgodne z wymogami art. 14, 15 i 16 Ustawy o rachunkowości.

Zestawienia obrotów i sald sporządzane były w Spółdzielni na koniec każdego miesiąca. Zawierają one dane wymienione w art. 18, ust. 1 Ustawy o rachunkowości. Narastające od początku roku obroty wymienionych wyżej zestawień obrotów i sald, są zgodne z narastającymi od początku roku obrotami dziennika.

Sposób prowadzenia ewidencji księgowej pozwala na prawidłowe sporządzanie sprawozdań finansowych a także zabezpiecza kontrolę bieżącą i wtórną operacji gospodarczych.

5. Sprawozdanie finansowe za rok 2014 zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

Zawiera wszystkie wymagane załączniki, a to:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans Spółdzielni, sporządzony na dzień 31.12.2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazywał sumę bilansową w kwocie zł. 81.531.293,22,
- rachunek zysków i strat, sporządzony za okres od 01.01.2014 roku do 31.12.2014 roku, który wykazywał nadwyżkę kosztów nad (wynik ujemny) na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie zł. 508.834,51, ujętą w rachunku zysku i strat w pozycji zmiany stanu produktów ze znakiem przeciwnym, przeniesioną na konto rozliczeń międzyokresowych – zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 15.12.2000.r. o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz zysk netto na pozostałej działalności Spółdzielni oraz operacjach finansowych, w kwocie zł. 379.122,00 ,
- dodatkowe informacje i objaśnienia, do sprawozdania finansowego,
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2014, wykazujący zmniejszenie kapitału (funduszu) własnego o kwotę zł. 4.188.847,16 ,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2014, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę zł. 395.885,14 .

6. Sprawozdanie finansowe za rok 2015 zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych, w oparciu o przepisy znowelizowanej Ustawy o rachunkowości.

   Sprawozdanie to zawiera wszystkie załączniki wymagane dla tej wielkości spółdzielni, a to:

   - wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
   - bilans Spółdzielni, sporządzony na dzień 31.12.2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazywał sumę bilansową w kwocie zł. 104.411.558,41 ,
   - rachunek zysków i strat, sporządzony za okres od 01.01.2015 roku do 31.12.2015 roku, który wykazywał nadwyżkę kosztów nad przychodami (wynik ujemny) na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie zł. 554.238,00 ,ujętą w rachunku zysku i strat w pozycji zmiany stanu produktów ze znakiem przeciwnym, przeniesioną na konto rozliczeń międzyokresowych – zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz zysk netto na pozostałej działalności Spółdzielni oraz operacjach finansowych, w kwocie zł. 272.602,27
   - informację dodatkową, sporządzoną zgodnie z Ustawą o rachunkowości,
   - zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2015, wykazujący zmniejszenie kapitału (funduszu) własnego o kwotę zł. 2.582.960,32 ,
   - rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2015, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę zł. 292.552,01 .

7. Sprawozdanie finansowe za rok 2016 zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych, w oparciu o przepisy znowelizowanej Ustawy o rachunkowości.

   Sprawozdanie to zawiera wszystkie załączniki wymagane dla tej wielkości spółdzielni, a to:

   - wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
   - bilans Spółdzielni, sporządzony na dzień 31.12.2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazywał sumę bilansową w kwocie zł. 104.478.264,98,
   - rachunek zysków i strat, sporządzony za okres od 01.01.2016 roku do 31.12.2016 roku, który wykazywał nadwyżkę kosztów nad przychodami (wynik ujemny) na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie zł. 458.637,91 ,ujętą w rachunku zysku i strat, po zysku brutto, jako wyniki nieruchomości odpowiednio ze znakiem „ – „ lub „ + „ przeniesione na konto rozliczeń międzyokresowych – zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz zysk netto na pozostałej działalności Spółdzielni oraz operacjach finansowych, w kwocie zł. 509.756,46 ,
     informację dodatkową, sporządzoną zgodnie z Ustawą o rachunkowości.
   - zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2016, wykazujący zmniejszenie kapitału (funduszu) własnego o kwotę zł. 2.707.528,37 ,
   - rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2016, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę zł. 191.529,49.

8. Lustrowana Spółdzielnia miała obowiązek poddania weryfikacji sprawozdań finansowych za lata 2014 – 2016 przez biegłych rewidentów, stosownie do postanowień przepisów:

- Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994, z późniejszymi zmianami,
- Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie z dnia 29.09.1994, z późniejszymi zmianami.

dlatego też Rada Nadzorcza, stosownie do swoich kompetencji ustawowych i statutowych corocznie podejmowała decyzje o wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wybierając podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, a to Firmę „Bi – SAP" Spółkę Cywilną w Radomiu, ul. Marii Curie Skłodowskiej 18 – podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Nr 812. W imieniu podmiotu uprawnionego, badanie przeprowadziły Panie: Zofia Adamczyk – wpisana do rejestru i na listę biegłych rewidentów wykonujących zawód biegłego rewidenta pod nr 15, oraz Pani Teresa Sałek – wpisana do rejestru i na listę biegłych rewidentów wykonujących zawód biegłego rewidenta pod nr 3571.

Wydane opinie o badanych sprawozdaniach finansowych za poszczególne lata objęte lustracją, były bez zastrzeżeń.

9. Wyniki badania sprawozdań finansowych za lata objęte lustracją wykonane przez biegłych rewidentów, były każdorazowo przedstawiane Radzie Nadzorczej, która podejmowała uchwały o przyjęciu zbadanych sprawozdań finansowych i przedłożeniu ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenia Członków, i tak:

   - za rok 2014 – w dniu 16.04.2015.r., Uchwałą Nr 23/2015,
   - za rok 2015 – w dniu 20.04.2016.r., Uchwałą Nr 25/2016,
   - za rok 2016 – w dniu 20.04.2017.r., Uchwałą Nr 22/2017,

10. Zatwierdzenia sprawozdań finansowych dokonało:

    - za rok 2014 – Walne Zgromadzenie Członków w dniu 16.05.2015.r. Uchwałą Nr 6/2015
    - za rok 2015 – Walne Zgromadzenie Członków w dniu 21.05.2016.r. Uchwałą Nr 5/2016,
    - za rok 2016 – Walne Zgromadzenie Członków w dniu 27.05.2017.r. Uchwałą Nr 5/2017,

Uchwały o zatwierdzeniu sprawozdań finansowych podejmowane przez Walne Zgromadzenia Członków, wyszczególnione wyżej, były prawidłowe, zawierały wyszczególnione wszystkie elementy sprawozdań finansowych, wraz z oznaczeniami liczbowymi, dające możliwość identyfikacji poszczególnych elementów sprawozdań finansowych.

Zatwierdzone sprawozdania finansowe zostały złożone:

- za rok 2014 :
  - w Trzecim Mazowieckim Urzędzie Skarbowym w Radomiu – w dniu 22.05.2015.r.
  - w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – w dniu 03.06.2015.r,
  - ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym „B" Nr 62 z dnia 19.10.2015.r.

- za rok 2015 :
  - w Trzecim Mazowieckim Urzędzie Skarbowym w Radomiu – w dniu 30.05.2016.r.
  - w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – w dniu 15.06.2016.r,

- za rok 2016 :
  - w Trzecim Mazowieckim Urzędzie Skarbowym w Radomiu – w dniu 07.06.2017.r.
  - w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – w dniu 14.06.2017.r,

11. Ponadto Walne Zgromadzenie Członków, zgodnie ze swoimi kompetencjami, dokonała podziału nadwyżki bilansowej:

- za rok 2014 – Uchwałą Nr 6/2015, w ten sposób że przeznaczono:
  - kwotę zł. 122.938,29 – na pokrycie wyniku ujemnego z lat ubiegłych powstałego z tytułu utworzenia po raz pierwszy w roku 2014 rezerwy na świadczenia pracownicze,
  - kwotę zł. 256.183,71 – na pokrycie kosztów nieruchomości,

- za rok 2015 – Uchwałą Nr 5/2015, w ten sposób że przeznaczono
  - kwotę zł. 272.602,27 – na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,

- za rok 2016 – Uchwałą Nr 5/2017, w ten sposób że przeznaczono
  - kwotę zł. 509.756,46 – na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

12. Gospodarka kasowa Spółdzielni.

W latach objętych lustracją, Kasa Spółdzielni pracowała w ograniczonym zakresie, przeznaczona była tylko dla własnych, wewnętrznych potrzeb Spółdzielni,

Kasa Spółdzielni znajduje się w pomieszczeniu księgowości. Nie ma wydzielonego stanowiska kasowego. Gotówka przechowywana jest w kasecie metalowej, w biurku drewnianym, zamykanym na klucz, znajdującym się w tym pomieszczeniu. Pomieszczenie kasy wyposażone jest w elektroniczną instalację alarmową. Majątek Spółdzielni wraz z gotówką w kasie i transporcie, ubezpieczony został w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „UNIOA" S.A., Funkcje kasjerki pełni pracownica działu Księgowości. W aktach osobowych kasjerki znajduje się deklaracja o odpowiedzialności majątkowej.

Kasjerka jest zaznajomiona z zasadami udokumentowania operacji kasowych, przechowywania gotówki i obowiązków kasjera. Zasady funkcjonowania kasy i właściwego udokumentowania operacji kasowych reguluje Instrukcja zasad

gospodarki kasowej – uchwaloną przez Zarząd Spółdzielni w dniu 19.01.2012.r., Uchwałą Nr 20/2012,

Na podstawie analizy raportów kasowych i dokumentów kasowych stanowiących załączniki do raportów kasowych za m-ce:, XII/2015, XII/2016, stwierdzono, że:

- udokumentowanie operacji kasowych jest prawidłowe i uwag nie nasuwa,
- asygnaty kasowe „KP" i „KW", drukowane z komputera, są automatycznie numerowane,
- inwentaryzacje kasy przeprowadzane były na dzień 31 grudnia każdego roku, oraz przy zmianie osoby materialnie odpowiedzialnej,
- w badanym okresie saldo pogotowia kasowego nie przekraczało ustalonej kwoty przez Zarząd Spółdzielni.

Pogotowie kasowe zostało zawarte w Instrukcji zasad gospodarki kasowej i wynosi kwotę zł. 4.000,00.

13. Inwentaryzacja składników majątkowych.

W okresie objętym lustracją, corocznie przeprowadzana była inwentaryzacja składników majątkowych. Podstawą przeprowadzania inwentaryzacji były Zarządzenia Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom" w Radomiu, a to:

> w roku 2014 – Zarządzenie Nr 2/2014 z dnia 02.10.2014.r.,

> w roku 2015 – Zarządzenie Nr 5/2015 z dnia 30.10.2015.r.
> w roku 2016 – Zarządzenie Nr 2/2016 z dnia 27.10.2016.r.

W przedmiotowych Zarządzeniach ustalano:

> terminy przeprowadzania inwentaryzacji,
> składy osobowe Komisji do przeprowadzania inwentaryzacji,
> zasady przeprowadzania inwentaryzacji,
> składy Komisji weryfikacyjnych,
> zasady przeprowadzania inwentaryzacji.

Przeprowadzane inwentaryzacje obejmowały:

a) w formie spisów z natury :
- środki pieniężne w kasie (corocznie na 31.12. każdego roku),
- środki trwałe ( na 31.12.2014.r.,),
- materiały w magazynie ( na dzień 31.12.2014.r,),
- przedmioty małocenne ( na dzień 31.12.2014.r,),
- paliwo w baku środka transportowego ( na dzień 31.12. każdego roku),
- materiały niezabudowane ( na dzień 31.12. każdego roku),

b) przez potwierdzenie sald :
- środki pieniężne w banku ( na 31.12.każdego roku),

- zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek ( na 31.12.każdego roku),
- udziały – inwestycje długoterminowe ( na 31.12.każdego roku),
- rozrachunki z kontrahentami ( na 31.10. każdego roku),
- należności z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych, dzierżawy, reklamy i inne ( na 31.10.każdego roku ).

c) poprzez weryfikację sald ( na 31.12.każdego roku) :

- wartości niematerialne i prawne,
- grunty i prawo użytkowania wieczystego gruntów,
- środki trwałe do których dostęp jest utrudniony (obiekty podziemne),
- środki trwałe w budowie
- należności i zobowiązania z tytułów publiczno – prawnych,
- należności sporne i wątpliwe,
- pozostałe należności i zobowiązania,
- fundusze własne i specjalne,
- rozliczenia międzyokresowe,
- aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Nie wniesiono uwag do wypełniania arkuszy spisowych .

Nadmienić należy, że tematyka inwentaryzacji była przedmiotem corocznego badania przez biegłego rewidenta, podczas badania sprawozdań finansowych.

14. Analiza należności i zobowiązań.

Stany należności za lata 2014 – 2016, stanowią **załącznik Nr 17 do protokołu lustracji.**

Jak wynika z załącznika stany należności ogółem, wykazują:

- 2015 / 2014 – zmniejszenie o 7,54 %,
- 2016 / 2015 – zmniejszenie o 21,49 %

Nadmienić należy, że stany należności w głównej mierze wyznaczały należności z członkami i użytkownikami lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych, oraz z tytułu dostaw i usług, oraz odpisy aktualizujące należności.

W tym samym okresie stany zobowiązań, kształtowały się następująco:

– zobowiązania długoterminowe w latach 2014 – 2016, wykazują tendencje wzrostowe,
– zobowiązania krótkoterminowe w poszczególnych latach objętych lustracją, wykazują:

- 2015 / 2014 – wzrost o 9,58 %,
- 2016 / 2015 – zmniejszenie o 10,01 %

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują:

- zobowiązania wobec dostawców,
- rozrachunki z tytułu podatków,
- pozostałe rozrachunki.

Zestawienie zobowiązań za lata 2014 – 2016, **stanowi załącznik Nr 18 do protokołu lustracji.**

15. Środki pieniężne

Stan środków pieniężnych zgromadzonych w kasie i na rachunkach bankowych, w latach 2014 – 2016, **stanowi załącznik Nr 19 do protokołu lustracji.**

W latach objętych lustracją stany środków pieniężnych kształtowały się następująco:

- 2015/2014 – zmniejszenie o 35,47 %
- 2016/2015 – zmniejszenie o 35,99 %

Stany środków pieniężnych w latach 2014 – 2016, wykazują tendencje malejące.

16. Fundusze podstawowe.

Wykaz stanów funduszy podstawowych w latach 2013 – 2016, stanowi **załącznik Nr 20 do protokołu lustracji.**

Fundusze podstawowe wykazują tendencje malejące, a to :

- 2015 / 2014 – zmniejszenie o 3,73 %,
- 2016 / 2015 – zmniejszenie o 4,26 %

Zmniejszenie funduszy podstawowych związane jest z procesem przenoszenia lokali mieszkalnych na odrębną własność.

17. Koszty, przychody, wyniki

W lustrowanej Spółdzielni prowadzone są koszty na kontach zespołu "4" (koszty rodzajowe), oraz na kontach zespołu „5" (koszty wg źródeł powstawania). Koszty rodzajowe prowadzone są w ewidencji syntetycznej i analitycznej, następnie poprzez konto "490" (rozliczenie kosztów), przenoszone są na konta zespołu "5", które prowadzi się w ewidencji syntetycznej i analitycznej. Ewidencja ta odzwierciedla wszystkie pozycje rodzajowe kosztów, ponoszone w danej działalności Spółdzielni.

Prowadzona w Spółdzielni ewidencja kosztów umożliwia sporządzanie rzetelnej sprawozdawczości dla potrzeb GUS i Urzędu Skarbowego, oraz pozwala na dokładne prowadzenie analiz finansowo - ekonomicznych, kształtowania się wysokości stawek opłat eksploatacyjnych, prognoz wzrostowych, oraz dla celów planistycznych - dla potrzeb organów samorządowych, a także dla Zarządu Spółdzielni, w celu podejmowania bieżących, najbardziej optymalnych decyzji.

Poniesione koszty w układzie rodzajowym, w okresie objętym lustracją, stanowią **załącznik Nr 21 do protokołu lustracji.**

Wskaźniki procentowej zmiany kosztów rodzajowych wykazywały:

- 2015 / 2014 – zmniejszenie o 1,30 %,
- 2016 / 2015 – wzrost o 1,97 %

Koszty, przychody, wyniki w analizowanym okresie na całokształcie działalności Spółdzielni przedstawiały się następująco:

| Lp. | Wyszczególnienie | Przychody | Koszty | Wynik ogółem | Podatek dochodowy | Wynik netto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Za rok 2014 | 32.695.866,56 | 32.731,809,07 | - 35.942,51 | 93.770,00 | - 129.712,51 |
| 2 | Za rok 2015 | 32.423.500,93 | 32.591.905,66 | - 158.404,73 | 123.231,00 | - 281.635,73 |
| 3 | Za rok 2016 | 33.835.024,42 | 33.596.488,87 | 238.535,55 | 187.417,00 | 51.118,55 |

Koszty i przychody, wyniki na nieruchomościach rozliczane zgodnie z art. 6 ust 1 USM przedstawiały się następująco:

| Lp. | Wyszczególnienie | Przychody | Koszty | Wynik | Podatek dochodowy | Wynik netto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Za rok 2014 | 30.777.091,64 | 31.245.846,15 | - 468.654,51 | - 40.180,00 | - 508.834,51 |
| 2 | Za rok 2015 | 30.360.400,90 | 30.876.304,90 | - 515.904,00 | - 38.334,00 | - 554.238,00 |
| 3 | Za rok 2016 | 31.183.571,10 | 31.600.254,01 | - 416.682,91 | - 41.955,00 | - 458.637,91 |

Koszty, przychody i wyniki na pozostałej działalności wyniosły:

| Lp. | Wyszczególnienie | Przychody | Koszty | Wynik | Podatek dochodowy | Wynik netto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Za rok 2014 | 1.918.674,92 | 1.485.962,92 | 432.712,00 | - 53.590,00 | 379.122,00 |
| 2 | Za rok 2015 | 2.063.100,03 | 1.705.600,76 | 357.499,27 | - 84.897,00 | 272.602,27 |
| 3 | Za rok 2016 | 2.651.453,32 | 1.996.234,86 | 655.218,46 | - 145.462,00 | 509.756,46 |

Pozostała działalność obejmuje m.in. eksploatację i utrzymanie lokali użytkowych, lokali przeznaczonych na działalność społeczno – kulturalną i innych lokali, dzierżawy terenu, umowy reklamy. Wyniki tej działalności podlegają corocznie podziałowi na podstawie stosownych Uchwał Walnych Zgromadzeń Członków.

Z powyższego zestawienia wynika, że w latach objętych lustracją wyniki Spółdzielni na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, były ujemne, wykazywały nadwyżkę kosztów nad przychodami.

Należy zauważyć, że wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w każdym roku, odnoszone były, zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych - art. 6 ust. 1, na konto rozliczeń międzyokresowych kosztów – gdzie w roku następnym zwiększały odpowiednio koszty z eksploatacji podstawowej na poszczególnych nieruchomościach budynkowych.

W latach objętych lustracją, stosownie do przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 27, oraz art. 4, ust. 4.usm), ewidencja i rozliczanie kosztów i przychodów eksploatacji podstawowej, prowadzone było w przekroju poszczególnych nieruchomości budynkowych, a także ustalano wyniki, odrębnie na każdej nieruchomości, stosownie do zapisów Ustawy w art. 6, ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uwag nie wniesiono.

Z pozostałej działalności spółdzielnia osiągała wyniki dodatnie, które częściowo pokrywały wyniki ujemne nieruchomości pozyskane w latach 2014, 2015, oraz w całości za rok 2016. Uwag nie wniesiono.

18. Koszty Zarządu Ogólnego Spółdzielni

| Lp. | Wyszczególnienie | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Amortyzacja | 86.516,97 | 85.879,62 | 59.424,72 |
| 2 | Zużycie materiałów | 66.751,53 | 81.062,65 | 35.781,93 |
| 3 | Zużycie energii | 47.325,72 | 48.339,60 | 71.056,37 |
| 4 | Usługi obce | 443.554,36 | 461.086,86 | 476.810,71 |
| 5 | Wynagrodzenia | 1.602.275,09 | 1.730.119,09 | 1.827.148,97 |
| 6 | Świadczenia na rzecz pracownika | 329.292,67 | 381.073,05 | 401.061,46 |
| 7 | Odpisy na fundusze specjalne | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 8 | Podatki i opłaty | 34.298,19 | 34.356,51 | 40.662,76 |
| 9 | Pozostałe koszty | 241.180,42 | 232.213,92 | 257.038,22 |
| **RAZEM** | | 2.851.194,95 | 3.054.131,30 | 3.168.985,14 |

Wskaźniki procentowej zmiany kosztów Zarządu Ogólnego wykazywały:

- 2015 / 2014 – wzrost o 7,12 %,
- 2016 / 2015 – wzrost o 3,76 %

Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ogólnych i obciąża nimi poszczególne typy lokali. Podstawą podziału kosztów ogólnych jest są zapisy 1Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,

| Lp. | Wyszczególnienie | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Lokale mieszkalne | 2.596.013,00 | 2.745.969,45 | 2.864.445,66 |
| 2 | Garaże | 27.656,59 | 40.009,12 | 42.147,51 |
| 3 | Pozostałe lokale użytkowe | 202.719,97 | 245.857,55 | 240.842,88 |
| 4 | Pozostała sprzedaż | 24.805,39 | 22.295,18 | 21.549,09 |
| **RAZEM** | | **2.851.194,95** | **3.054.131,30** | **3.168.985,14** |

19. Zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych członków i użytkowników lokali mieszkalnych, oraz lokali o innym przeznaczeniu.

Strukturę zadłużeń czynszowych za lata 2014 – 2016, obrazuje zestawienie stanowiące **załącznik Nr 22 do protokołu lustracji.**

Z przedmiotowego zestawienia wynika, że stan zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych ogółem w latach objętych lustracją, przedstawiał się następująco:

- na dzień 31.12.2014 – zł. 3.431.184,49
- na dzień 31.12.2015 – zł. 3.174.602,29
  ( zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o 7,48 % )
- na dzień 31.12.2016 – zł. 3.494.768,81
  ( wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 10,08 % )

Liczba osób zadłużonych , zwiększyła się z 3729 osób, na dzień 31.12.2014.r. – do 4184 osób – na dzień 31.12.2016.r. tj. 12,20 %

Wskaźniki zadłużeń liczone do rocznych wymiarów opłat wynosiły odpowiednio:

- za rok 2014 – 10,79 %
- za rok 2015 – 9,48 %
- za rok 2016 – 10,32 %

Zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych, obejmują zadłużenia bieżące i zasądzone uznane jako wątpliwe, oraz takie na które Spółdzielnia posiada zabezpieczenie w postaci wkładów mieszkaniowych i budowlanych członków i użytkowników lokali.

Dla lokali mieszkalnych i garaży– stany zadłużeń, kształtowały się następująco:

- na dzień 31.12.2014 – zł. 3.242.771,02
- na dzień 31.12.2015 – zł. 2.999.208,93
  ( zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o 10,28 % )
- na dzień 31.12.2016 – zł. 3.205.102,43
  ( wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 6,86 % )

Liczba lokali zadłużonych zwiększyła się z 3577 lokali, na dzień 31.12.2014.r. – do 3993 lokali – na dzień 31.12.2016.r. tj. 11,63 %

Wskaźniki zadłużeń liczone do rocznych wymiarów opłat wynosiły odpowiednio:

- za rok 2014 – 10,27 %
- za rok 2015 – 9,55 %
- za rok 2016 – 10.09 %

Dla lokali o innym przeznaczeniu ( lokali użytkowych) – stany zadłużeń, kształtowały się następująco:

- na dzień 31.12.2014 – zł. 188.413,47
- na dzień 31.12.2015 – zł. 175.393,36
  ( zwiększenie w stosunku do roku ubiegłego o 6,91 % )
- na dzień 31.12.2016 – zł. 289.666,38
  ( wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 65,15 % )

Liczba lokali zadłużonych zwiększyła się z 152 lokali, na dzień 31.12.2014.r. – do 191 lokali – na dzień 31.12.2016.r. tj. o 25,66 %

Wskaźniki zadłużeń liczone do rocznych wymiarów opłat wynosiły odpowiednio:

- za rok 2014 – 8,71 %
- za rok 2015 – 8,36 %
- za rok 2016 – 13,91 %

Z analizy struktury czasowego zalegania członków z płatnościami opłat eksploatacyjnych, ogółem wynika, że:

- zadłużenia w przedziale „do 1 miesiąca", w analizowanych latach wykazują tendencje wzrostowe. Są to zadłużenia bieżące.
- zadłużenia w przedziałach „do 2 miesięcy", „do 3 miesięcy", oraz w przedziale „od 3 do 6 miesięcy" , wykazują; zmniejszenie w roku 2015 w stosunku do roku 2014 oraz wzrost w roku 2016 w stosunku do roku 2015,
- zadłużenia w przedziale „ od 3 do 6 miesięcy" wykazują niewielki wzrost w roku 2015, w stosunku do roku 2013", o 4,62 %,
- zadłużenia w przedziale „powyżej 6 miesięcy" wykazują: zmniejszenie w roku 2015 w stosunku do roku 2014 o 8,20 %, oraz wzrost w roku 2016 w stosunku do roku 2015 o 5,29 %.

Należy zwrócić uwagę, że zadłużenia „powyżej 6 miesięcy", a więc trudno ściągalne, w poszczególnych latach objętych lustracją stanowią:

< w roku 2014 – 69,90 % ogólnego stanu zadłużeń,
< w roku 2015 – 69,38 % ogólnego stanu zadłużeń,
< w roku 2016 – 66,36 % ogólnego stanu zadłużeń,

Mając na uwadze negatywny wpływ zadłużeń na sytuację finansową Spółdzielni, podejmowano różnorodne działania windykacyjne – co obrazuje tabela, stanowiąca **załącznik Nr 23 do protokołu lustracji.**

Z tabeli tej wynika, że w latach 2014 – 2016 podejmowano następujące działania windykacyjne :

- wysyłano wezwania do zapłaty – łącznie wysłano 5.795,
- przeprowadzone przez Zarząd rozmowy z dłużnikami – łącznie 128 rozmów z dłużnikami,
- przeprowadzone rozmowy z dłużnikami przez Komisję Windykacyjną – łącznie 408 rozmów,
- naliczano odsetki od nieterminowych wpłat czynszowych – na łączną kwotę zł. 2.328.457,27,
- skierowano 226 sprawy zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych do Sądu – łącznie na kwotę zł.1.618.971,78,
- skierowano 122 sprawy do Komornika – łącznie na kwotę 793.567,14 zł
- wykluczono 39 członków zalegających z opłatami eksploatacyjnymi,
- zlicytowano 5 lokali mieszkalnych w związku z zaległościami wobec Spółdzielni,
- przeprowadzono 15 eksmisji z lokali spółdzielczych.

Należy zatem w dalszym ciągu podejmować działania windykacyjne w sposób ciągły, zróżnicowane co do formy i treści, których celem będzie maksymalne zdyscyplinowanie mieszkańców do terminowego wnoszenia opłat eksploatacyjnych.

20. Rozliczenia z budżetem.

Lustrowana Spółdzielnia posiada rozliczenia z budżetem z następujących tytułów:

- podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu:
  - < umów o pracę
  - < umów zlecenia i o dzieło
- podatku dochodowego od osób prawnych,
- podatku od nieruchomości
- opłat za wieczyste użytkowanie terenu
- podatku od towarów i usług (VAT)
- składek na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych

Przeprowadzono analizę terminowości przekazywania niżej wymienionych tytułów podatkowych wybranych losowo za rok 2016.r, a to:

- zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych – tabela stanowi **załącznik Nr 24 do protokołu lustracji,**
- podatku od nieruchomości - tabela stanowi **załącznik Nr 25 do protokołu lustracji.**
- składek na ubezpieczenia na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – tabela stanowi **załącznik Nr 26 do protokołu lustracji.**

oraz za lata 2014 – 2015:

- podatku od towarów i usług (VAT) – tabela stanowi **załącznik Nr 27 do protokołu lustracji,**
- opłaty za użytkowanie wieczyste – tabela stanowi **załącznik Nr 28 do protokołu lustracji,**

Rozliczenia te były prowadzone przez Spółdzielnię z zachowaniem dbałości o prawidłowość naliczeń i terminowość regulowania należności. Uwag nie wniesiono.

## XI. REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

1. Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zadaniem Spółdzielni było stworzenie warunków formalno prawnych, aby członkowie mieli możliwość zawierania umów o ustanawianie odrębnej własności dla lokali zajmowanych dotychczas na zasadach spółdzielczych praw do lokali.
2. Nawiązując do zapisów poprzednich protokołów lustracji, zostały wykonane wszystkie prace wynikające z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiające członkom dokonywanie przenoszenia zajmowanych przez nich lokali, ze spółdzielczych praw do lokali, na odrębną własność.

3. W latach objętych lustracją, Spółdzielnia dokonała przeniesienia spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność:

> w roku 2014:
- lokali mieszkalnych z lokatorskiego prawa, na odrębną własność – 15 osób,
- lokali mieszkalnych z własnościowego prawa, na odrębną własność – 8 osób,
- lokali o innym przeznaczeniu – 2 osoby,

**RAZEM wyodrębniło 25 osób.**

> w roku 2015:
- lokali mieszkalnych z lokatorskiego prawa, na odrębną własność – 15 osób,
- lokali mieszkalnych z własnościowego prawa, na odrębną własność – 16 osób,
- lokali o innym przeznaczeniu – 1 osoba,

**RAZEM wyodrębniło 32 osoby.**

> w roku 2016:
- lokali mieszkalnych z lokatorskiego prawa, na odrębną własność – 12 osób,
- lokali mieszkalnych z własnościowego prawa, na odrębną własność – 24 osób,
- lokali o innym przeznaczeniu – 7 osób,

**RAZEM wyodrębniło 43 osoby.**

Ponadto ustanowiono odrębną własność do 2 lokali po przekwalifikowaniu lokali o innym przeznaczeniu na odrębną własność.

W związku z przeniesieniem lokali spółdzielczych na odrębną własność lustrowana Spółdzielnia, zgodnie z przepisami, dokonała wyksięgowania w ewidencji księgowej wartości tych lokali z majątku Spółdzielni tj. ze stanu środków trwałych, oraz funduszy finansujących te lokale, a to: funduszu zasobowego – w części dotyczącej zmniejszenia wartości wieczystego użytkowania gruntów, funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, oraz konta zmniejszenia funduszy zasadniczych z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych. Przeprowadzono analizę prawidłowości wyksięgowania wartości lokali mieszkalnych przeniesionych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność w roku 2014, według not księgowych. Uznano, że księgowania zostały przeprowadzone prawidłowo. Uwag nie wniesiono.

## XII. INNE TEMATY ZGŁOSZONE DO LUSTRACJI

1. W związku z otrzymanymi pismami z Krajowej Rady Spółdzielczej Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom" w Radomiu, zlecił przeprowadzenie badania lustracyjnego przedmiotowych zagadnień, a w szczególności dotyczących:

   - rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w mieszkaniu przy ul. Czachowskiego 21/146 w Radomiu – pismo Krajowej Rady Spółdzielczej, z dnia 23.02.2017.r, L.dz. Nr: LD – 54/33/2017/RP, które **stanowi załącznik Nr 29 do protokołu lustracji**. Do pisma dołączono korespondencję skargową m.in. z Posłem na Sejm RP – Panem Wojciechem Skurkiewiczem, Ministerstwem Infrastruktury i Budownictwa, Centralnym Biurem Antykorupcyjnym, Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, Dyrektorem Zespołu

- Lustracji i Doradztwa Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie, oraz z lustrowaną Spółdzielnią.

- wykonania remontu instalacji gazowej w budynku przy ul. Żeromskiego 76/82, zgodnie z planem remontów na rok 2017 – pismo Krajowej Rady Spółdzielczej, z dnia 09.02.2017.r, L.dz. Nr: LD – 54/25/2017/RP, wraz z wystąpieniem zainteresowanego, które **stanowi załącznik Nr 30 do protokołu lustracji.**

- sprzedaży budynku mieszkalnego z 34 lokalami mieszkalnymi przy ul. Energetyków16 H w Radomiu – pismo Krajowej Rady Spółdzielczej, z dnia 06.03.2017.r, L.dz. Nr: LD – 54/25/2017/RP, wraz z kserokopią ogłoszonego przetargu przez Spółdzielnię, na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. Energetyków 16 H w Radomiu , które **stanowi załącznik Nr 31 do protokołu lustracji.**

**Ustalenia lustracji w sprawach zleconych przez Krajową Radę Spółdzielczą, przedstawiają się następująco:**

2. Podczas lustracji ustalono, że członek Spółdzielni, który mieszka w budynku wielorodzinnym przy ul. Czachowskiego 21/146, w mieszkaniu o powierzchni użytkowej 37,50 $m^2$, od dłuższego czasu – praktycznie od sezonu grzewczego 2013/2014 – jest w sporze z lustrowaną Spółdzielnią w zakresie rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w swoim mieszkaniu. W tej sprawie występował do różnych instytucji, o których wcześniej wspomniano.

   Należy zauważyć, że koszty centralnego ogrzewania, rozliczane są na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i usługowych – uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 12.09.2013.r, Uchwałą Nr 56/2013, wraz z trzema Aneksami, ostatni uchwalony został w dniu 15.12.2016.r, Uchwałą Nr 87/2016. Na podstawie tego Regulaminu poniesione koszty według faktur wystawianych przez Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej „RADPEC" w Radomiu były dzielone w Spółdzielni na koszty stałe i zmienne. Od roku 2015 koszty stałe wynosiły 60 %, zaś koszty zmienne – 40 %. Na tej podstawie Rada Nadzorcza ustalała wysokość zaliczek indywidualnych – w oparciu o planowane koszty energii cieplnej, na dany okres rozliczeniowy, obejmujący sezon grzewczy, który trwa 12 miesięcy i trwa od 1 maja – do 30 kwietnia roku następnego. Każdy z budynków Spółdzielni jest rozliczany oddzielnie, zaś ustalone zaliczki proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, były wystarczające i spełniały wymóg art. 45, ust. 4 Ustawy „Prawo Energetyczne", z którego wynika że: „Wysokość opłat powinna być ustalona w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie przez odbiorcę kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła". Po zakończeniu rozliczanego sezonu grzewczego, w oparciu o wskazania podzielników kosztów, różnica kosztów centralnego ogrzewania w poszczególnych lokalach mieszkalnych w danym budynku była rozliczana następująco:

   - w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów – nadpłata ta była zaliczana na poczet opłat za lokal w kolejności i terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni,

- w przypadku wystąpienia niedopłaty, członek Spółdzielni i użytkownik lokalu zobowiązany był dokonać wpłaty w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.

Analiza rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2015/2016, w budynku przy ul. Czachowskiego 21, wykazała że zostało ono sporządzone prawidłowo, w oparciu o wspomniany wyżej Regulamin wewnętrzny Spółdzielni. W wyniku rozliczeń powstawały też nadpłaty, które decyzją Zarządu Spółdzielni były zaliczane na poczet zaległych i bieżących opłat eksploatacyjnych. Również taką nadpłatę posiadało mieszkanie Nr 146, przy ul. Czachowskiego21.

W dokumentach Spółdzielni znajduje się pismo skarżącego się członka z dnia 07.09.2016.r, który wnosi o przywrócenie ilości zużytych jednostek na podzielnikach kosztów z dnia 14.05.2016.r. Należy zaznaczyć, że w Spółdzielni obowiązuje sezon grzewczy który trwa od 1 maja – do 30 kwietnia roku następnego. Ze względu jednak na fakt, że miesiąc Maj 2016, był miesiącem stosunkowo zimnym, zatem Zarząd podjął decyzję o kontynuowaniu ogrzewania mieszkań w miesiącu Maju 2016, co spowodowało poniesienie dodatkowych jednostek znajdujących się na podzielnikach kosztów, ale już na następny sezon grzewczy .

3. W planie remontów na rok 2017 dla Osiedla „Żeromskiego" , uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 16.11.2016, Uchwałą Nr 72/2016 - zapisano w pozycji III zadanie do wykonania pod nazwą „Remont i wymiana instalacji gazowych" w budynkach mieszkalnych przy ulicy: Niedziałkowskiego 19/21, Żeromskiego 76/82, 25 Czerwca 59. Planowaną wartość remontu ustalono na kwotę zł. 725.000,00, w tym dla budynku przy ul. Żeromskiego 76/82 – na kwotę zł. 205.000,00.

Na podstawie przygotowanego projektu Prezydent Miasta Radomia, Decyzją Nr 819/2016 zatwierdził w dniu 02.12.2016.r. projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę obejmującą przebudowę wewnętrznej instalacji gazowej w istniejącym budynku wielorodzinny, przy ul. Żeromskiego 76/82.

Ogłoszenie o przetargu w dniu 16.12.2016 zamieszczono w gazecie „Twój Radom", oraz na stronie internetowej Spółdzielni. W wyniku przetargu został wyłoniony wykonawca z pośród dwóch ofert, a to Zakład Instalacji Sanitarnych i Gazowych „INSTALGAZ"z siedzibą w Radomiu. Końcowy Protokół z przetargu został spisany w dniu 30.12.2016.r. Uwag do dokumentacji przetargowej nie wniesiono. Dobór wykonawcy był zgodny z Regulaminem zlecania dostaw i usług(robót budowlanych) wykonywanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom" w Radomiu przez obcych wykonawców.

W dniu 16.01.2017.r. została podpisana umowa Nr TT/1/2017 na wykonanie remontu, związanego z „ przebudową poziomów gazowych w piwnicach, przebudową pionów gazowych na klatkach schodowych, przebudową punktów pomiarowych G – 1,6, oraz przebudową instalacji wewnętrznej gazu w stu trzydziestu jeden lokalach mieszkalnych w budynku wielorodzinnym 11 kondygnacyjnym przy ul. Żeromskiego 76/82 w Radomiu wraz z wyłączeniem i ponownym uruchomieniem instalacji gazowej." W zawartej umowie szczegółowo określono przedmiot umowy, terminy realizacji, terminy i sposoby płatności, okres gwarancji i rękojmi. Precyzyjnie

określano obowiązki wykonawcy i zamawiającego oraz zabezpieczenie należytego wykonania umowy i system kar umownych. Uwag do umowy nie wniesiono.

W dniu 17.01.2017.r. Zarząd Spółdzielni zawiadomił Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Radomiu o terminie rozpoczęcia robót związanych z przebudową wewnętrznej instalacji gazu w budynku przy ul. Żeromskiego 76/82 w Radomiu. W dniu 19.01.2017.r. został podpisany protokół wprowadzenia na budowę. Realizacja remontu prowadzona była według harmonogramu prac określonego przez Wykonawcę, w dniach 14.02.2017.r. – 28.02.2017.r. W dniu 22.02.2017. r dokonano odbioru instalacji gazowej i przeprowadzono próby szczelności przebudowanej instalacji. Odbioru końcowego przedmiotowych robót dokonano w dniu 14.03.2017.r. spisując stosowny protokół.

Skarżąca się osoba, zamieszkała w budynku przy ul. Żeromskiego 76/82, uznaje, że przebudowa instalacji gazowej w budynku, błędnie została zakwalifikowana jako remont, choć w rzeczywistości była to inwestycja, na którą uzyskano pozwolenie na budowę. Nie można jednak przyznać racji skarżącej się osobie. Jak wynika z art. 3 ust 8 Ustawy „Prawo Budowlane" – pojęcie remontu dotyczy wykonywania w istniejącym obiekcie budowlanym robot budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Należy zauważyć, że art. $6^1$ ust. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzał pojęcie modernizacji, która stanowiła trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu. Roboty modernizacyjne mogły być finansowane z dopłaty wkładów mieszkaniowych i budowlanych, które w takich sytuacjach zobowiązani byli wnosić użytkownicy lokali. Pojęcie modernizacji zostało uchylone zmianą Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007.r. Wówczas prace modernizacyjne zostały włączone do remontów i finansowane z funduszu remontowego. Natomiast o robotach inwestycyjnych instalacji gazowych, można byłoby mówić wówczas, gdyby w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym, wcześniej nie było takiej instalacji, a Spółdzielnia wykonywałaby ją po raz pierwszy, co w przypadku budynku przy ul. Żeromskiego 76/82, nie miało miejsca. Należy również zaznaczyć, że zgodnie z przepisami Ustawy „Prawo Budowlane" wszelkie prace remontowe na instalacji gazowej przebudowa, poszerzenie instalacji, wymaga pozwolenia na budowę. Obowiązek ten lustrowana Spółdzielnia dopełniła.

4. W roku 2004 Zarząd lustrowanej Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą podjął decyzję o zakupie budynku mieszkalnego przy ul. Energetyków 16H w Radomiu od firmy AQLIN. Budynek ten miał być wykorzystany do zapewnienia dłużnikom Spółdzielni, lokali zastępczych po ich eksmisji z dotychczas zajmowanych mieszkań. W projekcie tym miał brać udział ówczesny Prezydent Radomia. Początkowo miał to być budynek przy ul. Młodzianowskiej 98 w Radomiu. W związku z tym że planowana transakcja nie doszła do skutku, władze Spółdzielni rozpoczęły poszukiwania innego budynku, który mógłby być wykorzystany w wyżej opisany sposób. Ustalono, że taki budynek mógłby zostać zakupiony od syndyka masy upadłości Elektrowni w Radomiu. Budynek ten wymagał adaptacji do warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 26.07.2005 w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia, albo wydanie nieruchomości, oraz szczególnych warunków, jakim

powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie, zatem na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Nr 102/2005 z dnia 20.06.2005.r, zawarto porozumienie w dniu 30.06.2005.r. z Firmą PH AQLIN, w sprawie remontu przedmiotowego budynku, która to firma jako deweloper miała zakupić nieruchomość położoną przy ul. Energetyków 7 w Radomiu, zabudowaną budynkiem dwukondygnacyjnym z podpiwniczeniem. Po uzyskaniu opinii wydanej przez Rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, okazało się że obiekt przy Energetyków 16h należy przebudować, co w sposób oczywisty wpłynęło na zwiększenie ceny. W dniu 20.06.2006 została zawarta umowa przedwstępna zakupu nieruchomości, zaś w dniu 28.03.2007.r. został podpisany akt notarialny zakupu nieruchomości przez Spółdzielnię. Budynek ten został zasiedlony mieszkańcami, co do których zapadły wcześniej wyroki eksmisyjne.

Koszt zakupu nieruchomości budynkowej wraz z działką wynosiła kwotę zł. 1.212.750,00 + koszty remontu – zł. 146.270,07, co daje łączną wartość zakupu wraz z remontem w kwocie zł. 1.359.020,07. Natomiast kwota uzyskana ze sprzedaży odzyskanych mieszkań osób przeniesionych do tego budynku, wyniosła zł. 1.701.479,93, zatem wynik na tej transakcji zamknął się kwotą dodatnią – zł. 342.479,93, co było korzystne dla Spółdzielni i jej członków.

Jednak w miarę upływu czasu liczba mieszkańców w tym budynku stale się zmniejszała. Na dzień 30.06.2014.r. w tym budynku było 13 lokali zamieszkałych, zaś 21 lokali pozostawało pustych. Na dzień 31.12.2016.r. zasiedlonych było tylko 6 lokali i to zajmowanych bez tytułu prawnego na parterze budynku, zaś 28 lokali pozostawało pustych, zlokalizowanych i zabezpieczonych przed wejściem tam osób trzecich, powyżej parteru budynku.

W miesiącu wrześniu 2013Spółdzielnia otrzymała propozycję od Gminy Miasta Radomia o nabyciu prawa do nieruchomości przy ul. Energetyków 16 H. W zamian Spółdzielnia miała otrzymać prawo do wskazanej nieruchomości gruntowej przy ul Olsztyńskiej w Radomiu, za dopłatą różnicy wartości działek. Jednak do transakcji nie doszło i przez cały czas trwa wymiana pism i prowadzone były wspólne rozmowy, lecz bez rezultatów. Informacja w tej sprawie **stanowi załącznik Nr 32 do protokołu lustracji.**

Wobec takiej sytuacji Zarząd Spółdzielni podjął decyzje o zbyciu tej nieruchomości w drodze przetargu nieograniczonego ofertowego, zgodnie z przyjętym Regulaminem. Na sprzedaż tej nieruchomości wyraziło zgodę Walne Zgromadzenie Członków. Informacje o przetargach zamieszczone zostały w lokalnej prasie, na stronie internetowej Spółdzielni, oraz na tablicach ogłoszeń. W roku 2017 ogłoszono sześć przetargów, lecz w związku z brakiem zainteresowania żaden z nich nie został rozstrzygnięty. Podejmowane działania przez Spółdzielnię, w sprawie zbycia nieruchomości, należy uznać za racjonalne.

## D. USTALENIA KOŃCOWE

1. Protokół z lustracji zawiera 83 strony kolejno ponumerowane. Każdą ze stron lustrator oznaczył, umieszczając na niej, obok numeru strony, swój podpis.

2. Treść ustaleń, zawartych w protokole z lustracji, została odczytana Zarządowi Spółdzielni.

3. Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu – z mocy postanowień Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych stanowiącej załącznik do Uchwały nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01 lipca 2010 r. – o prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.

4. Protokół lustracji jest dokumentem urzędowym.
Członkowie Spółdzielni mają prawo wglądu do tego protokołu.

**Radom, dnia 12 września 2017.r.**

**Lustrator:**

LUSTRATOR
Henryk ROZMUS
upr. NRS. nr 342/95

.....

Do stwierdzeń zawartych w protokole, co do ich zgodności ze stanem faktycznym zastrzeżeń nie wniesiono.

**Główny Księgowy:**

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy
Monika Nowotarska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S TECHNICZNYCH
Rafał Kowalik

**Zarząd Spółdzielni:**

PREZES ZARZĄDU
Eugeniusz Jacek Woźniak

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„NASZ DOM"
ul. Marii Curie-Skłodowskiej 18
26-600 RADOM
NIP 796-007-00-49